



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N° XI / 207

Seduta del 11/06/2018

Presidente

ATTILIO FONTANA

Assessori regionali FABRIZIO SALA *Vice Presidente*
STEFANO BOLOGNINI
MARTINA CAMBIAGHI
DAVIDE CARLO CAPARINI
RAFFAELE CATTANEO
RICCARDO DE CORATO
MELANIA DE NICHILLO RIZZOLI
PIETRO FORONI

GIULIO GALLERA
STEFANO BRUNO GALLI
LARA MAGONI
ALESSANDRO MATTINZOLI
SILVIA PIANI
FABIO ROLFI
MASSIMO SERTORI
CLAUDIA MARIA TERZI

Con l'assistenza del Segretario Fabrizio De Vecchi

Su proposta dell'Assessore Pietro Foroni

Oggetto

"MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (ART. 4, COMMA 2, L.R. 31/2014)"

Si esprime parere di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.4, comma 1, l.r. n.17/2014:

Il Direttore Generale Roberto Laffi

Il Dirigente Filippo Dadone

L'atto si compone di 20 pagine

di cui 16 pagine di allegati

parte integrante



Regione Lombardia

LA GIUNTA

VISTO l'art. 4 comma 2 della Legge regionale 28 novembre 2014 n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", ove si dispone che la Giunta regionale "definisce misure di semplificazione, anche procedurale, e incentivazione, anche graduata, senza ulteriori oneri a carico del bilancio regionale, per il recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente", per l'attuazione delle finalità di cui all'art. 1 della legge stessa, ovvero "affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare";

CONSIDERATO che l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della l.r. 31/2014, adottata con D.C.R. n. 1523 del 23 maggio 2017, ancorché in itinere, costituisce riferimento generale di indirizzo della programmazione e pianificazione alle diverse scale territoriali per l'attuazione delle suddette finalità di cui all'art. 1 della legge stessa;

CONSIDERATO altresì che la definizione delle misure di semplificazione e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio, costituisce adempimento necessario all'attuazione della l.r. 31/2014 e all'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della l.r. 31/2014;

RICHIAMATE le disposizioni della l.r. 31/2014, che definiscono la rigenerazione urbana e che disciplinano i contenuti degli strumenti di pianificazione con riferimento alla rigenerazione urbana e territoriale, in particolare l'articolo 2 comma 1 lett. e), l'articolo 3 comma 1 lett. i), l'articolo 3 comma 1 lett. k), l'articolo 4 comma 3;

RICHIAMATO altresì l'articolo 4 comma 1 della l.r. 31/2014, che dispone che "ai comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana è attribuita priorità nella concessione di finanziamenti regionali";

VISTO il Decreto n. 11940 del 3/10/2017, con cui è stato costituito il Gruppo di Lavoro "Rigenerazione Urbana" - composto da rappresentanti di ANCI Lombardia, ANCE e delle Direzioni Generali regionali, come costituite nella X legislatura, "Territorio Urbanistica Difesa del Suolo e Città Metropolitana", "Presidenza - Programmazione Finanza e Controllo di Gestione - Semplificazione e digitalizzazione", "Ambiente Energia e Sviluppo Sostenibile", "Casa Housing



Regione Lombardia

LA GIUNTA

Sociale Expo 2015 e internazionalizzazione delle imprese", "Sviluppo Economico";

PRESO ATTO che il suddetto Gruppo di Lavoro "Rigenerazione Urbana" aveva il compito di produrre un primo documento entro la fine del 2017, ed effettivamente ha definito e condiviso i contenuti del documento "Misure di semplificazione e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio (art. 4, comma 2, l.r. 31/2014)", di cui all' "Allegato 1" parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

RITENUTO che il suddetto documento "Misure di semplificazione e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio (art. 4, comma 2, l.r. 31/2014)" possa costituire un primo utile contributo per indirizzare sia l'azione regionale che le amministrazioni locali, impegnate a promuovere interventi di rigenerazione urbana, e che pertanto possa essere verificato nel tempo ed eventualmente successivamente aggiornato;

CONSIDERATO che il suddetto documento "Misure di semplificazione e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio (art. 4, comma 2, l.r. 31/2014)" è stato definito anche con il contributo delle Direzioni Generali regionali nell'ambito del Gruppo di lavoro interdirezionale "Revisione della l.r. 12/2005 per il governo del territorio e del Piano Territoriale Regionale; verifica regionale dei PTCP e PGT" di cui al Decreto n. 9460 del 29/9/2016 prorogato con Decreto n. 12288 del 10/10/2017;

DATO ATTO che gli interventi di rigenerazione concorrono a perseguire gli obiettivi ed attuare le azioni di diversi Piani e Programmi regionali, tra i quali in particolare si richiamano il PRB "Programma Regionale di Bonifica delle aree inquinate" e il PRIA "Piano Regionale degli Interventi per la qualità dell'Aria" approvato con DGR n. 593 del 6 settembre 2013, che ha adottato un approccio trasversale ed integrato tra le diverse politiche settoriali per raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni ed il conseguente miglioramento della qualità dell'aria, considerato che la rigenerazione urbana può migliorare le condizioni di vivibilità delle aree urbane favorendo la creazione di quartieri a basse emissioni - attraverso il miglioramento delle prestazioni energetiche ed emissive degli edifici - e a limitato utilizzo del mezzo privato;

RITENUTO di approvare, in attuazione di quanto disposto dalla l.r. 31/2014, il documento "Misure di semplificazione e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio (art. 4, comma 2, l.r. 31/2014)", di cui all' "Allegato 1" parte



Regione Lombardia

LA GIUNTA

integrante e sostanziale della presente deliberazione;

VISTO il Programma Regionale di Sviluppo vigente e, in particolare, il Programma Ter. 8.1 "Urbanistica e Assetto del territorio";

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta oneri per il bilancio regionale;

ALL'UNANIMITÀ DEI VOTI, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare il documento "Misure di semplificazione e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio (art. 4, comma 2, l.r. 31/2014)", di cui all'"Allegato 1" parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul portale regionale.

