



o o o

Legge per il Governo del Territorio 11 marzo 2005, n. 12

o o o

Abstract

La ricostruzione storica dell'evoluzione di questa Legge regionale viene preceduta dalle necessarie premesse che illustrano il percorso seguito dal Governo regionale per arrivare all'emanazione del dispositivo, una sorta di Testo Unico Regionale (TUR) che raccoglie al proprio interno sia la disciplina urbanistica che quella edilizia.

Nell'intento del legislatore regionale ¹, quest'ultima, avrebbe dovuto costituire "la disciplina di dettaglio" delle preminenti norme statali contenute prevalentemente nel TUN ² e in altre disposizioni urbanistiche nazionali, nel rispetto di quanto stabilito dal Titolo V della Costituzione ³, ma come avremo modo di illustrare nei commenti al testo, così non è stato e in almeno quattro occasioni la Corte costituzionale è intervenuta per censurarne alcuni contenuti.

Lo scopo del lavoro è quello di evidenziare gli elementi di criticità emersi in questo percorso di diciannove anni e di suggerire soluzioni alternative.

L'obiettivo originale fu quello di mettere a disposizione degli Enti locali e dei Professionisti, impegnati nell'edilizia, un TUR nel quale ricondurre tutte le norme che erano state emanate in Lombardia tra il 1975 e il 2004 per regolamentare questo settore strategico.

Ma l'impostazione data, con l'avanzar del tempo, lo ha reso sempre più ingombrante e poco gestibile; un corpaccone prominente sempre meno agile e sempre più di difficile articolazione.

Le continue manomissioni, condite più volte da cambi di rotta ⁴, senza la pazienza di attendere gli effetti delle variazioni stesse, non ha sicuramente facilitato la sua applicazione da parte degli Organi periferici, in alcuni casi, combattuti tra la prevalenza delle disposizioni del TUN⁵ e quelle del TUR⁶, in parte evidenziate anche dalla Corte Costituzionale, con censure parziali che, a loro volta, non hanno aiutato a risolvere i dubbi interpretativi, anzi al contrario hanno contribuito ad aggravarli.

Un esempio: la Sentenza 309 del 2011, promossa del TAR per la Lombardia, la quale ha dichiarato incostituzionale parte dell'articolo 27, comma 1, lettera d), riferito agli interventi di

¹ Art. 103, comma 1.

² Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

³ Legge costituzionale 24 ottobre 2001, n. 3 – L'articolo 117, comma 3, delinea una peculiare forma di potestà legislativa distribuita tra lo Stato e le Regioni, convenzionalmente e testualmente indicata come "concorrente". Si tratta di una tipologia riscontrabile anche nell'ambito comparato, ma che nella versione disegnata dalla Costituzione italiana presenta alcune caratteristiche uniche: allo Stato spetta la determinazione dei principi, alle Regioni, per sottrazione, tutto ciò che non rientra fra i principi.

Dunque, la Costituzione non prevede soltanto una ripartizione fondata sulle materie, ma stabilisce anche che, all'interno di alcune di esse, si possano e si debbano distinguere i principi da ciò che principio non è. Si è dichiarato che il criterio di ripartizione è chiaro ed ordinato e, almeno in teoria, non vi sono dubbi che lo sia, poiché non vi è nulla di più lineare che attribuire a ciascuno il suo ed attendere il naturale sviluppo delle cose.

⁴ Un esempio tra tutti: il plurimo passaggio tra Giunta e Consiglio comunale per l'adozione/approvazione dei PA.

⁵ Articolo 3 del DPR 380/2001.

⁶ Articolo 27 della LR 12/2005.



ristrutturazione edilizia. Il TAR tuttavia non ha ritenuto di dover intervenire, o meglio, non è stato sollecitato a farlo, anche su quelli di manutenzione straordinaria, regolati dalla lettera b) dello stesso articolo, dal dispositivo sostanzialmente diverso rispetto a quello più restrittivo contenuto nell'articolo 3 del DPR 380.

Perciò, a seguito di questa sentenza, la maggior parte dei Servizi tecnici comunali, è stata indotta ad applicare in modo restrittivo il disposto su questa tipologia d'interventi, disapplicando di fatto la norma regionale più estensiva.

Peraltro, su questo tema, lo Stato, col passar del tempo e delle legislature, si è sostanzialmente allineato coi dispositivi lombardi, per questo la Regione, nel novembre del 2019, ha deciso di abbandonare il proprio articolo 27, perché ormai conscia di aver raggiunto l'obiettivo fissato ben quattordici anni prima.

Nel frattempo confusione e conflitti non hanno certamente favorito il recupero del PEE.

Come si diceva, un corpo unico che contiene la normativa urbanistica, identificata nella Parte I del testo ⁷ e quella edilizia, indicata come Parte II, col titolo "Gestione del territorio" ⁸; un ibrido quest'ultimo che contiene anche ampie porzioni destinate alla pianificazione e alla gestione del paesaggio.

Uno "zibaldone" male assortito, peggiorato negli anni con l'inserimento di norme sul consumo di suolo ⁹, sull'invarianza idraulica e idrologica ¹⁰, sulla rigenerazione urbana e territoriale ¹¹.

Ma la struttura del testo e le successive implementazioni, purtroppo non sono l'unico elemento di criticità.

Nella parte dedicata alla pianificazione, ciò che in origine rappresentava l'elemento di novità nel panorama nazionale: la tripartizione degli atti che compongono lo strumento urbanistico generale ¹², nel tempo si è dimostrato un inutile "orpello" gravido di ripetizioni cartografiche inutili e dannose: se devo modificare un ambito, lo devo fare sui tre atti che costituiscono il PGT.

Il Documento di Piano, un po' strumento conoscitivo e ricognitivo e un po' strumento progettuale con valenza quinquennale ¹³, ha fallito completamente l'obiettivo del suo promotore, l'Assessore Moneta, il quale pensava di poter ottenere da questa soluzione la massima flessibilità per superare la rigidità dimostrata nei trent'anni precedenti dal Piano Regolatore Generale: ma, ahimè, questi non aveva tenuto conto di una variabile fondamentale,

⁷ Parte I – Pianificazione del territorio – articoli da 1 a 26, Titolo II – articoli da 55 a 58, Capo III articoli da 70 a 73, Titolo V – Beni paesistici - articoli da 74 a 86, Titolo VI - Procedimenti speciali – articoli da 87 a 96.

⁸ Parte II – Gestione del territorio – articoli da 27 a 54, Titolo III – articoli da 59 a 69, Capo II – Altri procedimenti speciali – articoli da 97 a 104.

⁹ Legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 – BURL n. 49 del 01 dicembre 2014 – Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato.

¹⁰ Legge regionale 15 marzo 2016, n. 4 – BURL n. 11 del 18 marzo 2016 – Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua.

¹¹ Legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 – BURL n. 48 del 29 novembre 2019 – 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 e ad altre leggi regionali.

