



# RIGENERAZIONE URBANA

## RELAZIONE TECNICA SULLA NUOVA LEGGE REGIONALE N. 18/2019

Giovedì 20 FEBBRAIO 2020  
Sala Maffei  
CREMONA

# La legge sulla Rigenerazione urbana in Lombardia

Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18  
pubblicata sul BURL. n. 48 (SUP) del 29 novembre 2019

- La nuova legge, dal 14 dicembre 2019, introduce **misure di incentivazione e semplificazione per promuovere i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio.**
- 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).

# FINALITA'

Riconoscere gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale riguardanti ambiti, aree e **anche singoli edifici**, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo e migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori

**Rigenerazione urbana:** *l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano*

**Rigenerazione territoriale:** *l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali+*

# AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

Già previsti dalla Legge n. 31/2014, viene disposto che i Comuni, con delibera di C.C. da adottarsi **entro 6 mesi**, individuino tali ambiti e prevedano, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT:

- a) azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo.
- b) Incentivi per gli interventi di elevata qualità ambientale, con particolare riferimento alla Rete Verde e alla Rete Ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- c) gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- d) la redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

# AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

Per i Comuni sono previste **premierità nell'erogazione dei finanziamenti regionali** a seguito della selezione delle migliori dieci pratiche nell'adeguamento del PGT ai criteri del PTR e quindi all'individuazione degli ambiti.

E' prevista inoltre una premierità nell'erogazione dei finanziamenti, anche a valere **sui fondi comunitari** per i Comuni che attuano politiche di rigenerazione urbana.

I Comuni che non individuano gli ambiti della Rigenerazione sono esclusi dalle premierità e dai benefici economici introdotti dalla nuova legge.

Per le attività economiche che verranno insediate negli ambiti è prevista l'esenzione per tre anni dal pagamento dell'IRAP.

# PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTI VOLUMETRICI

Il provvedimento interviene anche in materia di perequazione e trasferimenti volumetrici.

Viene previsto che i Comuni possono prevedere forme di perequazione territoriale intercomunale.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione nonché, per i Comuni sopra i 5000 abitanti, quelli attribuiti come premialità per attuazione di interventi su edifici esistenti, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana.

# INCENTIVI VOLUMETRICI

E' prevista la concessione di un bonus volumetrico fino al 20% dell'indice di PGT, che verrà introdotto dopo apposita delibera di Giunta che ne darà attuazione. Per ottenere il bonus l'intervento dovrà perseguire questi criteri:

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



# INCENTIVI VOLUMETRICI

- Ai Comuni viene lasciata la possibilità di **escludere determinate aree od immobili** dalla concessione del bonus.
- è consentito **derogare** all'altezza massima prevista dal PGT (nel limite del 20%) e alle norme quantitative e morfologiche, fatto salvo il rispetto delle norme statali e igienico-sanitarie.
- I volumi strettamente necessari per la realizzazione di interventi di 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%).



# ONERI DI URBANIZZAZIONE

5 azioni per favorire la realizzazione di interventi su edifici esistenti:

1. Gli interventi di bonifica dei suoli vengono ricompresi tra gli oneri di urbanizzazione secondaria, rendendoli quindi scomputabili;
2. Riduzione **di almeno il 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;
3. Riduzione *ex lege* **di almeno il 50%** del contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti della rigenerazione. Nei casi di convenzionamento, è possibile rimodulare il contributo sulla base di apposita relazione economico-finanziaria.

# ONERI DI URBANIZZAZIONE

4. Sono introdotte ulteriori riduzioni degli oneri e del costo di costruzione per tutti gli altri interventi sugli edifici esistenti, che verranno definiti con un'apposita delibera della Giunta regionale. Tali riduzioni sono finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi, tra i quali l'efficientamento energetico, l'applicazione dell'invarianza idraulica, la bonifica dei siti contaminati, il tracciamento dei rifiuti da demolizione.
5. Viene disposta una maggiorazione fino al 40% del contributo relativo al costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo e pari al 50% per gli interventi di logistica non ricadenti in aree di rigenerazione.

# COSTO DI COSTRUZIONE

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione 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.

# DESTINAZIONI D'USO

Viene potenziato il principio dell'indifferenza funzionale: viene infatti stabilito che sono tra loro compatibili anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente presenti nel PGT, le destinazioni urbanistiche residenziale, commerciale di vicinato nonché le destinazioni d'uso direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di Superficie Lorda.

# USI TEMPORANEI

E' consentito l'uso temporaneo degli immobili sia pubblici che privati, **per una sola volta** e per un periodo di tempo non superiore **a tre anni, prorogabili di altri due**, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non compromettano le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT.

L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni sulle destinazioni d'uso.

