

AVV. GIULIANA VALAGUSSA
AVV. MARIA COSTANZA GAROFALO
DOTT.SSA MONIA MAGGIONI
DOTT.SSA VALENTINA MOLTENI

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Ill.mo rag.
Alberto Bassoli
CONCORDATO
PREVENTIVO
MANIFATTURE SEGALINI
SRL IN LIQUIDAZIONE

Lecco, 22 aprile 2022

OGGETTO: CONCORDATO PREVENTIVO SEGALINI / VOL

La presente per dare contezza delle conseguenze giuridiche, sotto il profilo urbanistico, cagionate dall'inquadramento (=rectius: censimento) dell'area Segalini in seno alle aree dismesse e da bonificare ad opera della Regione Lombardia.

Il tutto alla luce del nuovo testo, inerente il RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E RIGENERAZIONE del tessuto urbano, secondo la novella di cui all'art.40 bis della L.R. 12/2005 approvato dalla regione Lombardia lo scorso 15.06.2021 che si applica per il patrimonio edilizio dismesso

Di seguito, il Testo in esame:

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

**STUDIO LEGALE
AVVOCATO VALAGUSSA**

AVV. GIULIANA VALAGUSSA
AVV. MARIA COSTANZA GAROFALO
DOTT.SSA MONIA MAGGIONI
DOTT.SSA VALENTINA MOLTENI

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

- dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, 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 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) 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.
2. 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 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 comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento.
 3. Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso:
 4. 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
 5. b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.
 6. 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, 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.*
7. 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 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 ammesso si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.*
 8. 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 di *rigenerazione urbana* 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.
 9. 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.
 10. Decorso il termine di cui al comma 7 senza presentazione delle richieste o dei titoli di cui al comma 4, il comune ingiunge al 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.

11. 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, *in caso di demolizione*, la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.
12. 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.
13. 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 *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* 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.

11-bis. 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.

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:*

1. 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;*
2. 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.*

AVV. GIULIANA VALAGUSSA
AVV. MARIA COSTANZA GAROFALO
DOTT.SSA MONIA MAGGIONI
DOTT.SSA VALENTINA MOLteni

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

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.*

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 patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).*

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."*

Alcune considerazioni.

Nel caso di specie, l'individuazione degli immobili dismessi che ex lege può avvenire o su segnalazione del privato proprietario, o per individuazione a cura dei Comuni, è avvenuta ad opera della direzione regionale nel suo censimento delle aree dismesse da bonificare e trasformare. L'area Segalini quale sito industriale dismesso è stato censito da Regione Lombardia tra quelli della Provincia di Lecco, alle pagine 73-74-75 scheda "Segalini".

Lo studio, inerente il territorio lombardo, ha voluto accompagnare l'iter di approvazione, e le prime fase di attuazione della Legge regionale n.18/2019.

In Lombardia, inoltre, è stato istituito il database denominato Anagrafe Gestione Integrata dei Siti Contaminati (AGISCO) gestito da ARPA che svolge anche il ruolo di referente per il supporto degli enti coinvolti e ha il compito di svolgere il monitoraggio delle matrici ambientali coinvolte nel processo.

AVV. GIULIANA VALAGUSSA
AVV. MARIA COSTANZA GAROFALO
DOTT.SSA MONIA MAGGIONI
DOTT.SSA VALENTINA MOLTENI

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

L'Anagrafe rappresenta dunque un applicativo fondamentale per raccogliere, gestire, consultare e condividere in maniera omogenea su scala regionale le informazioni concernenti le aree contaminate. Il database AGISCO può essere suddiviso in 4 sezioni:

- 1) Sezione Anagrafica. Contiene le informazioni di carattere generale che riguardano il sito, quali la denominazione, la localizzazione (indirizzo, comune e provincia), il dipartimento ARPA competente e la tipologia. La sezione contiene inoltre i dati relativi alla superficie totale del sito e le coordinate X e Y (sistema di riferimento Gauss Boaga), nonché i codici identificativi del sito stesso (codice sito, codice segnalazione).
- 2) Sezione Procedurale. Comprende le informazioni sullo stato di avanzamento del procedimento tecnico-amministrativo di bonifica di ciascun sito e gli atti formali che costituiscono l'iter procedimentale, permettendo di evidenziare lo stato di avanzamento del procedimento con la lista dei documenti relativi all'istruttoria.
- 3) Sezione Tecnica. Raccoglie i dati relativi alle caratteristiche idrogeologiche e geomorfologiche del sito contaminato, alla tipologia e alla concentrazione massima delle sostanze contaminanti riscontrate in sito, alle matrici coinvolte e agli interventi di risanamento attuati.
- 4) Sezione Finanziaria. Si tratta di un database relazionale, collegato all'Anagrafe, che raccoglie le informazioni sui finanziamenti per la bonifica dei siti contaminati e sui i siti finanziati, le spese finanziate da Regione Lombardia, le attività svolte e il loro stato di avanzamento. A ciò si aggiunge l'informazione geografica, elemento fondamentale per l'elaborazione e la

In base alla legislazione regionale, si segnalano incentivi del seguente tenore:

- Art. 21, comma 5 l.r. 12 dicembre 2003, n. 26: "Gli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente costituiscono opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio). In deroga al disposto di cui all'articolo 45 della medesima legge regionale, dette opere, esclusivamente se insistenti nei siti di interesse nazionale di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 426 (Nuovi interventi in campo ambientale), ed eseguite da soggetti affidatari di cui al comma 2, ovvero da soggetti a questi equiparati o comunque a tal fine indicati dal presente articolo, sono da considerare a scemuto dagli oneri di urbanizzazione secondaria per l'importo corrispondente al 50 per cento del relativo ammontare, salva la facoltà, per i comuni, di ammettere lo scemuto, in considerazione della rilevanza della bonifica, anche per quote ulteriori. Qualora le opere connesse al recupero socioeconomico e territoriale delle aree oggetto di bonifica siano realizzate in comuni diversi da quello ove si trova il sito contaminato lo scemuto dagli oneri di urbanizzazione secondaria non si applica".

La norma è particolarmente rilevante soprattutto per incentivare l'intervento di privati interessati allo sviluppo immobiliare di aree caratterizzate da opportunità di sfruttamento

AVV. GIULIANA VALAGUSSA
AVV. MARIA COSTANZA GAROFALO
DOTT.SSA MONIA MAGGIONI
DOTT.SSA VALENTINA MOLTENI

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

commerciale. Eppure, molto spesso le bonifiche di siti inquinati sono scollegate da opportunità commerciali e risulta perciò necessario approfondire meccanismi che potrebbero indurre i privati a operare interventi di bonifica anche in assenza di prospettive immobiliari

- Art. 6 RR 2/2012: “Il comune procede ad esperire la procedura ad evidenza pubblica di cui all’art. 21, comma 2, della l.r. 26/2003, per l’individuazione del soggetto attuatore degli interventi di bonifica”

La norma si preoccupa di individuare l’esigenza dell’esperimento di procedure di evidenza pubblica per il caso in cui l’ente procedente sia un ente territoriale. Tuttavia, potrebbe essere utile disciplinare il coordinamento tra le tempistiche della gara e le tempistiche procedurali.

- Art. 4 RR 2/2012: “Le spese sostenute dal comune per la redazione del piano della caratterizzazione e per l’esecuzione delle indagini in esso previste, per la redazione dell’analisi di rischio e per l’eventuale monitoraggio del sito, per la redazione e l’esecuzione del progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente possono essere oggetto di finanziamento regionale ai sensi dell’art. 9 ed in tal caso sono oggetto di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile dell’inquinamento e del proprietario dell’area e, in quanto finalizzate alla bonifica del sito, costituiscono operazione iscrivibile a privilegio speciale immobiliare, di cui all’art.253 del d.lgs.152/2006”.

La norma sopra citata stabilisce il principio del rimborso delle spese sostenute dal comune in relazione a bonifiche effettuate tramite intervento diretto.

Si innesta su queste disposizioni premiali, da ultimo, la recente Legge regionale n.18/2019, corretta e modificata anche dopo il vaglio di costituzionalità, riprodotta nelle prime pagine.

L’approfondimento normativo e gli aspetti regolamentari sono attuati attraverso le delibere di Giunta DGR XI/3508 del 5.08.2020 e XI/3509 del 5.08.2020, e relativi commenti (in allegato) nonché dalle schede tecniche pure in allegato.

Polizia Idraulica

La normativa fondamentale è il T.U. sulle opere idrauliche (R.D. 25 luglio 1904 n. 523) il cui Capo VII – dedicato alla polizia delle acque pubbliche – pone alcuni divieti in materia di edificazione in fregio ai corpi idrici diretti a tutelare gli interessi pubblici.

