

Regioni 10 Maggio 2021

Immobili dismessi in Lombardia, la giunta amplia la platea delle operazioni con bonus volumetrico

Stampa

di Antonio Carlino(*)

In breve

La disciplina lombarda sugli immobili dismessi: la proposta di modifica della Giunta Regionale e i possibili scenari

Non si è fatta attendere la reazione della Regione Lombardia al promovimento, da parte del T.A.R. Lombardia, della questione di legittimità costituzionale dell'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005 che, nella versione vigente, incentiva la riqualificazione degli immobili dismessi da oltre cinque anni, prevedendo incrementi volumetrici fino al 25% della superficie esistente, unitamente all'esenzione dall'obbligo di reperimento delle aree a standard e alla possibilità di deroga alle norme pianificatorie e regolamentari. Con la Deliberazione n. XI/4541 del 19 aprile 2021, la Giunta Regionale ha infatti presentato una proposta di progetto di legge che, come preannunciato nella relazione illustrativa, si propone di ridisegnare il contenuto della norma proprio al fine di superare le censure di costituzionalità più rilevanti sollevate dal T.A.R. Lombardia nelle ordinanze n. 371-372/2021.

In tali pronunce, il T.A.R. ha ritenuto rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale sollevata dal Comune di Milano in relazione all'art. 40 bis che, secondo la tesi comunale, determinerebbe la compressione della potestà pianificatoria e delle prerogative comunali, il mancato coordinamento con altre norme della L.R. 12/2005 e della L.R. 31/2014 sul consumo del suolo, nonché la violazione di previsioni (D.M. 1444/68) e di principi (art. 3 bis D.P.R. 380/2001) di rango statale. Nella nuova versione della norma, pur ribadendo la finalità principale del recupero degli edifici dismessi che causano criticità, la Regione ha esteso il potere discrezionale dei Comuni attraverso la previsione di una serie di incentivi parzialmente modulabili dalle Amministrazioni comunali e ha confermato l'opzione finale della demolizione dell'immobile nel caso in cui non si concretizzino, nei tempi stabiliti, le condizioni per la messa in sicurezza o il riuso dell'immobile stesso.

Venendo in dettaglio all'esame della nuova disposizione, risulta evidente che le novità di maggiore impatto rispetto all'architettura dell'art. 40 bis vigente sono quelle proposte al comma 1: fermi restando gli aspetti che determinano la criticità degli immobili, la disposizione conferma la possibilità per i Comuni di individuare, con delibera consigliare, gli immobili che risultano dismessi alla data di entrata in vigore della norma, limitandola però solamente agli immobili dismessi da almeno tre mesi, in luogo dei cinque anni previsti dal testo vigente. In altre parole, la nuova formulazione dell'art. 40 bis trasforma questa norma da strumento ordinario a disposizione dei Comuni per individuare e aggiornare l'elenco degli immobili dismessi all'evolversi delle situazioni di criticità, a misura straordinaria ed eccezionale che si propone di recuperare esclusivamente gli immobili che risulteranno dismessi all'entrata in vigore della nuova disposizione.

La riduzione del periodo di dismissione - da cinque anni a soli tre mesi - determina senza dubbio un ampliamento del novero degli immobili potenzialmente interessati dalla norma (e dai benefici da questa accordati), che non risulta pregiudicato neppure dall'esiguo lasso di tempo di quattro mesi concesso ai Comuni per provvedere alla loro individuazione, visto che tale termine è di carattere ordinario e, pertanto, i Comuni potranno assumere la deliberazione anche successivamente, ferma restando l'avvenuta dismissione dell'edificio nei tre mesi antecedenti all'entrata in vigore della norma. Inoltre, per gli edifici che non dovessero essere inclusi nella delibera comunale, i proprietari potranno comunque chiedere l'applicazione degli incentivi previsti dalla norma presentando apposita perizia asseverata giurata che certifichi, oltre alla cessazione dell'attività (documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà), anche uno o più degli aspetti di criticità previsti dalla norma (mediante prova documentale o anche fotografica). Sulla perizia è prevista una verifica di ammissibilità da parte

del RUP comunale, il quale dovrà esprimersi entro il termine di sessanta giorni; in caso di mancato riscontro, la verifica sulla perizia si intenderà assolta con esito positivo, con conseguente possibilità di recuperare l'immobile applicando gli incentivi previsti dalla norma.

Un'altra sostanziale differenza rispetto alla disciplina vigente consiste nella possibilità - concessa ai Comuni dal comma 5 della nuova norma - di "modulare" la quota di incentivi da applicare, che consisteranno in un incremento dei diritti edificatori - derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo o, se maggiore, della superficie lorda (SL) esistente - in una misura percentuale compresa tra il 10 e il 25%. I Comuni potranno determinare la percentuale applicabile nella stessa delibera di individuazione degli immobili dismessi o con separata delibera e, in caso di mancata determinazione della percentuale premiale, si applicherà la percentuale del 20% prevista dalla norma regionale.

L'ultima modifica di una certa rilevanza riguarda la possibilità, data ai Comuni, di prevedere un termine per la presentazione delle richieste dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi diverso da quello vigente di tre anni e, comunque, non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della delibera di individuazione degli immobili dismessi.

Si tratta nel loro complesso di modifiche che, da un lato, denotano l'intento di superare alcuni aspetti delle censure di costituzionalità sollevate dal T.A.R. Lombardia aumentando le prerogative comunali in materia e, dall'altro, consentono di salvaguardare i progetti di rigenerazione impostati sul presupposto del riconoscimento dei benefici appena ricordati e, al contempo, di ampliare il ventaglio degli immobili potenzialmente destinatari delle misure.

Per gli operatori interessati a intervenire su queste tipologie di immobili è, dunque, consigliabile attendere l'esito dell'iter legislativo in corso in sede regionale per beneficiare di un assetto normativo definitivamente consolidato, senza correre il rischio di ottenere titoli edilizi rilasciati sotto la vigenza dell'attuale 40 bis che, in caso di successiva pronuncia di incostituzionalità, sarebbero travolti se relativi a rapporti non ancora "esauriti". Nell'immediato, invece, gli operatori potrebbero valutare l'applicazione di strumenti alternativi all'art. 40 bis, quali il bonus volumetrico del 5% riconosciuto dall'art. 12, D.lgs. n. 28/2011, il c.d. "scorporo dei muri perimetrali" (L.R. 31/2014), il recupero dei piani seminterrati (L.R. 7/2017) e gli ulteriori incentivi previsti dalla L.R. 18/2019 in materia di rigenerazione urbana e non interessati da censure di incostituzionalità. In definitiva, il quadro complessivo degli incentivi vigenti e di quelli in via di approvazione dovrebbe mantenere inalterato l'interesse degli investimenti in operazioni immobiliari relative ad edifici ed aree dismesse, che potrebbero beneficiare di un ulteriore impulso dall'ampliamento del novero degli immobili potenzialmente interessati dalla nuova versione dell'art. 40 bis qualora venisse confermato nei termini descritti.

(*) *Studio legale Bertacco Recla*