

NUOVE OPPORTUNITÀ PER LA RIGENERAZIONE

Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18

«Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente»

Sintesi dei contenuti

PERCHE' ABBIAMO FATTO UNA LEGGE SULLA RIGENERAZIONE

In Lombardia esistono 3.393 aree dismesse che occupano 4.984 ettari in 650 comuni (dati Poli MI)

Per limitare/disincentivare il consumo di suolo si doveva rendere più conveniente recuperare **l'esistente** e rigenerare le aree e gli immobili dismessi

GLI OBIETTIVI

Incentivare e semplificare i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio con modifiche alla l.r. 12/05, alla l.r. 31/14 e altre leggi regionali

Messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana, in raccordo con la legge regionale 31/14

Riallineamento alle norme statali in materia di edilizia

A) INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Incrementi fino al 20% dell'indice del PGT per:

- realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali
- aumento della sicurezza relativamente al rischio sismico e di esondazioni
- demolizione di opere edilizie situate in aree a rischio idraulico e idrogeologico
- rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico o dichiarati di valenza storico documentale dal PGT
- demolizione di opere edilizie incongrue
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità
- recupero dei rifiuti demolizione e utilizzo di materiali di recupero da rifiuti
- bonifica degli edifici e dei suoli contaminati
- chiusura dei vani aperti per riduzione fabbisogno energetico
- utilizzo di sistemi integrati di sicurezza per i rischi di cantiere
- eliminazione delle barriere architettoniche

I criteri per quantificare gli incrementi saranno definiti entro 6 mesi con Delibera di Giunta Regionale

I Comuni potranno rimodulare l'applicazione degli incrementi ed escludere, aree o singoli immobili nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana

Per l'utilizzo degli incrementi è consentita la deroga **all'altezza** massima prevista nei PGT nel limite del 20%. I comuni potranno escludere, aree o singoli immobili dall'applicazione delle deroghe per esigenze di tutela paesaggistica

I diritti edificatori derivanti dagli incrementi sono sempre commerciabili per i comuni sopra i 5.000 abitanti. Possibilità di perequazione intercomunale

Modalità semplificate di risoluzione contrasti con pianificazione sovraordinata

I volumi per interventi di efficientamento energetico, aumento del benessere abitativo e della sicurezza sismica, non sono computati nel calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali; in alternativa, è prevista la deroga **all'altezza** massima prevista nei PGT (nel limite del 10%)

Oneri urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione:

Abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione, con possibilità per i Comuni di prevedere ulteriori riduzioni, per gli interventi di ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione e l'utilizzo di bonus volumetrici

Maggiorazione fra il 20% e il 40% del contributo relativo al costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo, e pari al 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non ricadenti in aree di rigenerazione

Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione da definire con successiva delibera regionale, con possibile modulazione delle riduzioni da parte del Comune

Ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per:

- promozione efficientamento energetico
- aumento sicurezza sismica e vulnerabilità da esondazioni
- demolizione/delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico
- rispetto invarianza idraulica, gestione sostenibile acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento drenaggio urbano sostenibile
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, aumento delle interconnessioni tra verde e costruito
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico
- demolizione opere edilizie incongrue
- interventi destinati alla mobilità sostenibile, interscambio modale
- bonifica degli edifici e dei suoli contaminati in alternativa allo scomputo
- recupero rifiuti da demolizione selettiva, tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, sistemi interni di valutazione dei subappalti e meccanismi di sicurezza sul lavoro

B) DISCIPLINA APPLICABILE A SPECIFICI AMBITI E TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Normativa per usi temporanei su specifiche aree ed edifici oggetto di convenzionamento da parte del Comune per attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, e incentivare lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali (escluse le attrezzature religiose e le sale da gioco)

Procedura speditiva per individuare gli ambiti di rigenerazione, e relativa semplificazione dei procedimenti e incentivazione anche economica (usi temporanei, sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica). Per gli interventi di rigenerazione sono riconosciute premialità nei finanziamenti regionali

