



Focus sulla l.r. Lombardia n. 18/2019

Seminari dedicati alla legislazione della regione
Lombardia in tema di rigenerazione urbana e territoriale

Studio legale Spallino 21/28 ottobre 2021



1 - La fase preparatoria

1.1 - “Segnalazioni motivate e documentate” / istruttoria UTC

1.2 - Prima della deliberazione, notifica (ai sensi c.a.d. o c.p.c.) ai proprietari degli immobili dismessi delle ragioni dell'individuazione



entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, i proprietari possono dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento

(Notifica entro la fine del mese di novembre)

2 - La delibera di esclusione degli ambiti

Entro il 31.12.2021 i Comuni, con delibera di c.c., individuano ambiti del territorio in cui non si applicano le disposizioni di cui ai commi:

- 5 (bonus volumetrico 10-25% / cessione aree)
- 6 (bonus ulteriore 5%)
- 10 (deroga norme PGT e regolamenti edilizi)

★ in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica



comunque ulteriori a eventuali regole morfologiche previste dal Pgt



che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati rispetto al contesto urbanistico ed edilizio

★ no esclusione generalizzata di parti di territorio ricadenti:

- nel tessuto urbano consolidato
- o comunque urbanizzato

→ è una delibera diversa da quella di individuazione degli immobili? Logicamente la precede?

3 - La delibera di individuazione

Entro 31.12.2021 i Comuni, con delibera di c.c.

- a) individuano gli immobili
 - di qualsiasi destinazione d'uso
 - dismessi almeno dal 26 giugno 2020
 - che causano criticità per uno o più di questi aspetti
 - salute
 - sicurezza idraulica
 - problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
 - inquinamento
 - degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale
- a) individuano gli immobili
 - i) già individuati come degradati e abbandonati dallo strumento urbanistico
 - ii) per i quali ricorrono i presupposti di cui sopra
- b) attestano la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile

→ Controdeduzione sulle osservazioni dei proprietari / sulle richieste di inserimento rigettate?

4 - La successiva individuazione di immobili

4.1 - Su iniziativa del proprietario dell'immobile non individuato dalla delibera

- mediante perizia asseverata giurata che certifichi
 - il non uso dell'immobile (anche mediante dichiarazione sostitutiva atto di notorietà)
 - uno o più degli aspetti elencati nel primo periodo, con prova documentale o anche fotografica
- il responsabile del procedimento del Comune
 - verifica la perizia in relazione alla sussistenza dei presupposti
 - si esprime entro 60 giorni
 - in caso di mancato riscontro nel termine, la verifica si intende assolta positivamente

4.2 - Aggiornamento della delibera

- anche per includere immobili individuati a seguito delle perizie giurate
- per includere immobili dismessi al 26 giugno 2020 e che causano criticità

5 - Le esclusioni di legge

Le disposizioni dell'art. 40-*bis* non si applicano in ogni caso:

- a immobili eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità, salvo che siano stati rilasciati titoli in sanatoria ordinaria o straordinaria;
- a immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;
- a immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita dal PTR, e agli interventi che determinano il consumo di suolo.

6 - L'attività di recupero

Il proprietario presenta richiesta di P.A., di P.d.C. (anche in deroga), S.C.I.A., C.I.L.A. o richiesta di parere preliminare entro:

- 3 anni dall'efficacia della deliberazione di individuazione dell'immobile
- entro il diverso termine (non inferiore a 24 mesi, non superiore a 5 anni) stabilito dalla delibera di individuazione o da apposita delibera da assumere entro il 31.12



In caso di inattività del privato:

- a) non può più accedere ai benefici del comma 5 e del comma 6
- b) il Comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo entro un termine non inferiore a 4 mesi e non superiore a 12 mesi



Decorso il termine assegnato, il Comune:

- ingiunge la demolizione
- in alternativa, ingiunge i necessari interventi di messa in sicurezza / recupero,



La demolizione spontanea dà diritto a diritti edificatori pari alla SL dell'edificio demolito sino all'indice di edificabilità previsto per l'area, che possono essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori

da effettuarsi entro un anno.



Decorso tale termine, il Comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso da parte della proprietà



In caso di demolizione, alla proprietà è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità

7 - Le misure di incentivazione

- A. Bonus edificatorio
- B. Cessione aree per servizi e attrezzature pubbliche
- C. Deroghe allo strumento urbanistico e al regolamento edilizio
- D. Riduzione oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

A. Bonus edificatorio

- Incremento diritti edificatori derivanti dall'applicazione
 - dell'indice di edificabilità massimo previsto
 - se maggiore, della SL esistente

nella misura percentuale tra il 10 e il 25% determinata dal c.c. nella delibera di individuazione degli immobili o con apposita delibera



in caso di mancata individuazione dell'incremento entro il 31.12, lo stesso, fino a decisione del Comune, è stabilito nel 20%

- Non si applicano gli incrementi di cui all'art. 11 co. 5 (interventi di pubblico interesse su patrimonio edilizio esistente)
- Nei casi di demolizione, l'incremento si applica per un periodo massimo di 10 anni dall'individuazione dell'immobile dismesso
- Ulteriore incremento del 5% per interventi di rigenerazione
 - che assicurino una superficie superficce deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato;
 - o che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento

B. Cessione di aree

I Comuni possono richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale:

- corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse
- per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori di cui al comma 5 e al comma 6

Eccezione:

aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto di interventi

- già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici
- dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata

C. Deroghe

Tutti gli interventi di rigenerazione di cui all'art. 40-*bis* sono in deroga:

- alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati
- ai regolamenti edilizi

Fatte salve:

- le norme statali
- le norme sui requisiti igienico-sanitari

D. Riduzione oneri

Art. 43 co. 2-*quinquies* L.R. 12/2005

Riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, secondo i criteri stabiliti dalla Giunta regionale, per interventi che perseguano uno o più di questi obiettivi:

- a) promozione dell'efficientamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

Art. 44 co. 8 L.R. 12/2005

Oneri di urbanizzazione:

- se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza
- sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni

D. Riduzione oneri

Art. 43 co. 2-*quinquies* L.R. 12/2005

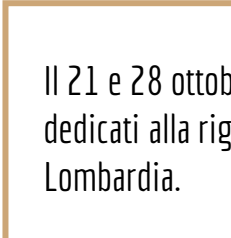
Riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, secondo i criteri stabiliti dalla Giunta regionale, per interventi che perseguano uno o più di questi obiettivi:

- a) promozione dell'efficientamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

Art. 44 co. 8 L.R. 12/2005

Oneri di urbanizzazione:

- se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza
- sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni



Il 21 e 28 ottobre 2021 abbiamo tenuto due seminari dedicati alla rigenerazione urbana e territoriale in Regione Lombardia.

È stata l'occasione per riprendere gli incontri in presenza, perché nessuna modalità online può sostituire la ricchezza che nasce dall'interazione tra le persone.

Relatori avv. Lorenzo Spallino e avv. Fabrizio Donegani,
coordinamento arch. Giuseppe Cosenza.

Le slide sono dell'avv. Fabrizio Donegani.

Studio legale Spallino
www.studiospallino.it

