

## 1. Premessa

Il documento elaborato da Anci Lombardia, per le attività del Consiglio Regionale in merito alle modifiche dell'art. 40 bis della LR 12/2005 così come introdotto dalla LR 18/2019, è articolato in tre parti:

- Nell'introduzione esponiamo i contenuti dell'attività di monitoraggio predisposta dal Dipartimento Urbanistica di Anci Lombardia con molti uffici tecnici regionali in coordinamento con la Regione Lombardia;
- La seconda parte è dedicata a sviluppare un'analisi sintetica sulle questioni di costituzionalità dell'art. 40-bis della LR 12/05, così come introdotto dalla LR 18/19, evidenziate dal TAR Lombardia;
- Nella terza e ultima parte sono riportate le osservazioni di Anci Lombardia alla nuova proposta di art. 40 bis della LR 12/05.

## 2. Introduzione

### a. La Legge Regionale 18/2019

Con la legge n. 18 del 2019, volta a introdurre misure sulla rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente, si riconosce la volontà della Regione Lombardia di "mettere a sistema" il quadro normativo regionale avviato nel 2014 con la legge per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato (LR. 31/2014). Con questo importante provvedimento si integrano infatti, gli aspetti relativi alla precedente azione amministrativa sul tema del contenimento del consumo di suolo, con quelli più specifici e operativi rivolti a rendere maggiormente efficaci le iniziative di rinnovamento delle città. L'azione normativa poc'anzi richiamata, non fa però venir meno la necessità di una rivisitazione più generale della legge urbanistica regionale (LR 12/2005) e dei suoi principali endo-procedimenti (VAS, VIA. ...), anche alla luce delle proposte legislative che si stanno strutturando a scala nazionale sui temi della rigenerazione urbana, e del copioso processo di rivisitazione della pianificazione regionale e provinciale verso la quale i Comuni saranno chiamati ad interfacciarsi in modo significativo nei prossimi mesi.

Particolarmente importante a nostro avviso, è la modalità di lavoro che la Direzione Generale Territorio e Protezione della Regione Lombardia ha assunto nei confronti dei Comuni, creando un terreno comune di confronto tra gli enti, che ha garantito la possibilità di discutere i principi della legge e allo stesso tempo di introdurre elementi migliorativi per rendere l'attuazione della legge più fluida e rispondente alle esigenze dei Comuni. All'interno di questo solco, con spirito di leale collaborazione, Anci Lombardia ha messo a disposizione le proprie strutture tecniche, per favorire il coinvolgimento diretto delle strutture tecniche comunali, al fine di assicurare la partecipazione dei Comuni nel processo di monitoraggio della legge sulla rigenerazione urbana. L'esito di tale attività è contenuto nella pubblicazione che abbiamo sottoposto all'attenzione della Giunta Regionale e del Consiglio Regionale (vedi pubblicazione on-line

clicca), alla quale hanno contribuito più di 900 Uffici Tecnici comunali in quattro workshops tematici coordinati dal Dipartimento Urbanistica di Anci Lombardia con la Direzione Generale Territorio e Protezione della Regione Lombardia.

Dal lavoro di monitoraggio fatto con i Comuni, di seguito estrapoliamo la parte relativa alla richiesta di modifica della legge regionale 18/19, richiamando gli articoli che, a nostro avviso, hanno un maggior impatto sul potere pianificatorio dei Comuni e sui bilanci comunali.

#### **b. Valutazioni e proposte di modifica della LR 12/2005 a seguito delle modifiche introdotte dalla LR 18/19**

I principali articoli sui quali Anci Lombardia chiede degli approfondimenti per le successive modifiche di legge, oltre all'art. 40 bis, sono i seguenti:

- Art. 33: Regime giuridico degli interventi;
- Capo IV: Contributo di costruzione.

Per quanto attiene **all'art. 33 della LR 12/2005** si evidenzia, con riferimento alle successive argomentazioni di cui all'art. 40 bis, la criticità emersa nell'applicazione dell'estensione della SCIA sostitutiva del permesso di costruire ai casi della rigenerazione urbana così modificata dall'art. 7, comma 1, lettera a), Legge Regionale n. 20/20.

