

Urbanistica 01 Luglio 2021

# Legge Lombardia immobili dismessi, dal comune premio di cubatura fino al 25%

Stampa

di Paolo Bertacco e Antonio Carlino

## In breve

La norma conferma l'interesse degli investimenti in corso e amplia il numero delle operazioni di recupero e rigenerazione edilizia

Con la L.R. 24 giugno 2021 n. 11, pubblicata sul Burl- Supplemento n. 25 del 25 giugno 2021, la Regione Lombardia ha modificato la disciplina regionale riguardante il patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005, anche al fine di superare le censure di costituzionalità più rilevanti sollevate dal Tar Lombardia nelle ordinanze n. 371-372/2021.

La versione originaria della norma, infatti, incentivava 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.

Il Tar Lombardia, con le ordinanze citate, aveva però 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.

Per prevenire un'eventuale pronuncia di incostituzionalità da parte della Consulta, Regione Lombardia, pur ribadendo la finalità principale del recupero degli edifici dismessi che causano criticità, ha modificato la norma in questione estendendo il potere discrezionale dei Comuni attraverso la previsione di una serie di incentivi parzialmente modulabili dalle Amministrazioni comunali, mentre 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, le novità di maggiore impatto rispetto all'architettura dell'art. 40-bis previgente sono certamente 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, a condizione che gli stessi risultino dismessi da almeno un anno, invece dei cinque anni previsti dal testo precedente.

In altri termini, 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 un solo anno - 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 nell'anno antecedente 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 60 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.

Rispetto alla proposta di progetto di legge precedentemente approvata con la Dgr n.XI/4541 del 19 aprile 2021, la versione finale della norma - oltre ad estendere da tre mesi ad un anno il periodo di dismissione dell'immobile necessario per beneficiare degli incentivi volumetrici - esclude espressamente dal proprio ambito di applicazione gli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale come definita nel Ptr, nonché gli interventi che determinano il consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014.

Un'altra sostanziale differenza rispetto alla disciplina vigente consiste nella possibilità - concessa ai Comuni dal comma 5 della nuova disposizione - 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 per cento. 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.

Per questi interventi viene, invece, mantenuta inalterata l'esenzione dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (comma 5), così come la possibilità di derogare alle norme pianificatorie e regolamentari (comma 10). Degno di nota è anche il comma 6 della norma in esame che ha il pregio di chiarire - ai fini del riconoscimento di un ulteriore incremento del 5% dell'indice di edificabilità massimo previsto dal Pgt o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente - l'alternatività tra gli interventi di deimpermeabilizzazione e destinazione a verde e quelli di diminuzione dell'impronta al suolo.

Un'altra 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 di riqualificazione dell'immobile dismesso diverso da quello ordinario di tre anni e, comunque, non inferiore a 24 mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della delibera di individuazione degli immobili dismessi o dalla verifica positiva, anche per silenzio-assenso, sulla perizia asseverata giurata presentata dal proprietario dell'immobile dismesso.

Da ultimo si segnala la possibilità, per i Comuni con popolazione inferiore a 20mila abitanti di individuare, entro quattro mesi dalla entrata in vigore della legge e per motivate ragioni di tutela paesaggistica, gli ambiti all'interno dei quali non si applicano gli incentivi volumetrici e le possibilità di deroga alle norme quantitative, morfologiche e sulle tipologie d'intervento di cui ai commi 5, 6 e 10 della disposizione in esame.

Gli ultimi commi della novella legislativa introducono una disciplina transitoria destinata a consentire ai Comuni di aggiornare le determinazioni eventualmente già assunte (commi 11-ter e 11-quater) e di salvaguardare le situazioni potenzialmente già concretizzatesi con le richieste di titolo edilizio già presentate in relazione agli immobili già in precedenza individuati come degradati e abbandonati, facendo salva la normativa vigente alla data della loro presentazione (comma 11-quinquies). Il comma 11-sexies chiarisce infine che, fatto salvo quanto previsto dal comma precedente, le misure di cui all'art. 40-bis si intendono applicate così come disciplinate al momento della presentazione della perizia o al momento della individuazione degli immobili da parte della delibera consiliare.

Si tratta nel loro complesso di modifiche che, da un lato, denotano l'intento di superare alcuni aspetti delle censure di costituzionalità sollevate dal Tar 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.

Gli operatori interessati a intervenire su queste tipologie di immobili dispongono, dunque, di un nuovo assetto normativo che garantisce di ottenere titoli edilizi certi e non suscettibili di essere travolti da un eventuale pronuncia di incostituzionalità della norma regionale, posto che la questione di legittimità costituzionale è stata sollevata in relazione a disposizioni previgenti e puntualmente modificate dalla novella legislativa. In definitiva, il nuovo assetto delineato dalla Lr n.11/2021 non solo dovrebbe mantenere inalterato l'interesse degli investimenti in operazioni immobiliari relative ad edifici ed aree dismesse, ma anzi dovrebbe contribuire a incrementarne la domanda visto l'ampliamento del novero degli immobili potenzialmente interessati dalla nuova versione dell'art. 40-bis.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]