¹² cioè il Documento di Piano non conformativo per il regime giuridico dei suoli e il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, quest'ultimo battezzato della "Città pubblica" non conformativi per il regime giuridico dei suoli.

¹³ per i Comuni con popolazione superiore a duemila abitanti.



quella costituita dalla Direzione generale del suo stesso Assessorato, che si è dimostrata pervicacemente miope nel rendere assai problematica la pubblicazione degli atti sul BURL, anche quella delle cosiddette Varianti minori.

Ma, soprattutto l'Assessore, probabilmente non aveva tenuto in debito conto le caratteristiche tecnico-amministrative del territorio Regionale lombardo, costituito da oltre 1.500 Comuni, il settanta per cento dei quali con popolazione inferiore/uguale a 5.000 abitanti e solo il tre per cento superiore ai cinquantamila, praticamente i capoluoghi di Provincia e pochi altri; verosimilmente gli unici dotati di una struttura tecnica con personale sufficientemente qualificato per gestire uno strumento così sofisticato e complesso.

La necessità di introdurre nei nuovi strumenti urbanistici generali il principio di non conformazione¹⁴ delle aree, aveva indotto lo stesso Assessore a scegliere la strada del documento specifico, quello di Piano, definito inizialmente il "Piano del Sindaco", perché avrebbe dovuto costituire il palinsesto del mandato elettorale del Primo cittadino e, per questo, con un arco temporale di riferimento quinquennale.

Altre Regioni hanno scelto soluzioni diverse, pur convergendo sull'idea di base di demandare alla successiva pianificazione attuativa le aspettative giuridicamente tutelate sui suoli.

Ad esempio la Regione Emilia Romagna nel 2017¹⁵, quindi ben dodici anni dopo la Lombardia, ha preferito affidare la potestà conformativa delle previsioni del Piano Urbanistico Generale comunale (PUG) agli Accordi Operativi e ai Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica¹⁶, definendo semplicemente "ideogrammatico" il carattere che deve avere la cartografia dei piani territoriali di livello sovralocale e locale.

Cioè un'idea indicativa delle scelte, giuridicamente non vincolante per le proprietà; affidando alla "Tavola dei vincoli"¹⁷ "la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio", ripartendo le funzioni pianificatorie secondo il principio di

¹⁴ Principio secondo il quale la previsione dello strumento urbanistico non attribuisce né conferisce alle aree oggetto di previsioni urbanistiche potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto.

¹⁵ Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24.

¹⁶ Articolo 38, comma 1 della LR 24/2017 - Le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni si attuano principalmente attraverso accordi operativi, fatte salve le trasformazioni soggette a intervento diretto. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG. A tale scopo il Comune può altresì fornire indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo, da osservarsi nella predisposizione del progetto urbano di cui al comma 3, lettera a), per gli ambiti che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali, ovvero per gli areali che richiedano il coordinamento di una pluralità di interventi.

¹⁷ Articolo 37, comma 1 della LR 24/2017 - Allo scopo di favorire la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che gravano sul territorio e di semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica di conformità degli interventi di trasformazione, i Comuni si dotano di un apposito strumento conoscitivo, denominato "tavola dei vincoli". In esso sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un elaborato, denominato "scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.



competenza¹⁸, in base al quale ciascuno strumento di pianificazione deve limitarsi a disciplinare esclusivamente le tematiche e gli oggetti che gli siano attribuiti dalla legge, quindi superando il meccanismo della pianificazione a cascata; percorso costante negli equivalenti dispositivi delle altre Regioni.

Ma soprattutto, in questa Regione, la pianificazione è ben distinta dalla disciplina edilizia¹⁹. Quindi è questa la soluzione, o almeno è una delle ipotesi percorribili?

A sentire gli addetti ai lavori emiliani, sembrerebbe di no.

A oltre sei anni dall'emanazione della norma, pare che ben pochi Comuni abbiano provveduto a sostituire col nuovo PUG gli strumenti urbanistici vigenti, costituiti da vecchi PRG, piuttosto che dai più recenti PSC.

Il motivo: gli uffici di piano sono restii a promuovere la presentazione di proposte di Accordi Operativi, attraverso appositi avvisi pubblici, perché ritengono che la verifica di conformità di questi progetti al PUG, loro affidata, possa nascondere non poche insidie, esponendo i Funzionari al rischio di essere imputati d'interesse privato in atti d'ufficio.

A quanto pare ci risiamo, anche in Emilia Romagna l'apparato amministrativo, solleva obiezioni e rallenta l'applicazione di disposizioni innovative.

In verità molta parte del corpo accademico emiliano, in fase di approvazione di questa legge, aveva alzato barricate, paventando la distruzione del patrimonio edilizio esistente e in particolare di quello storico.

In entrambe i casi sembra di assistere ad un "ammutinamento" da parte della componente tecnico-amministrativa regionale e comunale rispetto a quella politica, quasi che la prima sia stata esclusa dalla formazione delle leggi in questione.

Sicuramente la separazione tra le due discipline consentirebbe di disporre di testi più flessibili e con una gestione meno complicata di quella lombarda.

Allo stesso tempo il Piano lombardo andrebbe realmente semplificato e l'articolo 10bis della LR 12/2005 non si è certamente dimostrato adeguato al compito che gli era stato assegnato.

La mancata estensione ai Comuni fino ai 15.000 abitanti, prevista dal testo originale ma mai praticata, unitamente alle complicazioni descritte in precedenza hanno portato alla situazione attuale.

L'iniziativa intrapresa recentemente dalla Direzione generale dell'Assessorato Territorio e Protezione civile di estendere il DTB all'intero territorio regionale e di mettere a disposizione degli Enti locali un programma georeferenziato per l'elaborazione dei nuovi PGT, rappresenta sicuramente un grosso passo avanti per incentivare i Comuni a elaborare questo strumento.

Peraltro, sembra che tutto ciò non sia sufficiente a farlo decollare definitivamente, perché già in questa fase preliminare di divulgazione la partecipazione delle strutture tecniche comunali è apparsa alquanto insufficiente.

C'è da sperare che ciò dipenda prevalentemente dal periodo di pandemia che ha pesantemente interessato questa Regione, tuttavia già prima del Covid, i segnali di disaffezione erano piuttosto palesi.

¹⁸ Articolo 24, comma 1 della LR 24/2017 - Allo scopo di semplificare e qualificare il contenuto dei piani, superando il meccanismo della pianificazione a cascata, le funzioni di pianificazione territoriale e urbanistica sono conferite dalla presente legge secondo il principio di competenza, secondo il quale ciascun strumento di pianificazione deve limitarsi a disciplinare esclusivamente le tematiche e gli oggetti che gli siano attribuiti dalla presente legge, in conformità alla legislazione statale e regionale vigente.

¹⁹ Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15.



ARCHITETTURA & **URBANISTICA**
cappa francesco architetto & Co.