Per quanto attiene al **Capo IV della LR 12/2005** (Contributo di costruzione), di seguito richiamiamo le principali criticità:

- Il principio sancito dal comma 2 dell'art. 43, cioè che i casi di esclusione o riduzione del contributo di costruzione devono essere espressamente previsti per legge. Nella Legge regionale 12/05 previgente, l'onerosità del cambio d'uso di edifici esistenti era normata dal comma 3 dell'art 52 e dal comma 12 dell'art.44, così come abrogato dalla legge reg. 18/19. A seguito di tale abrogazione, il comma 3 dell'art. 52 legge reg. 12/05 resta l'unica previsione normativa che disciplina l'onerosità del cambio d'uso, relativo però solamente alla fattispecie del cambio d'uso che intervenga nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori. Nulla è detto invece, dalla legge reg. 12/05 modificata dalla legge reg. 18/19, sul mutamento d'uso che intervenga nel periodo successivo.
- A seguito dell'abrogazione dei previgenti commi 8 e 9 dell'art. 44 della legge reg. 12/05 e con l'introduzione del nuovo comma 8 dell'art. 44, gli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi di ristrutturazione edilizia sono commisurati unicamente alla volumetria o alla superficie (dell'unità immobiliare – ndr) interessate dall'intervento senza più possibilità di ricorrere (in alternativa) ad un conteggio rapportato all'entità degli interventi (come invece ammesso dalla precedente formulazione dei commi 8 e 9 abrogati). Ciò determina pesanti criticità (in termini di aggravio economico) per gli interventi di ristrutturazione edilizia minuta (laddove il costo di intervento non è rapportato alla dimensione dell'edificio) o anche per tutti i piccoli procedimenti in sanatoria connessi a compravendite di immobili o a meccanismi fiscali incentivanti (vedasi il c.d. bonus 110% recentemente introdotto dalla normativa nazionale).
- Una specifica riflessione meritano le lett. a) e b) del comma 2 sexies dell'art. 43 che prevedono l'incremento del contributo sul costo di costruzione per tutti gli interventi che

consumano suolo agricolo (diversamente modulati all'interno o all'esterno del tessuto consolidato). Ne deriva che non sono oggetto di alcuna maggiorazione le attività industriali o artigianali, che secondo il disposto del comma 1 dell'art 19 D.P.R. 380/01 non sono soggette al contributo sul costo di costruzione ma il c.d. smaltimento rifiuti 4.

### **c. Proposta di modifica dell'art. 40 bis della LR 12/2005**

A seguito di tutta l'attività di monitoraggio svolta dal Dipartimento Urbanistica di Anci Lombardia, in coordinamento con i Comuni, e considerate le motivazioni delle ordinanze del TAR Lombardia sulle questioni di costituzionalità dell'art. 40 bis (vedi punto successivo), di seguito riportiamo la nostra prima proposta di modifica complessiva presentata e discussa con i Comuni.

#### **Art. 40 bis della LR 12/2005. Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità:**

1. I comuni, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio, cui applicare le disposizioni del presente articolo con riferimento ai profili di pubblico interesse per interventi di rigenerazione urbana.
2. Tale facoltà viene esercitata dal Consiglio Comunale con cadenza annuale entro il termine del (xxx). I Comuni danno comunicazione dell'avvio del procedimento con pubblicazione di avviso sul sito comunale. La deliberazione del Consiglio Comunale è notificata ai proprietari catastali degli immobili individuati.
3. Decorsi i termini per l'adozione della deliberazione di cui al comma 2, i proprietari di immobili aventi le caratteristiche di cui al comma 1, possono presentare istanza al Comune per il loro riconoscimento ai sensi dello stesso comma 1, accompagnata da idonea documentazione e perizia asseverata, che dimostrino oltre alla cessazione dell'attività anche uno o più degli aspetti sopra elencati. Il Consiglio Comunale, si pronuncia sull'istanza entro il termine di (xxx) giorni.
4. Gli interventi sugli immobili individuati ai sensi del presente articolo usufruiscono di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente. L'incremento puntuale è determinato dal Consiglio Comunale nella deliberazione di cui ai commi 1 e 2, in misura percentuale tra il (xx) per cento e il (xx) per cento. A tali interventi non si applicano gli

incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5, né altri incrementi previsti per le analoghe finalità da disposizioni di legge statale.