IL SEGRETARIO
FABRIZIO DE VECCHI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

ALLEGATO 1

“Misure di semplificazione e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio (art. 4, comma 2, l.r. 31/2014)”

PREMESSA

La legge regionale n. 31/2014, per raggiungere l'obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo e soddisfare al contempo i fabbisogni insediativi, pone come azione fondamentale il riuso delle aree urbanizzate dismesse o sottoutilizzate e da bonificare e il riuso del patrimonio edilizio esistente. L'articolo 3 della l.r. 31/2014 stabilisce che la rigenerazione territoriale e urbana sia prevista nei contenuti dei PGT e sia oggetto dei criteri di attuazione del PTR. La l.r. 31/2014 dichiara pertanto la rigenerazione come obiettivo prioritario.

Il processo di rigenerazione, oltre alla riduzione del consumo di suolo, deve comportare il miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica del territorio e degli insediamenti urbani, nonché il miglioramento delle condizioni sociali della popolazione coinvolta.

La rigenerazione è ripresa in numerosi passaggi della legge regionale per la riduzione del consumo di suolo:

- nell'articolo 1, dove si prevede che gli interventi edilizi devono essere orientati prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse;
- nell'articolo 2 comma 1 lett. e), dove si riporta la definizione di “rigenerazione urbana” quale “insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano”;
- nell'articolo 3 comma 1, dove si indica la rigenerazione urbana tra gli obiettivi prioritari della Regione;
- nell'articolo 3 comma 1 lett. i), dove si prevede che il Documento di Piano deve individuare gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche e energetiche;
- nell'articolo 3 comma 1 lett. k), dove si prevede che la Carta del consumo di suolo deve indicare anche “le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetto di recupero o di rigenerazione urbana”;
- nell'articolo 3 comma 1 lett. p), dove si prevede che il calcolo del fabbisogno deve essere rapportato anche rispetto “all'assenza di alternative alla riqualificazione e rigenerazione dell'urbanizzato”;
- nell'articolo 4 comma 1, dove si dispone che ai comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana è attribuita priorità nella concessione di finanziamenti regionali;
- nell'articolo 4 comma 2, dove si prevede che la “Giunta regionale definisce misure di semplificazione, anche procedurale e incentivazione, anche graduata, senza ulteriori oneri a carico del bilancio regionale per il recupero del patrimonio edilizio e urbano esistente”;
- nell'articolo 4 comma 3, dove si dispone che il Piano delle regole “deve prevedere per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 della l.r. 12/2005”.

Dall'evidenziazione del concetto di “rigenerazione” nell'articolato di legge, emerge che con tale termine viene inteso un insieme di interventi afferenti a diversi sistemi e scale di riferimento:

interventi e iniziative di carattere urbanistico-edilizio, sociale, ambientale, paesaggistico che possono interessare edifici o parti di edifici, quartieri, aree, territori, ecc.

Per promuovere la rigenerazione la Giunta regionale è chiamata dalla l.r. 31/2014 a definire “misure di semplificazione, anche procedurale e incentivazione...”. Tali misure, vista la natura dell’atto, devono rimanere nel solco delle normative vigenti: per le misure che richiedono di modificare le leggi regionali o statali, si stanno definendo ulteriori specifiche proposte.

Il presente documento indica pertanto misure in linea con le disposizioni vigenti riferibili a:

- la conoscenza dei fenomeni di dismissione/recupero delle aree;
- il coordinamento delle politiche regionali per la promozione della rigenerazione;
- la semplificazione dei procedimenti e l’attuazione di forme di incentivazione.

Si tratta di una prima proposta di misure, da monitorare ed aggiornare nel tempo, che configurano una strategia unitaria ed integrata per indirizzare sia l’azione regionale sia le amministrazioni locali impegnate a promuovere interventi di rigenerazione urbana.

MISURE RIFERITE ALLA CONOSCENZA

Sistema di rilevamento e monitoraggio delle “aree della rigenerazione”

A partire da quanto già prodotto nel 2008-2010 in tema di censimento delle aree dismesse, Regione Lombardia ha sviluppato e sperimentato su alcuni territori campione il Sistema di rilevamento e monitoraggio delle cosiddette “aree della rigenerazione” promosso nell’ambito di una iniziativa più ampia (Progetto SUOLI). Quest’ultima ha lo scopo di mettere a sistema le informazioni sulle aree dismesse e di potenziale rigenerazione già disponibili a livello regionale ed acquisibili da soggetti esterni, anche nell’ambito dell’Ecosistema Digitale E015 (oltre che la pubblicazione dei dati sul Geoportale e in Open Data). La finalità è anche quella di supportare azioni di marketing territoriale per aumentare l’attrattività delle aree dismesse e sottoutilizzate e promuoverle sul mercato nazionale e internazionale.

In particolare, il suddetto Sistema di rilevamento e monitoraggio mette a disposizione dei Comuni, in modalità cooperativa, un servizio online per raccogliere e mantenere aggiornate le informazioni geografiche (poligoni) e alfanumeriche (scheda), capaci di inquadrare e descrivere le aree della rigenerazione. Ad esse si affiancheranno ulteriori informazioni ed elaborazioni sul contesto territoriale e socio-economico, prodotte da Regione Lombardia in collaborazione con ARPA Lombardia, Unioncamere ed altri Enti e/o soggetti di ricerca, per implementare il quadro conoscitivo indispensabile per attrarre e orientare investimenti e azioni di rigenerazione.