L’art. 96 individua partitamente i lavori ed atti vietati “*in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese*”, includendo (lettera f) “*le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi.*” Parimenti è vietata, ai sensi della successiva

AVV. GIULIANA VALAGUSSA
AVV. MARIA COSTANZA GAROFALO
DOTT.SSA MONIA MAGGIONI
DOTT.SSA VALENTINA MOLTENI

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

lettera g), “*qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all’uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti*”, in tal caso a prescindere dal limite spaziale di cui sopra. ✓

Alla preesistente e tuttora vigente disciplina in materia di polizia idraulica e bonifica di cui si è fatto cenno si affianca il d.lgs. 3 aprile 2006 n. 152, ove all’art. 115 è attribuita alla competenza delle Regioni il compito di disciplinare gli interventi di trasformazione e di gestione del suolo e del soprassuolo previsti nella fascia di almeno 10 metri dalla sponda di fiumi, laghi, stagni e lagune, comunque vietando la copertura dei corsi d’acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

Nel caso di specie la copertura è stata autorizzata dal Ministero (soggetto all’epoca competente ed organo rappresentato a livello locale dal Genio Civile di Como) con concessione demaniale n. 5626 del 1 Febbraio 1965 e successivo Decreto n. 16111 del 3 Luglio 2001, e con altra concessione n. 4971 di rep., registrato a Como il 26 Marzo 1960 al n. 16794 (per occupazione di zona demaniale lungo il Torrente Bevera).

In tale ottica, la concessione demaniale è l’atto necessario per poter utilizzare un bene del demanio idrico e/o le sue pertinenze ed ha consentito alla società l’occupazione fisica di area demaniale, con un intervento edilizio di copertura superiore dell’alveo, ed ha interessato fisicamente il perimetro e la superficie dell’alveo.

Infatti ai sensi degli artt. 97 e 98 del R.D. n. 523/1904, le principali attività e le più significative opere che si possono eseguire solo dietro concessione rilasciata dall’Autorità idraulica competente e sotto l’osservanza delle condizioni imposte nel relativo disciplinare, sono: la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale; ponti carrabili, passerelle pedonali, attraversamenti dell’alveo con tubazioni e condotte interrate, sospese o aggraffate ad altri manufatti di attraversamento; muri d’argine ed altre opere di protezione delle sponde; - opere di regimazione e di difesa idraulica; coperture parziali o tombinature dei corsi d’acqua nei casi ammessi dall’autorità idraulica competente.

Diversamente, la “zona di rispetto” è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d’uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell’opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

Vale innanzitutto osservare che l’interpretazione giurisprudenziale ha condotto a rafforzare il già chiaro tenore della normativa di cui al R.D. n. 368/1904, affermando che il vincolo di inedificabilità ivi previsto è assoluto, non derogabile da discipline locali, risultando per l’effetto intollerabili i manufatti realizzati in suo spregio. A meno che – come nel caso di specie - non siano dotati di apposita concessione, che il soggetto interessato ha l’onere di richiedere.

**STUDIO LEGALE
AVVOCATO VALAGUSSA**

AVV. GIULIANA VALAGUSSA
AVV. MARIA COSTANZA GAROFALO
DOTT.SSA MONIA MAGGIONI
DOTT.SSA VALENTINA MOLteni

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

La normativa regionale ha dettagliato le ipotesi derogatorie ancorandole alle specifiche condizioni locali delle acque ed alla valutazione di elementi tecnici.

Tornando alla concessione, anche la legislazione regionale integrativa della statale consente che *“all'interno della struttura degli argini dei corsi d'acqua non è consentita la costruzione di opere di qualunque tipologia, a eccezione della realizzazione di manufatti e di lavori funzionali al mantenimento in efficienza degli argini stessi, alla difesa idraulica, al contenimento delle piene, al soccorso pubblico, alla tutela della pubblica incolumità e dell'ambiente o di manufatti di presa funzionali all'alimentazione di reti e impianti consortili aventi finalità irrigue o di bonifica”*.

In regione Lombardia, con riferimento a quanto specificato nella L.R. 15 marzo 2016, n. 4 le deroghe alle fasce di rispetto possono essere introdotte dal documento di polizia idraulica elaborato dai comuni, ed hanno effetto solo se tale documento viene recepito all'interno dello strumento urbanistico, previo parere obbligatorio e vincolante di Regione Lombardia (U.T.R.)

A mio parere ed in conclusione, nella specifica materia di cui si tratta, la valutazione procedimentale dovrà quantomeno fondarsi sulla esplicitazione delle condizioni locali e delle esigenze di tutela delle acque e degli argini che giustifichino la determinazione di una distanza minore o maggiore a quella prevista dalle norme statali, sulla base di soluzioni tecniche che spetta al progettista adottare in concerto con i principi posti dalla c.d. normativa della rigenerazione urbana di cui in esordio.

Resto a disposizione per chiarimenti, Cordiali saluti

All.c.s.

Avv. Giuliana Valagussa



D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3508
 Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)

LA GIUNTA REGIONALE

Visti:

- il d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia»;
- la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 «Legge per il governo del territorio»;
- la legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 «Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato»;

Vista, in particolare, la 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. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali» che riconosce, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione;

Vista, altresì, la legge regionale 9 giugno 2020, n. 13, che all'art. 13 «Modifiche alla l.r. 12/2005, alla l.r. 31/2014, alla l.r. 18/2019 e alla l.r. 21/2019 in attuazione degli impegni assunti con il Governo, in applicazione del principio di leale collaborazione» che ha modificato il comma 5 e aggiunto il comma 5.1 dell'art. 11 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

Considerato che:

- l'art. 3 comma 1 lett. p), della l.r. 26 novembre 2019 - n. 18 che ha sostituito l'art. 11 comma 5 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, prevede, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20 per cento, ove essi perseguano una o più delle finalità elencate, volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'edilizia sociale e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale;
- lo stesso art. 11 comma 5 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 prevede che la Giunta regionale definisca i criteri per applicare l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, attribuendo ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies;

Richiamati:

- la d.g.r. n. XI/207 del 11 giugno 2018 che ha approvato il documento «Misure di semplificazione e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio» in attuazione dell'art. 4 c. 2 della sopracitata Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31, quale strategia unitaria per la rigenerazione urbana;
- la d.g.r. n. 1648 del 20 maggio 2019 di «Approvazione delle aree tematiche in ambito di governo del territorio e relative risorse per la sottoscrizione di accordi di collaborazione tra Regione Lombardia e Fondazione Lombardia per l'Ambiente per attività di interesse comune»;
- il decreto n. 16992 del 25 novembre 2019 «Approvazione dello schema di accordo di collaborazione di Regione Lombardia e Fondazione Lombardia per l'Ambiente, per attività inerenti «Strumenti per la promozione della rigenerazione urbana» e relativo impegno di spesa»;
- il decreto n. 3804 del 26 marzo 2020 «Proroga del gruppo di lavoro interdirezionale «rigenerazione urbana ed edilizia» (d.d.g. 449/2019)»;

Preso atto, come riferisce il Dirigente proponente:

- delle proposte e dei documenti tecnici predisposti in esito all'accordo di collaborazione con Fondazione Lombardia per l'Ambiente approvato con decreto n. 16992 del 25 novembre 2019, per la redazione di specifici criteri, basati sulle finalità elencate dall'art. 11 comma 5 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono raggiungere per ottenere l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto da PGT;
- degli approfondimenti intercorsi tra le Direzioni Generali Territorio e Protezione Civile, Ambiente e Clima, Infrastrutture, Trasporti e Mobilità sostenibile e Politiche sociali, abitative

e disabilità, competenti rispetto ai temi trattati nelle finalità di cui all'art. 11 comma 5 della l.r. 11 marzo 2005, finalizzati a verificare la coerenza delle sopra riportate proposte con le strategie, le norme e i provvedimenti regionali di settore;

- degli esiti dei sopraccitati approfondimenti e della conseguente proposta di criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05), agli atti regionali, predisposta dall'Unità Organizzativa «Urbanistica e Assetto del territorio» in collaborazione con Fondazione Lombardia per l'Ambiente;

Dato atto che tale proposta di criteri disciplina, come previsto dall'art. 11 comma 5 della l.r. 11 marzo 2005, la modulabilità da parte dei comuni dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies;

Dato atto altresì che in fase di prima applicazione del presente provvedimento si potranno valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05), anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti;

Ritenuto:

- di approvare, per le ragioni e le finalità sopra esposte, l'Allegato «Criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05)» quale parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;
- di pubblicare sul BURL e sul sito web istituzionale la presente Deliberazione;
- di stabilire che la presente deliberazione ha efficacia dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L.;
- di richiedere, per il monitoraggio dell'attuazione del presente provvedimento, l'invio da parte dei comuni delle eventuali determinazioni assunte per la modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05);

Dato atto che la presente deliberazione non comporta oneri per il bilancio regionale;

Vista la l.r. 7 luglio 2008, n. 20 «Testo Unico delle leggi regionali in materia di organizzazione e personale», nonché i provvedimenti organizzativi della XI legislatura;

Visto il Programma Regionale di sviluppo della XI legislatura approvato con d.c.r. n. 64 del 10 luglio 2018 e la declinazione dello stesso nella missione 8 - Assetto del Territorio ed edilizia abitativa - Risultato Atteso n. 171 - Ter 8.2 «Coordinare, di concerto con le province e i comuni, le azioni positive per favorire ed incrementare la rigenerazione urbana e delle zone degradate...»;

Ad unanimità dei voti, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare l'Allegato «Criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05)», quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di dare atto che tale proposta di criteri disciplina, come previsto dall'art. 11 comma 5 della l.r. 11 marzo 2005, la modulabilità da parte dei comuni dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies;

3. di dare atto che in fase di prima applicazione del presente provvedimento si potranno valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05), anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti;

4. di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia e sul sito web istituzionale;

5. di stabilire che la presente deliberazione ha efficacia dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L.;

6. di richiedere, per il monitoraggio dell'attuazione del presente provvedimento, l'invio da parte dei comuni delle eventuali determinazioni assunte per la modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05).

