

21 Febbraio 2020

Auditorium Ghezzi- Provincia di Monza e Brianza

Le principali novità introdotte con la LR Lombardia n. 18/2019

Avv. Monica Meroni

Legge Regionale 26 novembre 2019 n.18
« MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E DI
RIGENERAZIONE
URBANA E TERRITORIALE NONCHE' PER IL
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.MODIFICHE ED
INTEGRAZIONI ALLA L.R. 11 MARZO 2005 N.12 (LEGGE
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO) E AD ALTRE
LEGGI REGIONALI

La L.R. n.18/2019 è stata pubblicata sul B.U.R.L. n.48 del 29/11/2019 ed è entrata in vigore il giorno 14/12/2019.

La L.R. è composta da n.13 articoli ed interviene, modificando e/o integrando, le seguenti L.R:

- **L.R n.31/2014 (articolo 2);**
- **L.R. n.12/2005 (articoli 3; 4; 5)**
- **L.R. n. 6/2010 (articolo 7)**
- **L.R. n.7/2017 (articolo 8)**

nonché abrogando le seguenti disposizioni (articolo 11)

a) il comma 1 bis dell'articolo 10 e l'articolo 97 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio);

b) il comma 2 dell'articolo 3 della legge regionale 13 marzo 2012, n. 4 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia);

c) l'articolo 33 della legge regionale 8 luglio 2014, n. 19 (Disposizioni per la razionalizzazione di interventi regionali negli ambiti istituzionale, economico, sanitario e territoriale);

d) i commi 1, 2 quater, 7 e 8 dell'articolo 4 e il comma 10 dell'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato).

FINALITA' GENERALI (ARTICOLO 1)

La Regione, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile,
riconosce gli interventi finalizzati

alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree
o edifici,
quali azioni prioritarie

1) per ridurre il consumo di suolo,

2) migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei
territori e degli insediamenti
nonché

3) le condizioni socio-economiche della popolazione, anche mediante lo
sviluppo di una filiera industriale integrata dalla fase di progettazione a
quelladi realizzazione e gestione dell'intervento,

e 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.

Rigenerazione urbana e territoriale: modiche integrazioni alla L.R. n.31/2014

nuova definizione di ***rigenerazione urbana***, sostituendo quella già contenuta alla lettera e) del comma I dell'articolo 2 della L.R. 31/2014 «*insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano*»

introduzione della definizione di ***rigenerazione territoriale***

«*l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali*»

*Articolo 2 L.R. 18/2019 comma 2 lettera c):
dopo il comma 1 della L.R. n.31/2014 è aggiunto il seguente comma
1.bis*

Il PTR (il Piano Territoriale regionale) allo scopo di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale, definisce i criteri specifici per individuare le caratteristiche delle aree di rigenerazione nonché le strategie, gli strumenti e le modalità di attuazione alla diverse scale regionali, d'area vasta e comunale

(definizione di PTR: comma 1 bis articolo 2 L.R. n.12/2005 Il Piano territoriale regionale (PTR) costituisce piano di riferimento ai fini della coerenza delle politiche regionali e dei piani e programmi di settore con ricadute territoriali nonché degli strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale ai vari livelli)

Ulteriori modifiche L.R. 31/2014
(articolo 2 L.R. n.18/2019)

Articolo 4, comma 2 bis L.R. 31/2014: Negli interventi di manutenzione, straordinaria, restauro e ristrutturazione **edilizia nonché negli interventi di diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito**, con consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, previsto dalla normativa regionale la **superficie lorda**, i volumi ed i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento nonché dei solai che costituiscono involucro esterno degli edifici.

NEW Eliminato il riferimento al termine « pavimento» per quanto concerne la SUPERFICIE Lorda anche nel successivo comma 2 ter L.R.31/2014

Modifiche ed integrazioni L.R. n.12/2005

**Articolo 1: Oggetto e criteri ispiratori comma 3 bis Ruolo Regione
strumenti governo del territorio obiettivi
riduzione consumo di suolo- modello di sviluppo sostenibile**

Articolo 2: Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale
Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati, coerenti e differenziati i quali nel loro insieme costituiscono la pianificazione del territorio stesso

Articolo 3: Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni

Articolo 5: Osservatorio permanente della programmazione territoriale

**Articolo 7: Piano di Governo del Territorio:
modifica comma 3 bis Piani associati**

Articolo 8. Documento di Piano: modifica comma 2, lettera e) quinquies
(individuazione ambiti nei quali avviare la rigenerazione urbana e territoriale---sviluppo sociale ed economico sostenibile) + introduzione comma e) sexies: individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di rigenerazione urbana

Articolo 8 bis: Promozione interventi di rigenerazione urbana e territoriale

I Comuni, nel periodo transitorio (fino all'adeguamento del PGT a valle dell'integrazione del PTR e dell'adeguamento del PTCP e del PTM) entro sei mesi dall'entrata in vigore della L.R. 18/2019, identificano gli ambiti di rigenerazione con delibera di Consiglio Comunale che « acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a» (No variante- No adozione- approvazione)

Modalità individuazione: (anche) tramite azioni partecipative di consultazione preventiva della comunità nonché degli eventuali operatori privati interessati

La delibera comunale, nel rispetto della disciplina del PGT, individua azioni di semplificazione e accelerazioni procedimenti amministrativi +incentivazione + **previsione usi temporanei (articolo 51 bis)**

Mancata individuazione ambiti da parte del Comune = esclusione accesso premialità comma 3 articolo 8 bis + fondi regionali

Usi temporanei art.51 bis L.R. n.12/2005

Il Comune (anche extrarigenerazione-interventi patrimonio esistente) può consentire (convenzione) utilizzo temporaneo di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, per attivare **processi di recupero e di valorizzazione**

- L'uso può essere in deroga allo strumento urbanistico (per le destinazioni)
- L'uso temporaneo può riguardare **edifici pubblici, concessi in comodato** oppure **immobili privati**
- L'uso temporaneo è consentito una sola volta e per un **periodo di non superiore a tre anni prorogabili di due**
 - L'uso temporaneo è consentito nel rispetto requisiti igienico- sanitari, ambientali e di sicurezza con opere o **installazione impianti tecnologici**
- **Uso temporaneo escluso per aree e/o edifici o parti di essi come attrezzature religiose, sale giochi, sale scommesse e sale bingo.**

Interventi L.R. n.12/2005- regole urbanistiche

Articolo 10 comma 1 lettera e) bis: Piano delle regole Carta del Consumo di suolo redatta ai sensi dell'articolo 19, c.2 lett.b bis n.5 (PTR) – trasformazioni consumo di suolo

comma e) ter: individuazione distretti del commercio- premialità finalizzate insediamento attività commerciali di vicinato ed artigianali di servizio per promuovere interventi di rigenerazione

Articolo 10 bis: Disposizioni per i Comuni con popolazione inferiore o pari a 2000 abitanti

*Adeguano il PGT entro i 24 mesi successivi
all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana*

Articolo 11 L.R. n.12/2005 Compensazione, perequazione ed incentivazione,urbanistica

comma 2 ter: forme di perequazione territoriale intercomunale fondo finanziato con risorse proprie Enti o quote contributi urbanizzazione e altre risorse

comma 4: **Diritti edificatori a titolo di perequazione e di compensazione** sono commerciabili e vengono collocati privilegiando ambiti di rigenerazione urbana

Registri diritti edificatori a livello comunale e provinciale

Meccanismi incentivali per la creazione di parchi (anche) sovracomunali; per le aree destinate alla creazione di parchi i Comuni possono prevedere un incremento massimo del 20% degli indici di edificabilità da perequare in 3 anni dall'individuazione delle aree del PGT, prioritariamente negli ambiti di rigenerazione.

