

MARTEDI' 21 LUGLIO 2020

WEBINAR "LEGGE REGIONALE N.18/2019"*DOMANDE DEI PARTECIPANTI**Risposte della D.G. Territorio e Protezione Civile – Regione Lombardia*

- 1) Nell'ambito di una ristrutturazione urbanistica, l'abbattimento del costo di costruzione si applica anche ai Piani Attuativi già approvati e convenzionati?
 - La lr 18/19 pone alcune limitazioni rispetto alle misure di maggior favore previste dalla legge stessa. In particolare all'art. 9, comma 3, con riferimento agli articoli della lr 12/05 oggetto di modifica, prevede che *"Le disposizioni di maggior favore di cui all'articolo 44 della l.r. 12/2005, come modificato dall'articolo 4 della presente legge, e all'articolo 43, comma 2 quater, della l.r. 12/2005, non si applicano alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'atto dell'entrata in vigore della presente legge"*

- 2) La scadenza del 31 luglio viene prorogata al 31 dicembre, ma le scadenze del 30 settembre verranno prorogate? a quando?
 - La legge regionale "Assestamento al Bilancio 2020 – 2022 con modifiche di leggi regionali", che verrà pubblicata a breve sul BURL, dispone, in considerazione dell'emergenza Covid ancora in essere, il differimento temporale al 31 dicembre 2020 degli adempimenti comunali previsti dalla l.r. 18/2019. In particolare, i provvedimenti comunali i cui termini sono stati prorogati al 31 dicembre 2020 – sui quali era già intervenuta con precedenti proroghe la l.r. 4/2020 – sono:
 - Individuazione con delibera di Consiglio Comunale 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 (rif. l.r. 12/2005, art. 8 bis, c. 1 – l.r. 18/2019, art. 3, c. 1, lett. k);
 - Individuazione con delibera di Consiglio Comunale 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) – (rif. l.r. 18/2019, art. 8, c. 2);
 - Individuazione con delibera di Consiglio Comunale degli immobili dismessi che causano particolari criticità per salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio (rif. l.r. 12/05, art. 40 bis, c.1. – l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a);
 - Per i comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, individuazione con delibera di Consiglio Comunale delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis (rif. l.r. 12/2005, art. 40 bis, c. 1 – l.r. 18/2019, art. 4, c. 1 lett. a).

- 3) Stiamo trattando un'area già parzialmente demolita (ex industriale) che il pgt vigente indica come residenziale. Essendo già parzialmente demolita può rientrare tra quelle che beneficiano di quanto previsto dell'art. 40 bis della l.r.?
- L'art. 40 bis è relativo ad immobili dismessi da oltre 5 anni. Se è in corso un intervento di recupero l'art. 40 bis non trova applicazione perché destinato proprio a favorire interventi di recupero non ancora pianificati o avviati. In ogni caso per l'applicazione del suddetto articolo devono essere accertate le condizioni di criticità secondo le modalità indicate dal comma 1 del medesimo articolo (tramite individuazione da parte del comune o perizia asseverata giurata, che attestino una più delle condizioni di criticità).
- 4) In un ambito di rigenerazione è possibile con il permesso di costruire in deroga prevedere la delocalizzazione della volumetria di un'area produttiva dismessa su aree attigue agricole? anche se inserite negli ambiti agricoli strategici del PTCP?
- Il permesso di costruire in deroga non può comportare la delocalizzazione di volumi su altre aree se non già idonee a riceverne. La modifica prospettata presuppone variante allo strumento urbanistico per modificare la destinazione delle aree agricole, nel rispetto della legge sul contenimento del consumo di suolo e in accordo con la Provincia se si tratta di aree agricole strategiche.
- 5) L'art. 40 BIS "deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, 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." Vale anche per i centri storici?
- I casi di esclusione sono indicati al comma 3 dell'articolo. Si ricorda inoltre che i comuni sotto i 20.000 possono individuare gli ambiti del proprio territorio nel quale non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis, e quindi anche le deroghe sopra ricordate.
- 6) La perizia di asseverazione di cui all'art. 40 bis punto 01, che efficacia può avere se il comune non predispose il regolamento di attuazione della LR 18/19 ?
- Il comma 1 dell'articolo chiarisce che *"Le disposizioni di cui al presente articolo, decorsi i termini della deliberazione di cui sopra (delibera di individuazione del consiglio comunale, ndr), si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica."*
- 7) La deroga delle distanze vale solo tra gli edifici interni all'intervento od anche verso gli edifici all'esterno e verso le strade intorno all'intervento?
- L'art. 103, comma 1 bis della l.r. 12/05 specifica che il rispetto della distanza minima tra fabbricati è *"derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario."*