Ma non bisogna demordere perché la crescita culturale delle strutture tecniche è un veicolo fondamentale per migliorare la qualità dei piani per il governo del territorio.

Saper utilizzare le banche dati regionali e implementarne le informazioni contenute è importantissimo per mettere queste strutture in condizione di fare il passo successivo, cioè quello di gestire le operazioni meno complesse, quali le varianti minori o la correzione degli errori materiali.



Le premesse

Tra il 1985 e il 2000, la Regione Lombardia, prima con la Legge Verga ²⁰ poi con l'Adamoli²¹, punta al superamento del tradizionale P.R.G. attraverso la sperimentazione di Programmi Integrati d'Intervento, che interessano comprensori sia di aree edificate da riqualificare che di aree libere da urbanizzare, in grado di produrre quartieri plurifunzionali, completi delle relative attrezzature pubbliche, in un arco temporale decennale; altre Regioni come l'Emilia-Romagna e la Toscana, invece, propongono lo sdoppiamento del P.R.G. in due strumenti: il Piano Strutturale o strategico, inerente le cosiddette invarianti, senza limiti di validità temporale e il Piano Operativo, cioè lo strumento deputato all'attuazione degli interventi edificatori pubblici e privati da realizzare nell'arco di cinque anni; ciò sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Istituto Nazionale di Urbanistica.

Lo sdoppiamento propugnato, unitamente alla pratica della "perequazione", cioè dell'equa ripartizione dei benefici e dei costi, tra i proprietari degli ambiti di trasformazione, secondo i Suoi fautori, dovrebbe ovviare alle rigidità evidenziate dalle precedenti generazioni di Piani²².

La Regione Lombardia, non condivide tale orientamento e a partire dal 1997, inizia un percorso alternativo, che punta da un lato allo snellimento delle procedure, demandando alla potestà comunale l'approvazione di una serie di Varianti minori al P.R.G. ²³ e dall'altro, alla riunione tra "progetto" e "piano", riprendendo equivalenti esperienze europee (Barcellona, Berlino) e rinnovando le precedenti ipotesi di programmazione negoziata, con una nuova Legge sui Programmi Integrati d'Intervento ²⁴. Attraverso la predisposizione di un Documento d'Inquadramento s'individuano i punti critici da risolvere con l'adozione di specifici programmi, che prevedono la contestuale realizzazione dei complessi privati, a destinazione polifunzionale e delle attrezzature pubbliche, non necessariamente connesse al solo comparto d'intervento ma anche funzionali al restante territorio comunale, con possibilità d'agire in Variante al P.R.G., con tempi contenuti e modalità semplificate.

L'obiettivo di questi strumenti è anche quello di ottenere dai privati, in contropartita all'edificazione, attrezzature complete e funzionanti, quindi non più solo aree, come richiesto sino ad ora dalle Amministrazioni pubbliche, riducendo notevolmente i tempi di realizzazione delle medesime, evitando la necessità di procedere alle preliminari progettazioni e procedure d'appalto, almeno sino alla soglia europea ²⁵. In questo contesto, la Regione, introduce anche il nuovo concetto di standard di qualità, cioè appunto l'attrezzatura, aggiuntiva alle normali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in cambio del corrispondente valore di aree pubbliche.

La Regione, convinta di aver imboccato la strada giusta, prosegue ulteriormente questo cammino e con la successiva Legge 15 gennaio 2001, n. 1 ²⁶ individua nel Piano dei servizi ²⁷,

²⁰ Legge regionale 4 luglio 1986, n. 22 – *Promozione dei programmi integrati di recupero del P.E.E.*

²¹ Legge regionale 2 aprile 1990, n. 23 - *Norme per l'attuazione dei programmi di recupero edilizio ed urbanistico.*

²² Legge Costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3 – *Modifica al titolo V della parte seconda della Costituzione, che demanda al Comune la gestione del proprio territorio e perciò l'approvazione del P.R.G.*

²³ L.r. 23 giugno 1997, n. 23 – *Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali ...*

²⁴ L.r. 12 aprile 1999, n. 9 – *Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento.*

²⁵ 5.000.000 di Euro di valore delle opere.

²⁶ *Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.*

²⁷ *Già sperimentato dall'Emilia-Romagna con la L.r. 7 dicembre 1978, n. 47 – Tutela e uso del territorio.*



lo strumento ideale per gestire gl'interventi della cosiddetta "Città pubblica"; in essa, riprende e affina il concetto di standard qualitativo, superando quello nazionale meramente "quantitativo", propugnato dal vecchio decreto del 1968 e allarga lo spettro dei servizi pubblici a quelli d'interesse generale, con possibilità di farli realizzare e gestire anche da privati, non solo nell'ambito della pianificazione attuativa.

Su queste premesse, la Giunta lombarda, avvia un percorso innovativo per approdare alla nuova legge sul "Governo del territorio" la n. 12 del 2005: nel 2000 costituisce un Gruppo di lavoro interdisciplinare che ha il compito di elaborare le "*Linee guida per la riforma urbanistica regionale*", che vengono presentate ufficialmente al Politecnico di Milano nel Novembre dell'anno successivo; tra tale data ed il Luglio 2002, lo stesso Gruppo di lavoro elabora una bozza di articolato da proporre all'esame di: Amministratori locali, Autorità territoriali, Associazioni di categoria, compresi la Consulta degli Architetti e l'INU regionali; sulla scorta delle osservazioni pervenute, nel Luglio 2003, la Giunta licenzia il testo definitivo del progetto di Legge, trasmettendolo alla V Commissione consiliare "Territorio", che nel Dicembre 2004 lo inoltra al Consiglio, per l'approvazione, avvenuta appunto nel Marzo 2005, allo scadere della legislatura.

Quindi, forse per la prima volta a livello nazionale, sicuramente in Lombardia, un dispositivo di tale importanza, non viene calato dall'alto, ma viene deliberato, facendo tesoro delle esperienze maturate sul campo, quale miglior compromesso possibile, tra le varie Componenti politico-amministrative e socio-economiche operanti nel settore.

Ciò nonostante potremmo definire questa legge "l'**incompresa**" perché già a partire dal dicembre dello stesso anno fu oggetto di un primo adeguamento e sino ad oggi se ne sono susseguiti ben *quarantatre*, con un minimo di uno e un massimo di quattro all'anno, un vero e proprio non invidiabile record.

Perché *incompresa*, perché alla soglia dei quattro lustri dalla sua emanazione, si ha la sensazione che a partire dalla Direzione generale dell'Assessorato Territorio, Protezione Civile per finire ai Servizi tecnici comunali non abbiano saputo o voluto cogliere i contenuti innovativi della Legge, in primo luogo la *flessibilità*, intesa come confronto e verifica, continua e dinamica, fra i diversi strumenti di governo del territorio, superando l'eccessiva rigidità prodotta dai modelli di pianificazione precedenti, senza dimenticare la *sussidiarietà* verticale tra Enti, che al contrario si è dimostrata un dialogo tra sordi, da un lato la Direzione generale attenta esclusivamente a rincorrere i propri obiettivi: uno tra questi la costruzione del SIT, imponendo ai Comuni adempimenti assolutamente al di fuori dalla loro portata, sia tecnica che economica. Tecnica perché le strutture comunali non erano e tuttora non sono in grado di disporre di personale qualificato per gestire strumenti urbanistici sempre più sofisticati, economica perché, nel contempo, non disponevano nemmeno delle risorse per dotarsi dei programmi necessari e, la Regione da parte sua in questo arco temporale ha investito pochissime risorse.

A tale proposito ricordiamo che in Lombardia i Comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti, rappresentano il 70% del territorio e solo i capoluoghi di Provincia sono stati in grado di predisporre strutture interne adeguate.

Subordinare la pubblicazione sul BURL degli atti di PGT alla verifica esclusivamente informatica dei dati messi in carico alle amministrazioni comunali è stata una scelta assolutamente miope. Ci si è preoccupati di applicare parametri di verifica cartografica,



ARCHITETTURA & URBANISTICA
cappa francesco architetto & Co.

probabilmente necessari per evitare errori di restituzione delle informazioni, ma assolutamente sproporzionati per ottenere elementi utili alla costruzione urbanistica dei piani. Ci sono voluti dodici anni alla DG per comprendere la necessità di far coordinare l'ufficio del SIT da un urbanista, in grado di mediare tra le due esigenze. Nel frattempo, alla prima verifica legata alla necessità di fruire dei dati forniti per costruire l'aggiornamento del PTR, ci si è accorti che quelli prodotti dai Comuni, in sede di pubblicazione sul BURL erano spesso funzionali a raggiungere questo risultato, ma assolutamente incoerenti col lo strumento urbanistico approvato. Ci si è accorti, che i PGT di prima generazione sono stati predisposti con programmi inidonei, non georeferenziati e solo nel 2020 la DG ha avviato un virtuoso processo di diffusione del Data Base regionale, di predisposizione di programmi GIS gratuiti da fornire ai Comuni e di corsi di divulgazione dei medesimi al personale dei Servizi tecnici comunali.

Ma dal 2023 il responsabile della gestione del PTR si è dimesso e la GR non ha ancora provveduto alla sua sostituzione.



Ricostruzione storica

Il testo originale pubblicato sul B.U.R.L. del 16 marzo 2005, 1° supplemento ordinario n. 11, con lo scopo di riunire in un unico testo le disposizioni urbanistiche e quelle in materia edilizia in sostituzione di quelle vigenti sino a quel momento, venne così articolato:

Parte I – Pianificazione del territorio

Titolo I – Oggetto e criteri ispiratori

Titolo II – Strumenti di governo del territorio

Capo I – Disposizioni generali

Capo II – Pianificazione generale per il governo del territorio

Capo III – Piano territoriale di coordinamento provinciale

Capo IV – Piano territoriale regionale

Capo V – Supporto agli enti locali

Capo VI – Disposizioni transitorie per il Titolo II

Parte II – Gestione del territorio

Titolo I – Disciplina degli interventi sul territorio

Capo I – Disposizioni generali

Capo II – Permesso di costruire

Capo III – Denuncia di inizio attività

Capo IV – Contributo di costruzione

Capo V – Sanzioni

Capo VI – Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e delle variazioni essenziali

Titolo II – Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici

Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura

Titolo IV – Attività edilizie specifiche

Capo I – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Capo II – Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi

Capo III – Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi

Titolo V – Beni paesaggistici

Capo I – Esercizio delle funzioni regionali

Capo II – Autorizzazioni e sanzioni

Titolo VI – Procedimenti speciali e discipline di settore

Capo I – Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento

Capo II – Altri procedimenti speciali

Titolo VII – Disposizioni transitorie e finali



ed entrò in vigore il 17 marzo 2005.

In questo approfondimento ci si propone di trattare l'intero TUR.

Con l'articolo 1 si chiarisce che la Legge, per la parte dedicata alla pianificazione del territorio, s'ispira:

- alla **SUSSIDIARIETA'**, tra Enti (verticale) e tra le Amministrazioni comunali ed i loro cittadini (orizzontale), che guadagnano spazi di libertà e di responsabilità nella gestione del territorio, come *promotori ed attuatori* di proposte di trasformazione urbana;
- alla **SOSTENIBILITA'** delle scelte di pianificazione, intesa non solo sotto il profilo strettamente *ambientale*, ma, soprattutto, sotto quello *economico*, garantendo una maggiore equità *sociale* (perequazione);
- alla **PARTECIPAZIONE**, intesa come possibilità per i cittadini di concorrere alla definizione delle scelte di Governo del territorio, attraverso il potenziamento e l'accessibilità al pubblico dei Sistemi informativi e conoscitivi;
- alla **FLESSIBILITA'** della pianificazione territoriale, intesa come confronto e verifica, continua e dinamica, fra i diversi strumenti di governo del territorio, superando l'eccessiva rigidità prodotta dai modelli di pianificazione precedenti;

demandando la pianificazione di livello comunale al Piano di Governo del Territorio, ai piani attuativi e agli atti di programmazione negoziata, già ampiamente collaudati.

Con l'articolo 2 si declina la correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale, ribadendo il classico processo a cascata, costituito dal Piano Territoriale Regionale (PTR), dai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali (PTCP), che hanno efficacia di orientamento e d'indirizzo, con possibilità di introdurre previsioni con efficacia prevalente e vincolante sulla pianificazione di livello inferiore, cioè sul Piano per il Governo del Territorio (PGT) e sulla correlata Pianificazione Attuativa.

E si precisa che il governo del territorio si caratterizza per:

- a) pubblicità e trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- b) partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- c) possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

L'articolo 3 individua gli strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni; demandando alla Regione, in coordinamento con gli Enti locali, la realizzazione e gestione del Sistema Informativo Territoriale integrato (SIT), che ha il fine di predisporre gli elementi conoscitivi necessari alla definizione delle scelte di programmazione generale e settoriale, nonché di pianificazione del territorio.

Il Sistema ha altresì il compito di fornire servizi e informazioni a tutti i cittadini oltre che di raccogliere le informazioni provenienti da Enti pubblici e comunità scientifica.

Con l'articolo 4 viene definito il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e di assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, nonché per consentire alla Regione e agli Enti locali, di valutare preliminarmente gli effetti sull'ambiente prodotti da piani, programmi e successivi atti attuativi.

L'articolo 5 affida all'Autorità per la programmazione territoriale il compito di monitorare il funzionamento della legge e l'attività di pianificazione svolta da Comuni e Province.