Articolo 11 comma 5

Incentivi

**Per gli interventi sul patrimonio esistente = incremento fino al 20%
indice edificabilità massimo previsto dal PGT per interventi che
perseguono le seguenti finalità**

- realizzazione servizi abitativi pubblici e sociali;
- sicurezza relativamente al rischio sismico e di esondazioni;
- demolizione di opere edilizie situate in aree a rischio idraulico e geologico;
- rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica, -gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico;
- demolizione di opere edilizie incongrue;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità;
- recupero dei rifiuti demolizione e utilizzo dei materiali di recupero da rifiuti;
- bonifica edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalla agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione);
- interventi di chiusura dei vani per il risparmio energetico;
- sistemi integrati di sicurezza per i rischi di cantiere;
- eliminazione delle barriere architettoniche

*Ruolo del Comune in merito agli incentivi di cui al
comma 5- interventi sul patrimonio esistente
(incremento 20%)*

*Delibera motivata di esclusione di aree o
singoli immobili « nei casi non coerenti con le
finalità di rigenerazione urbana»*

*Esclusione dai benefici = grandi strutture di
vendita*

*Scomputo altezza interna locali per
efficientamento energetico- sismica (deroga
altezza massima PGT limite 10%)*

o

*Incentivi non cumulabili con incentivi
eventualmente previsti dal PGT (comma 5 bis)*

*- Interventi di cui al comma 5 sono realizzati in
deroga all'altezza massima prevista per il PGT nel
limite del 20%*

*nonché norme quantitative, morfologiche, sulle
tipologie di intervento, distanze previste dagli
strumenti urbanistici comunali ed ai regolamenti
edilizi, salve le norme statali e quelle sui requisiti
igienico-sanitari*

*- Delibera di Consiglio Comunale per escludere aree o
singoli immobili dalle disposizioni articolo 5 ter (
deroga) per specifiche esigenze di tutela paesaggistica*

Rapporti con Enti Sovracomunali

comma 5 septies

Delibera derogatoria per risolvere eventuali disposizioni limitative presenti nei piani territoriali che impediscano di usufruire di diritti edificatori aggiuntivi commi 5, 5ter e 5 sexies

Nel Documento del 10.12.2019 pubblicato sul sito di Regione Lombardia « Adempimenti in attuazione» si fa riferimento a « istanza comunale» per l'avvio del procedimento.

Articolo 17, comma 11 PTCP

*Modifiche per consentire attuazione interventi di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio esistente nel TUC oppure negli ambiti di rigenerazione individuati nel PGT rientrano tra le «**modalità semplificate**» (vedi errore materiale e/ o aggiornamento cartografico) ad eccezione del caso in cui incidano sulle strategie generali di Piano*

**P.I.I (programma integrato di intervento) normativa
modificata – riformulata per rendere lo strumento « più
flessibile»**

-

**Sostituzione articoli 87 e 88 L.R. n.12/2005 + modifica articoli
90 e 93 L.R. n.12/2005**

**La stessa è applicabile ai PII approvati successivamente al
14/12/2019 (data di entrata in vigore L.R. n.18/2019) ma i
Comuni possono decidere di applicare la normativa ai PII già
approvati ed in corso di attuazione alla data del 14/12/2019**

**E' stata introdotta la possibilità di attuazione per fasi
successive o per stralci funzionali anche di durata superiore ai
10 anni**

Recupero patrimonio edilizio (art.4 L.R. n.18/2019)

Articolo 40 bis L.R. n.12/2005 « Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità»

I comuni individuano con delibera di consiglio comunale (da aggiornare annualmente per interesse pubblico) gli immobili dismessi da 5 anni entro sei mesi dall'entrata in vigore della L.R. n.18/2017

- Immobili con qualsiasi destinazione d'uso

Critità: salute; sicurezza, idraulica, problemi strutturali, inquinamento, degrado ambientale urbanistico edilizio

*Procedimento: prima dell'adozione della deliberazione il Comune notifica ai proprietari area dismesse i quali nei successivi 30 giorni possono dimostrare, **mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per inserire l'immobile nell'elenco***

Segue Articolo 40 bis

I proprietari di immobili dismessi, anche successivamente alla delibera consiliare, possono chiedere l'applicazione della disciplina di cui all'articolo 40 bis = inserimento elenco, **con perizia asseverata giurata**

3 anni per i proprietari per presentare istanza per il rilascio titolo edilizio- In mancanza decadenza dei benefici

Benefici: Incremento 20% diritti edificatori

+ Ulteriore incremento del 5% per realizzazione superfici deimpermeabilizzate e destinate a verde per interventi di diminuzione dell'impronta del suolo

Deroghe norme quantitative morfologiche tipologie di intervento sulle distanze

Decorso infruttuosamente il termine di tre anni il proprietario invitato a presentare proposta di riutilizzo entro 4-12 mesi a seconda complessità situazione.

