

***IL QUADRO NORMATIVO SULLA RIGENERAZIONE URBANA  
NELL'AGGIORNAMENTO DELLA LR 12/05 E IL RUOLO DEL  
PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA, ANCHE PER IL  
RECUPERO DEGLI EDIFICI PRIVATI DISMESSI (ART. 40 BIS)***

## **Art.40-bis comma 1**

La norma in questione, introdotta con l'art. 4 della L.R. n. 18/2019 e rielaborata dall'art. 1 della L.R. n. 11 del 24 giugno 2021, entrata in vigore il 26 giugno 2021, prevede una sorta in "*integrazione*" dello strumento urbanistico comunale (DELIBERAZIONE CONSILIARE) per l'individuazione degli **immobili dismessi e con criticità**. La scala di intervento è edilizia (**immobili**), e si distingue da quella prevista nel documento di piano, che è urbanistica e riguarda gli **ambiti**.

Le caratteristiche degli immobili sono **due**:

1) si tratta di **immobili dismessi da almeno un anno alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 11/2021** (26 giugno 2021): dunque, la norma si applica agli immobili dismessi "*entro*" il **26 giugno 2020**;

2) i predetti immobili dismessi debbono presentare **criticità**: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e **sociale (novità)**.

## Prosegue il comma 1 all'Art. 40 *bis* (1)

La seconda parte del comma 1 prevede un **procedimento** a istanza della parte interessata (la proprietà), che consente di individuare gli immobili oggetto della norma, indipendentemente dalla identificazione da parte dell'Amministrazione con deliberazione consiliare.

Il procedimento potrà essere introdotto successivamente alla scadenza del termine del 31 dicembre 2021, stabilito dalla norma per l'assunzione da parte del Comune della deliberazione di individuazione degli immobili dismessi con criticità.

Il procedimento viene avviato su istanza della proprietà, attraverso la presentazione di una **perizia asseverata giurata** che deve certificare:

- 1) il non uso dell'immobile (almeno dal 26 giugno 2020): per questo aspetto si potrà ricorrere a una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà;
- 2) una o più delle **criticità** previste dalla norma (salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale), **che dovranno essere supportate da prove documentali**, anche fotografiche.

La revisione della norma ha previsto esplicitamente che la perizia debba essere soggetta a verifica da parte del responsabile del procedimento, che dovrà controllare la sussistenza dei due presupposti per l'applicazione della norma nel termine di sessanta giorni; in caso di mancato riscontro nel termine di legge il vaglio si considera effettuato positivamente (silenzio assenso).

## Prosegue il comma 1 all'Art. 40 *bis* (2)

Il Comune può individuare **ambiti esclusi** (su scala urbanistica) dall'applicazione dei commi 5, 6 e 10 della norma (premierità e deroghe), sempre con deliberazione consiliare da assumere entro il 31 dicembre 2021. L'esclusione deve essere specificamente motivata per ragioni di tutela paesaggistica, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi. In questa scelta di esclusione, a livello urbanistico, l'Amministrazione è soggetta a un **vincolo di motivazione** che – a una prima lettura – appare stringente: sarà difficile escludere dall'applicazione dei commi 5, 6 e 10 gli ambiti del territorio comunale che non sono già soggetti a un vincolo paesaggistico.

La norma non contempla esplicitamente la tutela dei beni culturali di cui alla legge al fine dell'esclusione.

La norma vieta esplicitamente la possibilità di una esclusione generalizzata del tessuto urbano consolidato (TUC) o, comunque, del tessuto urbanizzato.

L'aspetto della identificazione degli **ambiti esclusi** dall'applicazione della norma potrebbe essere terreno di confronto tra la posizione dei privati, che possono ambire alle premierità previste dalla legge, e quella dell'Amministrazione, che potrà mirare alla tutela paesaggistica del territorio

## **Prosegue il comma 1 all'Art. 40 bis (3)**

La deliberazione di cui al primo periodo può essere sempre aggiornata, anche al fine di includere gli immobili individuati a seguito della presentazione delle perizie asseverate giurate da parte dei privati. Gli eventuali aggiornamenti devono comunque fare riferimento agli immobili che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo [40-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12](#) (Legge per il governo del territorio)", da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più degli aspetti di cui al primo periodo del presente comma.

## Art. 40-bis comma 2

Il comma 2 descrive il procedimento istruttorio che porta il Comune alla identificazione degli immobili assoggettati alla disciplina dell'art. 40-bis.

Il Comune, una volta identificati gli immobili *dismessi e con criticità*, deve notificare ai proprietari le ragioni della individuazione.

I proprietari hanno un termine di 30 giorni (che non pare perentorio) per dimostrare con prove documentali l'assenza dei presupposti previsti dalla legge. In questo caso non è richiesta una perizia asseverata e giurata, però il documento ideale per dimostrare l'assenza dei presupposti di legge sarà un **elaborato tecnico**.

## Art. 40-bis comma 3

Il comma 3 stabilisce le fattispecie **esclusioni per legge dall'applicazione della norma** e identifica tre casi per cui sono esclusi:

- 1) gli immobili **abusivi**;
- 2) gli immobili in aree soggette a **vincolo di inedificabilità assoluta** (ad esempio all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua);
- 3) gli immobili fuori dalla superficie urbanizzata o urbanizzabile ovvero che comportano consumo di suolo (cioè che la norma vuole escludere).

## Art. 40-bis comma 4

Il comma 4 stabilisce il termine alla proprietà dell'immobile per la presentazione dell'istanza per l'intervento di recupero dell'immobile dismesso e con criticità.