- 8) La rigenerazione territoriale ed urbana nell'ambito del nuovo PTCP BG è applicabile negli ambiti APS?
- Premesso che il PTCP è ancora nella fase tra adozione e approvazione (nonché in fase istruttoria della valutazione di compatibilità con il PTR) e quindi, potenzialmente modificabile, la domanda risulta un po' generica. Ovviamente si auspica che tutti gli strumenti di governo del territorio siano coerenti con la strategia regionale impostata sulla rigenerazione urbana e quindi anche il PTCP. A priori non sembra di poter dire che negli APS (i quali, in quanto direttamente funzionali al perseguimento degli obiettivi di coordinamento territoriale propri del PTCP devono essere assunti e specificati dai PGT e per i quali, in particolare, il DDP dovrà illustrare le scelte strategiche e strutturali assunte al fine del perseguimento degli obiettivi e dei criteri di cui agli APS) NON sia applicabile la rigenerazione urbana e territoriale, ma andrebbero analizzati i singoli casi. In ogni caso sia nell'art. 11 comma 5 septies, che nell'art. 40 ter comma 4 della l.r. 12/05 si ammette la possibilità di assumere, da parte della Provincia, una delibera derogatoria per consentire, su istanza comunale, interventi riconducibili alla rigenerazione urbana che risultassero ostacolati da "previsioni impeditive" contenute nei piani territoriali di enti sovracomunali.
- 9) Si chiede un chiarimento sull'applicazione dell'art. 51 c. 1 ter della L.R. 12/2005 come modificato dalla L.R. 18/2019 oggi in discussione in relazione al rinvio all'art. 10, comma 1, lettera e ter).
- L'articolo ed il comma richiamati disciplinano il cambio di destinazione d'uso, finalizzato all'esercizio delle attività commerciali di vicinato, negli ambiti che il comune individua all'interno dei distretti del commercio.
- 10) Se l'obiettivo della legge è quello di incentivare la rigenerazione del suolo perché è stato abrogato il comma 12 dell'art 44 della LR 12? come inquadrano adesso il mutamento d'uso senza opere edilizie rispetto al contributo di costruzione?
- Attualmente per il mutamento d'uso senza opere edilizie il riferimento resta l'art. 52, comma 3 per il quale, tra l'altro, si è sempre inteso che quota massima è il "conguaglio nel decennio", questo non è cambiato e continua a valere. Sulle modalità di calcolo degli oneri stanno sorgendo alcune difficoltà interpretative, per cui il tema è all'attenzione della Direzione per valutare l'introduzione di ulteriori modifiche.
- 11) Ogni comune ha facoltà di dare una propria interpretazione oppure ci sarà una linea di interpretazione uniforme tra i vari comuni? il rischio è quello di avere reso ancora più oneroso il cambio di destinazione uso andando contro lo spirito della legge
- Potremmo escludere che ognuno interpreti a proprio modo. Vale quanto detto prima sull'introduzione di ulteriori modifiche.

- 12) In caso di immobile rurale con criticità e dismesso da più di 3 anni, posizionato in un punto del lotto che rientra nel rispetto stradale e in area con vincolo idrologico (immobile senza particolari pregi o caratteristiche poichè rimaneggiato negli anni 90) è possibile operare una demolizione e ricostruzione dello stesso mantenendo le caratteristiche costruttive tipologiche della cascina per trasformarlo in residenza, collocandolo in posizione diversa nel lotto per meglio inserirlo nel contesto e toglierlo dalla parte di lotto sulla quale sussistono i vincoli sopradetti? L'eventuale aumento volumetrico premiale si calcola sulla volumetria esistente visto che tecnicamente l'area da PGT non ha indici edificatori? posso accorpare le volumetrie di fabbricati accessori e considerarla tutta per riprogettare il mio nuovo immobile così da non avere il costruito sparso ma trovare la migliore soluzione per occupare meno superficie che resterà destinata in parte a verde della residenza e per la restante a vigna?
- Caso troppo puntuale e complesso per poter dare una risposta esaustiva. In ogni caso per il recupero degli immobili rurali dismessi da almeno tre anni (vedi definizione di legge) l'art. 40 ter della l.r. 12/05 esclude tra le possibilità di intervento la "nuova costruzione" e l'eventuale premialità utilizzabile corrisponde ad un massimo del 20% della superficie lorda esistente.
- 13) Sarà possibile un confronto tra il nostro ordine e l'amministrazione x il chiarimento di diversi dubbi interpretativi che per noi significa sapere come operare?
- Il confronto con gli Ordini Professionali c'è sempre stato; sono infatti stati attivati appositi Tavoli di lavoro dedicati a vari temi, tra i quali anche la rigenerazione urbana e territoriale, che hanno lavorato anche e soprattutto in fase di redazione della l.r. 18/19.
- 14) Mi trovo nella campagna della provincia di Brescia e avrei circa 600mq di Slp per la residenza da sviluppare in parte su due livelli per una Sc indicativa di circa 450 mq su lotto di terreno di circa 20.000mq di cui 18.000 a vigna e i restanti diverrebbero la parte puramente residenziale con unica abitazione. Il Comune ci ha detto che servono le indicazioni regionali (decreti attuativi) per capire se è consentito accorpare S e V e come gestire l'aumento volumetrico in area agricola.
- per il recupero di edifici rurali dismessi vale il già citato art. 40 ter.
- 15) In area agricola come si calcolerà l'eventuale premio volumetrico in caso di recupero non avendo l'area indice da PGT? sarà possibile utilizzare il PC in deroga per fare demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti con la definizione ampliata di ristrutturazione data di recente dal decreto semplificazioni cambiando sedime ed accorpare le volumetrie per gestirle in modo unitario?
- Tema già affrontato in precedente quesito. Per il recupero degli immobili rurali dismessi da almeno tre anni, l'art. 40 ter della l.r. 12/05 esclude tra le possibilità di intervento la "nuova costruzione" e l'eventuale premialità utilizzabile corrisponde ad un massimo del 20% della superficie lorda esistente. Sono in corso alcune valutazioni da parte della Direzione sugli effetti delle modifiche/novità introdotte dal DL Semplificazione.

