

# Legge regionale sulla Rigenerazione urbana

---

26 Novembre 2019

È stato approvato dal Consiglio regionale nel corso della seduta del 12 novembre 2019 il testo della Legge regionale recante *''Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali».*

Il nuovo provvedimento legislativo è stato approvato al termine di un percorso iniziato nel mese di luglio 2017 quando, nel corso dell'Assemblea annuale di ANCE Lombardia, l'allora Presidente Luigi Colombo, propose al Presidente della Regione Roberto Maroni di scrivere assieme una nuova legge sulla Rigenerazione urbana. Fin da subito questo invito venne accolto e come associazione dei costruttori lombardi siamo stati invitati a partecipare a pieno titolo- insieme ad ANCI Lombardia - al Tavolo Interdirezionale per la Rigenerazione urbana da cui sono nati i primi semi che hanno portato alla scrittura della nuova legge. Questo lavoro fruttuoso e di collaborazione è poi continuato nell'attuale legislatura regionale che ci ha visto collaborare con l'Assessore Foroni e con la Direzione generale al territorio nel redigere un testo propositivo volto a dare una decisiva spinta al recupero del patrimonio edilizio esistente anche come possibilità di sviluppo del settore sempre più necessaria dopo l'entrata in vigore della normativa sulla riduzione del consumo di suolo.

La nuova Legge regionale ha come finalità, indicata all'articolo 1, quella di riconoscere gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale riguardanti ambiti, aree e anche singoli edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo e migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori.

La legge è stata concepita come legge di modifica delle altre leggi vigenti in materia di urbanistica ed edilizia, in particolare, della Legge per il Governo del Territorio (L.r. n. 12/2005) e della Legge per la

riduzione del consumo di suolo (L.r. 31/2014).

## **Articolo 2 - Modifiche alla L.r. 31/2014**

Con riferimento alle modifiche riguardanti la Legge sulla riduzione del consumo di suolo, il nuovo provvedimento interviene modificando la definizione di "Rigenerazione urbana" che viene estesa a tutti gli interventi riguardanti l'ambiente costruito. Viene inoltre introdotta la definizione di "Rigenerazione territoriale", non prevista prima, come *"l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali"*. Viene inoltre individuato nel Piano Territoriale Regionale, il luogo in cui vengono definiti da parte di Regione, le strategie e gli strumenti per dare attuazione alle politiche di rigenerazione nelle varie scale della pianificazione.

Inoltre, la L.r. n. 31/2014 viene modificata all'articolo 4, nella parte riguardante gli incentivi connessi all'efficientamento energetico degli edifici, prevedendo che anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione compresi quelli con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito, si applichi la norma che dispone che per gli interventi che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica la superficie lorda, i volumi e i rapporti di copertura dell'edificio interessato sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici. Viene inoltre disposto che per gli interventi finalizzati al miglioramento dei valori di trasmittanza termica delle strutture opache verticali e orizzontali, il maggior spessore dei rivestimenti non viene considerato per la verifica del rispetto delle distanze minime e delle altezze massime, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice civile.

### **Articolo 3 - Modifiche alla L.r. 12/2015 - Interventi di rigenerazione urbana**

Molte e diversificate sono le modifiche introdotte alla Legge per il Governo del territorio. Nella parte più propriamente urbanistica della legge regionale n. 12/2005, si segnala la riscrittura del comma 3 bis dell'articolo 7, relativo alla pianificazione associata, che consente a più comuni di redigere un unico strumento urbanistico, ritenuto strumento efficace per conseguire un uso razionale del suolo, la realizzazione di efficienti sistemi insediativi e di razionali sistemi di servizi, elevati livelli di tutela e valorizzazione delle aree agricole, naturali e di valore paesaggistico, nonché per prevedere forme di perequazione territoriale.

Con riferimento al Documento di piano disciplinato all'articolo 8, viene prevista l'individuazione in ciascun Comune degli Ambiti della rigenerazione, cioè gli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione. E' inoltre previsto che fino all'adeguamento del PGT ai principi contenuti nel PTR, i Comuni individuino tali ambiti della rigenerazione, con delibera del Consiglio comunale da adottarsi entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Con tale provvedimento i Comuni individuano azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi e alla riduzione dei costi; incentivano gli interventi di rigenerazione di elevata qualità ambientale; prevedono gli usi temporanei anche prima del recupero degli immobili; prevedono lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria. Inoltre, è stato disposto che fino alla individuazione degli ambiti della rigenerazione, i Comuni non possono accedere agli specifici finanziamenti previsti dalla legge per gli interventi di rigenerazione e i relativi studi di fattibilità economica e urbanistica. Per gli interventi di rigenerazione sono riconosciute premialità nei finanziamenti regionali di settore.

