



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N° IX / 2428

Seduta del 09/11/2011

Presidente

ROBERTO FORMIGONI

Assessori regionali

ANDREA GIBELLI *Vice Presidente*
DANIELE BELOTTI
GIULIO BOSCAGLI
LUCIANO BRESCIANI
MASSIMO BUSCEMI
RAFFAELE CATTANEO
ROMANO COLOZZI
ALESSANDRO COLUCCI

GIULIO DE CAPITANI
ROMANO LA RUSSA
CARLO MACCARI
STEFANO MAULLU
MARCELLO RAIMONDI
MONICA RIZZI
GIOVANNI ROSSONI
DOMENICO ZAMBETTI

Con l'assistenza del Segretario Marco Pilloni

Su proposta del Presidente Roberto Formigoni di concerto con l'Assessore Daniele Belotti
Marcello Raimondi Domenico Zambetti

Oggetto

PROPOSTA DI PROGETTO DI LEGGE "NORME PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE E ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA" - (DI CONCERTO CON GLI
ASSESSORI BELOTTI, RAIMONDI E ZAMBETTI)

Il Direttore Generale Bruno Mori Mario Nova Franco Picco

Il Segretario Generale Nicolamaria Sanese

Il Direttore Centrale
Luca Dainotti

L'atto si compone di 18 pagine

di cui 16 pagine di allegati

parte integrante



Regione Lombardia

LA GIUNTA

VISTO l'art. 34 dello Statuto d'autonomia della Lombardia, secondo il quale l'iniziativa legislativa dell'Esecutivo appartiene al Presidente della Giunta Regionale;

VISTA la proposta di progetto di legge recante "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia", formulata dall'Assessore al Territorio e Urbanistica Daniele Belotti, dall'Assessore all'Ambiente, Energia e Reti Marcello Raimondi, e dall'Assessore alla Casa Domenico Zambetti;

PRESO ATTO che il Presidente della Giunta regionale valuta opportuno, prima di esercitare formalmente l'iniziativa legislativa, sottoporre alla Giunta regionale la citata proposta, a garanzia dello svolgimento collegiale dell'azione di governo;

Ad unanimità dei voti espressi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

1. di approvare l'allegata proposta di progetto di legge recante "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia", di iniziativa del Presidente della Regione.

IL SEGRETARIO
MARCO PILLONI

Relazione illustrativa del progetto di legge
NORME PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E
ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Il presente progetto di legge nasce dall'articolo 5 D.L. 13 maggio 2011, n. 70 "Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia" (convertito in legge L. n. 106 del 12 luglio 2011, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 160 del 12 luglio 2011, in vigore dal 13 luglio 2011), il quale prevede un gruppo di disposizioni di normativa edilizia a regime (commi da 1 a 8) e un gruppo di disposizioni di normativa edilizia speciale e derogatoria (commi da 9 a 14), volte alla riqualificazione incentivata delle aree urbane degradate (rilancio del c.d. "piano casa").

In particolare, per quanto riguarda quest'ultimo insieme di norme, il legislatore statale detta una disciplina di principio che si dovrà applicare direttamente, in virtù del principio di cedevolezza, qualora le Regioni non legiferino entro il termine prefissato di centoventi giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge, cioè entro il 10 novembre 2011.

La nuova proposta di legge regionale, in linea con gli indirizzi strategici di contenimento del consumo di suolo e di promozione del recupero e della riqualificazione delle aree degradate e dismesse, affermati nella l.r. n. 12/2005 ("Legge per il governo del territorio") e ulteriormente declinati nel Piano Territoriale Regionale, nonché in linea con gli indirizzi di miglioramento dell'efficienza energetica e di diffusione delle fonti rinnovabili, si rende, quindi, necessaria per dare congrua attuazione alla sopraggiunta normativa statale, anche per evitare che quest'ultima trovi applicazione diretta in Regione Lombardia, con modalità che poco si adattano rispetto alle esigenze del nostro territorio e rispetto al vigente ordinamento urbanistico regionale, fondato essenzialmente sulla l.r. n. 12/2005.

Nell'**articolo 1** del pdl si chiariscono le finalità generali dello stesso: dettare norme volte alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e alla riqualificazione urbana incentivata, al fine di contenere non solo il consumo di suolo, ma anche l'utilizzo di energia da fonti fossili, in ossequio a quanto previsto dall'articolo 11, comma 7 d.lgs. n. 28 del 3 marzo 2011 ("Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE").

Nel successivo **articolo 2** mentre, da un lato, si chiarisce che solo gli articoli 3, 4 e 5 hanno diretta applicazione in deroga alle scelte urbanistiche comunali, in quanto norme straordinarie e a tempo, dall'altro si ribadisce che le scelte in ordine alla riqualificazione urbana incentivata nell'ordinamento lombardo sono rimesse alle amministrazioni comunali in sede di pianificazione (vedi art. 11, comma 5 l.r. n. 12/2005), ovvero tramite i programmi integrati di intervento (art. 87 e ss. l.r. n. 12/2005). Con tale disposizione, in sintonia con il principio di sussidiarietà posto alla base della l.r. n. 12/2005, si consolida la centralità del ruolo dei Comuni nell'ambito del governo del territorio e delle scelte dagli stessi effettuate negli strumenti di pianificazione.

Con l'obiettivo di valorizzare al massimo il patrimonio edilizio esistente, l'**articolo 3** consente nuovamente gli interventi di recupero edilizio e funzionale, anche in deroga alla disciplina urbanistica comunale, previsti dall'articolo 2 della l.r. n. 13/2009 ("Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia"), purché la d.i.a. ex art. 42 l.r. n. 12/2005 o l'istanza per il permesso di costruire siano presentate o richieste entro il 31 dicembre 2013 ed abbiano ad oggetto gli edifici ultimati alla data del 18 luglio 2009 (data di entrata in vigore della l.r. n. 13/2009), ovvero, se ubicati nelle aree destinate all'agricoltura, assentiti prima del 13 giugno 1980. La norma, inoltre, fa salve le determinazioni assunte dai Comuni entro il 15 ottobre 2009 ai sensi dell'articolo 5, comma 6 l.r. n. 13/2009, prevedendo, però, che le stesse

possano essere riviste in senso ampliativo, ciò al fine di consentire che questa tipologia di intervento possa essere realizzata in alcune o tutte le parti del territorio precedentemente individuate come escluse.