L'utilizzazione temporanea di aree ed edifici, o parti di essi, è esclusa per le attrezzature religiose e le sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

# DISTANZE TRA EDIFICI

E' possibile derogare alla distanza minima di dieci metri stabilita dal D.M. n. 1444/1968 per i fabbricati inseriti in piani attuativi e in ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario, estendendo quindi la deroga anche ai permessi di costruire convenzionati.

# MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Per favorire l'insediamento di Medie strutture di vendita in edifici dismessi o sottoutilizzati dei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, si prevede che la dotazione di parcheggi possa essere definita da apposita convenzione con il Comune, anche in deroga alle dotazioni minime di cui al PGT.



# PIANI TERRA

E' possibile il recupero dei piani terra applicando la disciplina contenuta nella L.R n. 7/2017 per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.

L'insediamento di nuovi esercizi di vicinato al piano terra di edifici esistenti con affaccio sullo spazio pubblico, negli ambiti del Distretto del commercio, è escluso dal pagamento del contributo di costruzione e non comporta variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

# PIANI INTEGRATI DI INTERVENTO

Viene introdotta una disciplina più flessibile per i PII.

Per le aree di notevole estensione territoriale e complessità, l'attuazione può avvenire **per stralci funzionali e per fasi successive** e la durata dei Programmi può **superare quella decennale**. Inoltre, è possibile applicare il principio dell'indifferenza funzionale delle destinazioni d'uso tra quelle già assegnate dallo strumento urbanistico all'ambito di intervento.

Queste innovazioni possono essere applicate anche ai PII in corso di attuazione.

# IMMOBILI DEGRADATI

Procedura speciale per gli immobili dismessi da più di **5 anni**, oggetto di degrado ambientale ed urbanistico.

Vengono individuati con delibera del Consiglio comunale da adottarsi **entro sei mesi** dall'entrata in vigore della Legge, oppure a seguito di istanza accompagnata da una perizia asseverata che ne attesti il degrado, presentata dalla proprietà.

**Entro tre anni dall'individuazione** dell'immobile la proprietà dovrà presentare il progetto di recupero che potrà usufruire di un bonus volumetrico pari al 20% dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente.

# IMMOBILI DEGRADATI

Il progetto sarà esentato dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ad eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata.

Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20% si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.

Un ulteriore incremento del 5% della Superficie Lorda è previsto per gli interventi che assicurino una superficie deimpermealizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10%.

# IMMOBILI DEGRADATI

Qualora il proprietario dell'immobile non intervenga entro i tre anni dall'individuazione dell'immobile, presentando un progetto di recupero, il Comune ingiunge la demolizione **entro un anno**. Se questa è effettuata dalla proprietà, determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area.

I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori. Se il proprietario non effettua alla demolizione, provvede il Comune in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la Superficie Lorda esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico. Altrimenti interviene il Comune con rimborso delle spese da parte della proprietà.

# IMMOBILI DEGRADATI

Tutti gli interventi sono realizzati **in 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.

La procedura vale anche per **gli immobili di proprietà pubblica** a condizione che, entro tre anni dalla delibera di individuazione, gli enti proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avviino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento ad un fondo.

# EDIFICI RURALI DISMESSI

La nuova legge regionale consente il recupero degli edifici rurali dismessi mediante l'applicazione della norma relativa al permesso di costruire in deroga rispetto alle disposizioni del PGT.

Infatti il recupero di questi edifici viene qualificato come di **pubblico interesse** e può avvenire in deroga anche rispetto ai piani sovracomunali.

Gli immobili sono quelli abbandonati o dismessi, **individuati** come tali **nel PGT** ovvero quelli così risultanti in stato di abbandono da più di tre anni, a seguito di perizia asseverata.

Gli immobili non devono essere abusivi o situati nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica secondo il PDR.



# EDIFICI RURALI DISMESSI

Nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio, possono essere oggetto di recupero anche ad uso diverso dall'agricolo, purché l'intervento non interferisca con l'attività agricola in essere. Non sono ammesse le destinazioni d'uso produttivo – industriale e commerciale ad eccezione del commercio di vicinato.

La delibera del C.C stabilisce:

- La qualificazione edilizia dell'intervento
- L'entità dell'intervento con il limite del 20% per gli ampliamenti
- La destinazione d'uso
- La compatibilità con il contesto agricolo

# EDIFICI RURALI DISMESSI

Qualora l'intervento non sia compatibile con un piano sovraordinato è necessaria la deroga anche da parte dell'organismo sovracomunale.

Gli interventi non sono soggetti alla disciplina relativa alle costruzioni in zona agricola.

I contributi di costruzione sono ridotti del 50% e non sono dovuti se la destinazione d'uso è quella agricola.

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE!**

**ANCE** | LOMBARDIA

***Andrea Vescia***

**Associazione Regionale dei Costruttori Edili Lombardi**

Via Carducci, 18 – 20123 Milano

Tel. 02 86454640

[vescia@ance.lombardia.it](mailto:vescia@ance.lombardia.it)

[www.ance.lombardia.it](http://www.ance.lombardia.it)