Recupero del patrimonio edilizio dismesso – Nuova norma regionale

24 Giugno 2021

Nel corso della seduta del 15 giugno 2021, il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato la legge che modifica l'art. 40 bis della legge regionale per il governo del territorio in tema di patrimonio edilizio dismesso.

Il provvedimento legislativo consegue all'ordinanza di remissione alla Corte Costituzionale emessa dal TAR Milano, che ha chiesto di valutare la legittimità costituzionale dell'art. 40 bis previgente, al fine di verificare se lo stesso abbia leso l'autonomia dei Comuni in materia di pianificazione territoriale.

Nel complesso periodo seguito all'impugnativa da parte del TAR e all'intento della Giunta regionale di sopperire al vuoto legislativo con una norma diretta a sostenere il mercato della rigenerazione degli immobili abbandonati e dismessi, Assimpredil Ance, insieme ad Ance Lombardia, hanno sottoposto agli uffici regionali proposte utili ad addivenire a una disciplina incentivante che tenesse conto dell'autonomia comunale in tema di pianificazione e che hanno trovato, almeno in parte, riscontro con la approvazione finale della norma.

Individuazione del patrimonio dismesso

La nuova legge prevede che entro il 31 dicembre 2021 i Comuni individuino, con delibera di Consiglio, gli edifici di qualsiasi destinazione d'uso dismessi da almeno un anno rispetto all'entrata in vigore della legge, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti:

• salute;

• sicurezza idraulica;

• problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza;

• inquinamento;

• degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.

La delibera potrà comprendere anche gli edifici già individuati come degradati negli strumenti urbanistici vigenti.

Con delibera consiliare, il Comune potrà anche escludere solo alcune parti del proprio territorio dall'applicazione degli incentivi, motivando la decisione con ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto alle regole morfologiche previste dagli strumenti urbanistici e che nel concreto dimostrino la insostenibilità degli impatti generati dagli incentivi volumetrici con riferimento al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi.

Non è comunque consentita l'esclusione generalizzata delle parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato. Il proprietario di un edificio dismesso non incluso nella delibera comunale può presentare istanza per usufruire dei benefici previsti dalla norma, presentando una perizia asseverata che ne attesti il degrado.

All'istanza il Responsabile del procedimento deve dare risposta entro 60 giorni, decorsi i quali l'istanza si considera accettata per silenzio assenso.

È prevista la possibilità per i Comuni di aggiornare annualmente la delibera per includere immobili per i quali sia stata presentata la perizia, oltre ad inserire nuovi immobili non inclusi, che devono comunque essere dismessi da almeno un anno rispetto all'entrata in vigore della Legge.

La nuova Legge regionale prevede che la richiesta di titolo abilitativo, deve essere presentata entro 3 anni dall'efficacia della delibera del Consiglio comunale o dall'esito positivo della verifica sulla perizia presentata. I Comuni possono prevedere un termine diverso che non può essere inferiore a 24 mesi e superiore a 5 anni.

Inoltre, la delibera del Consiglio comunale attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento della deroga prevista dalla L.R. 12/2005.

Incentivi volumetrici e standard urbanistici

La nuova norma prevede che gli interventi usufruiscano 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, in misura percentuale tra il 10% e il 25%.

Qualora il Consiglio comunale non si esprima, il bonus è fissato al 20%.

Resta ferma la possibilità di fruire di un ulteriore 5% di incentivo volumetrico qualora l'intervento di rigenerazione urbana assicuri una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di superficie lorda realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10%.

Con riferimento alle aree standard, la norma stabilisce che, fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti o degli immobili a cui si applica l'art. 40 bis già individuate negli strumenti urbanistici (anche sovraordinati), i Comuni possono richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori.

Disciplina transitoria

Il provvedimento norma anche la fase transitoria.

È disposto che i Comuni che hanno già adottato la delibera di Consiglio Comunale in base al testo previgente possono, entro il 31 dicembre 2021, aggiornare la stessa definendo il termine entro il quale devono essere presentate le richieste di titolo abilitativo e la misura del bonus volumetrico o anche prevedendo l'esclusione di parte del proprio territorio dall'applicazione dell'articolo.

Alle richieste di titolo abilitativo già presentate al momento dell'entrata in vigore della nuova legge continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti. Con riferimento, invece, alle perizie e agli immobili individuati, per definire la norma applicabile, si fa riferimento alla data di presentazione delle perizie o a quella di individuazione degli edifici interessati.

Proroga atti e titoli abilitativi

La nuova legge estende l'ambito temporale della proroga per l'emergenza epidemiologica, stabilito dall'art. 28 della L.R. n. 18/2020, definendo la proroga triennale di tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti o titoli abilitativi, comunque denominati, in scadenza dal 31 gennaio 2020 e fino al 31 dicembre 2021.

La nuova legge regionale entrerà in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino di Regione Lombardia. Daremo notizia della avvenuta pubblicazione con successiva comunicazione.