L'**articolo 4** consente nuovamente gli interventi di sostituzione edilizia disciplinati dall'articolo 3, commi 3, 5, 6, 7, primo e secondo periodo, 8 e 10 della l.r. n. 13/2009, prevedendo che la d.i.a. ex art. 42 l.r. n. 12/2005 o l'istanza per il permesso di costruire siano presentate o richieste entro il 31 dicembre 2013. Nel comma 2 si precisa che i nuovi interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, comma 3, secondo periodo l.r. n. 13/2009 si applicano agli edifici ubicati in zone dove è ammessa la destinazione residenziale e caratterizzate da idonee dotazioni di servizi. Sulla scorta dell'articolo 5, comma 9, lett. d) D.L. n. 70/2009 è chiarito che tali interventi possono essere realizzati a mezzo di totale demolizione e ricostruzione dell'edificio e che la ricostruzione può avvenire senza vincolo di sagoma e con diversa allocazione entro il lotto di riferimento.

Nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 5, comma 10 D.L. n. 70/2011 la fattispecie di sostituzione edilizia di edifici residenziali ubicati nei centri storici e nei nuclei di antica formazione non è richiamata nell'articolo in oggetto; come non sono richiamate le norme relative all'ampliamento degli edifici in tutto residenziali (ex art. 3, commi 1 e 2 l.r. n. 13/2009) nel rispetto della *ratio* sottesa all'articolo 5, commi 9 e ss. D.L. n. 70/2011. La norma prosegue con le disposizioni relative alle prestazioni energetiche degli edifici. L'obiettivo è duplice: da una parte, si vuole introdurre una disciplina che costituisca l'applicazione regionale delle previsioni contenute nel d.lgs. n. 28/2011 (con particolare riferimento agli artt. 11, 12 e all'allegato 3 dello stesso), dall'altra si vuole stimolare la decisione di riqualificare energeticamente gli edifici, offrendo situazioni di particolare vantaggio per coloro che presenteranno i progetti di intervento entro il 31.12.2013. In particolare, al comma 4 viene ribadito che gli interventi di sostituzione edilizia possono beneficiare dello scomputo dei volumi e delle superfici previsto dall'art. 2, comma 1 *ter* l.r. n. 26/1995 in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento ai valori limiti stabiliti dalle disposizioni regionali approvate con la d.g.r. n. 8745/2008. (Si ricorda che tale scomputo si traduce nella possibilità di realizzare della volumetria aggiuntiva e di non assoggettarla al pagamento degli oneri di urbanizzazione e, pertanto, rappresenta un ulteriore incremento volumetrico rispetto a quelli previsti dalla l.r. n. 13/2009). Al comma 5 viene ripreso l'obbligo di copertura da fonti rinnovabili contenuto nell'allegato 3 del d.lgs. n. 28/2011, riferendolo però solo agli edifici realizzati a seguito di totale demolizione e ricostruzione. Al comma 6 viene ripreso il principio del *bonus* volumetrico previsto dallo stesso d.lgs. n. 28/2011 per gli interventi che assicurano una copertura da fonti rinnovabili superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi previsti dall'allegato 3 dello stesso decreto e richiamati al comma 5; la disposizione regionale, però, accorda un *bonus* superiore a quello previsto dal decreto statale (10% invece del 5%). Il *bonus* del 10% si calcola in rapporto alla volumetria ammissibile in via ordinaria; tale *bonus* si cumula con gli incrementi volumetrici previsti dalla l.r. n. 13/2009, oltre che con quelli della l.r. n. 26/1995, in presenza dei relativi presupposti applicativi. Ovviamente, i progetti presentati dopo il 31.12.2013 resteranno soggetti alle disposizioni del d.lgs. n. 28/2011, senza "usufruire" dei vantaggi previsti dal progetto di legge regionale. Si evidenzia che il diritto al *bonus* sussiste anche se i progetti vengono presentati prima del 31.5.2012, data a decorrere dalla quale scatta l'obbligo di copertura previsto dal decreto statale, e se riguardano gli interventi di ristrutturazione non soggetti al suddetto obbligo. Al comma 7 viene precisata la possibilità di derogare fino a 20 centimetri alle distanze minime per gli edifici che raggiungono le performance energetiche previste al comma 4 o anche al comma 6, ipotesi prima esclusa dall'art. 1 della l.r. n. 26/1995 ed ammessa dalla Regione solo mediante una circolare che richiamava le disposizioni del d.lgs. 115/2008. Si precisa che tale deroga (analogica a quella prevista dal d.lgs. n. 115/2008) riguarda solo gli interventi di ristrutturazione che non comportano la totale demolizione e ricostruzione, dal momento che in quest'ultima ipotesi l'edificio potrebbe essere edificato in modo corretto rispetto alle distanze vigenti.

Infine, vengono fatte salve le determinazioni assunte dai Comuni entro il 15 ottobre 2009 ai sensi dell'articolo 5, comma 6 l.r. n. 13/2009, prevedendo, anche per questa azione, che le stesse possano

essere riviste in senso ampliativo.

