

Urbanistica 01 Luglio 2021

Immobili degradati, Lombardia in pressing sui privati: recupero (con bonus volumetrico) o demolizione

Stampa

di Mariagrazia Barletta

In breve

In vigore dal 26 giugno la legge ad hoc. Il processo passa per i comuni. Prima lista di "rudereri" entro l'anno

Dopo la questione di legittimità costituzionale sollevata, in via incidentale, dalle ordinanze del Tar dello scorso febbraio, la Regione Lombardia modifica la legge che ha introdotto un consistente premio volumetrico (del 20% ed incrementabile fino al 25%) come incentivo al recupero di immobili dismessi da più di cinque anni e critici per questioni di salute, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio. È stata pubblicata sul Bollettino ufficiale della Lombardia del 25 giugno (è entrata in vigore il giorno successivo) la legge regionale ([n.11 del 2021](#)) che riscrive l'articolo 40-bis delle norme sul governo del territorio (lr12 del 2005 modificata dalla lr 18 del 2019), con l'obiettivo di superare le censure sollevate dalle ordinanze del Tar (371, 372 e 373 del 2021).

Secondo i giudici, infatti, la legge regionale sugli immobili fatiscenti risultava comprimere in «maniera eccessiva la potestà pianificatoria comunale» e, oltre ad essere «ingiustificatamente rigida e uniforme», avrebbe potuto avere un impatto incisivo sulla pianificazione locale, tale da poter «stravolgere l'assetto del territorio o di sue parti» (si veda l'articolo pubblicato lo scorso 12 febbraio). La pronuncia della Consulta è prevista per il 5 ottobre, ma intanto la legge appena pubblicata lascia ai comuni un certo margine d'azione prima non contemplato. Allo stesso tempo, restano intatte le fondamenta del meccanismo premiale: a partire da una lista di immobili dismessi e degradati, stilata dal comune e integrabile su iniziativa dei privati, si individuano i fabbricati su cui dover intervenire tempestivamente attraverso operazioni di recupero, incentivate da premi volumetrici. Se il privato non avvia la riqualificazione nei tempi stabiliti, si procede alla demolizione (vi provvede il proprietario o il comune in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà).

Salvi i progetti in corso

La nuova legge introduce una normativa transitoria con l'obiettivo di permettere ai comuni di aggiornare le determinazioni eventualmente già assunte e a disciplinare le operazioni già avviate. In particolare vengono salvaguardate le richieste di titoli edilizi già presentate, per le quali è fatta salva la normativa previgente. La nuova legge offre una ciambella di salvataggio anche ai progetti già avviati sulla base della precedente normativa e che non hanno ancora raggiunto il traguardo della richiesta del titolo edilizio. In tal caso, viene consentito ai comuni di decidere, entro i limiti predefiniti dalla legge, i premi volumetrici e i tempi da concedere ai privati per l'avvio dei lavori di riqualificazione degli stabili dismessi.

Il Comune può decidere entro margini prestabiliti

Con la revisione dell'articolo 40-bis il premio volumetrico non è più fisso e stabilito a priori dalla legge: il Consiglio comunale può deciderne l'entità all'interno dell'intervallo compreso tra il 10 ed il 25 per cento. Solo in mancanza della decisione comunale, si applica un incremento fisso dei diritti edificatori, pari al 20 per cento. Inoltre, ora i comuni rientrano in parte in possesso del proprio ruolo decisionale sul fronte della dotazione degli "standard". Il Tar - va ricordato - aveva riscontrato anche una violazione della normativa statale sugli standard (Dm 1444 del 1968), in quanto la legge esonerava, seppure con alcune eccezioni, dall'obbligo di individuare aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Ora, invece, i comuni possono richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, e per la sola quota correlata al bonus volumetrico. Infine, i tempi concessi al privato per avviare gli interventi di recupero, normalmente fissati in massimo tre anni, possono essere

rivisti dal comune. Anche in questo caso la decisione deve muoversi entro i confini disegnati dalla legge: il comune può infatti decidere che il privato si attivi in minimo due o massimo cinque anni.

Cambia la tempistica

Sono inoltre state modificate le tempistiche: i comuni individuano entro il 31 dicembre 2021 gli immobili che risultano dismessi da oltre un anno (prima la legge faceva riferimento ad edifici abbandonati da più di cinque anni) da sottoporre alla legge. I termini di applicazione della legge per i Consigli comunali «sono ordinatori e non perentori», sottolinea Anci Lombardia in una nota pubblicata subito dopo l'approvazione della nuova legge in Consiglio regionale. Dopo la data del 31 dicembre 2021, la lista può essere integrata per iniziativa dei proprietari privati che intendono, per i propri immobili abbandonati, avvalersi degli incentivi per il recupero. In caso di iniziativa privata, però, ora la possibilità di beneficiare degli incentivi volumetrici è subordinata alla verifica sulla sussistenza dei presupposti effettuata dal comune.

Tutti i comuni possono escludere aree di interesse paesaggistico

Viene meno un trattamento discriminante che non consentiva ai comuni con popolazione superiore a 20mila abitanti di escludere, per ragioni di tutela paesaggistica, alcune aree dall'applicazione del meccanismo incentivante. Per l'individuazione di tali territori (tramite deliberazione del Consiglio) i comuni hanno tempo fino al 31 dicembre 2021. «Non è comunque consentita l'esclusione generalizzata delle parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato», si legge nel nuovo comma 1.

Le deroghe e la protezione del patrimonio tutelato

Restano immutate le possibilità di 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». Gli interventi sul patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento del ministero per la Cultura e nel rispetto del piano paesaggistico regionale.

Premio aggiuntivo del 5%

Viene sempre riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal Pgt o rispetto alla superficie lorda esistente, pari al 5 per cento. Il premio è riservato agli interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di superficie lorda realizzato. Ne possono beneficiare anche gli interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento. Ai fini dell'ottenimento del bonus aggiuntivo non è più possibile, però, utilizzare superfici situate al di fuori del lotto di intervento.