

# Modifica dell'art. 40 bis della Legge per il governo del territorio

---

22 Giugno 2021

È stato approvato dal Consiglio regionale, nel corso della seduta del 15 giugno 2021, il testo della Legge regionale recante *“Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)”*.

Il nuovo provvedimento legislativo è stato approvato a seguito dell'ordinanza di remissione alla Corte Costituzionale emessa dal TAR Milano che ha chiesto di valutare **la legittimità costituzionale** dell'art. 40 bis previgente, al fine di verificare se lo stesso abbia leso **l'autonomia dei Comuni** in materia di pianificazione territoriale.

La nuova Legge regionale interviene sull'articolo 40 bis apportando le modifiche che di seguito si illustrano.

Innanzitutto, viene interamente riscritto il comma 1 prevedendo che **entro il 31 dicembre 2021** i Comuni devono individuare, con delibera di Consiglio comunale, gli immobili **di qualsiasi destinazione d'uso** che, da **almeno un anno** rispetto all'entrata in vigore della Legge in parola, risultano **dismessi e causano criticità** per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale. La delibera può includere anche gli immobili già individuati come degradati negli strumenti urbanistici vigenti.

Il privato, proprietario di immobile non incluso nella delibera comunale, può **presentare istanza per usufruire dei benefici** previsti dalla norma, presentando **una perizia asseverata** che dimostri il degrado dell'immobile dismesso. All'istanza il Responsabile del procedimento **deve dare risposta entro 60 giorni**. In caso di mancato riscontro vige il **regime del silenzio assenso**.

I Comuni, sempre con delibera del Consiglio comunale da approvare entro il 31 dicembre 2021, possono **escludere parti del proprio territorio** dall'applicazione dei commi 5, 6 e 10 dell'art. 40 bis. Tale esclusione può avvenire solo *“in relazione a motivate ragioni di **tutela paesaggistica, comunque ulteriori** rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che **nel concreto** dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi. Non è comunque consentita **l'esclusione generalizzata** delle parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato”*.

Infine, il nuovo comma 1 prevede la possibilità per i Comuni di aggiornare la delibera per includere immobili per i quali sia stata presentata la perizia, oltre ad inserire nuovi immobili non inclusi, che devono comunque essere dismessi da almeno un anno rispetto all'entrata in vigore della Legge.

Con riferimento al comma 3, il nuovo provvedimento esclude dall'ambito di applicazione immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e gli interventi che determinano il consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014.

La nuova Legge regionale prevede anche la sostituzione dell'intero comma 4, prevedendo che la richiesta di titolo abilitativo, compresa la richiesta di chiarimenti preliminari ex art. 6 della L.R. 11/2014, **deve essere presentata entro 3 anni** dall'efficacia della delibera del Consiglio comunale o dall'esito positivo della verifica sulla perizia presentata. I Comuni possono prevedere anche un termine diverso che non può essere **comunque inferiore a 24 mesi e superiore a 5 anni**. Inoltre, la delibera del Consiglio comunale attesta **la sussistenza dell'interesse pubblico** al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento della deroga prevista dall'art. 40 della L.R. 12/2005.

Anche il comma 5, relativo al bonus volumetrico, viene completamente riscritto. La nuova norma prevede che gli interventi usufruiscano di un **incremento dei diritti edificatori** derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, in misura percentuale **tra il 10 e il 25 per cento**. Qualora il Consiglio comunale non si esprima, il bonus è fissato al 20%.

Con riferimento alle **aree standard**, la novella prevede che fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti o degli immobili a cui si applica l'art. 40 bis, già individuate negli strumenti urbanistici (anche sovraordinati), i Comuni possono richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, **per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori** ammessi ai sensi dell'art. 40 bis stesso.

Il provvedimento introduce anche alcune norme transitorie. In particolare, con il nuovo comma 11 ter, viene disposto che i Comuni che hanno già adottato la delibera di Consiglio comunale in base al testo previgente, possono, entro il 31 dicembre 2021, aggiornare la stessa definendo il termine entro il quale devono essere presentate le richieste di titolo abilitativo e la misura del bonus volumetrico di cui al comma 5. Con il comma 11 quater, invece, i Comuni possono aggiornare la delibera già adottata, prevedendo l'esclusione di parte del proprio territorio dall'applicazione dell'articolo.

In relazione alle richieste di titolo abilitativo già presentate al momento dell'entrata in vigore della nuova Legge, continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti. Con riferimento invece

alle perizie e agli immobili individuati, per definire la norma applicabile, si fa riferimento alla data di presentazione delle perizie o a quella di individuazione degli immobili interessati.

Infine, si segnala che l'articolo 2, della nuova Legge estende **la proroga triennale** di tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti o titoli abilitativi, comunque denominati, in scadenza dal 31 gennaio 2020 e fino al **31 dicembre 2021**. Viene infatti esteso l'ambito temporale della proroga per l'emergenza epidemiologica, stabilito dall'art. 28 della L.R. n. 18/2020.

La nuova Legge regionale entrerà in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURL.

Si evidenzia che il numero che appare sulla copertina del documento, non è ancora il numero della Legge, ma solo un numero progressivo attribuito dalla Segreteria del Consiglio, in attesa della pubblicazione ufficiale.

[45256-446\\_ALL1\\_MODIFICA ART 40.pdf](#)Apri