I Comuni avranno così la possibilità di implementare il Sistema, attraverso la verifica delle informazioni contenute nei data base regionali e la segnalazione di eventuali aggiornamenti relativamente alle “aree della rigenerazione”, con riferimento alla l.r. 31/2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”. Ci si riferisce in particolare alle “aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate” che sono o potranno essere oggetto di progetti di recupero o rigenerazione (art. 3, comma 1, lett. k della l.r. 31/2014 e art. 10, comma 1, lett. e-bis della l.r. 12/2005).

Le informazioni contenute in questo Sistema saranno utili ai Comuni anche per la successiva predisposizione della Carta del consumo di suolo dei PGT in adeguamento ai disposti della l.r. 31/2014.

MISURE RIFERITE AD AZIONI ED INDIRIZZI REGIONALI

Al fine di promuovere processi di rigenerazione, Regione Lombardia, oltre a strutturare un sistema di conoscenza, è impegnata a:

- supportare tecnicamente gli Enti locali attraverso azioni formative (rivolte sia al personale delle pubbliche amministrazioni sia ad esperti esterni), studi e atti di indirizzo concentrati prioritariamente sui temi della fattibilità delle trasformazioni (anche con riferimento al tema dell'*accessibilità e della sostenibilità trasportistica*), dell'analisi dei costi, della definizione di ipotesi di valorizzazione, della ricerca di finanziamenti europei o derivanti dai programmi operativi regionali e organizzare, anche con il supporto di enti di ricerca, organizzazioni e soggetti qualificati, un servizio di promozione delle aree che sia rivolto alla ricerca di investitori interessati a riqualificare le stesse;
- svolgere, ove necessario e secondo le modalità previste dalla normativa vigente, un ruolo di regia e coordinamento nei processi di rigenerazione (anche nelle fasi istruttorie di piani/programmi) tra i diversi Enti e soggetti coinvolti.
- coerenzare gli interventi di rigenerazione con le politiche e i piani/programmi regionali di settore:
 - o definendo criteri di coordinamento interdirezionale finalizzati a reperire fondi (derivanti sia dal bilancio regionale che dai fondi europei) per piani, programmi e interventi di rigenerazione anche nell'ambito di politiche di settore;
 - o orientando l'azione delle diverse direzioni regionali verso la riqualificazione e il riutilizzo di aree da rigenerare, che incentivino per esempio l'insediamento di nuove attività economiche e produttive, o di servizi di interesse pubblico e generale, o ancora interventi di housing sociale, anche in sinergia con iniziative sociali, o di completamento del sistema del verde e valorizzazione paesaggistica;
 - o indirizzando i contenuti dei bandi verso la rigenerazione di territori, aree, quartieri, edifici, spazi pubblici o di uso pubblico;
 - o indirizzando le risorse regionali e statali in modo da attivare interventi sinergici e coordinati tra le diverse direzioni regionali;
- monitorare i risultati raggiunti, promuovere e diffondere le buone pratiche di rigenerazione.

Al fine di promuovere l'azione regionale verso l'avvio di processi di rigenerazione, nella tabella seguente si richiamano, oltre all'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della l.r. 31/2014, diversi piani e programmi regionali di settore nonché alcuni bandi di finanziamento già in essere utili all'incentivazione della rigenerazione.

La sostenibilità economica dei processi di rigenerazione urbana non potrà tuttavia prescindere dall'individuazione di risorse dedicate, che Regione Lombardia è impegnata a sollecitare anche al livello statale, nonché di strumenti finanziari innovativi per facilitare il reperimento di risorse economiche private nella realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, nonché per sostenere l'erogazione di prestiti da parte del sistema creditizio e accrescere la redditività dei progetti, anche attraverso la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico dismesso.

Regione Lombardia è altresì impegnata a mettere a punto linee guida per supportare gli enti locali nella valutazione ex-ante del beneficio pubblico generato da progetti di trasformazione urbana e territoriale, che definiscano i contenuti della relazione economica e finanziaria richiesta negli strumenti che prevedono una contrattazione pubblico-privato.

