Urbanistica 04 Novembre 2021

Recupero immobili dismessi in Lombardia, nuove proposte a partire dal 2021

Stampa

di Massimo Frontera

In breve

L'assessore Foroni: la Consulta conferma il testo del giugno 2021, non ci sono più alibi

La legge della Lombardia sul recupero degli immobili abbandonati e/o degradati va avanti, solo in parte corretta dalla pronuncia del 28 ottobre scorso della Corte Costituzionale, e cioè nell'unico punto del testo modificato nel giugno 2021 in cui prevedeva l'ultrattività delle norme del 2019. La parola passa dunque ai Comuni (cui viene restituita parte della sovranità che la prima versione della legge aveva sottratto) per indicare i territori esclusi dall'applicazione. Ma la parola passa soprattutto agli operatori - imprese, promotori immobiliari o semplicemente proprietari degli immobili - per valutare operazioni di recupero e di investimento sul territorio lombardo.

«La Corte Costituzionale ha sbloccato i bonus lombardi per la rigenerazione urbana - commenta Alfonso Celotto dello studio Belvedere Inzaghi & Partners -. Con questa sentenza è stata dichiarata incostituzionale la modifica del 2019 alla legge sul governo del territorio perché altera la funzione pianificatoria dei comuni senza raccordo collaborativo. Ma al tempo stesso si è riconosciuta la legittimità delle ulteriori misure legislative del 2021 ritenendole incostituzionali soltanto nella parte in cui hanno reso ultrattive le misure del 2019. In tal modo risultano legittime e quindi sbloccate le previsioni del 2021 sul patrimonio edilizio dismesso con criticità, aprendo una grande opportunità alla rigenerazione urbana. Spetta ora ai comuni deliberare entro il 31 dicembre gli ambiti eccezionalmente esclusi dagli incentivi». «Si tratta di una opportunità importante», sottolinea il legale.

Nel censurare una norma - poi corretta - che concedeva un premio di cubatura bypassando di fatto i comuni, la Consulta ha difeso principi importanti sul potere dei Comuni nell'uso del proprio territorio, mettendo dei limiti alla competenza legislativa regionale in materia urbanistica. Più specificamente, le norme regionali, come appunto l'articolo 40-*bis* della Legge Lombardia n.12/2005, nel prevedere incentivi per il recupero degli immobili dismessi (come incrementi volumetrici, deroghe o altro) non devono determinare una compressione della pianificazione urbanistica comunale che si spinga oltre la soglia dell'adeguatezza e della necessità. Inoltre, ai comuni deve essere attribuita la possibilità di influire sul governo del proprio territorio e sull'applicazione degli incentivi.

Rispetto alle modifiche apportate dalla stessa Regione Lombardia nel giugno 2021, continuano a essere incostituzionali le sole disposizioni che prevedono la ultrattività della legge del 2019. Cade cioè «solo il comma 11-*quinquies* dell'art.40-*bis* - sottolinea sempre lo studio legale - mentre tutti gli altri commi introdotti nel 2021 non sono ricompresi nella valutazione di incostituzionalità, per cui possono continuare ad essere applicati, sbloccando i bonus per la rigenerazione urbana». Di fatto, cadono le proposte presentate a partire dall'entrata in vigore della legge che introduce il nuovo articolo 40-*bis* e fino alle modifiche apportate nel giugno 2021.

«Con questa decisione - ha commentato l'assessore regionale al Territorio Pietro Foroni - non ci sono più alibi. Viene, di fatto, confermata dalla Corte Costituzionale, infatti, la versione già vigente dell' articolo 40-*bis*. Per la Regione Lombardia, quindi, per i Comuni, gli operatori e i cittadini, non cambia assolutamente nulla a seguito della pronuncia. Non sarà necessario cioè rivedere l'attuale normativa». «La sua legittimità - ribadisce l'assessore - ne esce quindi confermata».

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]