LEGGE REGIONALE N. 18 DEL 26/11/2019
- ULTERIORI ADEMPIMENTI -

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'approvazione della Legge Regionale 26 novembre 2019, n.18 ha introdotto "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 ed altre leggi regionali".

La norma stabilisce dei criteri 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).

A seguito dell'approvazione della L.R. 18/19 è stato definito un primo quadro dei principali adempimenti ai quali i Comuni sono tenuti a rispondere sulla rigenerazione urbana e territoriale le cui disposizioni saranno immediatamente applicabili all'entrata in vigore della legge (14 dicembre 2019, a 15 giorni della pubblicazione sul BURL) mentre altre lo saranno solo dopo specifiche disposizioni attuative da assumere sia da parte di Regione Lombardia che dei singoli Comuni.

La Legge Regionale "Assestamento al Bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali" dispone, in considerazione dell'emergenza Covid ancora in essere, il differimento temporale al 31 dicembre 2020 di alcuni adempimenti previsti dalla L.R. n. 18 del 2019, con lo scopo di mettere a disposizione degli operatori del settore delle costruzioni e dei Comuni un più lungo periodo di tempo per avviare le attività, in considerazione dalle gravi difficoltà in cui versa l'edilizia a seguito dell'emergenza Covid.
Tenuto conto del persistente stato di emergenza epidemiologica Covid-19 Regione Lombardia, con la pubblicazione sul BURL del 5 dicembre 2020 della L.R. 22/2020, ha modificato la L.R. 18/2020 spostando il termine utile per i comuni lombardi, dal 31 dicembre 2020 al 30 aprile 2021, per definire le aree di rigenerazione urbana e gli ulteriori adempimenti richiesti dalla normativa regionale.

Il Comune di Castronno con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 09/07/2020 ha provveduto all'individuazione degli ambiti di rigenerazione e alla relativa semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica.
Di seguito vengono dettagliate le modalità operative che il Comune di Castronno intende avviare in riferimento agli ulteriori adempimenti previsti dalla L.R. 18/2019.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO DA OLTRE CINQUE ANNI CHE CAUSA PARTICOLARI CRITICITÀ.

L'art. 40 bis della L.R. 12/2005, introdotto dall'art. 4, comma 1, lettera a), L.R. n. 18 del 2019, prevede che i comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano entro sei mesi dall'entrata in vigore della Legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019 gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che 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. Tali disposizioni, decorsi i termini della deliberazione di cui sopra, 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 dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica.
I comuni devono aggiornare annualmente la deliberazione che individua il patrimonio con criticità, notificando ai sensi 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.
Le disposizioni dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005 non si applicano in ogni caso:
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;
b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.
Per favorire la rigenerazione urbana degli immobili dismessi, la normativa regionale prevede che gli interventi sugli edifici con criticità usufruiscano di un incremento del 20% dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie

lorda esistente e 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 , già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20 per cento si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.
E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5% per interventi 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. A tal fine possono essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile, cosi come regolamentate dalla norma UNI 11235/2007.
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.

I comuni aventi popolazione inferiore a 20.000 abitanti, inoltre, mediante deliberazione del consiglio comunale possono individuare gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni dell'art. 40bis della L.R. 12/2005 in merito agli incrementi volumetrici, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica.

Nel territorio comunale di Castronno, dall'applicazione dell'art. 40 bis in merito al patrimonio edilizio dismesso, al fine della salvaguardia del paesaggio, si escludono:
- gli edifici di valore monumentale e di pregio di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T., per i quali si rimanda alle "Schede informative relative agli edifici di valenza storico-ambientale" riguardo le modalità di intervento ammesse;
- situazioni particolari riguardanti edifici di pregio, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio, possono essere autorizzate purchè venga conservato l'assetto planimetrico, i caratteri tipo-morfologici dell'organismo architettonico e gli elementi stilistici decorativi esterni ed interni.

Resta inteso che gli interventi relativi alla riqualificazione di immobili dismessi 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.

RECUPERO DEGLI EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI.

Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati da almeno 3 anni, ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. 12/2005 introdotto dall'art. 4, comma 1, lettera b), legge reg. n. 18 del 2019 costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali dei comuni.

Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 18/2019 e individuati nello strumento urbanistico, ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale.

Tale disposizione non è applicabile qualora gli edifici rurali siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria, e non siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere.

La norma prevede che sia sempre possibile il ricorso al permesso di costruire in deroga anche per altre destinazioni, purché non interferiscano con l'attività agricola eventualmente in essere. Sono escluse le attività produttivo-industriale e le medie strutture commerciali di vendita ad eccezione degli esercizi di vicinato, e le relative dotazioni urbanistiche. Con l'art. 40-ter è consentito un ampliamento del 20% della superficie lorda esistente, esclusa la nuova costruzione. (L.R. 18/19, art. 4, c. 1 lett. b) - L.R. 12/05, nuovo art. 40 ter, c. 3).

Per i medesimi interventi, i contributi di costruzione sono ridotti del 50 per cento e a essi non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla presente L.R. 18/2019. Qualora la destinazione d'uso dell'edificio recuperato sia agricola, il predetto contributo di costruzione non è dovuto.

Gli interventi di recupero degli edifici rurali 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.

RECUPERO DEI PIANI TERRA ESISTENTI.

La Legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019 promuove il recupero dei vani e locali al piano terra ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.

Ai fini del recupero dei piani terra esistenti, si applica la stessa disciplina introdotta dalla L.R. n. 7/2017 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti), fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti e delle superfici destinate a parcheggio. Per piano terra si intende il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente a una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso.

I comuni con deliberazione del Consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge.
Il Comune di Castronno, nell'ottica di promuovere la rigenerazione urbana e territoriale con recupero del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo , ritiene di consentire il recupero dei vani e locali al piano terra in edifici esistenti ubicati nel territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni e verifiche normative contenute nella L.R. n. 7/2017 integrata dalla L.R. n. 18/2019.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
Arch. Chiara Mazzucchelli

Documento informatico sottoscritto digitalmente
ex artt. 20-21 del D.Lgs. 82/2005