

Legge regionale 26 novembre 2019 - n.18

“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”

ADEMPIMENTI IN ATTUAZIONE

La normativa individua **misure di incentivazione e semplificazione per promuovere i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio**, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (l.r. n. 12/2005) e ad altre leggi regionali, in coerenza con la legge per la riduzione del consumo di suolo (l.r. n. 31/2014).

Le modifiche alla l.r. n. 12/2005 comprendono oltre alla **messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana**, in raccordo con la l.r. n. 31/2014, e al **riallineamento alle norme statali in materia di edilizia**, una serie di **disposizioni innovative**.

Alcune delle disposizioni di cui sopra sono di immediata applicazione **all'entrata in vigore della legge (14 dicembre 2019)** mentre **altre** lo saranno a seguito e per effetto di **specifiche determinazioni attuative previste dalla legge in capo a Regione Lombardia e/o ai singoli comuni**.

Il presente documento non ha valore esaustivo e non sostituisce il testo di legge, al quale occorre fare riferimento in caso di indicazioni difformi.

1. NORME DIRETTAMENTE APPLICABILI

IN TEMA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

Negli ambiti della rigenerazione di cui all'art. 8, c. 2, lett. *e quinquies*) della l.r. 12/05 (individuati nel PGT o con le modalità di cui al nuovo art. 8bis), **per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, applicazione di una riduzione del contributo di costruzione del 50%** (con possibilità per i Comuni di disporre ulteriori riduzioni) - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quater.

Abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione, (con possibilità per i Comuni di disporre ulteriori riduzioni), per gli interventi di ristrutturazione edilizia **nonché di demolizione e**

ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. e) - l.r. 12/05, art. 44, c. 8 sostituito*. Non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge - *l.r. 18/19, art. 9, c. 3*.

Maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione:

- **minima del 30%** (*salvo che il Comune deliberi una percentuale diversa compresa fra il 30% e il 40%*) **per interventi che consumano suolo agricolo non ricompresi nel TUC;**
- **pari al 20%** **per gli interventi che consumano suolo agricolo all'interno del TUC;**
- **pari al 50%** **per gli interventi di logistica** o autotrasporto non ricadenti in aree di rigenerazione (*l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 sexies, lett. a), b), c)*).

Integrazione dell'elenco delle opere di **urbanizzazione secondaria** con gli **interventi di bonifica** o di messa in sicurezza permanente e con gli interventi di **gestione sostenibile delle acque meteoriche** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. d) - l.r. 12/05, art. 44, c. 4 modificato*.

Possibilità nelle convenzioni dei piani attuativi di **dedurre i costi delle opere cosiddette "extra oneri" dal contributo sul costo di costruzione** - *l.r. 18/19, art. 4, c. lett. g) - l.r. 12/05, art. 46, nuovo c. 1bis*.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione, il **costo di costruzione non può superare il 50%** del valore determinato per le nuove costruzioni - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. h) - l.r. 12/05, art. 48, c. 6 modificato*.

IN TEMA DI PIANIFICAZIONE/DESTINAZIONI URBANISTICHE/FUNZIONI AMMESSE

I volumi strettamente necessari per la realizzazione di interventi edilizi e l'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, aumento del benessere abitativo e della sicurezza sismica, **non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali** previste dai regolamenti comunali; in alternativa, è prevista la **deroga all'altezza massima** prevista nei PGT nel limite del 10% - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5 sexies*.

Potenziamento dell'indifferenza funzionale: sono in ogni caso tra loro compatibili, anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente presenti nel PGT, alcune destinazioni urbanistiche (**residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio; uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda**) - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. i) - l.r. 12/05, art. 51, c. 1 sostituito*.

Semplificazione del cambio di destinazione d'uso: si stabilisce per legge che nella superficie urbanizzata come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR) non hanno rilevanza, ai fini del cambiamento di destinazione d'uso, eventuali differenziazioni previste dai PGT **all'interno delle categorie dell'art. 23 ter del d.p.r. n. 380/2001**. Tale disposizione non si applica alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alla **logistica o autotrasporto superiore a 5.000 mq, alle Grandi Strutture di Vendita e alle attività insalubri, per le quali è richiesta una previsione esplicita all'interno del PGT** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. i) - l.r. 12/05, art. 51, c. 1 sostituito*

Nei **Distretti del Commercio** il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'**esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio** è sempre consentito, anche in deroga al PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. i) - l.r. 12/05, art. 51, nuovo c. 1ter*.

Estensione deroghe alle distanze tra i fabbricati inseriti nei piani attuativi e in tutti gli ambiti con planivolumetrico oggetto di convenzionamento unitario - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. k) - l.r. 12/05, art. 103, c. 1bis modificato*.

Riallineamento delle disposizioni in materia edilizia contenute nella l.r. n. 12/2005 **alla disciplina statale di cui al d.p.r. n. 380/2001**, con soppressione della declaratoria degli interventi edilizi originariamente dettata all'art. 27, e alla **modulistica edilizia unificata e standardizzata**. Riallineamento della normativa regionale alle "Definizioni Tecniche Uniformi" del **Regolamento Edilizio Tipo regionale** approvato con d.g.r. n. 695 del 24/10/2018 - *l.r. 18/19, art. 5 - l.r. 12/05, art. 13 e Parte II - regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7, art. 17 modificato*.

Estensione della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, anche agli **ampliamenti** di edifici esistenti - *l.r. 18/19, art. 5, c. 1, lett. e) - l.r. 12/05, art. 33 sostituito, c. 1, lett. d)*. Estensione del **permesso di costruire convenzionato** per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel TUC - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. r) - l.r. 12/05, art. 14, c. 1 bis) modificato // l.r. 18/19, art. 5, c. 1, lett. e) - l.r. 12/05, art. 33 sostituito, c. 1, lett. f)*.

Estensione della **norma transitoria** di cui alla l.r. 31/14, art. 5, c. 4, primo periodo, anche ai **PGT entrati in vigore successivamente al 2 dicembre 2014** (entrata in vigore della l.r. 31/14) **nei soli casi di primo PGT** - *l.r. 18/19, art. 2, c. 1, lett. g) - l.r. 31/14, art. 5, c. 4 modificato*.

Rivisitazione della disciplina relativa alla **realizzazione dei rivestimenti esterni** delle strutture opache verticali e orizzontali degli edifici esistenti finalizzata al raggiungimento o al miglioramento dei valori di trasmittanza termica - *l.r. 18/19, art. 2, c. 1, lett. f) - l.r. 31/14, art. 4, c. 2 septies modificato*.

2. ADEMPIMENTI REGIONALI ATTUATIVI PREVISTI DALLA LEGGE

Definizione dei **Criteri**, entro 6 mesi con delibera di Giunta Regionale - *l.r. 18/19, art. 9, c. 1 (con possibilità di successiva modulazione da parte dei Comuni)*, per quantificare l'incremento fino al 20% dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità di elevata qualità edilizia e ambientale (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 5 sostituito*):

- realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali;
- sicurezza relativamente al rischio sismico e di esondazioni;
- demolizione di opere edilizie situate in aree a rischio idraulico e idrogeologico;
- rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde;
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico;
- demolizione di opere edilizie incongrue;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità;
- recupero dei rifiuti demolizione e utilizzo di materiali di recupero da rifiuti;
- bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione);
- interventi di chiusura dei vani per il risparmio energetico;
- sistemi integrati di sicurezza per i rischi di cantiere;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

Per l'utilizzo degli incrementi (non cumulabili con incrementi già definiti dal PGT e non utilizzabili per le GSV - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovi commi 5 bis e 5 quinquies*) è consentita la **deroga all'altezza massima** prevista nei PGT (nel limite del 20%), alle **norme quantitative, morfologiche**, sulle **tipologie di intervento** e sulle **distanze previste dai PGT** e ai regolamenti comunali, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 5 sostituito*.

Per i Comuni sopra i 5.000 abitanti i diritti edificatori derivanti dagli incrementi sono **sempre commerciabili** - *l.r. 18/19, art. 3, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 4 sostituito*.

Prevista anche la possibilità di **perequazione territoriale intercomunale** - *l.r. 18/19, art. 3, lett. o) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 2 ter*.

Definizione dei **Criteri**, entro 6 mesi con delibera di Giunta regionale (*con possibilità di successiva modulazione da parte dei Comuni*), per la quantificazione della **ulteriore riduzione** del contributo di costruzione, **per interventi che perseguano** una o più finalità (*l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quinquies*):

- promozione dell'efficientamento energetico;

- aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

Definizione dei **Criteri**, con delibera di Giunta Regionale, **per stabilire le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi** per la rimodulazione, in aumento o in riduzione, del contributo di costruzione nei casi in cui sia previsto un convenzionamento - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quater.*

Definizione dei **Criteri**, entro 6 mesi con delibera di Giunta Regionale, per **selezionare**, in collaborazione con le province e la Città metropolitana di Milano, ogni anno, **le dodici migliori pratiche di pianificazione urbanistica di adeguamento del PGT** ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014. La selezione, con validità per l'anno di riferimento, costituisce criterio di premialità per l'erogazione delle **risorse di cui all'art.12, c. 1, della l.r. 18/19 - l.r. 18/19, art. 3, lett. k) - l.r. 12/05, nuovo art. 8 bis.**

Definizione dei **Criteri di riparto**, con delibera di Giunta Regionale, per l'assegnazione delle risorse allocate nel **fondo** regionale «**Incentivi per la rigenerazione urbana**» destinato a enti locali e a loro forme associative o organizzazioni rappresentative, con premialità specifiche per le forme associative tra i comuni - *l.r. 18/19, art. 12, c. 2.*

Nuove modalità di definizione delle misure di salvaguardia, ovvero di misure atte al mantenimento delle **condizioni di fattibilità urbanistica dei corridoi infrastrutturali** (operanti dopo l'approvazione del PTR o di relative varianti o aggiornamenti) con specifico riferimento a quelli individuati come Obiettivi prioritari di interesse regionale nel PTR, al fine di perseguire **condizioni di tutela più certe e omogenee** lungo l'intero itinerario stradale o ferroviario interessato dai programmi di potenziamento - *l.r. 18/19, art. 6 - l.r. 12/05, art. 102 bis sostituito.*

Istituzione di un **fondo regionale**, con la relativa **dotazione finanziaria**, per l'erogazione di contributi a Enti Locali (con premialità per le forme associative tra Comuni e favorendo la partecipazione finanziaria della Regione alle operazioni di partenariato pubblico privato) **per interventi pubblici funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana** (e i relativi studi di fattibilità tecnico/economica) nonché per le spese di demolizione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio dismesso che causa particolari criticità, **in caso di intervento sostitutivo del Comune** nei confronti dei proprietari che non si attivano - *l.r. 18/19, art. 12, c. 1, lett. a) e b).*

Promozione del coinvolgimento di soggetti privati negli interventi di rigenerazione, mediante la previsione di appositi **strumenti finanziari** nonché la partecipazione a **fondi di investimento** - *l.r. 18/19, art. 12, c. 3, lett. a), b), c).*

Gli enti del sistema regionale e i Comuni possono affidare mediante accordi di cooperazione, ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. n. 50/2016, la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana a Società partecipate dalla Regione, con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana. Sono previsti **criteri regionali** per la scelta degli interventi nel caso in cui vengano disposti finanziamenti regionali alle società partecipate coinvolte - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. t) - l.r. 12/05, nuovo art. 23 bis, c. 1.*

3. ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA LEGGE

Individuazione con delibera di Consiglio Comunale entro 6 mesi, **degli ambiti di rigenerazione**, per i quali i Comuni possono prevedere **azioni di semplificazione** dei procedimenti e di **incentivazione** anche economica, **usi temporanei** e sviluppo di **studi di fattibilità** economica e urbanistica. Fino alla individuazione degli ambiti della rigenerazione, i Comuni non possono accedere agli specifici finanziamenti previsti dalla legge per gli interventi di rigenerazione e i relativi studi di fattibilità economica e urbanistica. Per gli interventi di rigenerazione sono riconosciute **premierità nei finanziamenti regionali** di settore - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. k) - l.r. 12/05, nuovo art. 8 bis.*

I Comuni ≤ 2.000 abitanti adeguano il PGT entro 24 mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana all'integrazione del PTR/31 (fatta salva la facoltà di adeguamento del PGT ai contenuti del PTR integrato, prevista all'art. 5, c. 4, quinto periodo, l.r. 31/14) - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. n) - l.r. 12/05, art. 10 bis, nuovo c. 9 bis.*

Stipula di convenzione al fine di applicare la nuova normativa sugli usi temporanei, su specifiche aree ed edifici, al fine di attivare processi di recupero e valorizzazione di edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, e incentivare lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali (escluse le attrezzature religiose e le sale da gioco) - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. j) - l.r. 12/05, nuovo art. 51 bis.*

Deliberazione comunale di individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il **recupero dei piani terra** (estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7/2017 anche ai piani terra) da assumere entro il 30/6/2020, termine oltre il quale entra in vigore la disciplina senza esclusioni - *l.r. 18/19, art. 8, c. 2.*

Nei centri abitati dei **Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti**, possibilità di sottoscrivere apposita convenzione per la definizione della dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico anche in deroga alle dotazioni minime previste dal PGT per l'insediamento di **Medie Strutture di vendita** mediante il recupero di edifici esistenti - *l.r. 18/19, art. 7 - l.r. 6/10, art. 150, nuovo c. 5 bis.*

Nei Distretti del Commercio possibilità di definizione, da parte dei Comuni, di ambiti nei quali applicare **norme per favorire l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato e artigianali di servizio** - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. l) - l.r. 12/05, art. 10 - c. 1, nuova lettera e ter).*

Promozione della realizzazione di **parchi anche sovracomunali** prevedendo che i Comuni possano attribuire a tali aree **un incremento del 20% dei diritti edificatori da trasferire prioritariamente negli ambiti di rigenerazione** - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. p) - l.r. 12/05, art. 11 - c. 4 sostituito.*

Per i **Programmi integrati di intervento (PII)** riformulata la normativa al fine di rendere lo strumento più flessibile. Per i PII approvati successivamente all'entrata in vigore della l.r. 18/19:

- è introdotta la possibilità, per aree di notevole estensione territoriale e complessità, di **attuazione per fasi successive o per stralci funzionali e durate anche superiori ai 10 anni** (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. u) e lettera x) - l.r. 12/05, art. 87 sostituito, c.2 bis, e art. 93, c. 1, modificato*);

- Il proponente può presentare una valutazione **economico finanziaria** a supporto della quantificazione della dotazione di aree e attrezzature pubbliche - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. w) - l.r. 12/05, art. 90, c. 1 sostituito*;
- è prevista l'applicazione **dell'indifferenziazione delle destinazioni d'uso** tra quelle già assegnate dallo strumento urbanistico all'ambito di intervento (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. v) - l.r. 12/05, art. 88 sostituito, c. 1.*

Il Comune può decidere di applicare tale normativa anche ai **PII già approvati e in corso di attuazione** alla data di entrata in vigore della l.r. 18/19 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. v) - l.r. 12/05, art. 88 sostituito, c.1 bis.*

Individuazione nel documento di piano delle **attività produttive e logistiche, da localizzare prioritariamente negli ambiti di rigenerazione** - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. j) - l.r. 12/05, art. 8, c. 2, nuova lett. e-sexies.*

Si precisa che la **Carta del consumo di suolo**, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'art. 19, c. 2, lett. b bis), n. 5, l.r. 12/05 (criteri PTR integrato l.r. 31/14), costituisce parte integrante di **ogni variante del PGT** che prevede **consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano.**

INCREMENTI DEI DIRITTI EDIFICATORI E RIDUZIONE ONERI

Deliberazione di consiglio comunale per l'individuazione delle **aree o singoli immobili ove escludere l'applicazione delle deroghe** (all'altezza e alle norme quantitative, morfologiche, tipologie di intervento) **per specifiche esigenze di tutela paesaggistica** (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo comma 5 ter*) e/o dall'applicazione dell'**incremento dell'indice di edificabilità**, nei casi **non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana** (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo comma 5 quater*). Le deliberazioni comunali vanno **inviare entro il 31 gennaio di ogni anno** alla Direzione Generale Territorio e Protezione civile (*l.r. 18/19, art. 9, c. 6*).

Istanza comunale per proporre agli enti sovracomunali l'assunzione di una **deliberazione derogatoria** che consenta la **risoluzione di eventuali contrasti con disposizioni limitative presenti nei rispettivi piani territoriali** tali da impedire di usufruire del diritto edificatorio aggiuntivo attribuito ai sensi dei nuovi commi 5, 5 ter e 5 sexies, art. 11 l.r. 12/05 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5 septies.*

Possibilità di modulazione dell'incremento 20% dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, in base agli indirizzi che verranno stabiliti con Delibera di Giunta Regionale entro 6 mesi - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) e art. 9, c. 1 - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5.*

Possibilità di **modulazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione** in base agli indirizzi che verranno stabiliti con Delibera di Giunta Regionale entro 6 mesi - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) e art. 9, c. 1 - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quinquies.*

Possibilità di disporre ulteriori riduzioni rispetto all'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione, per gli interventi di ristrutturazione edilizia **nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità** dei diritti edificatori (*l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 44, c. 8 sostituito*). Non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge - *l.r. 18/19, art. 9, c. 3.*

Possibilità di prevedere ulteriori riduzioni **rispetto all'abbattimento del 50% della riduzione del contributo di costruzione**, negli ambiti della rigenerazione di cui all'art. 8, comma 2, lett. e *quinquies*) della l.r. 12/05 (individuati nel PGT o con le modalità di cui al nuovo art. 8bis) in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica (*l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quater*). Nei casi di convenzionamento, il Comune può sempre **rimodulare il contributo di costruzione sulla base di apposita valutazione economico-finanziaria**. Non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge (*l.r. 18/19, art. 9, c. 3*). I comuni adeguano le proprie **specifiche relative alle modalità e ai requisiti per la valutazione economico-finanziaria** degli interventi a seguito della definizione

dei criteri dalla Giunta regionale per la redazione di detta valutazione (vedi *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c)* - *l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quater*). **Fino alla definizione dei criteri regionali** i comuni possono procedere secondo proprie specifiche e modalità - *l.r. 18/19, art. 9, c. 2*.

Definizione della **percentuale di maggiorazione compresa fra il 30% e il 40% del contributo relativo al costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c)* - *l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 sexies, lett. a)*.

Possibilità di prevedere, anche in accordo con altri enti territoriali, forme di **perequazione territoriale intercomunale**, anche attraverso la costituzione di un **fondo finanziato** con risorse proprie o con quote degli oneri di urbanizzazione e altre risorse conseguenti alla realizzazione degli interventi concordati - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. o)* - *l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 2 ter*.

IMMOBILI DISMESSI DA OLTRE CINQUE ANNI CHE CAUSANO PARTICOLARI CRITICITÀ

Deliberazione consiliare di individuazione degli immobili dismessi che causano particolari criticità (salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio) da **assumere entro 6 mesi** dalla entrata in vigore della legge e aggiornabile annualmente; decorso tale termine, possibilità di **individuazione da parte del privato con perizia asseverata giurata** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 1*.

Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, con **Deliberazione consiliare da approvare entro sei mesi** dall'entrata in vigore della legge, possono individuare aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 1*.

La **delibera** di individuazione viene **aggiornata annualmente**. E' prevista la possibilità da parte dei proprietari di **dimostrare la non applicabilità delle misure** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 2*.

Le disposizioni **non si applicano agli immobili eseguiti senza titolo abilitativo** e a quelli situati in aree soggette a **vincolo di inedificabilità assoluta** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 3*.

La norma prevede la possibilità di ricorrere al **permesso di costruire in deroga e a specifici incentivi per i privati che si attivano entro tre anni** (incremento del 20% dei diritti edificatori previsti dal PGT o della superficie lorda esistente, da utilizzare entro 10 anni, ulteriore incremento del 5% per opere a verde e riduzione impermeabilizzazione, esenzione dal reperimento aree per servizi, con salvezza dei diritti edificatori in caso di demolizione, che possono sempre essere perequati) - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 4, 5, e 6*.

Possibilità di **intervento sostitutivo del Comune se il privato non si attiva** (demolizione, recupero e/o messa in sicurezza), con obbligo di rimborso delle spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 7, 8 e 9*.

Per la realizzazione di tali interventi è consentita la **deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dai PGT** e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 10*.

È prevista l'applicazione degli **incentivi anche agli immobili di proprietà pubblica** in caso di approvazione del progetto di rigenerazione o di alienazione o conferimento a un fondo entro tre anni - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 11*.

RECUPERO DEGLI EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI

Disposizioni applicabili **agli edifici rurali** che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno 3 anni alla data di entrata in vigore della legge - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. b)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 ter, c. 2*.

Sempre possibile il ricorso al permesso di costruire in deroga anche per altre destinazioni, purché non interferiscano con l'attività agricola eventualmente in essere, **escluso il produttivo-industriale e le medie e grandi strutture di vendita**; è consentito **un ampliamento del 20%**, esclusa la nuova costruzione - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. b) - l.r. 12/05, nuovo art. 40 ter, c. 3.*

Esclusione dal contributo di costruzione se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. b) - l.r. 12/05, nuovo art. 40 ter, c. 5.*

4. DISPOSIZIONI PER PROVINCE E CITTÀ METROPOLITANA

Collaborazione di Province e Città metropolitana di Milano con la Regione per selezionare ogni anno **le dodici migliori pratiche di pianificazione urbanistica di adeguamento del PGT** ai sensi dell'art. 5, c. 3, della l.r. 31/2014 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. k) - l.r. 12/05, nuovo art. 8 bis.*

Nei casi di **perequazione territoriale intercomunale**, in cui è prevista la costituzione di un **fondo**, il **Piano Territoriale Metropolitano (PTM)** determina i casi nei quali la gestione unitaria del fondo è affidata alla Città metropolitana di Milano al fine di sviluppare progetti e attuare interventi di rilevanza sovracomunale - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. o) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 2 ter.*

Deliberazione derogatoria, sulla base di una **istanza comunale**, che consenta la **risoluzione di eventuali contrasti con disposizioni limitative presenti nei rispettivi piani territoriali** tali da impedire di usufruire del diritto edificatorio aggiuntivo attribuito ai sensi dei nuovi commi 5, 5 ter e 5 sexies, art. 11, l.r. 12/05 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5 septies.*

Individuazione nei rispettivi strumenti di pianificazione (PTCP/PTM) delle aree destinate alla creazione di **parchi anche sovracomunali** (all'interno delle quali i Comuni possono attribuire un incremento del 20% dei diritti edificatori da trasferire prioritariamente negli ambiti di rigenerazione) - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 4 sostituito.*

La Città metropolitana di Milano e le Province possono istituire i rispettivi **registri delle cessioni dei diritti edificatori** per l'applicazione della **perequazione con caratteri ed effetti sovracomunali** definendo altresì **criteri omogenei** per l'aggiornamento e la pubblicità dei registri comunali - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 4 sostituito.*

Modifica con modalità semplificata dei PTCP e del PTM estesa anche a tutti quei casi dove la presenza di disposizioni particolarmente restrittive degli stessi Piani non consente l'attivazione degli **interventi di rigenerazione a livello comunale** (la norma è circoscritta agli ambiti del TUC e a quelli individuati ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. e quinquies) l.r. 12/05, compresi quelli individuati con la modalità di cui al nuovo art. 8 bis, c. 1 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. s) - l.r. 12/05, art. 17, c. 11 sostituito.*