Questa sarà nominata dal Consiglio regionale, che attraverso un apposito regolamento ne disciplinerà: composizione, funzioni e modalità di svolgimento, e avrà il compito di: verificare il corretto andamento dell'attività di pianificazione, anche sulla scorta di segnalazioni di enti ed associazioni; redigere un rapporto annuale per la Giunta regionale e il Consiglio regionale, che evidenzia le criticità derivanti dall'applicazione della legge e indichi eventuali modifiche alla stessa, anche in relazione alla legge statale in materia di governo del territorio; esercitare il ruolo di composizione di eventuali conflitti tra i diversi livelli di pianificazione.

Mediante l'articolo 6 vengono individuati gli strumenti della pianificazione comunale: lo strumento urbanistico generale, cioè il piano di governo del territorio e i piani attuativi compresi gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Con l'articolo 7 si definisce la suddivisione dello strumento urbanistico generale, articolato in:

- a) il documento di piano;
- b) il piano dei servizi;
- c) il piano delle regole;

ai quali si riconosce autonomia di gestione e previsione, ma che vengono mantenuti nell'ambito di un unico processo di pianificazione.

All'articolo 8 viene affidato il compito di definire le caratteristiche e gli elementi costitutivi del Documento di Piano.

Esso si configura come “documento programmatico”, attraverso il quale, l'Amministrazione comunale neoeletta, fissa i propri “obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione” del territorio, sia in termini qualitativi che quantitativi, sulla scorta di un *quadro ricognitivo* dello sviluppo economico e sociale e di un *quadro conoscitivo* dei grandi sistemi territoriali relativi: alla mobilità, alle aree a rischio o vulnerabili, alle aree d'interesse archeologico, paesaggistico, storico-monumentale, ai siti d'interesse naturale anche di livello comunitario (SIC), nonché degli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, oltre che della struttura del paesaggio agrario ed urbano e di ogni altra emergenza che incida sulla trasformabilità del suolo e del sottosuolo; entrambe elaborati con l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale integrato: strumento informatico georeferenziato che raccoglierà tutti i dati di valenza territoriale da tutti gli Enti, comunità scientifiche e cittadini interessati.

In coerenza con i suddetti obiettivi, il D. di P. dovrà determinare le politiche d'intervento per la residenza, compresa quella pubblica, per le attività produttive dei settori: primario (agricoltura), secondario (industria e artigianato) e terziario (commercio, turismo, ecc.); esso, inoltre, dovrà dimostrare la compatibilità di dette politiche con le risorse attivabili dalla pubblica amministrazione; dovrà, altresì, individuare gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri d'intervento, compresi quelli di compensazione, perequazione e incentivazione; infine, esso dovrà determinare le modalità di recepimento delle disposizioni prevalenti contenute nei piani di livello sovralocale, ovvero, l'eventuale proposizione, a tali livelli, di modifiche a dette disposizioni in contrasto con gli obiettivi d'interesse comunale.

Esso avrà una validità temporale di cinque anni e sarà sempre modificabile anche durante questo periodo; scaduto il quale, il Comune dovrà provvedere all'approvazione di un nuovo documento di piano, in assenza del quale la presentazione dei programmi integrati di intervento sarà subordinata all'approvazione di un documento di inquadramento redatto allo



scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento.

Elemento caratterizzante e innovatore: il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Giuridicamente definito come **principio di non conformazione**, cioè principio secondo il quale la previsione dello strumento urbanistico, non attribuisce né conferisce alle aree oggetto di previsioni urbanistiche potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto.

Col successivo articolo 9 si descrivono i contenuti del Piano dei servizi, che sarà redatto al fine di assicurare: una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica; le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e una loro razionale distribuzione sul territorio comunale; il tutto a supporto delle funzioni insediate e previste dal Documento di piano e dal Piano delle Regole.

I Comuni lo redigono determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

Questo documento, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità sopra descritte, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento.

Analogamente esso indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione.

In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, deve comunque assicurare una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante.

Nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati, il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche e agli aggiornamenti annuali di quest'ultimo.

Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante.



Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione.

Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.

Elemento di novità: per i comuni con popolazione inferiore ai ventimila abitanti il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale.

Questo strumento, inoltre, è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)²⁸.

Al fine di quanto sopra, sono considerati servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Qualora le Amministrazioni pubbliche prevedano la realizzazione diretta delle opere previste nel piano dei servizi mediante esproprio delle correlate aree di sedime, la durata del vincolo preordinato all'esproprio sarà di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del Piano dei servizi, fatta salva la possibilità dei proprietari delle aree di procedere direttamente alla realizzazione dell'opera, previo stipula di apposita convenzione, intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali²⁹.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, comporta l'applicazione della procedura di Variante al piano stesso.

Con l'articolo 10 si definiscono i contenuti del Piano delle Regole, attraverso il quale vengono individuate:

- 1) le aree destinate all'agricoltura;
- 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica³⁰;

²⁸ Articolo 38 della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26 - Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche.

²⁹ La Corte Costituzionale con sentenza 23 marzo 2006, n. 129 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del combinato disposto dell'art. 9, comma 12, e dell'art. 11, comma 3, della presente legge, nella parte in cui non prevede l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria.

³⁰ DGR 29 DICEMBRE 2005, n. VIII/1681- Modalità per la pianificazione comunale - 4.3.4. Per "aree non soggette a trasformazione urbanistica" si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al TUC e alle aree destinate all'agricoltura, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che



e, al loro interno:

- a) gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ³¹, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) la componente geologica, idrogeologica e sismica.

Inoltre, questo atto, entro gli ambiti del TUC, individua i Nuclei di Antica Formazione (NAF) e identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il piano delle regole definisce, altresì, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, e definisce i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti del TUC, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Mentre, per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso; per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica, individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili

comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto. (aree di cava o gravate da usi civici, con visuali, prati aridi, zone umide, ecc.)

³¹ In altre Regioni definito "Territorio urbanizzato"



alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Il piano delle regole non ha termini di validità, è sempre modificabile e le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Tramite l'articolo 11 vengono definiti i criteri di Compensazione, Perequazione e di Incentivazione urbanistica, da applicare nell'ambito della pianificazione attuativa e degli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Per compensazione si intende la possibilità per il Comune di attribuire, a compensazione della cessione gratuita al comune delle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione negoziata, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili, previste dagli atti di PGT, anche non soggette a piano attuativo.

In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.³²

Per perequazione si intende la possibilità di ripartire tra tutti i proprietari di immobili oggetto di piani attuativi o di programmazione negoziata con valenza territoriale, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale.

Per incentivazione urbanistica, si intende la possibilità assegnata al DP di prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione³³, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi stabiliti.

Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

Mediante l'articolo 12, la legge definisce prima di tutto lo spettro degli strumenti urbanistici esecutivi utilizzabili per l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel DP³⁴, cioè tutti quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva,³⁵ gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni del DP o del PR.; perciò, le previsioni contenute negli stessi piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, dal momento della loro approvazione definitiva³⁶.

³² Elemento di criticità per i Comuni medio piccoli.

³³ in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa.

³⁴ oltre che nel Piano delle Regole, quando necessario.

³⁵ in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano.