Aree tematiche (Direzioni Generali della XI Legislatura)	Piani / Programmi / Atti di riferimento per il coordinamento delle politiche di rigenerazione	Contenuti specificamente riferibili alla rigenerazione del patrimonio edilizio
Territorio Urbanistica (DG Territorio e Protezione Civile)	PTR - Piano Territoriale Regionale DGR n. X/5832 del 18/11/2016: Criteri per l'identificazione nei piani di governo del territorio delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico (art. 4, comma 9, l.r. 31/2014)	Definisce i criteri per la rigenerazione proposti nell'ambito dell'Integrazione PTR ai sensi della l.r. 31/2014. Dettaglia i criteri in base ai quali i comuni possono identificare le opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico per le quali prevedere volontari interventi di demolizione e contestuale permeabilizzazione dei suoli. La rimozione delle opere incongrue, nonché il ripristino ambientale dei suoli, comporta il riconoscimento ai soggetti interessati di diritti edificatori dimensionati secondo criteri stabiliti dal piano di governo del territorio. I diritti edificatori così riconosciuti sono utilizzabili in opportuni ambiti individuati dal piano di governo del territorio entro il tessuto urbano consolidato.
Paesaggio (DG Territorio e Protezione Civile)	PPR - Piano Paesaggistico Regionale	Definisce gli indirizzi per la riqualificazione di ambiti interessati da forme di degrado o compromissione del paesaggio.
Bonifiche (DG Ambiente e clima)	PRB - Programma Regionale di Bonifica delle aree inquinate DGR n. X/5248 del 31/05/2016: Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis, l.r. 26/2003 - Incentivi per la bonifica di siti contaminati)	Individua nelle azioni di marketing territoriale lo strumento di attuazione e di promozione per la rigenerazione e la riqualificazione urbanistica di aree contaminate (si veda in particolare l'art. 30 delle NTA del PRB) Costituisce uno strumento operativo utile agli Enti locali e ai soggetti interessati - non responsabili dell'inquinamento - al fine di coordinare e rendere il più possibile contestuale il procedimento di bonifica dei siti con il procedimento di valorizzazione e riqualificazione urbanistica degli stessi, con il fine altresì di limitare l'impiego di risorse pubbliche.
Qualità Aria (DG Ambiente e clima)	PRIA - Piano Regionale degli Interventi per la qualità dell'Aria	L'obiettivo di miglioramento della qualità dell'aria che il PRIA assume, è orientato da un lato a fornire indirizzi alla pianificazione territoriale prevedendo il contenimento dello sprawl urbano, il riutilizzo delle aree già urbanizzate e indirizzi alla pianificazione urbanistica volti a favorire la creazione di quartieri a basse emissioni e a limitato utilizzo del mezzo privato, e dall'altro individua misure specifiche volte a promuovere in particolare la riqualificazione energetica di edifici pubblici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici pubblici a basso consumo energetico, ponendosi quindi in sinergia e

		correlazione con gli obiettivi di rigenerazione del patrimonio edilizio.
Energia (DG Ambiente e clima)	PEAR - Programma Energetico Ambientale Regionale	Il consumo di suolo è individuato come uno dei fattori che comporta un aumento dei consumi energetici (si veda, in particolare, il cap.6.5.4 e il capitolo 8 del PEAR, nonché l'allegato rapporto di VAS - cap. D.1.1, tabelle D.1, D.2, cap. D.1.3M D.2.2, D.2.4): l'obiettivo di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici attraverso la riqualificazione energetica e lo sviluppo di fonti energetiche rinnovabili che il PEAR assume, concorre a favorire l'aumento della qualità urbana, in sinergia e correlazione con gli obiettivi di rigenerazione del patrimonio edilizio.
Tutela e Uso Acque (DG Territorio e Protezione Civile)	PTUA - Programma di Tutela E Uso delle Acque AQST "Contratti di Fiume" Progetto Strategico di sottobacino del Torrente Lura Progetto Strategico di sottobacino del Torrente Seveso	Dettaglia nelle Norme Tecniche di Attuazione le misure relative al drenaggio urbano e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche. Definisce: - le misure riguardanti interventi di riqualificazione fluviale o paesaggistica, o fruizione in ambito urbano; - le misure relative alla gestione sostenibile delle acque meteoriche sia a livello di pianificazione territoriale, che di regolamentazione e progettazione edilizia. Atlante – Scenario Strategico. Fornisce indirizzi e misure per intervenire e risolvere situazioni di degrado paesaggistico legato in particolare ai fenomeni di abbandono e dismissione delle aree. Contiene le misure riguardanti interventi di riqualificazione fluviale o paesaggistica, o fruizione in ambito urbano; misure relative alla gestione sostenibile delle acque meteoriche sia a livello di pianificazione territoriale, che di regolamentazione e progettazione.
Parchi (DG Agricoltura, alimentazione e sistemi verdi)	DGR n. X/1343 del 7/2/2014: Criteri per la predisposizione dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali e per la definizione della documentazione minima a corredo delle proposte finalizzata alla semplificazione	L'Ente gestore del Parco può promuovere processi di rilevante interesse pubblico, che costituiscano un'occasione per recuperare, dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, contesti degradati e/o compromessi. Proprio per incentivare processi di rigenerazione territoriale, anche riferita al costruito, nell'ottica dello sviluppo agricolo e rurale, i criteri di pianificazione (approvati con DGR n. X/1343 del 7/2/2014) definiscono i contenuti per la predisposizione dei piani territoriali di coordinamento anche con riferimento al governo delle trasformazioni