Il segretario: Enrico Gasparini

ALLEGATO

Criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art.11, comma 5 della l.r. 12/05)

1. Premesse

Le presenti linee guida definiscono, ai sensi dell'art.11, comma 5, della l.r. 12/05, comma sostituito dalla l.r. n. 18/2019 *"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"*, i criteri per accedere all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT relativamente a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I criteri e gli incentivi ad essi riferiti concorrono alla strategia regionale, già introdotta con la legge regionale n. 31/2014, per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato, favorendo gli interventi di recupero e rigenerazione su tutto il patrimonio edilizio esistente, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'edificio, che possano garantire determinati livelli di qualità edilizia, promozione della mobilità sostenibile e dell'edilizia sociale, sicurezza delle costruzioni, protezione dai rischi naturali e riqualificazione ambientale, incentivando metodologie e tecnologie innovative e sostenibili.

Nello specifico gli interventi che danno accesso all'incremento dell'indice massimo del PGT (fino al 20% massimo di incremento) sono riferiti a tipologie di opere che perseguano le finalità indicate all'art. 11 comma 5 della l.r. 12/05. Le finalità che danno accesso all'incremento di cui all'art. 11 comma 5 sono in gran parte sovrapponibili alle riduzioni del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2 quinquies, pertanto i presenti criteri sono strutturanti in modo da proporre un'applicazione coerente ed organica delle due premialità.

In tutti i casi in cui una data finalità figuri sia nell'art. 11 comma 5 (incremento indice di edificabilità) che nell'art. 43 comma 2 quinquies (riduzione contributo di costruzione), le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento. Nel caso di possibile utilizzo di entrambe le forme incentivanti sarà l'Amministrazione comunale, se lo riterrà opportuno, a modularne la combinazione. Nei casi invece di impossibilità di utilizzo o commercializzazione dei diritti edificatori attribuiti ai sensi dell'art. 11, comma 5 (ad esempio qualora il comune abbia individuato aree o edifici escluse dall'applicazione di tali incentivi, ai sensi del comma 5 quater del medesimo articolo), per la medesima finalità potrà eventualmente essere valutata una modulazione che comporti una più significativa riduzione del contributo di costruzione.

2. Principi di ammissibilità degli interventi ai fini dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT

Scopo della norma è di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente utili ad elevarne la qualità, l'integrazione sociale (tramite servizi abitativi pubblici e sociali), la funzionalità, la sicurezza, le prestazioni ambientali, l'integrazione urbana e con il sistema

della mobilità, la sostenibilità ambientale, la fruibilità da parte di categorie deboli e/o protette.

Gli elementi prestazionali o le dotazioni che consentono l'accesso alle premialità definite dai presenti criteri sono da intendersi come aggiuntivi e/o maggiormente performanti rispetto a quelli già previsti per legge e per i quali i proprietari o gli operatori sono già tenuti al rispetto della norma.

Per meglio comprendere le modalità di applicazione dei presenti criteri si evidenzia che lo scopo perseguito è duplice:

- promuovere interventi di qualità, sostenendo economicamente il maggior investimento necessario;
- superare, nei limiti posti dalla legge, gli ostacoli all'incremento di qualità del patrimonio edilizio esistente spesso riscontrabili nei tessuti edificati più densi, laddove per poter intervenire è necessario poter derogare dall'indice di edificabilità massimo del PGT e/o dalle altre norme di piano che ne possano limitare o annullare l'applicabilità (quali, ad esempio, quelle riferibili all'altezza massima, alle distanze, alla morfologia degli edifici).

Coerentemente con questi scopi la corretta applicazione degli incentivi presuppone una condizione di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento, effettuato per soddisfare una o più delle finalità indicate nell'art. 11 comma 5 della l.r. 12/05 e la premialità connessa, come meglio specificato al successivo paragrafo 4.

Le diverse finalità elencate dal citato articolo interessano ambiti tra loro anche molto differenti, in cui gli interventi realizzabili potrebbero avere caratteristiche, modalità procedurali e costi altrettanto differenti.

Per tale motivo, oltre al principio di proporzionalità¹ è anche necessario che l'utilizzo degli incentivi sia connesso ad interventi di riqualificazione di rilievo rispetto all'organismo edilizio originario o comunque adeguati in termini di consistenza e di durata rispetto alle finalità elencate.

Non possono accedere agli incentivi disciplinati dai presenti criteri gli interventi che, per le medesime finalità, usufruiscano di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico").

3. Modalità di utilizzo dei diritti edificatori ex comma 5 art. 11 della l.r. 12/05.

L'incremento dell'indice di edificabilità fino al 20% previsto dal comma 5 art. 11 della l.r. 12/05 è riferito all'indice massimo del PGT. Pertanto, laddove il PGT regolamenti, per l'area su cui insiste l'edificio oggetto di intervento, sia l'Indice Territoriale IT, sia l'Indice Fondiario IF, l'incremento sarà riferibile all'indice che produce la massima edificabilità sull'area stessa.

La capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione o, laddove possibile, anche per la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale (ad esempio a seguito di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti) fatto salvo il

¹ Tra azioni di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e incremento dell'indice massimo di PGT

rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli previsto dal PGT o da normative più restrittive di settore riferibili, per esempio, ai temi della difesa del suolo e della tutela del paesaggio.

Nei comuni sopra i 5.000 abitanti è anche possibile, in alternativa all'utilizzo di cui sopra, la commercializzazione dei diritti edificatori generati dall'incremento dell'indice massimo di PGT, a valle della loro iscrizione nel registro dei diritti edificatori di cui al comma 4 art.11 della l.r. 12/05.

In entrambi i casi è necessario che il rilascio o la validità dei titoli abilitativi degli interventi di riqualificazione siano subordinati alla trascrizione, nei registri immobiliari, dell'avvenuto utilizzo o del trasferimento della capacità edificatoria e dell'impossibilità di fruire ulteriormente, in futuro, degli stessi incrementi (fino al limite del 20% di cui al comma 5 art. 11 della l.r. 12/05). Allo stesso modo dovranno essere trascritti i trasferimenti volumetrici negli ambiti di atterraggio.

Ciò è necessario al fine:

- della verifica di non cumulabilità con gli indici premiali eventualmente previsti dal PGT (comma 5 bis art. 11 l.r. 12/05),
- dell'applicazione del comma 8 art.44 l.r. 12/05, che prevede che *"per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ..., o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni"*.

In attuazione di quanto indicato dal primo periodo del comma 4 art. 11 l.r. 12/05, i comuni si adoperano, nella pianificazione comunale, affinché i diritti edificatori generati dall'incremento dell'indice di edificabilità massimo di PGT e iscritti nei registri di cui al secondo periodo dello stesso comma 4, vengano *"collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana"* individuati ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e quinquies), della l.r. 12/2005 (sostituita dalla l.r. n. 18/2019).

In considerazione delle finalità della norma, di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui sui colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota. Ad esempio, nel caso di edifici condominiali gli interventi di chiusura dei vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico o gli altri interventi che influiscano sull'aspetto esteriore dovranno essere progettati, autorizzati ed eseguiti unitariamente. Ciò fatte salve eventuali eccezioni stabilite da normative di dettaglio del PGT, tra le quali per esempio le modalità di intervento sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione.

Ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste.

A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.

3.1. Deroghe ai sensi del comma 5 ter dell'art.11

Gli interventi di cui al comma 5 art. 11 l.r. 12/2005 possono essere realizzati, ai sensi del comma 5 ter dello stesso articolo, anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e 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.

Sul punto il comma 5 ter prevede espressamente che *"i comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica"*.

Ai sensi del comma 5 sexies art. 11 l.r. 12/2015, i volumi necessari alla realizzazione degli interventi edilizi e all'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico (sul patrimonio edilizio esistente), non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento.

Qualora gli interventi di cui ai commi 5, 5 ter e 5 sexies (incremento indice massimo del PGT e deroga delle altezze o delle altre regole morfo-tipologiche) *"siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo sarà subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione"* (comma 5 septies).

3.2. Esclusioni dall'ambito di applicazione

Ai sensi del comma 5 quater art. 11 della l.r. 12/2005 *"i comuni con deliberazione del consiglio comunale possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana"*.

Come previsto dall'art. 9, comma 6, della l.r. 18/2019, l'eventuale deliberazione assunta dai comuni ai sensi del comma 5 quater deve essere trasmessa, con cadenza annuale (entro il 31 gennaio) alla Direzione generale regionale competente (oggi D.G. Territorio e protezione civile), adempimento che vale anche per l'eventuale deliberazione ai sensi del comma 5 ter, richiamata al paragrafo 3.1.

Ai sensi del comma 5 quinquies dell'art. 11 della l.r. 12/2005 sono *"esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita"* come definite dal D.lgs. n. 114/1998 e successive modifiche.

4. Rapporto tra finalità e assegnazione degli incentivi

A ciascuna delle finalità di cui al comma 5 art.11 della l.r. 12/05 viene associata, nell'Allegato A - Tabella di sintesi, una sintetica descrizione degli interventi che danno accesso agli incentivi con le relative percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità (fermo restando la percentuale massima indicata del 20%, così come previsto dalla legge).

Le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità indicate nell'Allegato A - Tabella di sintesi per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell'art. 11, potranno essere modificate solo in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%.

È quindi facoltà del Comune modulare le percentuali riferite a ogni finalità, secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese.

Allegato A – Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5

<p>a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi)</p>	<p>Interventi compatibili con l'inserimento di alloggi sociali permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo (SAP: art. 1, comma 5, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.).</p>	<p>a.IE.1: Realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP)</p>	<p>Realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) del 10 % (di SL) rispetto all'intervento, con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU)</p>	<p>15%</p>
<p>(Disciplina regionale dei servizi abitativi)</p>	<p>Interventi compatibili con l'inserimento di alloggi sociali destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico (SAS: art. 1, comma 6, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.).</p>	<p>a.IE.2: Realizzazione di Servizi Abitativi Sociali (SAS)</p>	<p>Realizzazione di Servizi Abitativi Sociali (SAS) del 20 % (di SL) rispetto all'intervento, con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU)</p>	<p>10%</p>

Serie Ordinaria n. 34 - Lunedì 17 agosto 2020

<p>b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;</p>	<p>Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso I, III, IV.</p>	<p>b.1. Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico*.</p>	<p>Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni") Intervento di miglioramento sismico con incremento di \geq non minore di 0,2 - Per edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno \geq 0,50 - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno \geq 0,70 Adeguamento sismico (§ 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018) "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni") Interventi di adeguamento sismico con incremento di \geq non minore di 0,3 Per edifici in Classe d'uso I, III e IV dovrà essere garantito uno \geq 0,80</p>	<p>10%</p>
<p>b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;</p>	<p>Edifici non dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4, H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i. Edifici dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.</p>	<p>b.2.1. Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni</p>	<p>Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscono l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti: - chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento; - sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno); - impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento; - rinforzo della fascia perimetrale all'edificio con specifiche pavimentazioni da esterno; - gradini, sovralti. Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa</p>	<p>5%</p>
				<p>10%</p>



<p>c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;</p>	<p>Edifici dismessi sottoposti a vincoli architettonici/culturali, in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4 in base a studi di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.</p>	<p>c.1: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idraulico</p>	<p>Demolizione e ricostruzione compatibile in situ, con possibilità di creare zone di allagamento guidato (edificio "trasparente alle esondazioni")</p>	<p>15%</p>
<p>d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;</p>	<p>Aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA)</p> <p>Aree in dissesto idrogeologico soggette alle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - art. 9 (commi 2, 3, 10, 11) e 51.</p> <p>Interventi per i quali è prevista l'attribuzione di incentivi ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 e s.m.i.</p>	<p>c.IE.2: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idrogeologico</p> <p>d.1 Invarianza idraulica e idrologica, drenaggio urbano sostenibile e gestione acque meteoriche</p>	<p>Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione compatibile in zone P1 (PGRA) o non allagabili</p> <p>Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione in zone non esposte a dissesto idrogeologico</p> <p>Sistemi che gestiscono le acque piovanti ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (es. avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria</p> <p>Altri sistemi che gestiscono le acque piovanti ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione (es. pozzi perenni) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria</p>	<p>15%</p> <p>15%</p> <p>15%</p>
				<p>10%</p>

	<p>Interventi di edilizia residenziale con aree verdi pertinenziali > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc</p> <p>Interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenziali > 1.000 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 100 mc.</p>	<p>d.2 Risparmio idrico*</p>	<p>Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi dell'r.r. 7/2017 e s.m.i. sia mediante infiltrazione sia tramite scarico, in epipidrica superficiale naturale o artificiale o rete fognaria, che non superi il 50% della portata limite fissata dall'art.8, commi 1 e 2, dell'r.r. 7/17 e s.m.i.</p> <p>Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente)</p> <p>Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente)</p>	<p>10%</p> <p>15%</p> <p>10%</p>
<p>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;</p>	<p>Interventi volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti attraverso la promozione di un sistema del verde con funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.</p>	<p>e.1.1 Riqualificazione ambientale</p>	<p>Incremento di almeno 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e s.m.i.</p>	<p>**</p>
<p>g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo</p>	<p>Interventi volti alla demolizione delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico,</p>	<p>e.2 Pareti verdi e/o tetti verdi</p> <p>g.1 Demolizione opere incongrue</p>	<p>Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente.</p> <p>demolizione delle opere edilizie incongrue (comma 9 art.4 della l.r. 31/14)</p>	<p>5%</p> <p>15%</p>

<p>4, comma 9, della l.r. 31/2014;</p>	<p>ai sensi dell'art. 4, comma 9, della L.R. 31/2014 (DGR n. 5832 del 18/11/2016 "Criteri per l'identificazione nei piani di governo del territorio delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico") e s.m.i.</p>	<p>h.1.1 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): auto elettriche</p>	<p>fiotta condominiale elettrica condviva: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL</p>	<p>5%</p>
<p>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;</p>	<p>Edifici residenziali con almeno dieci unità abitative o non residenziali con SL > 500mq.</p>	<p>h.1.2 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): ricarica elettrica</p>	<p>dispositivi per la ricarica elettrica di auto: n° colonnine ≥ 20% n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL</p>	<p>5%</p>
	<p>Gli interventi devono essere realizzati in attuazione di previsioni già contenute nella pianificazione urbanistica comunale o da altri piani di settore oppure sulla base di specifico convenzionamento con il Comune.</p>	<p>h.2.1 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico</p>	<p>Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico, con superficie minima di 1.000 mq</p>	<p>15%</p>
		<p>h.2.2 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico-privato</p>	<p>Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/privato con superficie minima di 1.000 mq.</p>	<p>15%</p>

Serie Ordinaria n. 34 - Lunedì 17 agosto 2020

		h.3 Mobilità ciclabile	Realizzazione di piste ciclabili (di lunghezza minima 1000 m) con o senza realizzazione di vani chiusi per il deposito di biciclette in edifici residenziali ≥ 6 u. abitative o per altre funzioni urbane.	10%
i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;	Promuovere gli interventi di demolizione selettiva in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e s.m.i.	h.4 Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità	Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità con costo minimo di 100.000,00 €	15%
	Promuovere l'utilizzo di inerti provenienti da attività di recupero (Parte IV del D.Lgs. 152/06)	i.1 Demolizione selettiva	Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia	10%
	Promuovere i prodotti derivanti da riciclo, recupero o riutilizzo in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) al DM 11.10.2017 - CAM	i.2 Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti	Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%.	10%
		i.3 Utilizzo materiali (diversi dagli inerti) derivanti da recupero	Utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riutilizzo di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinforzi e i rilevati	10%

<p>j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di awalers, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli interventi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;</p>	<p>Edifici con presenza di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV)</p>	<p>j.1 Bonifica degli edifici - rimozione di MCA e FAV</p>	<p>Edifici - smaltimento di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV) con le seguenti indicazioni minime</p> <ul style="list-style-type: none"> - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti amianto in matrice compatta ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 75 kg di manufatti contenenti amianto in matrice friabile ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti FAV aventi diametro geometrico medio ponderato rispetto alla lunghezza inferiore a 6 µm ogni mq di incremento di SL rispetto indice max PGT 	<p>10%</p>
<p>Interventi di bonifica dei suoli contaminati che consentano la complessiva riprogettazione dell'edificio preesistente e degli spazi di pertinenza, coniugando obiettivi di bonifica che attengano ad una maggiore qualità ambientale rispetto a quella strettamente richiesta dalle norme di settore (rif. D.lgs 152/2006 e s.m.i.)</p>	<p>j.2 Bonifica di suoli contaminati*</p>	<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo contaminato come da art. 240 lett. e D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino al raggiungimento alle concentrazioni soglia di rischio (CSR di cui all'art. 240 lett. c) D.Lgs. 152/06), in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. b) e in) D.Lgs. 152/06)</p>	<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06) ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06).</p>	<p>15%</p>

Serie Ordinaria n. 34 - Lunedì 17 agosto 2020

			<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06), ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti (fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui all'art. 240 lett. b) D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06) e ove tali interventi non prevedano la movimentazione di suolo contaminato o la riducano in maniera significativa</p>	<p>15%</p>
k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;	Edifici con presenza di: logge, porticati, pilotis, vani scala aperti verso l'ambiente esterno.	k.1 Chiusura di vani aperti	<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su terreni di riporto non contaminati come da art. 240 lett. f D.Lgs. 152/06 ma le cui concentrazioni misurate con test di cessione eseguito secondo le metodiche di cui all'Allegato 3 del D.M. 5.2.1998 superano i limiti fissati dalla Tabella 2 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica che portino al rispetto di tali limiti in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o e n D.Lgs. 152/06</p>	<p>15%</p>
			<p>Chiusura di vani aperti (logge, porticati, pilotis e vani scala) con strutture edilizie trasparenti o opache; le strutture opache utilizzate per la chiusura verso l'ambiente esterno dovranno avere trasmittanza termica inferiore o uguale a 0,8 W/m²K.</p>	<p>5%</p>

<p>1) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;</p>	<p>Obiettivo delle Finalità I) e quello di incentivare una gestione ottimale dei cantieri edili, con la previsione di sistemi di tracciamento, controllo e sorveglianza aggiuntivi rispetto a quelli già obbligatori per legge, con la specifica finalità del contenimento del rischio di reati connessi alle attività in essi svolte e di aumentare i livelli di sicurezza nei cantieri.</p>	<p>1) Tracciamento della movimentazione e pesatura dei materiali e sistema di Sorveglianza</p>	<p>Tracciamento e controllo delle movimentazioni dei materiali, installazione di sistema di geolocalizzazione sui mezzi di trasporto in uscita dal cantiere - installazione di un sistema di pesatura dei mezzi di trasporto in ingresso e in uscita dal cantiere Sorveglianza delle attività di cantiere: installazione di sistema di videosorveglianza/guardiana</p>	<p>5%</p>
---	---	--	--	-----------

Serie Ordinaria n. 34 - Lunedì 17 agosto 2020

<p>m) eliminazione delle barriere architettoniche;</p>	<p>L'intervento dovrà garantire non solo il raggiungimento dei requisiti previsti dalle vigenti norme (Capo III del D.P.R. 380/2001, Legge Regionale 20 febbraio 1989 e s.m.i.) ma introdurre anche elementi migliorativi che consentano l'ottenimento di un miglior livello prestazionale in un'ottica di "accessibilità per tutti"</p>	<p>m.IE.1 Eliminazione barriere architettoniche, Design for all/Universal design</p>	<p>Eliminazione di barriere architettoniche secondo l'ottica del "design for all" e "universal design" (secondo norme e prassi di riferimento vigenti, es. UNI/PdR 13.0:2015 - scheda E.7.1 "Design for all" o UNI/PdR 24:2016 o equivalente); fruizione di tutti gli spazi comuni degli edifici e delle aree pertinenziali da parte di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia</p>	<p>10%</p>
<p>m) eliminazione delle barriere architettoniche;</p>	<p>L'intervento dovrà essere finalizzato alla fruizione indipendente e sicura dell'ambiente da parte delle persone disabili attraverso il supporto offerto dalle funzioni domotiche, che dovranno essere progettate in maniera tale da favorire il libero spostamento in sicurezza e l'indipendenza nel controllo dell'ambiente domestico da parte delle persone a seconda della specifica disabilità.</p>	<p>m.IE.2 Eliminazione barriere architettoniche, impianto domotico</p>	<p>Installazione di impianto domotico in grado di svolgere, attraverso l'automazione di oggetti e componenti controllati utilizzando telecomandi o sistemi computerizzati, come pc, smartphone e tablet, tutte le seguenti funzioni: - Automazione accessi (cancelli, porte); - Allarme antintrusione; - Videosorveglianza locali unità abitativa; - Termoregolazione locali unità abitativa; - Rilevazione incendi; - Sistema antiallagamento; - Sistema rilevazione fughe di gas; - Allarme tecnico e successiva funzione di telesoccorso; - Controllo motori, anche con controllo tramite telecomando; - Gestione e controllo dell'illuminazione (on/off, regolazione intensità luminosa in tutti gli ambienti, anche con controllo tramite telecomando); - Controllo del sistema citofonico/videocitofono.</p>	<p>10%</p>

- * gli incrementi di indice di edificabilità e le riduzioni del contributo di costruzione indicati sono alternativi all'interno dello stesso criterio (es. non si può sommare premialità per miglioramento e adeguamento sismico nel contesto del criterio "Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico")
- ** nelle more dell'attuazione di quanto previsto in applicazione all'art. 11, comma 5.1 della l.r. 12/2005, come aggiunto dalla Legge Regionale 9 giugno 2020, n. 13, l'applicazione del criterio relativo alla finalità e) sarà possibile solo a seguito dell'acquisizione delle autorizzazioni necessarie a tutela del rispetto della disciplina a salvaguardia dei beni paesaggistici e culturali.

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.

Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”

SINTESI DEI CONTENUTI

La normativa individua **misure di incentivazione e semplificazione per promuovere i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio**, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (l.r. n. 12/2005) e ad altre leggi regionali, in coerenza con la legge per la riduzione del consumo di suolo (l.r. n. 31/2014).

Le modifiche alla l.r. n. 12/2005 comprendono oltre alla **messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana**, in raccordo con la l.r. n. 31/2014, e al **riallineamento alle norme statali in materia di edilizia**, una serie di **disposizioni innovative**.

Il presente documento non ha valore esaustivo e non sostituisce il testo di legge, al quale occorre fare riferimento in caso di indicazioni difformi.

1) INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

INCREMENTO FINO AL 20% DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO PREVISTO DAL PGT PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CHE PERSEGUANO LE SEGUENTI FINALITÀ DI ELEVATA QUALITÀ EDILIZIA E AMBIENTALE:

- realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali;
- **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;
- **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 di materiali di recupero da rifiuti;
- bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle 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.

I criteri per quantificare l'incremento saranno definiti entro 6 mesi con delibera di Giunta, che consentirà una modulazione da parte dei Comuni. Ai Comuni viene lasciata anche la facoltà di escludere, motivatamente, eventuali aree o immobili.

Per l'utilizzo degli incrementi è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT (nel limite del 20%), alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dai PGT e ai regolamenti comunali, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari. Ai Comuni viene lasciata la facoltà di escludere, per specifiche esigenze di tutela paesaggistica, eventuali aree o singoli immobili dalle deroghe. Per i Comuni sopra i 5.000 abitanti i diritti edificatori derivanti dagli incrementi sono sempre commerciabili. Viene prevista anche la possibilità di perequazione intercomunale.

I volumi strettamente necessari per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico, aumento del benessere abitativo e della sicurezza sismica, non sono computati ai fini del 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%. Viene infine introdotta una modalità semplificata per la risoluzione di eventuali contrasti con disposizioni limitative presenti nei piani territoriali sovraordinati che impediscano di usufruire del diritto edificatorio aggiuntivo.

RIORDINO DELLA NORMATIVA SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INCENTIVARE IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, ANCHE COMPORTANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, PREVEDENDO IN PARTICOLARE:

- **abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione**, con possibilità per i Comuni di ulteriori riduzioni, per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori (non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge);
- **ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione**, interventi che promuovono l'efficientamento energetico, l'applicazione del principio di invarianza idraulica e la sicurezza dal rischio sismico e dalle esondazioni, la riqualificazione paesaggistica, la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione), la mobilità sostenibile, il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere; la quantificazione della riduzione sarà definita con successiva delibera di Giunta regionale, la quale consentirà una modulazione da parte del Comune;
- **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.**

2) DISCIPLINA APPLICABILE A SPECIFICI AMBITI E TIPOLOGIE DI INTERVENTO

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

Definizione di una procedura speditiva che consente con delibera di Consiglio Comunale di individuare gli ambiti di rigenerazione, per i quali i Comuni possono prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica. Fino alla individuazione degli ambiti della rigenerazione, i Comuni non possono accedere agli specifici finanziamenti previsti dalla legge per gli interventi di rigenerazione e i relativi studi di fattibilità economica e urbanistica. Per gli interventi di rigenerazione sono riconosciute premialità nei finanziamenti regionali di settore.

Nel documento di piano viene richiesta l'individuazione delle attività produttive e logistiche, da localizzare prioritariamente negli ambiti di rigenerazione.

Riduzione del contributo di costruzione del 50%, con possibilità per i Comuni di ulteriori riduzioni, **per gli interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti della rigenerazione**; nei casi di convenzionamento, possibilità di **rimodulazione del contributo sulla base di apposita relazione economico-finanziaria** (non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge).

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, prevedendo che, nei centri abitati dei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico possa essere definita anche in deroga alle dotazioni minime previste dal PGT.

Modifica alla disciplina dei **Programmi integrati di intervento (PII)** al fine di rendere lo strumento più flessibile: viene introdotta la possibilità, per aree di notevole estensione territoriale e complessità, di **attuazione per fasi successive o per stralci funzionali e durate anche superiori ai 10 anni**; si prevede l'applicazione **dell'indifferenziazione delle destinazioni d'uso** tra quelle già assegnate dallo strumento urbanistico all'ambito di intervento. Saranno definiti criteri dalla Giunta regionale per la relazione economico-finanziaria.

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

3) DISCIPLINA DEROGATORIA PER GLI EDIFICI RURALI DISMESSI E PER QUELLI AD ELEVATA CRITICITÀ

Recupero degli edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno 3 anni alla data di entrata in vigore della legge, attraverso il ricorso al permesso di costruire in deroga anche per altre destinazioni, purché non interferiscano con l'attività agricola eventualmente in essere, **escluso il produttivo-industriale e le medie e grandi strutture di vendita**; è consentito **un ampliamento del 20%**, esclusa la nuova costruzione. **Esclusione dal contributo di costruzione** se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola.

Definizione di **un procedimento più efficace per il recupero degli immobili dismessi da oltre cinque anni che causano particolari criticità** (per la salute, la sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio) da individuarsi da parte del Comune con deliberazione consigliare entro 6 mesi dalla entrata in vigore della legge aggiornabile annualmente, o, decorso tale termine, da parte del privato con perizia asseverata giurata. Si prevede la possibilità di ricorrere al **permesso di costruire in deroga, specifici incentivi per i privati che si attivano entro tre anni** (incremento del 20% dei diritti edificatori previsti dal PGT o della superficie lorda esistente, da utilizzare entro 10 anni, ulteriore incremento del 5% per opere a verde e riduzione impermeabilizzazione, esenzione dal reperimento aree per servizi, con salvezza dei diritti edificatori in caso di demolizione, che possono sempre essere perequati). Possibilità di **intervento sostitutivo del Comune se il privato non si attiva** (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. Per la realizzazione di tali interventi è consentita la **deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dai PGT** e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari. Possibilità per i Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti di **individuare aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici**. È prevista l'applicazione degli **incentivi anche agli immobili di proprietà pubblica** in caso di approvazione del progetto di rigenerazione o di alienazione o conferimento a un fondo entro tre anni.

4) NORME DI CARATTERE GENERALE

Potenziamento dell'indifferenza funzionale: sono in ogni caso tra loro compatibili, anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente presenti nel PGT, alcune destinazioni urbanistiche

(residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio; uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda).

Semplificazione del cambio di destinazione d'uso: si stabilisce per legge che nella superficie urbanizzata come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR) non hanno rilevanza, ai fini del cambiamento di destinazione d'uso, eventuali differenziazioni previste dai PGT all'interno delle categorie dell'art. 23 ter del d.p.r. n. 380/2001. Tale disposizione non si applica alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alla logistica o autotrasporto superiore a 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. Previsione della possibilità nelle convenzioni dei piani attuativi di dedurre i costi delle opere cosiddette "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 contenute nella l.r. n. 12/2005 alla disciplina statale di cui al d.p.r. n. 380/2001, con soppressione della declaratoria degli interventi edilizi originariamente dettata all'art. 27, e alla modulistica edilizia unificata e standardizzata. Riallineamento della normativa regionale alle "Definizioni Tecniche Uniformi" del Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con d.g.r. n. 695 del 24/10/2018.

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.

Estensione della norma transitoria di cui alla l.r. 31/14, art. 5, c. 4, primo periodo, anche ai PGT entrati in vigore successivamente al 2 dicembre 2014 (entrata in vigore della l.r. 31/14) nei soli casi di primo PGT.

5) NORME DI CARATTERE FINANZIARIO

Istituzione di un fondo regionale, con la relativa dotazione finanziaria, per l'erogazione di contributi a Enti Locali (con premialità per le forme associative tra Comuni e favorendo la partecipazione finanziaria della Regione alle operazioni di partenariato pubblico privato) per interventi pubblici funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana (e i relativi studi di fattibilità tecnico/economica) nonché per le spese di demolizione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio dismesso che causa particolari criticità, in caso di intervento sostitutivo del Comune nei confronti dei proprietari che non si attivano.

Si promuove il coinvolgimento di soggetti privati negli interventi di rigenerazione, mediante la previsione di appositi strumenti finanziari nonché la 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. n. 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.



Regione
Lombardia

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. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”

ADEMPIMENTI IN ATTUAZIONE

La normativa individua **misure di incentivazione e semplificazione per promuovere i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio**, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (l.r. n. 12/2005) e ad altre leggi regionali, in coerenza con la legge per la riduzione del consumo di suolo (l.r. n. 31/2014).

Le modifiche alla l.r. n. 12/2005 comprendono oltre alla **messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana**, in raccordo con la l.r. n. 31/2014, e al **riallineamento alle norme statali in materia di edilizia**, una serie di **disposizioni innovative**.

Alcune delle disposizioni di cui sopra sono di immediata applicazione all'entrata in vigore della legge (14 dicembre 2019) mentre altre lo saranno a seguito e per effetto di **specifiche determinazioni attuative previste dalla legge in capo a Regione Lombardia e/o ai singoli comuni**.

Il presente documento non ha valore esaustivo e non sostituisce il testo di legge, al quale occorre fare riferimento in caso di indicazioni difformi.

1. NORME DIRETTAMENTE APPLICABILI

IN TEMA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

Negli ambiti della rigenerazione di cui all'art. 8, c. 2, lett. e *quinquies*) della l.r. 12/05 (individuati nel PGT o con le modalità di cui al nuovo art. 8bis), per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, applicazione di una riduzione del contributo di costruzione del 50% (con possibilità per i Comuni di disporre ulteriori riduzioni) - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quater.

Abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione, (con possibilità per i Comuni di disporre ulteriori riduzioni), per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e

ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. e) - l.r. 12/05, art. 44, c. 8 sostituito. Non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge - l.r. 18/19, art. 9, c. 3.

Maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione:

- **minima del 30%** (salvo che il Comune deliberi una percentuale diversa compresa fra il 30% e il 40%) per interventi che consumano suolo agricolo non ricompresi nel TUC;
- **pari al 20%** per gli interventi che consumano suolo agricolo all'interno del TUC;
- **pari al 50%** per gli interventi di **logistica** o autotrasporto non ricadenti in aree di rigenerazione (l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 *sexies*, lett. a), b), c).

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 - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. d) - l.r. 12/05, art. 44, c. 4 modificato.

Possibilità nelle convenzioni dei piani attuativi di dedurre i costi delle opere cosiddette "extra oneri" dal contributo sul costo di costruzione - l.r. 18/19, art. 4, c. lett. g) - l.r. 12/05, art. 46, nuovo c. 1bis.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione, il **costo di costruzione non può superare il 50%** del valore determinato per le nuove costruzioni - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. h) - l.r. 12/05, art. 48, c. 6 modificato.

IN TEMA DI PIANIFICAZIONE/DESTINAZIONI URBANISTICHE/FUNZIONI AMMESSE

I volumi strettamente necessari per la realizzazione di interventi edilizi e l'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, aumento del benessere abitativo e della sicurezza sismica, **non sono computati ai fini del 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%** - l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5 *sexies*.

Potenziamento dell'indifferenza funzionale: sono in ogni caso tra loro compatibili, anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente presenti nel PGT, alcune destinazioni urbanistiche (**residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio; uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda**) - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. i) - l.r. 12/05, art. 51, c. 1 sostituito.

Semplificazione del cambio di destinazione d'uso: si stabilisce per legge che nella superficie urbanizzata come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR) non hanno rilevanza, ai fini del cambiamento di destinazione d'uso, eventuali differenziazioni previste dai PGT **all'interno delle categorie dell'art. 23 ter del d.p.r. n. 380/2001**. Tale disposizione non si applica alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alla **logistica o autotrasporto superiore a 5.000 mq, alle Grandi Strutture di Vendita e alle attività insalubri, per le quali è richiesta una previsione esplicita all'interno del PGT** - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. i) - l.r. 12/05, art. 51, c. 1 sostituito

Nei **Distretti del Commercio** il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'**esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio** 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 - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. i) - l.r. 12/05, art. 51, nuovo c. 1ter.

Estensione deroghe alle distanze tra i fabbricati inseriti nei piani attuativi e in tutti gli ambiti con planivolumetrico oggetto di convenzionamento unitario - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. k) - l.r. 12/05, art. 103, c. 1bis modificato.