- 16) In riferimento agli immobili nel Comune di Bergamo la cui destinazione d'uso PRINCIPALE è quella PRODUTTIVA e le destinazioni ammesse come COMPLEMENTARI sono quelle COMMERCIALI e TERZIARIE, quest'ultime però possono esistere SOLO se a supporto di quella principale, si chiede se, recependo la Legge Regionale n. 18 del 26/11/2019, vi è la possibilità di una più aperta e flessibile articolazione delle destinazioni ammesse, svincolandole dalla restrittiva e non più adeguata previsione d'uso produttiva, dando la possibilità di un "recupero" e "riuso" degli immobili esistenti ma con destinazioni diverse da quella principale, slegati e autonomi rispetto all'attività attuale
- L'art. 51 comma 1 della legge 12 specifica quanto segue *“Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.”*

- 17) L'art. 52 comma 2 della L.R.12/2005 specifica che “i mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune”. La modifica di destinazione d'uso, rientra nell'intervento di “ristrutturazione” e pertanto soggetta al contributo di costruzione.

L'art. 44 comma 12 della L.R. 12 specificava la modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, come “eventuale maggiore somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto alla precedente” quindi: In caso di mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie non vi era costo di costruzione (perché senza opere), ma solo l'eventuale conteggio degli oneri di urbanizzazione che, secondo l'art 44 comma 12 L.R.12 ,venivano calcolati per differenza.

L'art. 4, 2 sexies lettera f) della nuova L.R. 18/2019 ABROGA i commi 9,10,10bis,12,13 e 18 dell'art. 44 L.R. 12.

Alla luce della L.R. 18-2019 che ha abrogato il comma 12 dell'art. 44 L.R.12 come si inquadra il mutamento di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie rispetto al contributo di costruzione? E' pur vero che la modifica di destinazione d'uso, essendo esclusa dall'intervento di “manutenzione straordinaria”, viene considerata “ristrutturazione” e quindi soggetta al contributo di costruzione. Però se non ci sono opere e quindi “... interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.” è corretto considerare la modifica di destinazione d'uso senza opere intervento di ristrutturazione soggetto a contributo di costruzione? Mancando il comma 12 dell'art. 44, come calcolo il contributo di costruzione?

Se applico l'intero costo della nuova destinazione, il committente paga una seconda volta gli oneri che erano già stati corrisposti quando è stato costruito l'edificio. Non mi sembra corretto e soprattutto questa ipotesi contrasta con lo spirito della nuova L.R. che agevola e riduce gli oneri per favorire l'uso e la rigenerazione di immobili esistenti. Gli oneri non più calcolati per differenza diventano cifre importanti! Per di più, nel caso di un passaggio in riduzione (ad esempio da terziario a residenziale) il committente si ritrova a dover pagare comunque anche gli oneri di urbanizzazione. (cosa che con il comma 12 art. 44 non accadeva...).

Se applico l'art. 52: i mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune”.

E non ho più il comma 12 dell'art 44 della L.R. 12 il costo di costruzione è dovuto?

- Vedi risposta precedente quesito n. 10 su stesso argomento.