Il termine è di **tre anni**, ma con deliberazione consiliare l'Amministrazione comunale può stabilire un termine diverso, compreso tra un minimo di due e un massimo di cinque anni.

È da sottolineare che la norma contempla tra le domande da presentare entro il termine di legge anche la richiesta di "***parere preventivo***" ex art. 32, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005, che è solo preliminare alla *<eventuale presentazione formale di istanze, segnalazione o comunicazioni (...)>*; quindi, non è neppure necessario presentare un'istanza per ottenere un titolo edilizio vero e proprio, per evitare di incorrere nelle "*sanzioni*" che sono previste dalla norma ai commi successivi.



## Prosegue il comma 4 all'Art. 40 bis (1)

L'ultima parte del comma 4 stabilisce che la deliberazione consiliare che individua gli immobili di cui all'art. 40-*bis* vale anche come **riconoscimento dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile**, ai fini dell'applicazione dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 (e **art. 14 del D.P.R. n. 380/2001**) sul permesso di costruire in deroga dalle norme dello strumento urbanistico.

**D.P.R. 380/2001 Art. 14 (L)** *Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici* ([legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater](#), introdotto dall'[art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto legislativo n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lettera b\)](#); [legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3](#)) *(89)*

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato **esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico**, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel [decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#), e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

**1-bis.** Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, la richiesta di permesso di costruire in deroga è **ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento**, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'[articolo 31, comma 2 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 22 dicembre 2011, n. 214](#).

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'[articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

**3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli [7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#).**

## Art. 40 bis comma 5 (premieralità)

In forma del comma 5 Comuni hanno la facoltà di stabilire la **premieralità volumetrica** di cui godono gli immobili classificati come *dismessi con criticità*, da determinare con deliberazione del Consiglio comunale, da un minimo del 10% a un massimo del 25%.

Qualora l'Amministrazione non determini la misura del premio volumetrico nel termine del 31 dicembre 2021, la norma stabilisce un incremento volumetrico (medio) del 20%.

## Prosegue il comma 5 all'Art. 40 *bis* (premierità)

Il comma 5 prosegue prevedendo che per quanto riguarda gli interventi di recupero degli immobili di cui si tratta, i Comuni possono chiedere il reperimento di **aree a standard** (o la relativa monetizzazione) in misura corrispondente al "**dimostrato**" incremento del fabbisogno urbanistico e limitatamente all'incremento volumetrico previsto dalla norma: anche questa rappresenta una premierità a favore dei soggetti che interverranno per il recupero degli immobili.

La norma prevede che in caso di **demolizione** dell'immobile con criticità, la premierità volumetrica potrà essere riconosciuta per un massimo di **10 anni** dalla data di individuazione dell'immobile come dismesso (dunque, dalla eventuale deliberazione consigliare che individua l'immobile ai sensi dell'art. 40-*bis* in esame ovvero dal perfezionamento del procedimento su istanza della proprietà di cui sopra).

## **Art. 40 *bis* comma 6**

6. È riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento.

## Art. 40 *bis* commi 7, 8 e 9 (sanzioni)

I commi 7, 8 e 9 descrivono le **sanzioni** in caso di mancato intervento (che comprende la semplice richiesta di "*parere preventivo*") sugli immobili di cui si tratta nel termine di tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale di identificazione dell'immobile o dall'esito positivo della verifica sulla perizia (cfr. il comma 4):

1) il proprietario dell'immobile **non può più accedere alle premialità** previste dai commi 5 e 6;

2) il Comune "*invita*" il proprietario a presentare una **proposta** di riutilizzo (che comprende la semplice richiesta di "*parere preventivo*") in un termine fissato discrezionalmente dall'Amministrazione da un minimo di 4 a un massimo di 12 mesi;

3) decorso inutilmente il termine concesso per presentare la proposta di riutilizzo, il Comune **ingiunge la demolizione** o altro intervento necessario di recupero e/o messa in sicurezza, da effettuare entro un anno; dopo la demolizione, sull'area residua l'indice di edificabilità previsto per l'area;

4) in caso di mancata ottemperanza all'ingiunzione a demolire (o a intervenire) **il Comune provvede** (è un dovere) **in via sostitutiva** a spese della proprietà; dopo la demolizione, sull'area residua l'indice di edificabilità previsto per l'area.

## Art. 40 *bis* comma 10 (la deroga)

10. Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in **deroga alle norme quantitative, morfologiche (densità edilizia e altezza)**, sulle **tipologie di intervento (art. 3 D.P.R. 380/2001)**, sulle **distanze** previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

**ART. 14, COMMA 3, D.P.R. 380/2001:** La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti **di densità edilizia, di altezza (norme quantitative e morfologiche)** e di **distanza** tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché **le destinazioni d'uso ammissibili**, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli *articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444*.

**ART. 40, COMMA 2, L.R. 12/2005:** La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti **di densità, di altezza (norme quantitative e morfologiche)** e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le **modalità di intervento** di cui all'articolo 27 della presente legge, nonché la **destinazione d'uso**.

# La deroga ex art. 40 bis e modifica della destinazione d'uso

Le deroghe previste dall'art. 40-bis norma sono **analoghe** (ma non uguali) a quelle previste dalle norme sul "Permesso di costruire in deroga"; ma **NON** si prevede la deroga alla **destinazione d'uso**. Rinvio all'art. 51, comma 1, L.R. 12/2005 (come modificato dalla L.R. 20/2020) riguardo alla possibilità di modificare la destinazione d'uso:

*«Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimenti di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica (...)».*