



---

**IL SISTEMA DEROGATORIO AI PGT E GLI INCENTIVI DI RIGENERAZIONE URBANA PREVISTI DALLA  
L.R. 18/19 - L.R. 12/05**

---

*Il punto di vista degli uffici tecnici comunali e la modalità applicativa delle deroghe previste dalla LR12/05*

# Obiettivo: sviluppo sostenibile

Regione Lombardia intende perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile con interventi di rigenerazione urbana e territoriale riguardanti ambiti, aree ed edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della **popolazione**" (DGR XI/3508 e DGR XI/3509 del 05.08.20)



- **art.8bis** individua 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 lo sviluppo sociale ed economico sostenibile
- **art. 11 comma 5** per interventi sul patrimonio edilizio esistente è possibile incrementare fino al 20% l'indice di edificabilità massimo, secondo i criteri stabiliti dalla Regione con DGR XI/3508 del 05.08.20
- **art.40 bis**, si può arrivare ad incrementare del 30% l'indice di edificabilità massimo o, se maggiore di quest'ultimo, la **Superficie Lorda esistente** (non si possono applicare incentivi art.11)
- **art.43 comma 2-quinquies**. criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione definiti con DGR XI/3509 del 05.08.20





# LE SCELTE DELL'A.C.

**-individuare eventuali gli ambiti del proprio territorio da escludere dall'applicazione dell'art.40bis:** *"in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi"*

**-individuare immobili dismessi per l'attivazione della procedura dell'art.40bis**

- l'avvio della procedura senza la certezza della volontà del privato di operare nei termini di cui ai commi 4,7,8,9 dell'art.40 bis espone il comune ad un intervento diretto nel caso in cui la proprietà non intervenga (interesse pubblico: analisi criticità e localizzazione)
- determinazione della % di incremento dei diritti edificatori (generale per ambiti)
- deroga alle norme quantitative (incrementi di cui al comma 5 art,40 Bis), morfologiche (forma), sulle tipologie (edilizie e di intervento di cui all'art.3 DPR 380/01), sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali (D.M.1444/68 e art.2bis DPR380/01) e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

# Individuazione immobili dismessi che causa criticità (entro 31/12/21)

1. Avvio procedimento ai proprietari (art.7 l.241/90):
2. Valutazione di eventuali controdeuzione pervenute entro 30gg
3. Delibera di Consiglio Comunale che
  - a) Definisce la percentuale di incremento dei diritti edificatori che potrà essere utilizzata dagli operatori (tra il 10% e il 25%)
  - b) Precisa le aree da reperire già puntualmente individuate dal PGT e richiede la dotazione per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale (STANDARD) da reperire in funzione dei soli incrementi dei diritti edificatori
  - c) Precisa le tempistiche per l'attuazione
  - d) Attesta l'interesse pubblico al recupero degli immobili individuati (comma 4 art.40 bis)



3 a) incremento tra il 10% e il 25% possibile distinzione incremento se riferita all'indice di edificabilità massimo o alla S.L. esistente se superior, possibile modulazione degli incrementi per ambiti di appartenenza degli immobili dismessi

3 b) standard da reperire in funzione del incremento edificatorio , corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse

3 c) tempistica: presentazione del progetto entro il termine di 3 anni, ovvero il diverso termine stabilito dal consiglio comunale da un minimo di 2 anni a un massimo di 5 anni. Richiamo alle «sanzioni» di cui ai commi 7-8-9,

3 d) attesta interesse pubblico al recupero: anche ai fine del successive perfezionamento dell' eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'art.40 (vedi anche art.14 DPR 380/01). Ulteriore passaggio in Consiglio per approvazione dei Progetti Pubblici , ove la deroga potrà andare al di là dei limiti fissati con la delibera consigliare di cui all'art.4obis



Per ottenere premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitari, nonché dai benefici economici di cui all'articolo 12, comma 1, LR 18/19 e ad altre leggi regionali, i Comuni devono avere effettuato l'individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera *e-quinquies* LR 12/05, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente (art. *8-bis*, comma comma 4, LR 12/05)



**Entro 3 anni l'operatore presenta progetto (Titolo edilizio quale??? richiesta di piano attuativo, richiesta di permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione di inizio lavori asseverata, parere preventivo) che dovrà essere corredato di tutta la documentazione di rito tra cui**



