

Urbanistica 01 Luglio 2021

Legge Lombardia immobili dismessi, standard solo per la quota aggiuntiva di diritti edificatori

Stampa

di Carmen Chierchia

In breve

Superato lo scoglio di costituzionalità. L'iniziativa passa agli enti locali e ai proprietari privati

Ancora modifiche alla legge sulla rigenerazione urbana in Lombardia: con la L.R. n. 11 del 24 giugno 2021, la Regione ha modificato l'articolo 40 bis della legge urbanistica regionale (la n. 12/2005) che dispone le regole per il recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità.

La genesi della norma

L'articolo 40 bis è stato introdotto nella legge urbanistica regionale dalla L.R. 18/2019 che, nel novembre 2019, ha parzialmente riscritto le disposizioni della L.R. 12/2005 introducendo novità significative nel corpo normativo regionale: dall'individuazione delle aree in cui avviare processi di rigenerazione urbana alla rimodulazione dei contributi di costruzione per gli interventi edilizi, passando, appunto per la nuova disciplina del patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'articolo 40 bis. Cosa prevedeva la norma? In sintesi l'articolo 40 bis prevedeva, nella versione previgente la novella in questione, che i Comuni dovessero individuare con delibera di Consiglio, gli immobili, presenti nel proprio territorio, dismessi da oltre 5 anni da avviare a processi di recupero e rigenerazione. Una volta individuati, se il proprietario avesse dato effettivamente inizio all'iter edilizio volto al recupero del bene avrebbe beneficiato così di un consistente incentivo volumetrico pari al 20%; oppure, in caso di inerzia, previa ingiunzione del Comune, l'immobile sarebbe stato dismesso.

Si tratta di un articolo che ha fatto molto discutere, tant'è che il Tar Lombardia ne ha sollevato la questione di costituzionalità con tre ordinanze (n. 371/372/373 del 2021), ritenendo che con l'articolo 40 bis il legislatore regionale abbia imposto, a regime, una disciplina «rigida e uniforme, operante a prescindere dalle decisioni comunali e in grado di produrre un impatto sulla pianificazione locale molto incisivo e potenzialmente idoneo a stravolgere l'assetto del territorio, o di parti importanti dello stesso». Secondo i giudici lombardi, la disciplina regione avrebbe privato i Comuni della facoltà di selezionare, discrezionalmente, gli immobili da recuperare e di modulare l'incentivo da concedere.

La novella

La Regione Lombardia traendo spunto dalle censure sollevate dalle ordinanze ha modificato il testo dell'articolo 40 bis con la LR 11/2021, allo scopo dichiarato di estendere il potere discrezionale dei comuni. La delibera del consiglio comunale. Resta l'onere per i Comuni di individuare gli immobili dismessi ma cambia, rispetto al testo previgente, il termine di dismissione: gli immobili che possono entrare nel novero della delibera comunale devono essere dismessi da almeno 1 anno (e non più, come sosteneva il testo previgente, il termine di 5 anni). Anche gli immobili già individuati dagli strumenti urbanistici possono essere annoverati come dismessi dalla delibera di consiglio (come se fosse una sorta di conferma necessaria del loro status). Anche questa è una novità che sottolinea il ruolo centrale della delibera, in quanto nella versione precedente, gli immobili qualificati come degradati dal PGT non necessitavano di essere inseriti nella delibera. La delibera di consiglio comunale dovrà essere emanata entro il 31 dicembre 2021.

La perizia giurata asseverata

La novella conferma poi la possibilità per i proprietari i cui immobili non sono stati inseriti tra quelli di cui alla delibera comunale di certificare, con perizia giurata asseverata, il non uso dell'immobile. Questa possibilità è riconosciuta solo una

volta che sia decorso il termine del 31 dicembre 2021 (ossia il termine di emanazione della delibera comunale). La novità della novella è che non basta la semplice presentazione della perizia, perché l'immobile possa accedere ai benefici della norma: la L.R. 11/2021 ha introdotto un meccanismo di controllo, secondo cui il responsabile del procedimento del comune verifica la perizia in relazione alla sussistenza dei presupposti di criticità e si esprime entro 60 giorni dalla data di presentazione della perizia. In caso di mancato riscontro, vale il meccanismo del silenzio assenso.

L'aggiornamento della delibera

Se da un lato la legge regionale conferma la possibilità che la deliberazione comunale possa essere sempre aggiornata, anche al fine di includere gli immobili individuati a seguito della presentazione delle perizie asseverate giurate da parte dei privati, dall'altro stabilisce rigidi paletti all'inclusione degli immobili nell'aggiornamento della stessa. Gli immobili che possono eventualmente essere inclusi nella delibera aggiornata devono comunque possedere i medesimi requisiti degli immobili che possono ricadere nella prima versione della delibera, ossia essere dismessi da almeno un anno.

Casi di esclusione

Resta ferma la possibilità per il Comune di escludere parti del suo territorio in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati dall'applicazione della norma rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi. Non sono comunque consentite (a) l'esclusione generalizzata delle parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato e (b) le esclusioni motivate sulla base di regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici.

Tempi degli iter urbanistici


Rimane fermo, rispetto alla normativa previgente, il termine di tre anni per l'avvio dell'iter amministrativo volto al perfezionamento del titolo edilizio necessario per le attività di recupero del bene; la novità della novella è la facoltà per i comuni di prevedere un termine diverso nell'ambito della deliberazione con cui individuano gli immobili o con altra deliberazione consiliare (da assumere sempre entro il 31 dicembre 2021). Il termine dovrà comunque non essere inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta.

La modulazione del bonus volumetrico

Uno dei temi più spinosi connessi alle disposizioni di cui all'articolo 40 bis era la "quantità" di bonus volumetrico concesso dalla disposizione regionale che nella versione previgente era fisso al 20% mentre la L.R. 11/2021 prevede che l'incremento dei diritti edificatori sarà determinato con la delibera del consiglio comunale in misura percentuale tra il 10 e il 25%. Se entro il 31 dicembre 2021 il comune non autodetermina la percentuale di incremento dei diritti edificatori, e fintanto che non venga emessa apposita delibera comunale, si applica un incremento nella misura del 20 per cento. Per quanto riguarda gli standard, a differenza della versione previgente che esonerava i proprietari dal relativo reperimento, si prevede che 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, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori.

Disposizioni transitorie

I comuni che hanno già assunto la deliberazione consiliare hanno facoltà di aggiornare tale deliberazione sempre entro il 31 dicembre 2021, al fine di (a) indicare il termine entro cui avviare l'iter per il recupero dell'immobile e (b) determinare la percentuale di incremento dei diritti edificatori. Parimenti sono fatti salvi i diritti acquisiti dai privati che hanno già presentato richieste in relazione agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati: in tal caso continuano ad applicarsi le disposizioni dell'articolo 40 bis nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della LR 11/2021.

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.ilssole24ore.com>]