		territoriali in un'ottica di sviluppo sostenibile.
Cambiamenti Climatici (DG Ambiente e clima)	Documento di azione regionale per l'adattamento al cambiamento climatico	Fornisce indicazioni sulla necessità di sviluppare e supportare l'introduzione di meccanismi atti a preservare e aumentare la resilienza del territorio, a partire dalla riduzione del consumo di suolo, dalla sua riqualificazione e dal ripristino del degrado.
Casa Housing Sociale (DG Politiche sociali, abitative e disabilità)	PRSA - Piano Regionale dei Servizi Abitativi, approvato con cadenza triennale dal Consiglio Regionale Programma annuale di attuazione del PRSA, approvato dalla Giunta Regionale (Il PRSA e il relativo programma, sono nuovi strumenti, non ancora approvati, introdotti dalla l.r. 16/2016 all'art. 2 comma 3) DGR n. X/6393 del 27/03/2017: "Patto per la Lombardia: promozione dell'accordo di programma finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale" POR FESR – Asse V “Sviluppo urbano Sostenibile”, attuato con 2 Accordi di Programma in corso di attuazione (q.re Lorenteggio Milano e q.re erp in Bollate)	In riferimento alle politiche relative ai servizi abitativi pubblici e sociali, è in atto la promozione di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale con obiettivi di rigenerazione dei tessuti urbanistico-edilizi e sociali. Gli obiettivi dell'AdP promosso sono: - l'attivazione di un programma innovativo di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e privato non utilizzato o sottoutilizzato - la promozione di strumenti e misure per mettere sul mercato della locazione alloggi sottoutilizzati, di proprietà pubblica o privata, come servizi abitativi sociali. Gli interventi finanziati con il POR FESR costituiscono un terreno di sperimentazione delle nuove politiche di rigenerazione urbanistico – edilizio e sociale in ambiti consolidati, caratterizzati da particolari disagi e non integrati con il tessuto circostante.
Attività Produttive (DG Sviluppo Economico)	Programma AttrACT - Accordi per l'attrattività: - DGR n. 5889 del 28/11/2016 “AttrACT - Approvazione delle Linee attuative per la realizzazione dell'intervento e la definizione degli accordi per l'attrattività”. - Decreto n. 3505 del 29/03/2017 - Manifestazione d'interesse per la presentazione di candidature da parte dei comuni lombardi relative all'intervento: “Attract – accordi per l'attrattività” in attuazione della DGR n. 5889 del 28/11/2016. Misura AL VIA - Linea b) – Rilancio Aree Produttive: - DGR n. 5892 del 28/11/2016 - Istituzione della misura «AL VIA» - Agevolazioni Lombarde per la	Il programma è finalizzato alla valorizzazione delle opportunità di investimento e localizzazione di attività produttive, turistico-ricettive, logistiche e dei trasporti in Lombardia, attraverso la creazione di un "contesto" favorevole - anche in termini di semplificazione e incentivazione - per gli operatori economici, sia su aree edificabili che su aree già edificate con slp pari ad almeno 1.000 mq per edifici già esistenti. Con manifestazione di interesse sono state individuate n. 113 opportunità insediative, di cui 63 aree “brownfield” e 50 aree “greenfield”. La Linea b) - “Rilancio Aree Produttive” della misura AL VIA finanzia Piccole e Medie Imprese per investimenti per lo sviluppo aziendale basati su programmi di ammodernamento e ampliamento produttivo legati a piani di riqualificazione

	Valorizzazione degli Investimenti Aziendali – ASSE III – Azione III.3.c.1.1 e approvazione dei criteri applicativi- POR FESR 2014-2020. - D.d.u.o. n. 6439 del 31/05/2017 - - Approvazione avviso «AL VIA - Agevolazioni lombarde per la valorizzazione degli investimenti aziendali» in attuazione della DGR n. 5892 del 28/11/2016	e/o riconversione territoriale di aree produttive.
Commercio (DG Sviluppo Economico)	Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale DCR n. 187 del 12/11/2013 “Nuove linee guida per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale”. DGR n. 1193 del 20/12/2013 “Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita”.	Individua l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo promuovendo il recupero delle aree dismesse e di quelle da bonificare, anche al fine di insediare una pluralità di funzioni. Definisce un punteggio preferenziale per l'autorizzazione di grandi strutture di vendita che si insediano in aree dismesse o già edificate. Si stabilisce inoltre l'intenzionalità di Regione Lombardia di non aderire ad Accordi di Programma che prevedono consumo di suolo di aree agricole.
Agricoltura (DG Agricoltura, alimentazione e sistemi verdi)	PSR - Programma di sviluppo rurale 2014-2020	Le operazioni sotto elencate finanziano interventi di ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo di edifici rurali o fabbricati aziendali da destinare ad uso agrituristico o alla trasformazione, commercializzazione e/o vendita diretta dei prodotti aziendali con l'obiettivo di stimolare la competitività del settore agricolo e garantire la gestione sostenibile delle risorse naturali. <i>Operazione 6.4.1 - Sostegno alla realizzazione e allo sviluppo di attività agrituristiche</i> <i>Operazione 4.1.01 - Incentivi per investimenti per la redditività, competitività e sostenibilità delle aziende agricole</i> <i>Operazione 4.1.02 - Incentivi per investimenti nell'ambito delle filiere agroalimentari</i>
Sport (DG Sport e giovani)	Iniziative di finanziamento per la realizzazione/riqualificazione degli impianti sportivi	Tali iniziative possono finanziare interventi che si inseriscono in aree dismesse o già edificate, in considerazione della consistenza del patrimonio impiantistico esistente. Si tratta di iniziative (bandi, accordi) finalizzate al recupero e riqualificazione, anche energetica, degli impianti esistenti, anche al fine di evitare il consumo di suolo, e di iniziative per la realizzazione di nuovi impianti, anche all'interno di contesti più ampi destinati alla rigenerazione del tessuto urbano e all'integrazione sociale.