L'**articolo 5** introduce disposizioni in materia di edilizia residenziale sociale con particolare riferimento all'alloggio sociale di cui al decreto ministeriale Infrastrutture 22 aprile 2008, nonché ad alloggi destinati alla locazione temporanea a fini sociali e all'edilizia universitaria convenzionata, individuando l'ambito di operatività delle disposizioni in maniera oggettiva e senza distinguere tra operatore pubblico e operatore privato; le disposizioni dell'articolo tengono conto della necessità di garantire un opportuno *mix* abitativo e funzionale introducendo, accanto alle funzioni abitative, la possibilità negli interventi di prevedere funzioni connesse e complementari alla residenza, limitando le destinazioni commerciali agli esercizi di vicinato. E' bene osservare che rientrano nella definizione di alloggio sociale, così come definito dal decreto ministeriale citato, tutte le fattispecie dell'edilizia residenziale pubblica, incluse quelle previste al Capo IV – Altre tipologie di canone di edilizia residenziale pubblica della l.r. n. 27/2009 –T.U. dell'edilizia residenziale pubblica, in particolare canone moderato, canone convenzionato, servizi abitativi a canone convenzionato, locazione studenti.

Al fine di incrementare la disponibilità di edilizia residenziale sociale, l'articolo introduce la facoltà di deroga alle previsioni (quantitative e di destinazione d'uso) degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti o adottati per realizzare interventi, anche di sostituzione edilizia senza vincoli di sagoma e/o di localizzazione nell'area di intervento, e prevedendo la possibilità di ampliamenti volumetrici fino al 40% delle volumetrie esistenti alla data del 31 marzo 2005 e destinate ad alloggi sociali di cui al decreto ministeriale Infrastrutture 22 aprile 2008, nonché destinati alla locazione temporanea a fini sociali e all'edilizia universitaria.

Le volumetrie aggiuntive possono essere cedute ad altri operatori, pubblici o privati, o anche trasferite in altre aree, di proprietà pubblica o privata, in accordo con il comune, che potrà in tale senso valutare opportunamente il complessivo equilibrio nello sviluppo urbano.

Gli interventi possono avvenire con l'acquisizione del permesso di costruire, da richiedere entro il 31.12.2014, ovvero tramite la presentazione, entro il medesimo termine, della denuncia di inizio attività ex art. 42 della l.r. n. 12/2005.

Sempre al fine di incrementare la disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale, garantendo un adeguato *mix* funzionale con la presenza di funzioni complementari e connesse alla residenza, vengono facilitati e incentivati (comma 4) gli interventi per il riuso di patrimonio pubblico o di proprietà pubblica, attraverso la facoltà di deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti o adottati e l'ampliamento volumetrico (del 20% della volumetria per edifici già a destinazione residenziale, del 10% della superficie lorda di pavimento per edifici con altre destinazioni). Le medesime facoltà sono consentite anche nelle aree dismesse, relativamente a edifici di proprietà pubblica ovvero privata, che possono essere trasformati con le medesime facilitazioni e forme di incentivo. Gli interventi possono avvenire mediante la richiesta, entro il 31.12.2014, del permesso di costruire.

Il comma 5 richiama la necessità di ottemperare agli obblighi di copertura da fonti rinnovabili previsti dal d.lgs. n. 28/2011 anche per gli edifici di edilizia residenziale sociale di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, rinviando ad un provvedimento della Giunta regionale, da assumersi entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente progetto di legge, la definizione delle diverse opzioni tecniche. Resta inteso che per gli ampliamenti, quali la sopraelevazione, si applicano le più favorevoli disposizioni della vigente normativa di settore.

Il comma 6 prevede la possibilità che gli incrementi volumetrici derivanti dalle previsioni contenute nell'articolo 4 in caso di prestazioni energetiche superiori allo standard minimo siano cumulabili con gli incrementi volumetrici previsti per l'edilizia residenziale sociale ma solo nella misura massima del 20%. Tale limitazione scaturisce dalla necessità di limitare gli incrementi complessivi, dal momento che sommando i diversi volumi aggiuntivi potrebbero derivare cubature sproporzionate rispetto alle aree e al contesto urbano.

Al comma 7 sono richiamate le disposizioni generali dettate dall'art. 5, commi da 1 a 5, della l.r. n. 13/2009, vengono esclusi gli interventi previsti dal presente articolo dalla corresponsione del

contributo di costruzione e viene prevista la facoltà per il Comune, in sede di definizione del titolo abilitativo, di valutare l'effettivo fabbisogno di parcheggi pertinenziali per gli interventi destinati all'edilizia universitaria convenzionata, al fine di limitare la dotazione da prevedere all'effettivo bisogno. Viene, inoltre, statuito che i Comuni, al fine di consentire la realizzazione degli interventi, possano rivedere in senso ampliativo le determinazioni assunte ai sensi dell'art. 5, comma 6, della l.r. n. 13/2009; accanto a ciò si prevede inoltre, al comma 8, la facoltà per il proponente di richiedere al Comune di convocare una conferenza di servizi, cui partecipa la Regione, qualora gli interventi abitativi proposti ricadano in aree che nel 2009 i Comuni avevano escluso dall'applicazione della l.r. n. 13/2009. La conferenza è disciplinata dagli articoli 14 e seguenti della L. n. 241/1990.

Riconoscendo la rilevante finalità sociale degli interventi e la funzione di servizio, al comma 9 si prevede che le destinazioni per alloggio sociale, locazione temporanea a fini sociali e edilizia universitaria convenzionata siano ammesse nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale, anche di proprietà privata, anche in deroga agli eventuali strumenti urbanistici e regolamenti adottati, ad esclusione delle aree destinate a verde. Sono così possibili, previo accordo con il comune e acquisizione del permesso di costruire, da richiedere entro il 31.12.2014, interventi anche di nuova realizzazione, con indice volumetrico da riferirsi alle volumetrie medie di zona per le aree residenziali.