Articolo 40 bis (segue)

In caso di inerzia del proprietario (mancata presentazione piano di utilizzo, il Comune **ingiunge demolizione oppure i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza entro un anno.**

Decorso infruttuosamente il termine di cui sopra (1 anno) il Comune procede, in via sostitutiva, **con obbligo del rimborso spese a carico proprietario,** con riconoscimento Superficie Lorda esistente sino indice edificabilità previsto PGT

Articolo 40 ter Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati

Immobili dismessi da tre anni possono essere oggetto di recupero e uso anche diverso da quello agricolo nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale = no uso produttivo industriale commerciale ad eccezione esercizi di vicinato

Deroga alle previsioni del PGT ex articolo 40 L.R 12/2005 (permesso di costruire in deroga)

Deroga alle previsioni dei piani territoriali degli enti sovracomunali (vedi comma 4 articolo 40 ter)

Contenuto della delibera: qualificazione edilizia intervento, entità con il limite per ampliamenti del 20% SL esistente. Attestazione compatibilità recupero con il contesto agricolo dei luoghi

Contributo di costruzione: ridotto del 50% e non dovuto in caso di mantenimento destinazione agricola

Contributo sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione (articoli 43 e 44 L.R 12/2005

ABBATTIMENTO DEL 60% DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, con possibilità per i Comune di prevedere ulteriori riduzioni per interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione e l'utilizzo di bonus volumetrici

Maggiorazione fra il 20 % ed 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 che non ricadono in aree di rigenerazione

ULTERIORE RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – DELIBERA REGIONALE ENTRO 6 MESI ENTRATA IN VIGORE L.R. N.18/2019

I COMUNI POSSONO INTRODURRE ULTERIORI MODIFICAZIONI E RIMODULAZIONI

Oneri di urbanizzazione secondaria
articolo 44 L.R. 12/2005

Negli oneri di urbanizzazione secondaria
vengono ricompresi

INTERVENTI DI BONIFICA E MESSA IN
SICUREZZA PERMANENTE E INTERVENTI DI
GESTIONE SOSTENIBILE DELLE ACQUE
METEORICHE

Scomputo opere urbanizzazione – primaria + secondaria

Semplificazioni cambio di destinazione d'uso (articolo 51 L.R.12/2005

Disciplina flessibile della destinazione d'uso

<principale- complementare

***articolo 51 comma 1:** compatibilita' tra residenziale –commerciale di vicinato artigianato di servizio, direzionale, strutture ricettive sino a 500 mq anche in deroga alle prescrizioni o limitazioni PGT

***articolo 51 comma 1:** nella superficie urbanizzata non hanno rilevanza eventuali differenziazioni previste dal PGT nelle categorie di cui all'articolo 23 bis del DPR 380/2001-Destinazioni escluse GSV-logistica oltre 5000,00 mq-attività insalubri

***articolo 51 comma 1 ter:** Distretti commercio- cambio di destinazione + commercio vicinato e artigianato di servizio in deroga PGT- gratuito e senza standard

***articolo 52:** piani attuativi *in itinere* ammissibile cambio di destinazione d'uso

Edilizia regionale

Categorie interventi edilizi DPR n.380/2001 (normativa statale)

Eliminato il riferimento alla DIA

edilizia libera

CIL

CILA

SCIA

PdC

SCIA (lettera c) comma 1 articolo 33 anche per interventi di sola demolizione

SCIA alternativa al permesso di costruire anche per interventi di ampliamento

RECUPERO PIANI TERRA ESISTENTI: MODIFICHE L.R. 7/2017:

definizione di piano terra « primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova
completamente ad una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto
in aderenza ad esso»

Delibera di esclusione entro il 30.06.2020 anche motivata con criticità derivanti da
potenziale riduzione parcheggi-
insediamento esercizi di VICINATO esclusione pagamento del contributo di costruzione

Grazie per attenzione

*Avv. Monica Meroni
Via Verdi, 14
20845 SOVICO- MB
Tel. 039/2014558- 039/2010521
meroni@avvocatomeroni.it*