	“Istituzione del tavolo nodo ferroviario milanese per le attività connesse allo sviluppo del sistema ferroviario regionale e suburbano nell'area metropolitana di Milano”. Allegato “Quadro di riferimento per lo sviluppo del sistema ferroviario regionale e suburbano nell'area metropolitana di Milano”. (DGR n. 2524 del 17/10/2014) Contratto di Programma per gli investimenti e le manutenzioni straordinarie sulla rete ferroviaria regionale in concessione a Ferrovie Nord S.p.A.	Il documento individua sistematicamente gli elementi qualitativi che devono caratterizzare le fermate del sistema ferroviario e le dotazioni di interscambio al fine di conseguire l'obiettivo della contestualizzazione delle fermate nell'ambito territoriale e la sinergia tra il servizio ferroviario, le diverse modalità di trasporto e il contesto urbano. Definisce gli interventi di realizzazione dei nodi di interscambio che, attraverso la riqualificazione di ambiti del tessuto urbano, hanno comportato una ricucitura del sistema territoriale con ricadute qualitative di rilevanza sovracomunale. Esempi di interventi realizzati sono: Nuova Stazione FNME di Milano Affori; Stazione Unificata di Cormano – Cusano Milanino lungo la linea ferroviaria regionale Milano-Asso; Programma di riqualificazione del Nodo di interscambio di Cesano Maderno all'intersezione delle linee Milano – Asso e Saronno - Seregno; Realizzazione nuovo interscambio viaggiatori di Camnago/Lentate sulla linea Milano-Seveso-Camnago.
Cultura (DG Autonomia e cultura)	POR FESR 2014-2020: Avviso pubblico per la valorizzazione turistico-culturale della Lombardia ASSE 3 Competitività / Azione III.3.b.2.1 ASSE 3 Competitività / Azione III.3.b.2.2 I.r. 25/2016, art. 19 "Ecomusei" Programma operativo annuale per la cultura 2017: Fondo di rotazione per soggetti che operano in campo culturale Bando interventi urgenti di valorizzazione dei beni culturali della Lombardia per l'anno 2017	Il bando sostiene la promozione turistico/culturale della Lombardia nelle seguenti aree tematiche (attrattori): Patrimonio culturale immateriale, Itinerari e cammini culturali, Arte contemporanea e Patrimonio archeologico. La Regione riconosce gli ecomusei al fine di conservare e rinnovare l'eredità culturale vivente di determinati territori e popolazioni che li abitano, di favorire processi di sviluppo sostenibile a partire dal patrimonio locale, di salvaguardare i paesaggi tipici lombardi e valorizzare la diversità culturale dei luoghi. I bandi collegati al Fondo (dal 2005 ad oggi) sostengono interventi di valorizzazione dei beni culturali mobili e immobili; l'allestimento di istituti e luoghi della cultura (musei, biblioteche, ecc.); la valorizzazione dei luoghi e delle testimonianze della Grande Guerra; interventi di valorizzazione degli ecomusei e dei siti Unesco. Il bando, ai sensi della I.r. 25/2016, promuove e sostiene la messa in sicurezza, la salvaguardia, la conoscenza e la valorizzazione dei beni culturali di interesse architettonico, artistico, storico, incluso quello della prima guerra mondiale, archeologico, inclusi i siti di

		archeologia industriale, paesaggistico, inclusi i manufatti idraulici e irrigui, archivistico, bibliotecario e documentario e ne assicura la manutenzione, l'utilizzo, l'accessibilità e la fruizione pubblica.
Protezione civile (DG Territorio e Protezione Civile)	l.r. n. 16/2004 DGR n. 8/4732 del 16/05/2007 Legge n. 100 del 12/07/2012	Possibilità di utilizzare aree rigenerate ai fini della salvaguardia della popolazione mediante la definizione di aree di soccorso, ricovero e attesa da recepire nei Piani di emergenza comunali e/o provinciali.
Semplificazione (DG Presidenza – Programmazione e relazioni esterne)	Agenda nazionale per la semplificazione per il triennio 2018-2020	Introduce quale nuova azione le « Misure di semplificazione normativa e amministrativa per la promozione di interventi di rigenerazione territoriale ed urbana», proposta per l'aggiornamento dell'Agenda Nazionale di Semplificazione 2018-2020. L'azione prevede la messa in campo di strumenti integrati di carattere legislativo, amministrativo, urbanistico, fiscale, economico e informatico promossi dai diversi livelli istituzionali per favorire la realizzazione di programmi e processi di rigenerazione territoriale e urbana. Le Amministrazioni responsabili saranno il Dipartimento della Funzione Pubblica del Ministero della Semplificazione e PA, gli altri Ministeri interessati, Regioni, Comuni, ANCI, AGID.

MISURE RIFERITE ALLA SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE

Richiamo agli strumenti di incentivazione vigenti

Per incentivare i processi di rigenerazione, numerosi sono gli strumenti/disposti normativi già vigenti, che diverse amministrazioni comunali hanno utilizzato, o stanno utilizzando e il cui utilizzo virtuoso deve essere maggiormente diffuso anche attraverso azioni di formazione e informazione.

Nel merito delle disposizioni vigenti, le incentivazioni si riferiscono sostanzialmente a due forme (l'attribuzione di incrementi volumetrici o di superficie; la concessione di riduzioni di oneri o costi) e sono finalizzate a promuovere interventi volti a rigenerare non solo il tessuto urbano dismesso, ma anche quello interessato da caratteristiche strutturali e di *performance* energetiche scadenti, nonché soggetto a interventi di bonifica ambientale. Questo insieme di "sostegni", soprattutto se considerati complessivamente e applicati simultaneamente, potrebbe facilitare, rendendoli più appetibili, gli interventi di rigenerazione e riutilizzo del territorio.

Una prima rassegna di tali disposizioni normative vigenti è riportata nell'**Appendice**.

Indirizzi per l'introduzione nei PGT di misure di semplificazione/incentivazione della rigenerazione

Nell'ambito di quanto già previsto dalle disposizioni normative vigenti e sulla base di specifiche esperienze, di seguito vengono proposti alcuni indirizzi, riferiti sia ad aspetti di pianificazione che di gestione attuativa, rivolti ai Comuni per l'introduzione nei PGT di ulteriori misure di semplificazione/incentivazione della rigenerazione:

- Localizzare le funzioni di interesse pubblico preferibilmente nelle aree della rigenerazione in modo che possano costituire dei driver di attrattività e di rinnovamento delle aree e del loro contesto, costituendo un presidio pubblico che permetta una maggiore coesione sociale tra le parti di città, al fine di ridurre fenomeni di marginalità e conseguente microcriminalità, nonché per evitare un continuo deprezzamento di valore dei beni.
- Privilegiare la rigenerazione urbana nelle aree già infrastrutturate e connesse alle reti di trasporto pubblico, al fine di garantire l'accessibilità alle funzioni insediate mediante servizi di trasporto pubblico locale già attivi o da potenziare opportunamente (in base agli studi trasportistici da condurre nell'ambito delle analisi preordinate alla redazione dei piani urbanistici - cfr. Criteri attuativi l.r. 12/2005 *Modalità per la pianificazione comunale*).
- Incentivare e semplificare il riuso anche temporaneo del patrimonio edilizio esistente, per innescare processi di riqualificazione di contesti degradati, nei casi consentiti dalla vigente normativa e purché in conformità con gli obiettivi di qualità ambientale e di qualità dei suoli.
- Valutare l'opportunità di ricorrere all'utilizzo del permesso di costruire in deroga, nei casi consentiti dalla vigente normativa (art. 40 della l.r. 12/2005; art. 14 comma 1 bis del DPR 380/2001).
- Rafforzare e incentivare l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato (così come già previsto dalla l.r.12/2005) per la rigenerazione di aree/edifici dismessi, in luogo del piano attuativo.
- Considerare la possibilità di prevedere, nelle aree della rigenerazione, aree per servizi inferiori al valore di quelle definite nel Piano dei Servizi, nel rispetto della normativa vigente, in ragione del particolare contesto territoriale e fatta salva la verifica complessiva del disposto di legge, nonché la possibilità di introdurre deroghe alla dotazione di aree per servizi in ragione della realizzazione di interventi qualitativi su specifiche tematiche (per esempio: "in parti del territorio urbanizzato caratterizzate da un'elevata accessibilità sostenibile, il PGT può disciplinare la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana che escludano o riducano l'utilizzo delle autovetture private e nei quali non trovano applicazione le disposizioni generali e settoriali che stabiliscono standard di parcheggi pubblici e pertinenziali").
- Nel caso di piano attuativo conforme al PGT, ridurre e definire con chiarezza il contenuto degli elaborati e la relativa scala di progetto.
- Individuare un unico responsabile dell'amministrazione competente, a cui il soggetto attuatore possa riferirsi in tutte le fasi del procedimento e per la raccolta di tutti i pareri.

Oltre alle misure di cui si effettua una ricognizione con il presente documento, si stanno definendo ulteriori ipotesi di semplificazione e incentivazione, con l'obiettivo di formulare sia proposte per la normativa statale, che Regione Lombardia è impegnata a sostenere nelle apposite sedi a livello nazionale - riguardanti in particolare le procedure edilizie, quelle per le bonifiche dei terreni contaminati e le incentivazioni fiscali - sia una proposta di aggiornamento della l.r. 12/2005, con particolare riferimento ad una specifica normativa da integrare per incentivare non solo il recupero di singoli edifici ma anche la rigenerazione di ambiti complessivi, prevedendo semplificazioni ed agevolazioni, riguardanti ad esempio i parametri edilizi, le procedure di autorizzazione, la definizione di oneri e dotazione di servizi differenziati, le destinazioni funzionali.

APPENDICE

Disposizioni normative vigenti in materia di incentivazione alla rigenerazione

Disposizioni relative all'incentivazione nella forma di incrementi volumetrici o di superficie

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”

- **art. 11, comma 5**

Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini del conseguimento del drenaggio urbano sostenibile, della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3-bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004.

- **art. 73 bis, comma 4**

Nel caso di interventi comportanti la completa rimozione e smaltimento delle coperture in cemento amianto di edifici produttivi, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza contributi pubblici, è concesso un bonus incrementativo pari al 10 per cento della superficie di copertura in cemento amianto rimossa, con il limite massimo di metri quadrati cinquecento, da realizzare all'interno della sagoma dell'edificio con funzioni anche terziarie. Sono fatte salve le norme di carattere igienico-sanitario e di sicurezza delle strutture e degli impianti.

- **art. 97 bis (Recupero delle aree non residenziali dismesse)**

1. La dismissione di aree non residenziali costituisce grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico-occupazionale.

2. Le disposizioni del presente articolo si applicano in riferimento alle aree, non aventi destinazione residenziale e già interessate da attività economiche, individuate come aree degradate o dismesse nel documento di piano del PGT, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-bis).

3. Il recupero delle aree dismesse, in quanto concorre agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, perseguibile secondo le modalità di cui al presente articolo, qualora la dismissione comporti pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero di degrado ambientale e urbanistico.

4. Il comune, in seguito all'approvazione del PGT, accertata la sussistenza delle condizioni di cui ai commi 2 e 3, può invitare la proprietà dell'area a presentare una proposta di riutilizzo della stessa in attuazione delle previsioni del PGT, con possibilità di incrementare fino al 20 per cento la volumetria o la superficie ammessa, assegnando un termine da definirsi in ragione della complessità della situazione riscontrata e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.