³⁶ Purtroppo, ciò nonostante, la prassi nazionale sulla fiscalità attribuita alle aree edificabili continua a sostenere che la tassazione dei vantaggi economici conseguente alle previsioni dello strumento urbanistico generale debba far riferimento, addirittura all'adozione di quest'ultimo.



Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Proseguendo nell'articolato normativo, col n. 13 viene codificata la procedura di approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio, cioè del DP, del PS e del PR; tutti demandati prima all'adozione e poi all'approvazione a cura del Consiglio comunale, come da prassi.

Con una precisazione preliminare per il Comune, il quale, prima del conferimento dell'incarico di redazione degli atti del PGT, deve pubblicare un avviso di avvio del procedimento, su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte.

L'Amministrazione comunale può, altresì, determinare altre forme di pubblicità e partecipazione.

Almeno trenta giorni prima dell'adozione degli atti di PGT il Comune, tramite consultazioni, acquisisce il parere delle parti sociali ed economiche.

Ed entro novanta giorni dall'adozione, gli atti di PGT devono essere depositati nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni, a pena di inefficacia degli stessi.

Del deposito degli atti, a cura del comune, è fatta pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.

Il documento di piano, contemporaneamente al deposito, è trasmesso alla Provincia, qualora dotata di piano territoriale di coordinamento vigente, ovvero, in caso contrario alla Regione, a quest'ultima inoltre, debbono essere inoltrati i DDPP, dei Comuni interessati da previsioni infrastrutturali d'interesse regionale, contenuti in apposito elenco.

La Provincia o la Regione, garantendo il confronto con il Comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità di detto atto con il proprio PTCP o col proprio PTR, entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente.

Qualora il Comune abbia presentato anche proposta di modifica o integrazione degli atti di pianificazione provinciale o regionale, le determinazioni in merito sono assunte con deliberazione di giunta provinciale o regionale.

In caso di assenso alla modifica, il Comune può sospendere la procedura di approvazione del proprio DP sino alla definitiva approvazione, nelle forme previste dalla vigente legislazione e dalla presente legge, della modifica dell'atto di pianificazione provinciale o regionale di cui trattasi, oppure richiedere la conclusione della fase valutativa, nel qual caso le parti del DP connesse alla richiesta modifica della pianificazione provinciale o regionale acquistano efficacia alla definitiva approvazione della modifica medesima.

In ogni caso, detta proposta comunale si intende respinta qualora la Provincia o la Regione non si pronuncino in merito entro centoventi giorni dalla trasmissione della proposta stessa.

Il DP, contemporaneamente al deposito, è trasmesso anche all'A.S.L. e all'A.R.P.A., che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale, sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi.



Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni.

Contestualmente, provvede all'adeguamento del documento di piano adottato, nel caso in cui la provincia o la regione abbiano ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio PTCP³⁷ o PTR, ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo.

In entrambe i casi, l'inutile decorso del suddetto termine produce l'inefficacia degli atti assunti.

La deliberazione del Consiglio comunale di controdeduzione alle osservazioni e di recepimento delle prescrizioni provinciali o regionali non è soggetta a nuova pubblicazione.

Gli atti di PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale e inviati per conoscenza alla Provincia e alla Giunta regionale.

Gli atti di PGT **acquistano efficacia**³⁸ con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del Comune. Su questo passaggio, di dubbia legittimità costituzionale, si sono infrante buona parte delle aspettative di flessibilità del nuovo strumento urbanistico generale, perché nel processo di pubblicazione dei piani di prima generazione, si sono riscontrati periodi di attesa della correlata autorizzazione oscillanti tra i tre e i dodici mesi.

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli atti di PGT si applicano, come da prassi, le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle varianti agli atti costituenti il PGT.

I Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, per la redazione degli atti di PGT, possono avvalersi della Provincia, ovvero, qualora inclusi in una Comunità montana possono avvalersi della Comunità montana stessa.

Le modalità, i tempi e gli oneri dell'avvalimento sono definiti con convenzione.

I comuni possono tra loro costituire consorzi o concludere convenzioni, nelle forme disciplinate dalla legislazione vigente, aventi ad oggetto la pianificazione complessiva e coordinata dei rispettivi territori.

In tal caso resta ferma la procedura di approvazione in capo ai singoli comuni.

Mentre, con l'articolo 14 si definiscono le modalità di approvazione dei Piani Attuativi (PA) e loro Varianti, ovvero, dei relativi interventi sostitutivi.

In primo luogo, si distinguono le procedure, per i PA e loro Varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, che sono demandati all'adozione della Giunta comunale.

Nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al Comune del piano attuativo o della variante.

³⁷ Anche con riferimento agli ambiti destinati all'attività agricola.

³⁸ Vedi in proposito il Comunicato regionale 26 maggio 2008, n. 107 – Comunicato congiunto Direzione Generale Territorio e Urbanistica e Direzione Centrale Affari Istituzionali e Legislativi – Modalità di pubblicazione dell'avviso di approvazione dei PGT



Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti.

In questo caso, il termine di novanta giorni, decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste.

Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente.

La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

Il suddetto procedimento si conclude, sempre da parte della Giunta comunale, con l'approvazione del PA, la quale è tenuta a decidere sulle osservazioni presentate entro trenta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle medesime, anche in questo caso, a pena di inefficacia degli atti assunti.

In secondo luogo, si codifica la procedura dei PPAA in Variante agli atti di PGT.

Per questi ultimi, dopo l'adozione da parte della Giunta comunale, si applica quanto previsto per gli atti di PGT, con approvazione da parte del Consiglio comunale ed efficacia dei PPAA demandata alla pubblicazione sul BURL.

Infine, si stabilisce il percorso dell'intervento sostitutivo, in caso di infruttuosa decorrenza del termine di novanta giorni per l'adozione del PA.

Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle Province a far tempo dall'efficacia del rispettivo PTCP.

Per attivare il procedimento sostitutivo, chi ha presentato il PA, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al Comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso infruttuosamente tale termine, chi ha presentato il PA può inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta.

Il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il Comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo³⁹.

Il Presidente della Giunta regionale o provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni, nomina, nei successivi quindici giorni, un Commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti nell'apposito albo.

³⁹ ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.



Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il Commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del Comune inadempiente.

L'articolo si conclude con una precisazione, tramite la quale si stabilisce che: non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Il TUR prosegue poi con gli articoli dal 15 al 22 che si occupano di PTCP, PTR e Piano Territoriale Regionale di Area (PTRA), uno strumento intermedio tra PTCP e PTR, atto a risolvere problemi di pianificazione di area vasta, che può includere territori di più Province. Argomenti che non rientrano negli obiettivi di questo lavoro.

Il TUR prosegue quindi col Capo V della Parte I.