- **Relazione energetica (ex-lege 10/91)**
- **Requisiti acustici**
- **Invarianza idraulica**
- **Progetto di mitigazione ed integrazione** (da sottoporre alla commissione paesaggio sotto il profilo dell'impatto)
- **Studio della viabilità e connessioni veicolari e pedonali**
- **Assolvimento delle dotazioni private** (aree a parcheggio)
- **Individuazione aree per servizi, eventuale proposta di monetizzazione:** comma 5 art.40 bis: *«fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici o anche dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata, i comuni possono richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso ai sensi del presente comma e del comma 6.»*. **Quindi PDC convenzionato/SCIA- con preventiva definizione di atto unilaterale d'obbligo**
- Nel caso l'operatore proponga l'applicazione degli incentivi alla SL esistente, perché superiore all'indice di zona, **verifica puntuale della regolarità di tutte le porzioni di immobile che l'operatore intende utilizzare ai fini della determinazione della SL esistente**



## COSA SUCCEDE DOPO IL 31/12/21

il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifica, oltre al non uso dell'immobile, documentato almeno dal 26/06/20 (entrata in vigore della LR 11/21), che lo stesso causa la criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale, mediante prova documentale o anche fotografica.

RUP istruisce entro 60 gg, decorso il termine «silenzio-assenso» e riconoscimento delle premialità del 4obis delle relative tempistiche d'attuazione

Gli incrementi dei diritti edificatori sono quelli già individuate dal Comune nella delibera di CC assunta prima del 31/12/21, ovvero in mancanza incremento è del 20%

Presentazione del progetto (v. scheda precedente)



# Incentivazioni su immobile dismesso che causa criticità



ipotizziamo immobile dismesso in un'area per cui il PGT prevede un **indice 3 mc/mq.** e che fabbricato che occupa un area di dimensioni medio-piccole pari a **mq.3000**

## Piano di Governo del Territorio (PGT)

superficie	3000	
indice di zona 3 mc/mq	9000	
	totale volume da PGT mc	9000

## L.R.12/05 art.4obis

incentivo diritti edificatori 25%	2250	
incentivo deimpermeabilizzazione 5%	450	
	totale volume realizzabile mc	11700



questa ipotesi quantificata in 2.700 mc in più, che possiamo assimilare 9 appartamenti da 100 mq in più rispetto a quanto avrebbe potuto realizzare l'operatore con l'applicazione dell'indice di edificabilità di PGT

Art.3 del DPR 380/01 rientrano nella definizione di “**ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti** con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico. L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”

Art.44 comma 8 LR 12/05 “**Per gli interventi di ristrutturazione edilizia**, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli **oneri di urbanizzazione** sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, **ridotti del sessanta per cento**, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni”

Art 48 comma 6 LR 12/05 “**Per gli interventi di ristrutturazione edilizia**, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, **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 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni** ai sensi dei commi da 1 a 5”

Art.43 comma 2-quinquies della LR 12/05, ed in particolare valutando le casistiche previste nella **DGR 3509/20** , **il contributo concessorio risulta ulteriormente riducibile fino al 20%**, e non mi stupirei se tutti di recupero del patrimonio dismesso (di cui all’art.40 bis della LR 12/05), fossero supportati dalla relazione e asseverazione del progettista che attesti per esempio una riduzione superiore al 20% dell’indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot) rispetto a quanto previsto dalla norma regionale

# Contributo di costruzione su immobile dismesso che causa criticità



<b>oneri d'urbanizzazione 1<sup>^</sup> (euro/mc 4,6) e 2<sup>^</sup> (euro/mc 5,4)=</b>		
ristrutturazione riduzione del 60% oneri urbanizzazione	$11700 * 0,4 * \text{euro/mc } 10,00$	46.800,00
<b>costo di costruzione</b>		
compilazione della tabella classe edificio (39 appartamenti-classe VI maggiorazione 25% costo base e applicazione percentuale 8% ) calcolata come nuova costruzione e ridotta del 50%	$\text{euro/mq} = 148.910,40 * 0,5$	74.455,20
	<b>totale contributo di costruzione</b>	<b>121.255,20</b>
riduzione in base ai criteri di cui alla DGR XI /3509 del 05/08/20 come previsto al comma 2-quinquies dell'art.43 della LR 12/05	riduzione del 20% euro $121255,20 * 0,8$	
	<b>totale contributo di costruzione FINALE</b>	<b>97.004,16</b>



Grazie