Riallineamento delle disposizioni in materia edilizia contenute nella l.r. n. 12/2005 **alla disciplina statale di cui al d.p.r. n. 380/2001**, con soppressione della declaratoria degli interventi edilizi originariamente dettata all'art. 27, e alla **modulistica edilizia unificata e standardizzata**. Riallineamento della normativa regionale alle "Definizioni Tecniche Uniformi" del **Regolamento Edilizio Tipo regionale** approvato con d.g.r. n. 695 del 24/10/2018 - l.r. 18/19, art. 5 - l.r. 12/05, art. 13 e Parte II - regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7, art. 17 modificato.

Estensione della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, anche agli ampliamenti di edifici esistenti - l.r. 18/19, art. 5, c. 1, lett. e) - l.r. 12/05, art. 33 sostituito, c. 1, lett. d). Estensione del **permesso di costruire convenzionato** per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel TUC - l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. r) - l.r. 12/05, art. 14, c. 1 bis) modificato // l.r. 18/19, art. 5, c. 1, lett. e) - l.r. 12/05, art. 33 sostituito, c. 1, lett. f).

Estensione della norma transitoria di cui alla l.r. 31/14, art. 5, c. 4, primo periodo, anche ai PGT entrati in vigore successivamente al 2 dicembre 2014 (entrata in vigore della l.r. 31/14) **nei soli casi di primo PGT - l.r. 18/19, art. 2, c. 1, lett. g) - l.r. 31/14, art. 5, c. 4 modificato.**

Rivisitazione della disciplina relativa alla **realizzazione dei rivestimenti esterni** delle strutture opache verticali e orizzontali degli edifici esistenti finalizzata al raggiungimento o al miglioramento dei valori di trasmittanza termica - l.r. 18/19, art. 2, c. 1, lett. f) - l.r. 31/14, art. 4, c. 2 septies modificato.

2. ADEMPIMENTI REGIONALI ATTUATIVI PREVISTI DALLA LEGGE

Definizione dei Criteri, entro 6 mesi con delibera di Giunta Regionale - l.r. 18/19, art. 9, c. 1 (con possibilità di successiva modulazione da parte dei Comuni), per quantificare l'incremento fino al 20% dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguono una o più delle seguenti finalità di elevata qualità edilizia e ambientale (l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 5 sostituito):

- realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali;
- 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;
- 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 di materiali di recupero da rifiuti;
- bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle 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.

Per l'utilizzo degli incrementi (non cumulabili con incrementi già definiti dal PGT e non utilizzabili per le GSV - l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovi commi 5 bis e 5 quinquies) è consentita la **deroga all'altezza massima** prevista nei PGT (nel limite del 20%), alle **norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dai PGT** e ai regolamenti comunali, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari - l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 5 sostituito.

Per i Comuni sopra i 5.000 abitanti i diritti edificatori derivanti dagli incrementi sono **sempre commerciabili** - l.r. 18/19, art. 3, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 4 sostituito.

Prevista anche la possibilità di **perequazione territoriale intercomunale** - l.r. 18/19, art. 3, lett. o) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 2 ter.

Definizione dei Criteri, entro 6 mesi con delibera di Giunta regionale (con possibilità di successiva modulazione da parte dei Comuni), per la quantificazione della ulteriore riduzione del contributo di costruzione, per interventi che perseguono una o più finalità (l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quinquies):

- promozione dell'efficientamento energetico;

- aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- 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, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- 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;
- conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- 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;
- 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.

Definizione dei **Criteri**, con delibera di Giunta Regionale, **per stabilire le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi** per la rimodulazione, in aumento o in riduzione, del contributo di costruzione nei casi in cui sia previsto un convenzionamento - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quater.

Definizione dei **Criteri**, entro 6 mesi con delibera di Giunta Regionale, per **selezionare**, in collaborazione con le province e la Città metropolitana di Milano, ogni anno, **le dodici migliori pratiche di pianificazione urbanistica di adeguamento del PGT** ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014. La selezione, con validità per l'anno di riferimento, costituisce criterio di premialità per l'erogazione delle risorse di cui all'art.12, c. 1, della l.r. 18/19 - l.r. 18/19, art. 3, lett. k) - l.r. 12/05, nuovo art. 8 bis.

Definizione dei **Criteri di riparto**, con delibera di Giunta Regionale, per l'assegnazione delle risorse allocate nel fondo regionale «**Incentivi per la rigenerazione urbana**» destinato a enti locali e a loro forme associative o organizzazioni rappresentative, con premialità specifiche per le forme associative tra i comuni - l.r. 18/19, art. 12, c. 2.

Nuove modalità di definizione delle misure di salvaguardia, ovvero di misure atte al mantenimento delle **condizioni di fattibilità urbanistica dei corridoi infrastrutturali** (operanti dopo l'approvazione del PTR o di relative varianti o aggiornamenti) con specifico riferimento a quelli individuati come Obiettivi prioritari di interesse regionale nel PTR, al fine di perseguire **condizioni di tutela più certe e omogenee** lungo l'intero itinerario stradale o ferroviario interessato dai programmi di potenziamento - l.r. 18/19, art. 6 - l.r. 12/05, art. 102 bis sostituito.

Istituzione di un **fondo regionale**, con la relativa **dotazione finanziaria**, per l'erogazione di contributi a Enti Locali (con premialità per le forme associative tra Comuni e favorendo la partecipazione finanziaria della Regione alle operazioni di partenariato pubblico privato) **per interventi pubblici funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana** (e i relativi studi di fattibilità tecnico/economica) nonché per le spese di demolizione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio dismesso che causa particolari criticità, **in caso di intervento sostitutivo del Comune** nei confronti dei proprietari che non si attivano - l.r. 18/19, art. 12, c. 1, lett. a) e b).

Promozione del coinvolgimento di soggetti privati negli interventi di rigenerazione, mediante la previsione di appositi **strumenti finanziari** nonché la partecipazione a **fondi di investimento** - *l.r. 18/19, art. 12, c. 3, lett. a), b), c).*

Gli enti del sistema regionale e i Comuni possono affidare mediante accordi di cooperazione, ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. n. 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 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. t) - l.r. 12/05, nuovo art. 23 bis, c. 1.*

3. ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA LEGGE

Individuazione con delibera di Consiglio Comunale entro 6 mesi, **degli ambiti di rigenerazione**, per i quali i Comuni possono prevedere **azioni di semplificazione** dei procedimenti e di **incentivazione** anche economica, **usi temporanei** e sviluppo di **studi di fattibilità** economica e urbanistica. Fino alla individuazione degli ambiti della rigenerazione, i Comuni non possono accedere agli specifici finanziamenti previsti dalla legge per gli interventi di rigenerazione e i relativi studi di fattibilità economica e urbanistica. Per gli interventi di rigenerazione sono riconosciute **premierità nei finanziamenti regionali** di settore - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. k) - l.r. 12/05, nuovo art. 8 bis.*

I Comuni ≤ 2.000 abitanti adeguano il PGT entro 24 mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana all'integrazione del PTR/31 (fatta salva la facoltà di adeguamento del PGT ai contenuti del PTR integrato, prevista all'art. 5, c. 4, quinto periodo, l.r. 31/14) - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. n) - l.r. 12/05, art. 10 bis, nuovo c. 9 bis.*

Stipula di convenzione al fine di applicare la nuova normativa sugli usi temporanei, su specifiche aree ed edifici, al fine di attivare processi di recupero e valorizzazione di edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, e incentivare lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali (escluse le attrezzature religiose e le sale da gioco) - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. j) - l.r. 12/05, nuovo art. 51 bis.*

Deliberazione comunale di individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il **recupero dei piani terra** (estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7/2017 anche ai piani terra) da assumere entro il 30/6/2020, termine oltre il quale entra in vigore la disciplina senza esclusioni - *l.r. 18/19, art. 8, c. 2.*

Nei centri abitati dei **Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti**, possibilità di sottoscrivere apposita convenzione per la definizione della dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico anche in deroga alle dotazioni minime previste dal PGT per l'insediamento di **Medie Strutture di vendita** mediante il recupero di edifici esistenti - *l.r. 18/19, art. 7 - l.r. 6/10, art. 150, nuovo c. 5 bis.*

Nei Distretti del Commercio possibilità di definizione, da parte dei Comuni, di ambiti nei quali applicare **norme per favorire l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato e artigianali di servizio** - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. l) - l.r. 12/05, art. 10 - c. 1, nuova lettera e ter).*

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** - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. p) - l.r. 12/05, art. 11 - c. 4 sostituito.*

Per i **Programmi integrati di intervento (PII)** riformulata la normativa al fine di rendere lo strumento più flessibile. Per i PII approvati successivamente all'entrata in vigore della l.r. 18/19:

- è introdotta la possibilità, per aree di notevole estensione territoriale e complessità, di **attuazione per fasi successive o per stralci funzionali e durate anche superiori ai 10 anni** (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. u) e lettera x) - l.r. 12/05, art. 87 sostituito, c.2 bis, e art. 93, c. 1, modificato*);