Col l'articolo 23 si definiscono le attività di supporto agli Enti locali da parte della Giunta regionale, che attraverso un'apposita struttura operativa, offre idonea collaborazione tecnica, promuovendo anche corsi di formazione al fine di assicurare le necessarie professionalità per la predisposizione degli atti di programmazione e pianificazione previsti dal TUR, oltre che iniziative per la divulgazione dei contenuti e delle procedure di questi ultimi.

Col successivo articolo 24, vengono stabiliti dei contributi a favore dei piccoli Comuni ⁴⁰ per favorire la predisposizione degli strumenti di programmazione e pianificazione individuati dal TUR, oltre che per la redazione della necessaria documentazione conoscitiva, che deve integrarsi nel SIT; inoltre, stabilisce dei contributi a favore delle Province per la redazione dei rispettivi PTCP.

L'articolo 25 inserisce una norma transitoria attraverso la quale si stabilisce l'efficacia degli strumenti urbanistici comunali vigenti sino all'approvazione del PGT, nonché dei PTCP e dei PII.

Mentre, col successivo articolo 26, si stabiliscono i termini per l'adeguamento dei su descritti piani comunali e provinciali.

Col Titolo I della Parte II si passa quindi alla Disciplina degli interventi sul territorio, cioè alla codifica degli aspetti edilizi.

Con l'articolo 27, si introducono alcune definizioni degli interventi edilizi diverse da quelle contenute nell'articolo 3 del TU nazionale, che probabilmente vanno oltre il dettato costituzionale in materia "concorrente" ⁴¹, perché esorbitano l'inserimento di elementi a corredo o completamento dei principi statali, ma sicuramente innovativi e, in buona parte, anticipatori dei successivi adeguamenti nazionali.

⁴⁰ *individuati ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 5 maggio 2004, n. 11 - Misure di sostegno a favore dei piccoli comuni della Lombardia.*

⁴¹ *Articolo 117, comma 3, della Legge costituzionale 24 ottobre 2001, n. 3.*



Per consentirne il confronto, indicheremo di seguito in colore blu barrato e rosso i contenuti discordanti.

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, **anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;**

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche ~~necessarie per rinnovare e sostituire~~ **riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione** di parti anche strutturali degli edifici, ~~nonché per realizzare ed integrare~~ **la realizzazione ed integrazione dei** servizi igienico-sanitari e tecnologici, ~~sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso~~ **nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;**

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare **e recuperare** l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ~~fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente,~~ **parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente,** fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. ~~Sono comunque considerati tali e~~ **precisamente:**

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;



- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che ~~le norme tecniche degli strumenti urbanistici,~~ **gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi,** anche in relazione ~~alla zonizzazione~~ e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'articolo si chiude con un ulteriore comma, il quale precisa che le definizioni sopra riportate prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al Comune alla data di entrata in vigore della legge, qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni sopra riportate.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D. Lgs. 42/2004. In base a quanto stabilito dal successivo articolo 103, contestualmente all'entrata in vigore della legge regionale, cessa di avere diretta applicazione nella Regione la disciplina di dettaglio prevista, appunto, dall'articolo 3 del DPR 380/2001.

Tuttavia, questa precisazione non è riuscita a salvaguardare la norma dalle Sentenze della Corte costituzionale 23 marzo 2006, n. 129 e 23 novembre 2011, n. 309, con la prima delle quali è stato stralciato dal testo lombardo il punto 4) della lettera e), ciò inspiegabilmente perché letteralmente identico al punto e.4) dell'articolo 3 del TU nazionale, mentre, con la seconda delle quali, allo stesso modo, è stato stralciato dal testo lombardo l'ultimo periodo della lettera d)⁴², anche in questo caso ricomprendendo inspiegabilmente l'ultimo periodo del tutto uguale al testo nazionale, cioè: *“fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”*.

Eguale sorte non è toccata agli *“interventi di manutenzione straordinaria”* che, parimenti a quelli di ristrutturazione edilizia, modificavano sostanzialmente la definizione contenuta nell'articolo 3 del TU nazionale, in particolare omettendo il seguente periodo: *“sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso”*.

Queste discordanze, nel tempo, non hanno giovato ad un'applicazione uniforme, da parte dei RUP e dei Responsabili dei servizi tecnici comunali delle norme citate, questo già a partire

⁴² [Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;]



dalla Sentenza 309/2001 e ancor più a seguito dell'emanazione del D. Lgs. 222/2016, considerato dai suddetti Funzionari una sorta di "insindacabile breviario".

Tralasciando l'esame dei successivi articoli dal 28 al 33, che si occupano di Regolamento Edilizio, Commissione edilizia, Commissari ad acta, e Sportello Unico per l'Edilizia, in quanto argomenti che non rientrano negli obiettivi di questo lavoro.

Passiamo a commentare l'articolo 33, che codifica le trasformazioni soggette a permesso di costruire.

Col comma introduttivo si precisa che, fatta salva la possibilità di far ricorso alla D.I.A., *"tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire"*, con ciò intendendo che, in Lombardia, le due opzioni possono essere praticate liberamente dai proponenti gl'interventi.

L'articolo definisce anche un elenco d'interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, cioè:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- aggiungendo al medesimo elenco contenuto nell'articolo 6 del TUN:
- d) la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
 - e) le strutture temporanee di cantiere.

Comunque nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004.

Per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione di approvazione del progetto ha i medesimi effetti del Permesso di costruire.

Con l'articolo 34, si precisa che per l'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 33, l'Autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune, deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire.

Nel successivo articolo 35 vengono stabilite le caratteristiche del permesso di costruire, ricalcando pedissequamente quanto disposto dall'articolo 11 del TUN, con la sola aggiunta inerente la data di inizio e ultimazione dei lavori che dovrà essere immediatamente dichiarata al Comune, secondo le modalità indicate nel Regolamento Edilizio.

Si prosegue con l'articolo 36 che fissa i presupposti per il rilascio del Permesso di costruire. Anche in questo caso i primi due commi ricalcano il corrispondente articolo 12 del TUN, mentre il terzo e il quarto ribadiscono gli stessi concetti in forma diversa, con la sola differenza sui periodi di salvaguardia che nel testo regionale viene fissata indifferentemente in cinque anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, invece che tre e cinque.

Con l'articolo 37 si stabilisce la competenza al rilascio del permesso di costruire, affidata al dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo Sportello Unico per l'Edilizia, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti di



pianificazione vigenti ed adottati. Rispetto al correlato articolo 13 del TUN, il dispositivo regionale aggiunge l'ipotesi del SUE.

Con l'articolo 38 si codifica il procedimento per il rilascio del permesso di costruire⁴³, precisando che la domanda deve essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, e presentata al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, inoltre deve essere corredata: da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla vigente normativa, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

L'ufficio che l'ha ricevuta è tenuto a comunicare entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento⁴⁴.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali e, ove previsto, della commissione edilizia, se istituita, nonché i pareri prescritti, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, può richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

Tale richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine dei richiamati sessanta giorni.