L'**articolo 6** riscrive *in toto* l'articolo 7 della l.r. n. 1/2007 ("Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia"), dettando una disciplina precisa e puntuale per il recupero delle aree industriali dismesse. La norma, nella sua nuova formulazione, si coordina con la disciplina pianificatoria comunale prevista dalla l.r. n. 12/2005: in particolare è nel documento di piano del PGT che le Amministrazioni Comunali effettuano le scelte relative al recupero e alla riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse (si veda art. 8, comma 2, lett. e *bis*) l.r. n. 12/2005). Sulla base di questo principio, la nuova disciplina si applicherà solo nei comuni dotati di PGT: infatti, solo a questi ultimi è riconosciuta la possibilità, una volta accertata la sussistenza di tutti i requisiti previsti nei commi 2 e 3 del medesimo articolo, di invitare la proprietà dell'area a presentare, entro un termine che varia dai quattro mesi ai dodici mesi, a seconda della complessità della situazione riscontrata, una proposta di riutilizzo dell'area in attuazione delle previsioni del PGT, con la possibilità di incrementare fino al 20% la volumetria o la superficie ammessa. La norma prevede che, qualora nel termine di dodici mesi dall'invito non pervenga alcuna proposta, venga meno automaticamente l'efficacia della previsione del piano delle regole relativamente all'area stessa. La caducazione dell'efficacia è attestata dal Comune con atto meramente dichiarativo, comunicato alla proprietà e pubblicato all'albo pretorio. A questo punto, l'Amministrazione Comunale avvierà il procedimento per la variante urbanistica, volta al recupero dell'area, nel rispetto delle disposizioni inerenti la riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi di cui al Piano Paesaggistico Regionale. Fino a quando il Comune non perfezionerà la procedura di variante suddetta, sull'area saranno possibili solo interventi di demolizione e bonifica o, comunque, quelli finalizzati alla tutela della incolumità o salute pubblica. Al fine di dare contezza degli interventi, realizzati sulla scorta degli articoli di legge fino ad ora descritti, la proposta di legge prevede una norma (**articolo 7** pdl) relativa al monitoraggio, in base alla quale i Comuni devono dare notizia alla Regione dei provvedimenti assunti e degli interventi assentiti.

Il progetto di legge, nella prima parte, prosegue con l'introduzione di ulteriori disposizioni di incentivazione di interventi immediati sul tessuto edilizio, che modificano o integrano norme della l.r. n. 12/2005. L'**articolo 8** modifica la disciplina dettata in materia di recupero dei sottotetti a fini abitativi dall'articolo 63 l.r. n. 12/2005: in particolare, il primo comma consente il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti di edifici esistenti alla data del 31 dicembre 2010 o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2010 ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° dicembre 2010. La *ratio* sottesa a tale modifica legislativa è quella di consentire il recupero a fini residenziali dei sottotetti di edifici ultimati nel

quinquennio 2005-2010; parallelamente viene stabilito che è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto di edifici realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2010 ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1° dicembre 2010, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso. Il secondo comma dell'articolo 8, inoltre, prevede che gli interventi di recupero del sottotetto, comportanti sopralzo, possano essere realizzati superando il limite di altezza massima degli edifici, posto nello strumento urbanistico comunale, fino a metri 1,50. Con tale disposizione ci si allinea alla scelta già effettuata nella l.r. n. 13/2009 relativamente agli interventi di ampliamento e di sostituzione, i quali potevano essere realizzati anche superando di quattro metri l'altezza massima prevista dallo strumento urbanistico comunale (art. 3, comma 7 l.r. n. 13/2009). Tale possibilità è esclusa relativamente ai centri storici, per evidenti ragioni di tutela.

L'**articolo 9** inserisce un comma 1 *bis* all'articolo 66 l.r. n. 12/2005, statuendo che per i fabbricati realizzati antecedentemente al 7 aprile 1989, data di entrata in vigore della L. n. 122/1989 (c.d. "Legge Tognoli"), sia ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e dalle norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

Il pdl introduce, poi, una disciplina di *favor* per la conversione di coperture in cemento amianto. L'**articolo 10**, al fine di incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nelle costruzioni edilizie, prevede che gli interventi, volti alla riconversione di una copertura composta da lastre in cemento amianto con una nuova copertura avente caratteristiche materiche conformi alla qualità e alle tradizioni dei luoghi, possono comportare la modifica delle falde fino ad una pendenza massima del 40 per cento, in deroga ai limiti di edificabilità e di altezza massima posti dagli strumenti di pianificazione comunale vigenti e adottati, ferme restando le quote di gronda esistenti. E' riconosciuto che nel caso in cui il sopralzo dia luogo ad un piano sottotetto o a un vano con caratteristiche di abitabilità, sulla base del regime ordinario o su quello derogatorio del recupero a fini abitativi del sottotetto, l'intervento sia assoggettato a permesso di costruire convenzionato al fine di definire che la superficie non è utilizzabile a fini abitativi, a meno che l'avente diritto non inoltri un'istanza per la trasformazione a fini abitativi della superficie o del volume. Per incentivare tali iniziative, è riconosciuta ai Comuni la possibilità di deliberare la riduzione del 50% del contributo di costruzione.

Sempre con l'eccezione dei centri storici, l'**articolo 11** prevede che la distanza tra pareti finestrate di cui all'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 possa essere derogata per la realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti. Tale norma, che tende a facilitare la realizzazione degli ascensori esterni ai fabbricati esistenti, è volta a favorire il superamento delle barriere architettoniche e a garantire ai soggetti "deboli" la facile accessibilità ai piani di abitazione. La scelta legislativa effettuata è coerente con quanto stabilito dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 167 del 10 maggio 1999, che definisce la normativa tecnica in tema di accessibilità, adattabilità e visitabilità come finalizzata a realizzare il "*dovere collettivo di rimuovere, preventivamente, ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei diritti fondamentali delle persone affette da handicap fisici*".

La parte seconda del progetto di legge reca ulteriori disposizioni in materia urbanistico-edilizia, che tendono a confermare alcune norme procedurali già presenti nella l.r. n. 12/2005 rispetto ad alcune disposizioni di taglio innovativo contenute nell'art. 5 D.L. n. 70/2011. In tema di VAS, l'**articolo 12** prevede che i procedimenti di VAS del documento di piano già avviati alla data di entrata in vigore del presente pdl siano conclusi secondo le procedure vigenti. E' prevista anche la verifica di assoggettabilità a VAS per le varianti al piano dei servizi e al piano delle regole, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'art. 6, commi 2 e 6, d.lgs. n. 152/2006. Inoltre, nella VAS del documento di piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull'ambiente, è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo. Nei casi in cui lo strumento attuativo del PGT sia in

variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione in precedenza. Al fine di collegare la VAS, la VIA e la VIC è stabilito che, relativamente agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetti ad approvazione regionale, tali procedure siano svolte in modo coordinato tra loro per ottimizzare i tempi istruttori.