5. È riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente sino a un massimo del (xx) per cento per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie de-impermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il dieci per cento.
6. Il Consiglio Comunale nella delibera di cui ai commi 1 e 2, può individuare le deroghe applicabili agli interventi di rigenerazione urbana degli immobili di cui al presente articolo, con riguardo alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e dotazioni di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali, quelle sui requisiti igienico-sanitari e nel rispetto delle previsioni comunali sul consumo di suolo. La predetta individuazione, qualora puntualmente indicata, produce i medesimi effetti derogatori della deliberazione di cui all'articolo 40.
7. Qualora non individuate puntualmente le eventuali deroghe relative agli interventi edilizi sugli immobili individuati con le procedure previste ai precedenti commi 1 e 3 necessitano di ulteriore deliberazione di cui all'art. 40, e per ulteriori deroghe oltre a quelle già definite nella delibera al comma 6.
8. Gli interventi di cui al presente articolo riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004 sono avviati previa autorizzazione da rilasciarsi ai sensi dello stesso d.lgs. 42/2004.
9. Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso:
  - a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria;
  - b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.
10. La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire convenzionato, la segnalazione certificata di inizio attività con atto d'obbligo, o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi, devono essere presentati entro tre anni

dalla notifica di cui al comma 2 e i lavori devono essere iniziati entro (xxx) anni dalla notifica di cui al comma 2.

11. Se il proprietario o altro soggetto avente titolo non provvede alla presentazione delle richieste o dei titoli di cui al comma 10 entro il termine ivi previsto, non può accedere ai benefici di cui al presente articolo. Il mancato inizio dei lavori entro il termine di cui al medesimo comma 10 produce la decadenza dei benefici.
12. Entro il termine di cui al comma 10 senza presentazione delle richieste o dei titoli di cui al comma 10, il proprietario o altro soggetto avente titolo può demolire l'immobile individuato dal Comune con la delibera di cui al comma 2 e avviare il procedimento di bonifica dell'area, qualora siano presenti fenomeni di inquinamento. La demolizione determina il diritto a un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito che possono essere incrementati sino a un massimo del (xxx) per cento, qualora previsto dalla deliberazione di cui ai commi 2 e 3. Il predetto incremento si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla comunicazione di fine lavori e dal certificato di avvenuta bonifica, ove prescritto. I diritti possono essere utilizzati per la riedificazione dell'area demolita oppure, laddove il PGT preveda la possibilità di trasferimenti di edificabilità ai fini della perequazione, essere perequati. In quest'ultimo caso i diritti confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 4.
13. Per gli immobili di proprietà degli enti pubblici, si applicano le disposizioni di cui al presente articolo a condizione che, entro tre anni dalla individuazione di cui al comma 1, gli enti proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avvino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo.
14. In sede di prima applicazione del presente articolo, i Comuni deliberano ai sensi del comma 2 entro il termine fissato dall'art. 18 della L.R. n. 22 del 27 novembre 2020. Ove ricorrano i presupposti del comma 1, in tale delibera i Comuni possono includere gli immobili già individuati come degradati e abbandonati nei propri strumenti urbanistici.

### **3. Memorandum sulle questioni di costituzionalità dell'art. 40-bis l.r. 12/05 e s.m.i.**

#### **a. Note**

La Sez. II del Tar Lombardia-Milano ha sollevato la questione di costituzionalità dell'art. 40-bis l.r. 12/05 (introdotto dalla l.r. 18/19) con due distinte ordinanze - n. 371/20121 e n. 373/2021 –

entrambe pubblicate il 10.2.2021 di tenore pressoché identico, in relazione a controversie riferite all'art. 11 NdA del PdR del PGT di Milano, che il Tar ritiene regolanti fattispecie sovrapponibili alla norma regionale.