Il provvedimento interviene anche in materia di perequazione e trasferimenti volumetrici. In particolare, viene previsto che i Comuni

possono prevedere forme di perequazione territoriale intercomunale. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione nonché, per i comuni sopra i 5000 abitanti, quelli attribuiti come premialità per attuazione di interventi su edifici esistenti, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana.

La nuova legge, per incentivare la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, prevede la concessione *ex lege* di un bonus volumetrico del 20% rispetto all'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, i cui criteri saranno definiti con l'approvazione da parte della Giunta regionale di un'apposita delibera. Per ottenere i bonus l'intervento dovrà perseguire le seguenti finalità:

- a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali;
- b) sicurezza relativamente al rischio sismico e di esondazioni;
- c) demolizione di opere edilizie situate in aree a rischio idraulico e idrogeologico;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico;
- g) demolizione di opere edilizie incongrue;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità;
- i) recupero dei rifiuti demolizione e utilizzo di materiali di recupero da rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione);
- k) interventi di chiusura dei vani per il risparmio energetico
- l) sistemi integrati di sicurezza per i rischi di cantiere
- m) eliminazione delle barriere architettoniche.

Ai Comuni viene lasciata la possibilità di escludere determinate aree od

immobili dalla concessione del bonus, mentre per il suo utilizzo è consentito derogare all'altezza massima prevista dal PGT (nel limite del 20%) e alle norme quantitative e morfologiche, fatto salvo il rispetto delle norme statali e igienico-sanitarie.

I volumi strettamente necessari per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico, aumento del benessere abitativo e della sicurezza sismica, non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali; in alternativa, è prevista la deroga all'altezza massima prevista nei PGT (nel limite del 10%).

Il nuovo testo normativo modifica anche la disciplina relativa ai Programmi Integrati di Intervento con l'obiettivo di renderne più flessibile lo strumento. Infatti, viene previsto che per le aree di notevole estensione territoriale e complessità, l'attuazione possa avvenire per stralci funzionali e per fasi successive e la durata dei Programmi possa superare quella decennale. Inoltre, è possibile applicare il principio dell'indifferenza funzionale delle destinazioni d'uso tra quelle già assegnate dallo strumento urbanistico all'ambito di intervento. Queste innovazioni possono essere applicate anche ai PII in corso di attuazione.

#### **Articolo 4 - Modifiche alla L.r. 12/2015 - Recupero del patrimonio edilizio**

Con la nuova Legge regionale n. viene introdotto il nuovo articolo 40 bis della L.r. 12/2005 con il quale viene prevista una procedura speciale per favorire il recupero degli immobili dismessi da più di cinque anni, oggetto di degrado ambientale ed urbanistico. Gli immobili interessati vengono individuati con delibera del Consiglio comunale da adottarsi entro sei mesi dall'entrata in vigore della Legge, oppure a seguito di istanza accompagnata da una perizia asseverata che ne attesti il degrado, presentata dalla proprietà. Entro tre anni dall'individuazione dell'immobile la proprietà dovrà presentare il progetto di recupero che potrà usufruire di un bonus volumetrico pari al 20% dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente. Il

progetto sarà anche esentato dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ad eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20% si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso. Un ulteriore incremento del 5% della Superficie Lorda è previsto per gli interventi che assicurino una superficie deimpermealizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10%.

Qualora il proprietario dell'immobile non intervenga entro i tre anni dall'individuazione dell'immobile, presentando un progetto di recupero, il Comune ingiunge la demolizione entro un anno. Se questa è effettuata dalla proprietà, determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori. Se il proprietario non effettua alla demolizione, provvede il Comune in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la Superficie Lorda esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.

Anche per gli edifici rurali dismessi o abbandonati da più di tre anni ed esistenti alla data di entrata in vigore della nuova Legge, è prevista la possibilità di recupero con uso anche diverso dall'agricolo, riconoscendo una possibilità di ampliamento del 20% sulla superficie lorda esistente. Sono comunque escluse le destinazioni d'uso produttivo-industriale e commerciale (ad eccezione degli esercizi di vicinato).

In tema di costo di costruzione, per favorire la realizzazione di interventi su edifici esistenti vengono previste cinque azioni: