Pubblicata la nuova legge di Regione Lombardia per la rigenerazione urbana

7 Luglio 2021

La legge regionale lombarda 24 giugno 2021, n. 11, che rinnova l'art. 40 bis della l.r. 12/2005 in tema di patrimonio edilizio dismesso, è stata pubblicata sul Supplemento al BURL del 25 giugno 2021, n. 25.

Il nuovo provvedimento legislativo, che è vigente dal 26 giugno scorso, definisce una nuova disciplina incentivante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con criticità.

Come è noto, la revisione della legge lombarda sulla rigenerazione urbana si era resa necessaria a seguito del giudizio di legittimità costituzionale dell'ex art. 40 bis della l.r. 12/2005 da parte della Corte Costituzionale, volto a valutare l'eventuale lesione dell'autonomia dei Comuni.

INCENTIVI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO CRITICO DISMESSO

In sintesi, la l.r. 11/2021 (vedi ns. suggerimento n. 451/40 del 23 giugno 2021) innova la disciplina incentivante per riqualificare il patrimonio edilizio dismesso, la cui individuazione è subordinata all'emanazione, entro il 31 dicembre 2021, di una delibera di Consiglio Comunale che definisca gli edifici dismessi (per ragioni di salute, sicurezza, problemi strutturali, inquinamento o degrado) almeno dal 26 giugno 2020 e le eventuali aree del territorio escluse dalla applicazione, motivandone le ragioni di tutela.

La nuova modalità incentivante è applicabile anche ad edifici proposti dai privati e il cui stato di dismissione sia accertato da perizia asseverata.

Entro il termine di 3 anni (modificabile in 2 o 5 anni) dall'efficacia della delibera consiliare o dall'esito della perizia asseverata dovrà essere presentato il titolo edilizio che legittima l'intervento di recupero.

La nuova norma prevede che gli interventi usufruiscano di un incremento dei diritti edificatori dato 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%.

In assenza di delibera consiliare, il bonus è fissato al 20%.

È confermata la possibilità di un ulteriore incentivo volumetrico del 5% qualora l'intervento assicuri una superficie deimpermeabilizzata destinata a verde non inferiore all'incremento di superficie lorda realizzato, nonché in caso di interventi con una diminuzione di almeno il 10% dell'impronta al suolo. I Comuni che avevano già adottato la delibera consiliare in base alla norma previgente possono procedere ad aggiornarla entro il 31 dicembre 2021 secondo la nuova norma regionale.

Con riferimento alle aree a standard, la norma stabilisce che, fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti o degli immobili già stabilite nei piani urbanistici, 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.

ULTERIORI PROROGHE DI TERMINI: AMBITI DI RIGENERAZIONE E RECUPERO DEI PIANI TERRA

Si segnalano, oltre alla proroga del termine, ora differito al 31 dicembre 2021, per la individuazione del patrimonio dismesso dal Comune, anche alcune ulteriori misure di proroga dei termini previste dalla norma regionale (a modifica dell'art. 8 comma 1 della l.r. 4/2021, che modifica l'art. 28 comma 2 della l.r. 18/2020), che riguardano:

- ai soli fini dell'attuazione del recupero dei piani terra, il termine per l'individuazione da parte dei Comuni degli ambiti di esclusione e delle disposizioni per l'applicazione del recupero dei piani terra (di cui all'art. 4, comma 2 della l.r. 7/2017) è stato ulteriormente prorogato dalla data del 30 giugno 2020 (di cui all'art. 8 comma 2 della l.r. 18/2019, a modifica dell'art. 4 comma 2 della l.r 7/2017) al 31 dicembre 2021;
- sono stati ulteriormente prorogati al 31 dicembre 2021 anche i termini relativi all'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana da parte dei Comuni e quelli inerenti la selezione da parte della Regione, in collaborazione con le Province e la città metropolitana, delle pratiche di pianificazione urbanistica presentate dai Comuni che costituiscono un criterio di premialità per accedere ai finanziamenti (di cui all'art. 12 della l.r. 18/2019).

Resta confermato quanto già previsto dalla l.r. 18/2020 (all'art. 28, comma 1) riguardo alla proroga triennale del termine di validità di tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti o titoli abilitativi in scadenza dal 31 gennaio 2020 al 31 dicembre 2021.

45435-LR_11_2021_rigenerazione_edifici_dismessi.pdfApri