#### **b. In sintesi**

La valutazione di incostituzionalità del Tar ruota intorno alla compressione del potere pianificatorio nella valutazione dei presupposti di applicazione della deroga e nell'astrattezza e rigidità del beneficio oltretutto gratificato anche dal mancato concorso al recupero delle dotazioni territoriali.

#### **c. I profili di incostituzionalità**

Esaminiamo per punti i profili che il Tar ha ritenuto significativi della violazione di principi costituzionali.

- **La compressione della potestà pianificatoria comunale** (ed in particolare dei comuni sopra i 20.000 ab.) per violazione degli articoli 5 (tutela delle autonomie locali); 97 (buon andamento); 114, c. 2 (natura autonoma dei Comuni); 117, c. 2 lett. p (competenza esclusiva dello Stato nel definire le funzioni dei comuni), c. 3 (materie di legislazione concorrente- tra cui governo del territorio) e c. 6 (riconoscimento potestà regolamentare dei comuni) della Costituzione, viene correlata a:
  - L'impossibilità per i comuni di apportare alcun intervento "correttivo o derogatorio" che valorizzi la autonomia pianificatoria e le peculiarità territoriali. La normativa è talmente analitica da non permettere interpretazioni costituzionalmente orientate, in quanto il legislatore regionale ha introdotto una disciplina uniforme e rigida, indipendente dalla disciplina contenuta negli strumenti urbanistici e addirittura basata su perizie asseverate di privati relative non solo alla cessazione dell'attività, ma anche della sussistenza dei presupposti; detta disciplina non permette ai comuni di selezionare gli interventi e c'è un'assoluta incertezza di impatto sul territorio.
  - L'entità del bonus (20%+ 5%) accompagnata dall'esenzione dell'eventuale obbligo di reperimento dello standard, rende evidente la mancata considerazione dell'impatto sul territorio.
  - L'applicazione retroattiva a casi già individuati dai Comuni viola la potestà pianificatoria, perché impone un regime che non corrisponde a quello valutato dai comuni.
- **La irragionevolezza del sacrificio delle prerogative comunali** (in violazione art. 3 cost.) fa passare in secondo piano l'obiettivo – meritorio – di favorire il recupero degli immobili degradati, soprattutto rispetto alle ipotesi in cui i comuni non hanno alcun controllo (applicazione retroattiva ai casi individuati dai comuni e quelli individuati direttamente dai privati), tenendo in conto l'impatto dell'aumento del peso insediativo sul territorio (entità del bonus e esenzione standard), in violazione della normativa statale di principio (DM 1444/1968) relativa al livello minimo di standard da garantire sul territorio.
- **Il mancato coordinamento con altre norme della l.r. 12/05 (artt. 1, c. 3-bis, 19, c. 2 lett. b-bis) e della l.r. 31/14 sul consumo di suolo** appare irragionevole (in ulteriore violazione art.

3 cost.) poiché la riduzione del consumo di suolo è un obiettivo prioritario per uno sviluppo sostenibile e la riqualificazione degli immobili degradati non limiterebbe il consumo di suolo libero. Il Tar richiama a questo proposito la sent. n. 179/19 della Corte Costituzionale<sup>1</sup> (relativa all'art. 5, c. 4, l.r. 31/14).

- **La lesione della funzione amministrativa comunale in ambito urbanistico** (qualificata come fondamentale ai sensi dell'art. 117, c. 2, lett. p) cost.) viene collegata alla previsione in misura fissa e inderogabile di indici premiali e altre deroghe, che stravolge il rapporto tra carico urbanistico e dotazioni e introduce una disciplina a tempo indeterminato.