E', inoltre, previsto che il soggetto interessato ad un atto di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetto ad approvazione regionale possa richiedere l'attivazione in Regione di una fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, sulla base di un documento preliminare, definito in norma. Il medesimo soggetto, solo se privato, entro 15 giorni dalla deliberazione regionale di promozione o adesione, versa a favore della Regione una somma a titolo di oneri istruttori per lo svolgimento dell'attività finalizzata all'emanazione del parere motivato, parallelamente a quanto già previsto in tema di VIA nella l.r. n. 5/2010.

In ossequio all'art. 5 D. L. n. 70/2011, l'**articolo 13** prevede la pubblicazione degli atti del PGT, in tutte le fasi della procedura delineata dall'art. 13 l.r. n. 12/2005, anche sul sito informatico dell'amministrazione comunale. Lo stesso è previsto per i piani attuativi.

L'**articolo 14** chiarisce che ai fini del rilascio del permesso di costruire si applica la nuova disciplina introdotta dal D.L. n. 70/2011 (*cfr.* art. 5, comma 2, lett. a), punto 3), basata sul silenzio-assenso, con conseguente riscrittura dell'articolo 38 della l.r. n. 12/2005, recuperando, dal testo precedente, le sole disposizioni in materia di oneri di urbanizzazione, opportunamente integrate in relazione alla nuova procedura. Al comma 4 del medesimo articolo si recepisce all'interno dell'ordinamento regionale lombardo la SCIA in materia edilizia.

L'**articolo 15** prevede esplicitamente la competenza, in linea di principio, del Consiglio Comunale ai fini dell'adozione e dell'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale, come stabilito nell'art. 14, commi 1, 4 e 4 *bis*, nonché nell'art. 25, comma 8 *bis* l.r. n. 12/2005. Con questa disposizione ci si discosta volutamente dal sistema delineato con il D.L. n. 70/2011, che, invece, ha riconosciuto in capo alla Giunta Comunale la competenza ad approvare i piani attuativi conformi.

Infine, l'**articolo 16** stabilisce che alla conferenza di servizi dello sportello unico per le attività produttive non si applica la disciplina di cui all'articolo 7 l.r. n. 1/2005, rendendo esplicito il carattere speciale della disciplina dettata dall'art. 97 l.r. n. 12/2005 a integrazione del D.P.R. n. 160/2010.

La norma finanziaria, contenuta nell'**articolo 17**, reca la previsione del capitolo di entrata in applicazione del nuovo comma 4 *ter* (oneri istruttori) dell'articolo 4 della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 12 del progetto di legge.

Alla luce della menzionata scadenza del 10 novembre 2011 è prevista, all'**articolo 18**, l'immediata entrata in vigore della legge.

Art. 1
(Finalità generali)

1. La presente legge, anche in attuazione dell'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo. Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, detta disposizioni per la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione incentivata delle aree urbane, anche al fine di contenere il consumo di suolo e di energia da fonti fossili ai sensi dell'articolo 11 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), nonché ulteriori disposizioni in materia urbanistico-edilizia a integrazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).

PARTE I
NORME PER INCENTIVARE LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 2
(Riqualificazione urbana incentivata)

1. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni straordinarie di cui agli articoli 3, 4 e 5 della presente legge, le scelte in ordine alla riqualificazione urbana incentivata sono operate dai comuni in sede di pianificazione territoriale, secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 5, della l.r. 12/2005, nonché a mezzo dei programmi integrati di intervento di cui agli articoli 87 e seguenti della stessa l.r. 12/2005.

Art. 3
(Utilizzo del patrimonio edilizio esistente)

1. Gli interventi di recupero edilizio e funzionale previsti e disciplinati dall'articolo 2 della legge regionale 16 luglio 2009, n. 13 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia) sono consentiti sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 42 della l.r. 12/2005, ovvero di permesso di costruire, rispettivamente da presentare o richiedere entro il 31 dicembre 2013, in riferimento a edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 18 luglio 2009, ovvero, se ubicati nelle aree destinate all'agricoltura, assentiti prima del 13 giugno 1980.
2. E' riconosciuta una volumetria aggiuntiva premiale del cinque per cento rispetto a quella preesistente, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti e comportanti una prestazione energetica dell'intero sistema edificio-impianto non inferiore al valore limite per la climatizzazione invernale o il riscaldamento prevista dall'allegato A.4 della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 e s.m.i. e con miglioramento minimo del cinquanta per cento del valore limite attribuito all'edificio prima dell'intervento. L'incremento volumetrico può essere utilizzato unicamente sul fabbricato oggetto di intervento. Sono consentite le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

3. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 5, commi da 1 a 5, della l.r. 13/2009, nonché le determinazioni assunte dai comuni ai sensi dell'articolo 5, comma 6, della stessa l.r. 13/2009.
4. Al fine di consentire gli interventi di cui al presente articolo anche in alcune o tutte le parti del proprio territorio individuate come escluse dall'applicazione della l.r. 13/2009, i comuni possono rivedere le determinazioni di cui al comma 3.