5. La proposta di riutilizzo deve indicare:

a) le attività e le funzioni che si intendono insediare;

- b) gli interventi urbanistico - edilizi, infrastrutturali e per l'accessibilità coerenti e connessi con le funzioni che si intendono insediare;
 - c) le modalità, i tempi e le risorse da impiegarsi per la risoluzione delle implicazioni eventualmente derivanti dalla dismissione con specifico riferimento alla eventuale presenza di inquinamento dei suoli, nel rispetto delle norme vigenti;
 - d) il cronoprogramma degli interventi previsti;
 - e) il piano finanziario-imprenditoriale che sostiene il progetto.
6. La proposta di riutilizzo integra le istanze di permesso di costruire ovvero di piano attuativo, alle quali si applicano le discipline procedurali dettate, rispettivamente, agli articoli 38 e 14.
7. Decorsi dodici mesi dall'invito di cui al comma 4, senza inoltro al comune di istanza di intervento o proposta di piano attuativo, finalizzato al recupero dell'area da parte del proprietario, cessa l'efficacia del piano delle regole relativamente all'area stessa, con il conseguente venir meno di qualsiasi previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. La cessazione d'efficacia è attestata dal comune con atto meramente dichiarativo, comunicato alla proprietà e pubblicato all'albo pretorio.
8. Il comune avvia il procedimento per la variante urbanistica finalizzata al recupero dell'area, anche mediante attivazione di strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, tenuto conto della mancata attuazione delle precedenti previsioni, nonché delle disposizioni inerenti alla riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi, di cui al piano paesaggistico regionale.
9. Fino all'approvazione della nuova destinazione urbanistica, sull'area sono ammessi esclusivamente interventi di demolizione e bonifica, fermo restando quelli obbligatori posti, che restano in capo al soggetto responsabile, secondo la disciplina vigente, ovvero quelli finalizzati alla tutela della incolumità o salute pubblica.

L.R. 12 dicembre 2003, n. 26 “Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche”

- art. 21 bis (Incentivi per la bonifica di siti contaminati)

1. Al fine di favorire la bonifica delle aree contaminate incluse nell'anagrafe regionale di cui al comma 11 dell'articolo 21 in aree oggetto di recupero e riqualificazione urbanistica, possono essere concessi incentivi al proprietario non responsabile della contaminazione, secondo i criteri previsti dai commi 2, 3, 4, 5 e 6.
2. Nelle aree oggetto della procedura di cui all'articolo 242 del d.lgs. 152/2006, finalizzata alla bonifica di siti contaminati, esclusa la fattispecie di cui all'articolo 21, comma 15, può essere concesso al proprietario non responsabile della contaminazione un incremento fino al 30 per cento della volumetria e della superficie ammessa, nel caso in cui il PGT preveda il recupero, anche in funzione della loro vocazione, e la riqualificazione urbanistica dell'area finalizzata al suo riutilizzo e non precluda l'attivazione dell'agevolazione per tale area. Il comune può altresì prevedere forme incentivanti per la bonifica di aree agricole o verdi, anche attraverso l'attribuzione di indici volumetrici trasferibili in altre aree appositamente individuate nel PGT.

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”

- **art. 10, comma 1-bis**

Il piano delle regole deve prevedere, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 commi 1 e 2.

- **art. 44, commi 9, 17 e 18**

comma 9: Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8).

comma 17: Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge n. 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.

comma 18: I comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

- **art. 48, comma 6**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.

- **art. 51 (Disciplina urbanistica)**

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

1-bis. Relativamente agli ambiti di cui all'articolo 10, comma 2, i comuni definiscono i criteri per l'individuazione delle destinazioni d'uso escluse, al fine di evitare possibili danni alla salute, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana, all'ambiente ed al paesaggio, ivi incluse la tutela del decoro, del contesto sociale e architettonico, nonché alla salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale.

2. I comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del

fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9.

3. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 2 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).

4. Nelle ipotesi di cui al comma 2, i comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

5. Il comune, nel piano dei servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

art. 73 bis, comma 3

In relazione agli interventi di cui ai commi 1 e 2, i comuni, entro il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia", possono deliberare la riduzione del contributo di costruzione fino al 50 per cento.

L.R. 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"

art. 4, commi da 2 bis a 2 septies

comma 2 bis: Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, di cui all'articolo 27, comma 1, lettere b), c) e d), della l.r. 12/2005, e negli interventi di integrale sostituzione edilizia, di cui al comma 1, lettera e), punto 7 bis), dello stesso articolo, che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, previsto dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.

comma 2 ter: Negli interventi di nuova costruzione, non compresi nel comma 2 bis, che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato così come definito dall'articolo 10, comma 1, lettera a), della l.r. 12/2005 e che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto

dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.

comma 2 quater: Negli interventi di nuova costruzione, non compresi nei commi 2 bis e 2 ter, che raggiungono una riduzione superiore al 25 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 25 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici. Dal primo gennaio 2021, le percentuali di riduzione di cui sopra sono elevate al 30 per cento.

comma 2 quinquies: La superficie lorda di pavimento differenziale che deriva dal non conteggio dei muri perimetrali non va in detrazione della superficie lorda di pavimento da recuperare o sostituire. Per gli interventi di cui ai commi 2 bis e 2 ter, è permesso derogare fino a un massimo di 30 centimetri a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Tali deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

comma 2 sexies: Le misure d'incentivazione di cui ai commi 2 bis, 2 ter, 2 quater e 2 quinquies sono cumulabili con gli incentivi per la promozione delle fonti rinnovabili previsti da disposizioni statali e strumenti urbanistici locali, ove non precluso in base alla normativa statale.

comma 2 septies: La realizzazione dei rivestimenti esterni delle strutture opache verticali e orizzontali degli edifici finalizzata al raggiungimento dei valori di trasmittanza termica previsti dalla disciplina regionale per l'efficienza energetica degli edifici e che non comporta un aumento della superficie utile é autorizzata indipendentemente dall'indice di edificabilità previsto dal PGT per il comparto in cui sono inseriti gli stessi edifici e il relativo incremento volumetrico non è soggetto agli oneri di cui all'articolo 43 della l.r. 12/2005.

L.R. 8 luglio 2016, n. 16 “Disciplina regionale dei servizi abitativi”

- **art. 42 (Disposizioni in materia urbanistica)**

1. Per gli interventi finalizzati alla realizzazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.
2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi.
3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.