Il Tar richiama come precedente la sent. 119/20 della Corte Costituzionale, sulla questione di legittimità costituzionale della deroga alla distanza dai confini previste dal c.d. Piano casa (l.r. Veneto 8 luglio 2009, n. 14,) che consente la deroga delle distanze dal confine fissate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti comunali, indicando i margini di derogabilità delle distanze disposte dagli enti locali, in funzione degli interventi straordinari di rigenerazione del territorio edificato, senza tuttavia incidere sulle distanze di fonte statale. In quanto:

- Non è prevista una riserva di tutela a favore del Comune;
  - Non è prevista una riserva di cooperazione per coordinare gli strumenti urbanistici come invece: i) la citata l.r. Veneto; ii) la l.r. Lombardia 12/09 (piano casa) – art. 5, c. 6 e l.r. 4/12 (piano casa due) – art. 3, c. 4; la l.r. Lombardia 12/05 (sottotetti) – artt. 63-65;
  - Non si garantisce il principio della sussidiarietà verticale a favore dell'autonomia regolamentare dei comuni.
- **La violazione dell'art. 3-bis DPR 380/01 vista come norma di principio.** Si tratta della norma che favorisce il recupero con compensazioni ma senza aumento della superficie coperta, che contrasterebbe con l'aumento l'indice premiale, che potrebbe portare ad un aumento del consumo di suolo. Il Tar ritiene che si tratti di norma di principio, quindi non derogata dall'art. 103, c. 1, l.r. 12/05.

**La disparità di trattamento (art. 3 cost.) e la violazione del principio di imparzialità PA (art. 97 cost.)** derivano dall'accordare premialità anche a chi ha permesso l'insorgere di situazioni di degrado e pericolo a differenza dei proprietari c

#### 4. Il testo della DGR N° XI / 4541

In allegato una tabella sinottica con il testo vigente, il testo approvato dalla Giunta Regionale ed i commenti di ANCI Lombardia.

<sup>1</sup> Si mette in evidenza l'importante attività che fu svolta da Anci Lombardia rispetto alla Regione Lombardia, nella modifica dell'art. 5 della LR 31/14 sul contenimento del consumo di suolo, che riassegnò ai Comuni l'azione pianificatoria.

**Art. 40 bis della l.r. 12/05**  
**Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità**

Disciplina art. 40 bis vigente	DELIBERAZIONE N° XI / 4541 Seduta del 19/04/2021	Note/osservazioni Anci Lombardia
<p>1. I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, <b>individuano entro sei mesi</b> dall'entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali' gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, <u>dismessi da oltre cinque anni</u>, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio. La disciplina del presente articolo si applica, anche senza la deliberazione di cui sopra, agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati. Le disposizioni di cui al presente articolo, decorsi i termini della deliberazione di cui sopra, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi oltre alla</p>	<p><b>1. I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano, entro quattro mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, che, alla data di entrata in vigore della stessa legge, da almeno tre mesi risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio. Ove ricorrano i presupposti di cui al precedente periodo, in tale deliberazione i comuni includono gli immobili già individuati come degradati e abbandonati nei propri strumenti urbanistici. Le disposizioni di cui al presente articolo, decorsi i termini della deliberazione di cui al primo periodo, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi, oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante,</b></p>	<p>La nuova formulazione dell'art. 40 bis trasforma questa norma da "strutturale", cioè un nuovo strumento da dare ai Comuni per gestire il tema degli immobili dismessi, in un una norma "una tantum" che si propone di affrontare le criticità esistenti alla data di emanazione della legge. Togliendo quindi la prevista la possibilità, aggiornare la deliberazione di individuazione degli immobili dismessi all'evolversi delle situazioni di criticità che potrebbero crearsi in futuro, come invece prevede l'attuale testo senza prevedere un monitoraggio comunale.</p> <p>La revisione, inoltre, produce a nostro avviso un evidente sbilanciamento del ruolo dei Comuni rispetto a quello degli operatori privati. Con questa nuova formulazione si prevede infatti che i Comuni determinino una sola volta (e in soli 4 mesi dall'entrata in vigore della nuova formulazione) l'individuazione degli immobili dismessi, mentre i privati potranno presentare le proprie perizie senza limiti di tempo e successivamente al decorso del termine di 4 mesi.</p> <p>Si evidenzia, inoltre, che la modifica del tempo di dismissione da 5 anni a tre mesi ha ampliato l'insieme degli immobili potenzialmente interessati dalla norma, con necessità del comune di rivalutare i caratteri del patrimonio edilizio esistente in soli 4 mesi dalla entrata in vigore del nuovo testo.</p> <p>Inoltre, è alquanto discutibile la proposta che assegna la verifica delle perizie, che saranno presentate dai privati, esclusivamente ai responsabili dei procedimenti, limitando ancora una volta i Comuni di quel ruolo di governo del territorio riconosciuto dalla legislazione statale e regionale e dalla carta costituzionale. Infatti, a nostro avviso, il responsabile del procedimento,</p>