Art. 4 **(Sostituzione del patrimonio edilizio esistente)**

1. Gli interventi di sostituzione edilizia previsti e disciplinati dall'articolo 3, commi 3, 5, 6, 7, primo e secondo periodo, 8 e 10, della l.r. 13/2009 sono consentiti sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 42 della l.r. 12/2005, ovvero di permesso di costruire, rispettivamente da presentare o richiedere entro il 31 dicembre 2013.
2. I nuovi interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 3, comma 3, secondo periodo, della l.r. 13/2009 si applicano agli edifici ubicati in zone dove è ammessa la destinazione residenziale e caratterizzate da idonee dotazioni di servizi.
3. Gli interventi di sostituzione edilizia di cui al presente articolo possono essere realizzati a mezzo di totale demolizione e ricostruzione dell'edificio; la ricostruzione può avvenire senza vincolo di sagoma e con diversa allocazione entro il lotto di riferimento.
4. Gli interventi di cui al presente articolo possono beneficiare dello scomputo di cui all'articolo 2, comma 1 *ter*, della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 (Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica).
5. Nei casi di sostituzione edilizia comportante demolizione totale e ricostruzione, i relativi progetti presentati dal 31 maggio 2012 devono assicurare, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, la copertura del 20 per cento del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, secondo modalità definite dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, nel rispetto dei criteri indicati nell'allegato 3 del d.lgs. 28/2011.
6. Gli interventi di cui al presente articolo che assicurano una copertura del fabbisogno energetico superiore di almeno il 30 per cento della soglia minima di cui al comma 5 possono usufruire di un *bonus* volumetrico del 10 per cento, cumulabile con lo scomputo di cui al comma 4.
7. Gli interventi di cui al presente articolo non comportanti demolizione totale e ricostruzione, che usufruiscono dei benefici di cui ai commi 4 o anche 6, possono derogare fino a 20 centimetri alle distanze minime di protezione del nastro stradale, alle distanze dai confini di proprietà e alle distanze minime tra fabbricati.
8. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 5, commi da 1 a 5, della l.r. 13/2009, nonché le determinazioni assunte dai comuni ai sensi dell'articolo 5, comma 6, della stessa l.r. 13/2009.
9. Al fine di consentire gli interventi di cui al presente articolo anche in alcune o tutte le parti del proprio territorio individuate come escluse dall'applicazione della l.r. 13/2009, i comuni possono rivedere le determinazioni di cui al comma 8.

Art. 5
(Interventi di edilizia residenziale sociale)

1. Per gli alloggi sociali di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea), per quelli destinati alla locazione temporanea a fini sociali e all'edilizia universitaria convenzionata esistenti alla data del 31 marzo 2005, in deroga alle previsioni quantitative o anche di destinazione d'uso degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, sono consentiti sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 42 della l.r. 12/2005, ovvero di permesso di costruire, rispettivamente da presentare o richiedere entro il 31 dicembre 2014, incrementi volumetrici, in misura non superiore al 40 per cento della volumetria esistente, anche mediante interventi di sostituzione edilizia, ai termini dell'articolo 4, comma 3, con la finalità della qualificazione, anche energetica, del patrimonio edilizio abitativo.
2. Le nuove volumetrie di cui al comma 1 possono essere destinate alla realizzazione di alloggi sociali di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, alla locazione temporanea a fini sociali, all'edilizia universitaria convenzionata, nonché a servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, limitando le destinazioni commerciali agli esercizi di vicinato.
3. Le nuove volumetrie di cui al comma 1 possono essere cedute in tutto o in parte ad altri operatori per le medesime finalità di intervento ovvero, in accordo con il comune, trasferite su altre aree di proprietà pubblica o privata, anche ad altri operatori, per la realizzazione di alloggi sociali di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, per la locazione temporanea a fini sociali e per l'edilizia universitaria convenzionata.
4. Al fine di incrementare la disponibilità di alloggi per rispondere al fabbisogno abitativo sociale, previa acquisizione del permesso di costruire, da richiedere entro il 31 dicembre 2014, sono consentite, anche in deroga alle previsioni quantitative o anche di destinazione d'uso degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, le trasformazioni, anche con interventi di sostituzione edilizia ai termini dell'articolo 4, comma 3, degli edifici pubblici o di proprietà pubblica da destinare ad alloggi sociali di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, alla locazione temporanea a fini sociali, all'edilizia universitaria convenzionata, nonché a servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, limitando le destinazioni commerciali agli esercizi di vicinato; i medesimi interventi sono, altresì, consentiti nelle aree dismesse. Gli incrementi volumetrici sono consentiti nel limite del 20 per cento della volumetria a destinazione residenziale esistente e del 10 per cento della superficie lorda di pavimento per le altre destinazioni esistenti.
5. I progetti relativi agli interventi di cui al presente articolo comportanti nuova costruzione ovvero demolizione e ricostruzione, qualora presentati dal 31 maggio 2012, devono assicurare, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, la copertura del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, nel rispetto delle quote previste e ai sensi dall'allegato 3 del d.lgs. 28/2011, secondo modalità definite dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, con l'obiettivo prioritario di qualificazione energetica del patrimonio abitativo pubblico, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili e con il concorso prioritario delle risorse regionali, nazionali ed europee.
6. Gli incrementi volumetrici derivanti dal miglioramento delle prestazioni energetiche in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 4, commi 4 e 6, sono cumulabili, nella misura massima del 20 per cento, con quelli previsti dal presente articolo.

7. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 5, commi da 1 a 5, della l.r. 13/2009, nonché le determinazioni assunte dai comuni ai sensi dell'articolo 5, comma 6, della stessa l.r. 13/2009, che i comuni possono rivedere al fine di consentire la realizzazione degli interventi. Per gli interventi di cui al presente articolo non è dovuta la corresponsione del contributo di costruzione. Per gli interventi destinati alla realizzazione di edilizia universitaria convenzionata, il comune valuta l'effettiva necessità di parcheggi pertinenziali in funzione delle reali esigenze rispetto all'utenza universitaria.
8. Al fine di consentire gli interventi di cui al presente articolo, qualora ricadenti in ambiti già individuati dai comuni ai sensi dell'articolo 5, comma 6, della l.r. 13/2009, il proponente può richiedere al comune la convocazione di una conferenza di servizi, cui partecipa la Regione, disciplinata dagli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).
9. Sulle aree destinate dagli strumenti urbanistici vigenti ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ad esclusione delle aree destinate a verde, sono sempre ammessi interventi, anche realizzati da privati, con destinazione ad alloggio sociale di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, per la locazione temporanea a fini sociali e per l'edilizia universitaria convenzionata, in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti o adottati, previo accordo con il comune e l'acquisizione del permesso di costruire, da richiedere entro il 31 dicembre 2014. Sono assentite volumetrie pari agli indici medi di zona per le aree residenziali.