- Il proponente può presentare una valutazione **economico finanziaria** a supporto della quantificazione della dotazione di aree e attrezzature pubbliche - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. w) - l.r. 12/05, art. 90, c. 1 sostituito*;
- è prevista l'applicazione **dell'indifferenziazione delle destinazioni d'uso** tra quelle già assegnate dallo strumento urbanistico all'ambito di intervento (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. v) - l.r. 12/05, art. 88 sostituito, c. 1.*

Il Comune può decidere di applicare tale normativa anche ai **PII già approvati e in corso di attuazione** alla data di entrata in vigore della l.r. 18/19 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. v) - l.r. 12/05, art. 88 sostituito, c.1 bis.*

Individuazione nel documento di piano delle **attività produttive e logistiche, da localizzare prioritariamente negli ambiti di rigenerazione** - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. j) - l.r. 12/05, art. 8, c. 2, nuova lett. e-sexies.*

Si precisa che la **Carta del consumo di suolo**, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'art. 19, c. 2, lett. b bis), n. 5, l.r. 12/05 (criteri PTR integrato l.r. 31/14), costituisce parte integrante di **ogni variante del PGT** che prevede **consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano.**

INCREMENTI DEI DIRITTI EDIFICATORI E RIDUZIONE ONERI

Deliberazione di consiglio comunale per l'individuazione delle **aree o singoli immobili ove escludere l'applicazione delle deroghe** (all'altezza e alle norme quantitative, morfologiche, tipologie di intervento) **per specifiche esigenze di tutela paesaggistica** (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo comma 5 ter) e/o dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo comma 5 quater*). Le deliberazioni comunali vanno **inviolate entro il 31 gennaio di ogni anno** alla Direzione Generale Territorio e Protezione civile (*l.r. 18/19, art. 9, c. 6*).*

Istanza comunale per proporre agli enti sovracomunali l'assunzione di una **deliberazione derogatoria** che consenta la **risoluzione di eventuali contrasti con disposizioni limitative presenti nei rispettivi piani territoriali** tali da impedire di usufruire del diritto edificatorio aggiuntivo attribuito ai sensi dei nuovi commi 5, 5 ter e 5 sexies, art. 11 l.r. 12/05 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5 septies.*

Possibilità di modulazione dell'incremento 20% dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, in base agli indirizzi che verranno stabiliti con Delibera di Giunta Regionale entro 6 mesi - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) e art. 9, c. 1 - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5.*

Possibilità di modulazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione in base agli indirizzi che verranno stabiliti con Delibera di Giunta Regionale entro 6 mesi - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) e art. 9, c. 1 - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quinquies.*

Possibilità di disporre ulteriori riduzioni rispetto all'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione, per gli interventi di ristrutturazione edilizia **nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità** dei diritti edificatori (*l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 44, c. 8 sostituito*). Non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge - *l.r. 18/19, art. 9, c. 3.*

Possibilità di prevedere ulteriori riduzioni rispetto all'abbattimento del 50% della riduzione del contributo di costruzione, negli ambiti della rigenerazione di cui all'art. 8, comma 2, lett. e *quinquies*) della l.r. 12/05 (individuati nel PGT o con le modalità di cui al nuovo art. 8bis) in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica (*l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quater*). Nei casi di convenzionamento, il Comune può sempre **rimodulare il contributo di costruzione sulla base di apposita valutazione economico-finanziaria**. Non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge (*l.r. 18/19, art. 9, c. 3*). I comuni adeguano le proprie **specifiche relative alle modalità e ai requisiti per la valutazione economico-finanziaria** degli interventi a seguito della definizione

dei criteri dalla Giunta regionale per la redazione di detta valutazione (vedi *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c)* - *l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quater*). **Fino alla definizione dei criteri regionali** i comuni possono procedere secondo proprie specifiche e modalità - *l.r. 18/19, art. 9, c. 2*.

Definizione della **percentuale di maggiorazione compresa fra il 30% e il 40% del contributo relativo al costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c)* - *l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 sexies, lett. a)*.

Possibilità di prevedere, anche in accordo con altri enti territoriali, forme di **perequazione territoriale intercomunale**, anche attraverso la costituzione di un **fondo finanziato** con risorse proprie o con quote degli oneri di urbanizzazione e altre risorse conseguenti alla realizzazione degli interventi concordati - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. o)* - *l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 2 ter*.

IMMOBILI DISMESSI DA OLTRE CINQUE ANNI CHE CAUSANO PARTICOLARI CRITICITÀ

Deliberazione consiliare di individuazione degli immobili dismessi che causano particolari criticità (salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio) da **assumere entro 6 mesi** dalla entrata in vigore della legge e aggiornabile annualmente; decorso tale termine, possibilità di **individuazione da parte del privato con perizia asseverata giurata** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c.1*.

Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, con **Deliberazione consiliare da approvare entro sei mesi** dall'entrata in vigore della legge, possono individuare aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c.1*.

La **delibera** di individuazione viene **aggiornata annualmente**. E' prevista la possibilità da parte dei proprietari di **dimostrare la non applicabilità delle misure** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 2*.

Le disposizioni **non si applicano agli immobili eseguiti senza titolo abilitativo** e a quelli situati in aree soggette a **vincolo di inedificabilità assoluta** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 3*.

La norma prevede la possibilità di ricorrere al **permesso di costruire in deroga e a specifici incentivi per i privati che si attivano entro tre anni** (incremento del 20% dei diritti edificatori previsti dal PGT o della superficie lorda esistente, da utilizzare entro 10 anni, ulteriore incremento del 5% per opere a verde e riduzione impermeabilizzazione, esenzione dal reperimento aree per servizi, con salvezza dei diritti edificatori in caso di demolizione, che possono sempre essere perequati) - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 4, 5, e 6*.

Possibilità di **intervento sostitutivo del Comune se il privato non si attiva** (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 - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 7, 8 e 9*.

Per la realizzazione di tali interventi è consentita la **deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dai PGT** e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c.10*.

È prevista l'applicazione degli **incentivi anche agli immobili di proprietà pubblica** in caso di approvazione del progetto di rigenerazione o di alienazione o conferimento a un fondo entro tre anni - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 11*.

RECUPERO DEGLI EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI

Disposizioni applicabili **agli edifici rurali** che versano in stato di dismissione o abbandono da **almeno 3 anni** alla data di entrata in vigore della legge - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. b)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 ter, c. 2*.

Sempre possibile il ricorso al permesso di costruire in deroga anche per altre destinazioni, purché non interferiscano con l'attività agricola eventualmente in essere, **escluso il produttivo-industriale e le medie e grandi strutture di vendita**; è consentito **un ampliamento del 20%**, esclusa la nuova costruzione - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. b) - l.r. 12/05, nuovo art. 40 ter, c. 3.*

Esclusione dal contributo di costruzione se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. b) - l.r. 12/05, nuovo art. 40 ter, c. 5.*

4. DISPOSIZIONI PER PROVINCE E CITTÀ METROPOLITANA

Collaborazione di Province e Città metropolitana di Milano con la Regione per selezionare ogni anno **le dodici migliori pratiche di pianificazione urbanistica di adeguamento del PGT** ai sensi dell'art. 5, c. 3, della l.r. 31/2014 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. k) - l.r. 12/05, nuovo art. 8 bis.*

Nei casi di **perequazione territoriale intercomunale**, in cui è prevista la costituzione di un **fondo**, il **Piano Territoriale Metropolitano (PTM)** determina i casi nei quali la gestione unitaria del fondo è affidata alla Città metropolitana di Milano al fine di sviluppare progetti e attuare interventi di rilevanza sovracomunale - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. o) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 2 ter.*

Deliberazione derogatoria, sulla base di una **istanza comunale**, che consenta la **risoluzione di eventuali contrasti con disposizioni limitative presenti nei rispettivi piani territoriali** tali da impedire di usufruire del diritto edificatorio aggiuntivo attribuito ai sensi dei nuovi commi 5, 5 ter e 5 sexies, art. 11, l.r. 12/05 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5 septies.*

Individuazione nei rispettivi strumenti di pianificazione (PTCP/PTM) delle aree destinate alla creazione di **parchi anche sovracomunali** (all'interno delle quali i Comuni possono attribuire un incremento del 20% dei diritti edificatori da trasferire prioritariamente negli ambiti di rigenerazione) - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 4 sostituito.*

La Città metropolitana di Milano e le Province possono istituire i rispettivi **registri delle cessioni dei diritti edificatori** per l'applicazione della **perequazione con caratteri ed effetti sovracomunali** definendo altresì **criteri omogenei** per l'aggiornamento e la pubblicità dei registri comunali - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 4 sostituito.*

Modifica con modalità semplificata dei PTCP e del PTM estesa anche a tutti quei casi dove la presenza di disposizioni particolarmente restrittive degli stessi Piani non consente l'attivazione degli **interventi di rigenerazione a livello comunale** (la norma è circoscritta agli ambiti del TUC e a quelli individuati ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. e quinquies) l.r. 12/05, compresi quelli individuati con la modalità di cui al nuovo art. 8 bis, c. 1 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. s) - l.r. 12/05, art. 17, c. 11 sostituito.*