<p>cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica. I comuni aventi popolazione inferiore a 20.000 abitanti, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', mediante deliberazione del consiglio comunale possono individuare gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 10 del presente articolo, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica.</p>	<p><b>anche uno o più degli aspetti elencati al primo periodo, mediante prova documentale o anche fotografica. Il responsabile del procedimento del comune interessato verifica la perizia in relazione alla sussistenza dei presupposti, di cui al primo periodo, per il recupero dell'immobile ai sensi del presente articolo e si esprime entro sessanta giorni dalla data di presentazione della stessa perizia. In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al precedente periodo, la verifica sulla perizia si intende assolta con esito positivo. I comuni aventi popolazione inferiore a 20.000 abitanti, entro quattro mesi dall'entrata in vigore della legge recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", possono individuare, mediante deliberazione del consiglio comunale, gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 del presente articolo, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica.";</b></p>	<p>ragionevolmente, potrà esprimersi solo sugli aspetti oggettivi di riscontro degli elementi indicati al primo periodo del comma 1 (<i>salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale ed edilizio</i>) e non sulla scelta sostanziale che dovrebbe essere espressa degli organismi elettivi del Comune.</p> <p>A ciò si aggiunga che una dismissione di soli 3 mesi è un termine assolutamente inidoneo a verificare una vera dismissione con criticità, soprattutto in considerazione degli elementi indicati nel primo periodo (salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio), che specificano la natura di "abbandono/dismissione dell'immobile".</p> <p>Inoltre nel periodo immediatamente successivo alla deliberazione consigliare, di cui al comma 1 (ad esempio nello stesso anno solare), potrebbero materializzarsi molteplici condizioni per cui altri edifici potrebbero essere considerati al pari di quelli individuati, per i quali, però, non si potrebbe più procedere all'individuazione (fatta salva, così come più sopra richiamato, la presentazione dal parte del soggetto privato, della notifica, che però resta ammissibile sempre e per un periodo indefinito, nel futuro).</p> <p>Infine, la differenza di trattamento tra i comuni al di sotto e sopra i 20.000 abitanti è ingiustificata attesa la funzione di tutela paesaggistica che non è discriminabile in base al numero di abitanti.</p>
<p>2. I comuni, prima delle deliberazioni di cui al comma 1, da aggiornare annualmente, notificano ai sensi del codice di procedura civile ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta</p>	<p><del>2. I comuni, prima delle deliberazioni di cui al comma 1, da aggiornare annualmente, notificano ai sensi del codice di procedura civile</del> <b>I comuni, prima della deliberazione di cui al primo periodo del comma 1, notificano, ai sensi del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale), o del codice di</b></p>	<p>In relazione a quanto evidenziato nel comma precedente, sembra confermata l'impossibilità di procedere, da parte del Comune, all'aggiornamento annuale della deliberazione di individuazione, limitando così l'azione pianificatoria del Comune.</p>