Art. 6 **(Recupero delle aree industriali dismesse)**

1. L'articolo 7 della legge regionale 2 febbraio 2007, n. 1 (Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia) è sostituito dal seguente:

“Art. 7 *(Recupero delle aree industriali dismesse)*

1. *La dismissione di aree industriali costituisce grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico-occupazionale.*
2. *Si intendono per aree industriali dismesse, ai fini del presente articolo, le aree:*
 - a) *che comprendano superficie coperta superiore a duemila metri quadrati e nelle quali la condizione dismissiva, caratterizzata dalla cessazione delle attività economiche su oltre il 75 per cento delle superfici coperte, si prolunghi ininterrottamente da oltre quattro anni;*
 - b) *che comprendano superficie coperta non superiore a duemila metri quadrati e nelle quali la condizione dismissiva, caratterizzata dalla cessazione delle attività economiche sul 100 per cento delle superfici coperte, si prolunghi ininterrottamente da oltre quattro anni, solo se localizzate all'interno di siti con elevato grado di sensibilità paesaggistica ovvero all'interno del tessuto urbano consolidato e per le quali il PGT preveda destinazioni d'uso diverse da quelle produttive.*
3. *Il recupero delle aree industriali dismesse 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 competente per territorio, una volta dotato di PGT, accerta la sussistenza delle condizioni di cui ai commi 2 e 3 e invita 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 tra l'altro indicare:*
 - a) *le attività e le funzioni che si intende insediare;*
 - b) *gli interventi urbanistico-edilizi, infrastrutturali e per l'accessibilità coerenti e connessi con le funzioni che si intende insediare;*
 - c) *il grado di 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. *Decorsi dodici mesi dall'invito di cui al comma 4, senza inoltrare al comune di istanza di intervento o proposta di piano attuativo, finalizzato al recupero dell'area da parte del proprietario, è automaticamente caducata 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 caducazione d'efficacia è attestata dal comune con atto meramente dichiarativo, comunicato alla proprietà e pubblicato all'albo pretorio.*
7. *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 la riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi, di cui al piano paesaggistico regionale.*
8. *Fino all'approvazione della nuova scelta urbanistica, sull'area sono ammessi esclusivamente interventi di demolizione e bonifica, che restano in capo al soggetto responsabile secondo la disciplina vigente, ovvero quelli finalizzati alla tutela della incolumità o salute pubblica.”.*

Art. 7 **(Monitoraggio regionale)**

1. Al fine di monitorare l'attuazione degli articoli 3, 4, 5 e 6, i comuni danno notizia alla Regione dei provvedimenti assunti e degli interventi assentiti. I contenuti e le modalità di trasmissione dei dati sono stabiliti con provvedimento del dirigente della competente struttura regionale.

Art. 8 **(Modifiche alla disciplina in materia di recupero dei sottotetti a fini abitativi)**

1. All'articolo 63 della l.r. 12/2005 sono apportate le seguenti modifiche:
 - a) al comma 2, le parole: “alla data del 31 dicembre 2005” sono sostituite dalle seguenti: “alla data del 31 dicembre 2010”; le parole: “entro il 31 dicembre 2005” sono sostituite dalle seguenti: “entro il 31 dicembre 2010”; le parole: “entro il 1° dicembre 2005” sono sostituite dalle seguenti: “entro il 1° dicembre 2010”;

- b) al comma 4, le parole: “successivamente al 31 dicembre 2005” sono sostituite dalle seguenti: “*successivamente al 31 dicembre 2010*”; le parole: “successivamente al 1° dicembre 2005” sono sostituite dalle seguenti: “*successivamente al 1° dicembre 2010*”.
2. All’articolo 64, comma 1, della l.r. 12/2005 sono apportate le seguenti modifiche:
- a) le parole “purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico” sono sostituite dalle seguenti: “*purché non oltre metri 1,50 dal limite di altezza massima degli edifici posto dallo strumento urbanistico*”;
- b) dopo il primo periodo, è aggiunto il seguente: “*All’interno dei centri storici deve essere altresì assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico; in assenza di limiti, l’altezza massima deve intendersi pari all’esistente.*”.

Art. 9

(Modifiche alla disciplina in materia di realizzazione di parcheggi in deroga)

1. All’articolo 66 della l.r. 12/2005 è apportata la seguente modifica:
- a) dopo il comma 1 è inserito il seguente comma:
“*1 bis. Per tutti i fabbricati realizzati antecedentemente la data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento.*”.

Art. 10

(Norme per la conversione delle coperture in cemento amianto)

1. Alla l.r. 12/2005 è apportata la seguente modifica:
- a) dopo l’articolo 73 è inserito il seguente capo:

“CAPO III BIS

NORME PER LA CONVERSIONE DI COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO

Art. 73 bis

(Disciplina degli interventi)

1. *Al fine di incentivare la rimozione e lo smaltimento dell’amianto presente nelle costruzioni edilizie, gli interventi relativi a edifici destinati a residenza o inseriti nel contesto urbano che prevedano la riconversione di una copertura composta da lastre in cemento amianto ad una con caratteristiche materiche conformi alla qualità ed alle tradizioni dei luoghi, come definite dal regolamento edilizio, ferme restando le quote di gronda esistenti, possono comportare la modifica delle falde fino ad una pendenza massima del 40 per cento, anche in deroga ai limiti di edificabilità e di altezza massima posti dagli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati.*
2. *Nel caso in cui il sopralzo dia luogo a un piano sottotetto o a vani con caratteristiche di abitabilità nel regime ordinario o in quello derogatorio del recupero dei sottotetti ai fini*

abitativi, l'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato ove sia stabilito che la superficie non è utilizzabile ai fini abitabili, salvo che l'avente titolo inoltri separata o contestuale istanza di atto abilitativo per la trasformazione della superficie o del volume ai fini residenziali.