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti della rigenerazione abbattimento almeno del 50% del contributo sul costo di costruzione anche per demolizione e ricostruzione con possibilità di rimodulazione del contributo sulla base di apposita valutazione economico-finanziaria

Nei Distretti del Commercio i comuni possono definire norme per favorire **l'insediamento** degli esercizi commerciali di vicinato e artigianali di servizio; il cambio di destinazione d'uso finalizzato a tali attività è sempre consentito, anche in deroga al PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Si favorisce l'insediamento di Medie Strutture di vendita mediante il recupero di edifici esistenti: nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico può essere definita anche in deroga alle dotazioni minime previste dal PGT

Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento (PII) più flessibile: possibilità di attuazione per fasi successive o per stralci funzionali, durata anche superiore ai 10 anni, applicazione **dell'indifferenziazione** funzionale

Estensione delle norme per il recupero dei seminterrati (ex lege 7/2017) anche ai piani terra

C) DISCIPLINA INCENTIVANTE PREVISTA DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2020 – 2022 (l.r. 30 dicembre 2019, n. 24)

L'aliquota dell'IRAP è azzerata per le nuove microimprese, piccole e medie imprese, costituite tra il 1° gennaio 2020 e il 31 dicembre 2022 negli ambiti di rigenerazione individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), della l.r. 12/2005, o negli immobili dismessi o in edifici rurali dismessi o abbandonati, oggetto di interventi di recupero ai sensi degli articoli 40 bis e 40 ter della stessa l.r. 12/2005.

Negli stessi ambiti il beneficio si applica anche alle unità locali, relative alle stesse tipologie di impresa, insediate tra il 1° gennaio 2020 e il 31 dicembre 2022; l'agevolazione si applica limitatamente all'imponibile determinato, ai fini IRAP, per la stessa unità locale insediata.

Il beneficio si applica per tre periodi di imposta consecutivi decorrenti dal 1° gennaio 2020, 2021 o 2022.

Il beneficio non si applica alle grandi strutture di vendita.

Il beneficio non si applica qualora l'attività venga riavviata a seguito di cessazione, anche parziale, di un'attività d'impresa già esistente nel periodo intercorrente tra la data di entrata in vigore della l.r. 24/19 (Legge di stabilità 2020-2022) e il 31 dicembre 2022.

Qualora l'attività di impresa venga trasferita fuori dal territorio regionale prima di tre anni dall'insediamento in Lombardia, il beneficio fiscale conseguito negli anni precedenti costituisce debito tributario e va restituito dall'impresa beneficiaria.

La Giunta regionale disciplina le modalità attuative per accedere al beneficio incluse quelle necessarie alla verifica sulla sussistenza dei requisiti per il riconoscimento del beneficio.

D) DISCIPLINA DEROGATORIA PER GLI EDIFICI RURALI DISMESSI E PER QUELLI AD ELEVATA CRITICITA'

Recupero degli edifici rurali che versano in stato di dismissione, abbandono e degrado da almeno tre anni alla data di approvazione della legge, anche ad altro uso diverso dall'agricolo, purché compatibili, compreso l'ampliamento fino al 20%

E' esclusa la nuova costruzione, il produttivo-industriale e le medie e grandi strutture di vendita

Esclusione dal contributo di costruzione se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola

Procedimento più efficace per il recupero degli edifici dismessi (anche pubblici) da oltre cinque anni che causano particolari criticità (per la salute, la sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio): individuazione con delibera di consiglio comunale entro sei mesi (aggiornata annualmente) o perizia del privato

Possibilità di ricorrere al permesso di costruire in deroga

Previsti specifici incentivi per i privati che si attivano entro tre anni (bonus 20% dei diritti edificatori da utilizzare entro 10 anni – con ulteriore 5% per opere a verde –, esenzione dal reperimento servizi, con salvezza dei diritti edificatori in caso di demolizione, sempre perequabili), deroghe alle distanze dei PGT e ai regolamenti edilizi

Possibilità di intervento sostitutivo del Comune (demolizione, recupero e/o messa in sicurezza), con obbligo di rimborso delle spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la superficie lorda **dell'edificio** demolito fino **all'indice** di edificabilità previsto per **l'area**

Possibilità per i Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 ab. di individuare aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici

E) NORME DI CARATTERE GENERALE

Potenziamento **dell'indifferenza** funzionale: sempre compatibili, anche in deroga al PGT, alcune destinazioni urbanistiche (residenziale, commercio di vicinato, artigianale di servizio; uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di SL)

Semplificazione del cambio di destinazione **d'uso**: nella superficie urbanizzata come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR) non hanno rilevanza eventuali differenziazioni previste dai PGT **all'interno** delle categorie **dell'art. 23 ter** del DPR 380/01. Non si applica alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alla logistica o autotrasporto superiore ai 5.000 mq, alle Grandi Strutture di Vendita e alle attività insalubri per le quali è richiesta una previsione esplicita all'interno del PGT

Estensione deroghe alle distanze tra i fabbricati inseriti nei piani attuativi e in tutti gli ambiti con planivolumetrico oggetto di convenzionamento unitario

Integrazione dell'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria con gli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e con gli interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche

Possibilità di dedurre il costo delle opere «extra oneri» dal contributo sul costo di costruzione

Estensione della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, anche agli ampliamenti di edifici esistenti; estensione del permesso di costruire convenzionato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel TUC

Promozione della realizzazione di parchi anche sovracomunali prevedendo che i Comuni possano attribuire a tali aree un incremento del 20% dei diritti edificatori da trasferire prioritariamente negli ambiti di rigenerazione

Riallineamento delle disposizioni in materia edilizia alla disciplina statale di cui al D.P.R. n. 380/2001 e alla modulistica edilizia unificata e standardizzata. Riallineamento della normativa regionale anche alle “Definizioni Tecniche Uniformi” del Regolamento Edilizio Tipo regionale

Rivisitazione delle modalità con cui gli strumenti di pianificazione definiscono le condizioni di fattibilità urbanistica dei corridoi infrastrutturali, con specifico riferimento a quelli individuati come Obiettivi prioritari di interesse regionale nel P.T.R., al fine di perseguire condizioni di tutela più certe e omogenee lungo l'intero itinerario stradale o ferroviario interessato dai programmi di potenziamento

F) NORMA FINANZIARIA

Fondo regionale per contributi a Enti Locali (con premialità per le forme associative tra comuni e partecipazione finanziaria a partenariato pubblico privato) per:

- interventi pubblici funzionali **all'avvio** di processi di rigenerazione urbana
- relativi studi di fattibilità tecnico/economica
- spese di demolizione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio dismesso che causa particolari criticità, in caso di intervento sostitutivo del Comune

Coinvolgimento di soggetti privati negli interventi di rigenerazione, mediante appositi strumenti finanziari e partecipazione a fondi di investimento

Gli enti del sistema regionale e i Comuni possono affidare mediante accordi di cooperazione, ai sensi **dell'art. 5** del d.lgs. 50/2016, la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana a Società partecipate dalla Regione, con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana. Sono previsti criteri regionali per la scelta degli interventi nel caso in cui vengano disposti finanziamenti regionali alle società partecipate coinvolte

G) SISTEMA DELLA CONOSCENZA

Con riferimento alla rigenerazione urbana e territoriale, la legge ne promuove la conoscenza attraverso l'uso di strumenti informatici condivisi tra il sistema della pubblica amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini, anche al fine di monitorare e aggiornare la definizione dei criteri di cui alla l.r. 31/2014.

Per condividere la conoscenza sulle aree della rigenerazione e gli edifici inutilizzati è disponibile **l'applicativo** «Indagine offerta PGT e Aree della Rigenerazione» sulla piattaforma collaborativa MULTIPLAN, aggiornabile on line da Comuni e Province/Città Metropolitana, da cui viene derivato il servizio «Aree della Rigenerazione» pubblicato sul Geoportale della Lombardia e nell'ecosistema digitale E015