<p>comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento.</p>	<p><b>procedura civile</b>, ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento.</p>	
<p><b>3.</b> Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso:</p> <p>a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;</p> <p>b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.</p>	<p><b>3.</b> Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso:</p> <p>a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati <del>rilasciati titoli edilizi in sanatoria</del> <b>titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria</b>;</p> <p>b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.</p>	
<p><b>4.</b> La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi devono essere presentati entro tre anni dalla notifica di cui al comma 2. La deliberazione di cui al comma 1 attesta l'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40.</p>	<p><b>4. La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, della legge regionale 19 febbraio 2014, n. 11 (Impresa Lombardia: per la libertà di impresa, il lavoro e la competitività) e dell'articolo 32, comma 3 bis, della presente legge devono essere presentate entro tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale di cui al primo periodo del comma 1 o dalla presentazione della perizia. I comuni, nell'ambito della deliberazione di cui al primo periodo del comma 1 oppure con apposita deliberazione consiliare, da assumere entro la stessa scadenza della deliberazione di cui al comma 1, possono prevedere un termine di presentazione anche diverso da quello di cui al precedente periodo,</b></p>	<p>L'assimilazione della <b>“richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, della legge regionale 19 febbraio 2014, n. 11 e dell'articolo 32, comma 3 bis”</b> alla richiesta di rilascio di titoli abilitativi o alla richiesta di piano attuativo appare impropria e non condivisibile rispetto alla finalità della legge che è volta ad innescare procedimenti in deroga.</p> <p>Tale fattispecie, peraltro limitata a specifici casi, non presuppone necessariamente la presentazione di proposte progettuali, ma ha come principale presupposto il chiarimento interpretativo rispetto alla disciplina conformativa del PGT Vigente.</p> <p>Per questi motivi riteniamo che tale richiesta, non può essere equiparata a quelle connesse all'istanza di rilascio di titoli abilitativi.</p>

	<p><b>comunque non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta. La deliberazione di cui al primo periodo del comma 1 attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del successivo perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40</b></p>	
<p>5. Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiscono di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente e sono inoltre esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20 per cento si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.</p>	<p><del>5. Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiscono di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente.</del> <b>Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiscono di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, determinato dal consiglio comunale nella deliberazione di cui al primo periodo del comma 1 o con apposita deliberazione consiliare, in misura percentuale tra il 10 per cento e il 25 per cento. Successivamente al termine di cui al primo periodo del comma 1, in mancanza della determinazione della percentuale di incremento dei diritti edificatori, di cui al precedente periodo, e fintanto che non venga assunta dal consiglio comunale, si applica un incremento nella misura del 20 per cento. I medesimi interventi</b> e sono inoltre esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle</p>	<p>Il range percentuale di incremento dei diritti edificatori appare molto elevato nel minimo; si propone di allinearlo ad altre previsioni legislative che in caso di bonus volumetrici si attestano sul 5% (vd. d.lgs. 28/2011). Altrettanto vale per il caso di applicazione "automatica" in caso di silenzio del Comune, per cui si suggerisce di allinearsi alla stessa percentuale del 5%. Non si trascuri che le ordinanze di rimessione alla Corte costituzionale hanno criticato proprio gli automatismi in relazione alla rilevanza degli incentivi\deroghe.</p>

	dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori <del>del 20 per cento</del> <b>ammesso</b> si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.	
<b>6.</b> E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento. A tal fine possono essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile, così come regolamentate dalla norma UNI 11235/2007.	<b>6.</b> E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi <b>di rigenerazione urbana</b> che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento. <del>A tal fine possono essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile, così come regolamentate dalla norma UNI 11235/2007.</del>	Richiamando, la legge lombarda (LR 31/2014, art. 2, c.1, lett. e), che definisce il contenuto di rigenerazione urbana come <b>“insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi ....”</b> emerge la contraddizione con il contenuto del presente comma che riconduce la sua azione al mero intervento su singoli immobili cui l'articolo 40 bis è destinato.  In altri termini, inserire solo al comma 6 che gli interventi debbono essere di rigenerazione per fruire dell'ulteriore bonus volumetrico lascia il dubbio che il bonus di cui al comma 5 non debba necessariamente essere collegato alla rigenerazione urbana.
<b>7.</b> Se il proprietario non provvede entro il termine di cui al comma 4, non può più accedere ai benefici di cui ai commi 5 e 6 e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.	<b>Invariato</b>	
<b>8.</b> Decorso il termine di cui al comma 7 senza presentazione delle richieste o dei titoli di cui al comma 4, il comune ingiunge al	<b>Invariato</b>	