3. *In relazione agli interventi disciplinati dai 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."*

Art. 11 **(Realizzazione di ascensori esterni)**

1. All'articolo 103 della l.r. 12/2005 è apportata la seguente modifica:

- a) dopo il comma 1 bis è inserito il seguente:

"1 ter. Ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile, fuori dai centri storici la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1 bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano."

PARTE II **ULTERIORI DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA**

Art. 12 **(Valutazione ambientale dei piani)**

1. All'articolo 4 della l.r. 12/2005 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 1, dopo le parole "anche in riferimento ai commi", sono inserite le seguenti:
"2 bis, ";

- b) dopo il comma 2 sono inseriti i seguenti:

"2 bis. I procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del documento di piano già avviati alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia" sono conclusi secondo le procedure ad essa previgenti. Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

2 ter. Nella VAS del documento di piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull'ambiente, è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo. Nei casi in cui lo strumento attuativo del piano di governo del territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione.

2 quater. Relativamente agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetti ad approvazione regionale, la valutazione ambientale, la valutazione di impatto ambientale e la valutazione di incidenza, ove previste, sono svolte in modo coordinato,

fermo restando quanto previsto dall'articolo 4, commi 10 e 11, della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 5 (Norme in materia di valutazione di impatto ambientale). Con regolamento regionale sono definiti i criteri e le modalità per l'applicazione del presente comma.”;

c) dopo il comma 4 sono inseriti i seguenti:

“4 bis. I soggetti interessati ad un atto di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetto ad approvazione regionale di cui all'articolo 6 della legge regionale 14 marzo 2003, n. 2 (Programmazione negoziata regionale) possono richiedere alla Regione l'attivazione di una fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, sulla base di un documento preliminare contenente:

a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;

b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

4 ter. I soggetti privati interessati ad un atto di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetto ad approvazione regionale, di cui all'articolo 6 della l.r. 2/2003, entro quindici giorni dalla deliberazione regionale di promozione o adesione, versano a favore della Regione una somma a titolo di oneri istruttori per lo svolgimento dell'attività finalizzata all'emanazione del parere motivato. La Giunta regionale definisce con proprio atto i criteri e le modalità per l'applicazione del presente comma.”.

Art. 13

(Pubblicazione degli strumenti urbanistici)

1. All'articolo 13 della l.r. 12/2005 sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo il primo periodo del comma 4 è inserito il seguente: *“Gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale”;*

b) al secondo periodo del comma 4, dopo le parole *“Del deposito degli atti”*, sono inserite le seguenti: *“e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale”;*

c) il comma 10 è sostituito dal seguente: *“10. Gli atti di PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale.”.*

2. Al comma 2 dell'articolo 14 della l.r. 12/2005 sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo le parole *“unitamente a tutti gli elaborati”*, sono inserite le seguenti: *“gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale”;*

b) dopo le parole *“del deposito”*, sono inserite le seguenti: *“e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale”.*

Art. 14

(Disposizioni in materia di titoli abilitativi)

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire si applica la disciplina di cui all'articolo 20 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (testo A).

2. L'articolo 38 della l.r. 12/2005 è sostituito dal seguente:

“Art. 38

(Oneri di urbanizzazione afferenti il permesso di costruire)

1. *L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data della approvazione medesima.*
2. *Fatta salva la facoltà di rateizzazione, la corresponsione al comune della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, dev'essere fatta all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero allo scadere del termine di trenta giorni previsto dall'articolo 20, comma 6, primo periodo, del d.P.R. 380/2001 nei casi di cui al comma 8 del medesimo articolo 20."*
3. All'articolo 40 della l.r. 12/2005 è apportata la seguente modifica:
 - a) al comma 2 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: ", nonché la destinazione d'uso."
4. All'articolo 41 della l.r. 12/2005 sono apportate le seguenti modifiche:
 - a) la rubrica è sostituita dalla seguente: "*(Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività)*";
 - b) al comma 1 sono inserite, all'inizio, le seguenti parole: "*Ferma restando l'applicabilità della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei casi e nei termini previsti dall'articolo 19 della legge 241/1990 e dall'articolo 5, comma 2, lett. c), del D.L. 70/2011,*".
5. Alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 103 della l.r. 12/2005 sono soppressi i seguenti numeri: "20" e "21".

Art. 15

(Approvazione dei piani attuativi conformi)

1. Ai fini dell'adozione e dell'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale è competente l'organo comunale individuato secondo quanto previsto dall'articolo 14, commi 1, 4 e 4 bis, nonché dall'articolo 25, comma 8 bis, della l.r. 12/2005.

Art. 16

(Modifiche all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Sportello unico per le attività produttive)

1. All'articolo 97 della l.r. 12/2005 sono apportate le seguenti modifiche:
 - a) al comma 1, le parole: "dall'articolo 5 del d.P.R. 447/1998" sono sostituite dalle parole "*dall'articolo 8 del d.P.R. 160/2010*";
 - b) dopo il comma 3 è inserito il seguente: "*3 bis. Alla conferenza di servizi non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 7 della legge regionale 1 febbraio 2005, n. 1 (Interventi di semplificazione – Abrogazione di leggi e regolamenti regionali – Legge di semplificazione 2004).*".

Art. 17
(Norma finanziaria)

1. All'introito delle somme provenienti a Regione Lombardia a seguito dell'applicazione dell'articolo 4, comma 4 *ter*, della l.r. 12/2005, come inserito dall'articolo 12 della presente legge, si provvede con l' UPB 3.3.9 "Proventi derivanti da servizi regionali" iscritta allo stato di previsione delle entrate del bilancio per l'esercizio finanziario 2012 e successivi.

Art. 18
(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione Lombardia.