<p>proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno. La demolizione effettuata dalla proprietà determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 4.</p>		
<p>9. Decorso infruttuosamente il termine di cui al comma 8, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.</p>	<p>9. Decorso infruttuosamente il termine di cui al comma 8, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta <b>in caso di demolizione</b> la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.</p>	
<p>10. Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.</p>	<p><b>Invariato</b></p>	
<p>11. Per gli immobili di proprietà degli enti pubblici, si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 a condizione che, entro tre anni dalla individuazione di cui al comma 1, gli enti</p>	<p>11. Per gli immobili di proprietà degli enti pubblici, si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 a condizione che, <b>entro tre anni dalla individuazione di cui al comma 1 entro tre anni dalla</b></p>	<p>La modifica proposta rende a nostro avviso ancora più evidenti, alcune incongruità già contenute nella formulazione vigente del comma. Infatti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per gli immobili di proprietà di enti pubblici i tempi appaiono più stretti, in genere, di quelli di proprietà privata</li> </ul>

<p>proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avviino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo.</p>	<p><b>individuazione di cui al primo periodo del comma 1 ovvero, ai sensi del secondo periodo del comma 4, entro altro termine non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni</b>, gli enti proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avviino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo</p>	<p>- il titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi, soprattutto se in deroga, è comunque di competenza del Comune.</p>
<p><b>11 bis.</b> Gli interventi di cui al presente articolo riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del d.lgs. 42/2004.</p>	<p><b>Invariato</b></p>	
	<p><b>11 ter. I comuni che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", hanno già assunto la deliberazione consiliare di cui al primo periodo del comma 1, possono aggiornare tale deliberazione entro quattro mesi dall'entrata in vigore del presente comma, al fine di:</b>  <b>a) indicare il termine, di cui al comma 4, entro il quale devono essere presentate la richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, della l.r. 11/2014 e dell'articolo 32, comma 3 bis, della presente legge;</b></p>	<p>Vedasi le note sopra indicate, in merito alla "richiesta" di cui all' articolo 6, comma 1 bis, della l.r. 11/2014 e all'articolo 32, comma 3 bis.</p>

	<p><b>b) determinare la percentuale di incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della SL esistente, di cui al comma 5.</b></p>	
	<p><b>11 quater. I comuni che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante “Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all’articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)”, hanno già adottato la deliberazione consiliare di cui al sesto periodo del comma 1, possono aggiornare tale deliberazione entro quattro mesi dall’entrata in vigore del presente comma</b></p>	
	<p><b>11 quinquies. Alle richieste di piano attuativo, alle richieste di permesso di costruire, alle segnalazioni certificate di inizio attività, alle comunicazioni di inizio lavori asseverate e alle richieste di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari funzionali all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi di cui al comma 4, già presentate alla data di entrata in vigore della legge regionale recante “Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all’articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)”, in relazione agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati nei propri strumenti urbanistici e agli immobili dismessi con criticità individuati dai comuni con la deliberazione di cui al primo periodo del comma 1, continuano ad applicarsi le disposizioni del presente articolo nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della legge regionale recante “Disposizioni relative al</b></p>	<p>Vedasi le note sopra indicate, in merito alla “richiesta” di cui all’ articolo 6, comma 1 bis, della l.r. 11/2014 e all’articolo 32, comma 3 bis.</p>

	<b>patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).</b>	
	<b>11 sexies. Fatto salvo quanto previsto al comma 11 quinquies, le misure di cui al presente articolo si applicano alle perizie presentate e agli immobili individuati, ai sensi del comma 1, secondo la disciplina sul patrimonio edilizio dismesso con criticità vigente, rispettivamente, alla data di presentazione delle perizie o a quella di individuazione degli immobili interessati.</b>	