L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, *che non può essere inferiore a trenta giorni*⁴⁵ dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

In tal caso, il termine dei 60 giorni ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.

Il termine dei 60 giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione.

In tal caso il termine dei 60 giorni ricomincia a decorrere, *per intero*⁴⁶, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

⁴³ In coerenza con l'Articolo 20 del DPR 380/2001.

⁴⁴ L'articolo 20 del DPR 380/2001 prevede anche che l'esame delle domande si svolga secondo l'ordine cronologico di presentazione.

⁴⁵ Termine non indicato nell'articolo 20 del DPR 380/2001.



Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, ad esempio le Autorizzazioni previste dal D. Lgs. 42/2004, il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter e 14 quater della legge 241/1990. Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi prima richiamate.

Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.⁴⁷

Per i comuni con più di centomila abitanti, i termini sopraesposti sono raddoppiati, mentre, per i comuni fino a centomila abitanti, sono allo stesso modo raddoppiati qualora si tratti di progetti particolarmente complessi, definiti tali con motivata determinazione del responsabile del procedimento, *da assumersi entro quindici giorni*⁴⁸ dalla presentazione della domanda.

Questo procedimento si applica anche a quello per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, a seguito dell'approvazione della correlata deliberazione consiliare.⁴⁹

L'articolo 39 definisce le modalità di attuazione dell'intervento sostitutivo⁵⁰, demandato alla Regione, ovvero alle Province, qualora dotate di PTCP vigente.

La procedura per attivare il procedimento è quella descritta nel precedente articolo⁵¹.

Con l'articolo 40 vengono stabilite le regole per il Permesso di costruire in deroga, attivabile esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

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 stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi⁵², ovvero, può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.⁵³

⁴⁶ *Precisazione non prevista nell'articolo 20 del DPR 380/2001.*

⁴⁷ *Nell'articolo 20 del DPR 380/2001 è stato aggiunto: Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.*

⁴⁸ *Termine non indicato nell'articolo 20 del DPR 380/2001.*

⁴⁹ *L'articolo 20 del DPR 380/2001 prevede anche la formazione del silenzio-rifiuto qualora sia decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, cioè entro 15 giorni dalla proposta di provvedimento da parte del RUP.*

⁵⁰ *L'articolo 21 del DPR 380/2001 prevede anche la possibilità di impugnare il silenzio-rifiuto.*

⁵¹ *L'articolo 21 del DPR 380/2001 prevede che alla fine del procedimento d'intervento sostitutivo senza esito si formi nuovamente il silenzio-rifiuto.*

⁵² *L'articolo 14 del DPR 380/2001 alla fine di questo periodo chiarisce: "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", con ciò intendendo che la deroga alla distanza minima tra fabbricati pari a 10 m può essere prevista solo nell'ambito di PA.*

⁵³ *Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione, facoltà non prevista nell'articolo 14 del DPR 380/2001.*



Nei successivi articoli 41 e 42 del Capo III, si dettano le disposizioni inerenti la Denuncia di Inizio Attività (DIA), corrispondenti agli articoli 22 e 23 del TUN originale.

Come nel precedente articolo 27 la legge regionale, introduce variazioni significative, in questo caso tuttavia, non sono state oggetto di impugnazioni, pertanto evidentemente, tali discostamenti sono stati considerati rispettosi del dettato costituzionale, in quanto non hanno alterato i principi stabiliti dal TUN.

Un prima differenza significativa si riscontra già nel 1° comma dell'articolo 41 della LR, nel quale si stabilisce che: *"Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività,"* introducendo la cosiddetta **"Super DIA"** cioè un titolo abilitativo autocertificato, per attuare anche interventi che, il corrispondente comma dell'articolo 22 del DPR 380/2001 limitava a quelli non compresi negli elenchi degli articoli 10 (Interventi subordinati a permesso di costruire) e 6 (Attività di edilizia libera); stabilendo, nel contempo, una sorta d'indifferenza nell'uso delle due tipologie di titolo, a scelta del proprietario dell'immobile o di chi avesse titolo per presentare l'istanza o la denuncia.

Sul citato articolo 22 sembra emergere una contraddizione tra il contenuto del 1° comma e il successivo 3° comma, introdotto dal D. Lgs 27 dicembre 2002, n. 301, nel quale anche a livello nazionale si individua la possibilità di utilizzare la DIA in alternativa al permesso di costruire per tre fattispecie d'interventi:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c)⁵⁴;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi (omissis);
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

A dimostrazione che questo modo di aggiornare i dispositivi di legge, a maggior ragione attraverso l'utilizzo dei Decreti Legislativi⁵⁵, può creare delle incoerenze che rendono più complessa l'applicazione dei medesimi.

Al contrario poi esclude tale facoltà agli *"interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura"*, per le quali, col successivo articolo 60, subordina *"gli interventi edificatori...unicamente ... (al) permesso di costruire"* fatti salvi quelli elencati nel seguente articolo 62, cioè: *"Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici"* che *"sono regolati dalle previsioni del PGT"*; tutto ciò al fine di tenere maggiormente sotto controllo le nuove edificazioni in area agricola.

In entrambe i TTUU, invece, viene data facoltà all'interessato *"di presentare denuncia di inizio attività per varianti - ad interventi assentiti in forza di permesso di costruire - che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali"*

⁵⁴ c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

⁵⁵ Un decreto legislativo (spesso abbreviato in d. lgs.), secondo l'**ordinamento italiano**, è un atto normativo avente forza di legge adottato dal Governo della Repubblica Italiana per delega espressa e formale del Parlamento della Repubblica Italiana (Wikipedia).



*prescrizioni contenute nel permesso di costruire”, stabilendo che “Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori”, individuando così quella che verrà identificata nei modelli edilizi come “**Variante in corso d'opera**”.*

Ulteriori differenze riscontrabili tra l'articolo 42 del TUR ed il 23 del TUN, correlate in buona parte alla Super DIA richiamata poco sopra, riguardano il contributo di costruzione, toccato solo marginalmente dal testo nazionale ⁵⁶, invece, codificato in quello regionale ai commi 2, 3, 4 e 5, i quali stabiliscono, in ordine progressivo: che nel caso detto contributo sia dovuto, *“il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, con “possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni”; che “la quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione”; che “nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo”; infine che “nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.”*

Con questo ultimo dispositivo, unitamente a quello del successivo articolo 51 (Disciplina urbanistica) sembra si intenda chiarire che in Lombardia, il cambio di destinazione d'uso, tra quelle non escluse dal PGT, è ritenuto urbanisticamente rilevante solo quando richiede *“il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”*, mentre, con l'introduzione nel TUN dell'articolo 23-ter - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, *“Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle ... elencate”* nel medesimo articolo. La qualcosa, purtroppo non infrequentemente, induce alcuni RUP lombardi, ad applicare in modo restrittivo tale disposizione perché economicamente più conveniente per l'Ente locale, non prestando adeguata attenzione al periodo introduttivo della disposizione nazionale, che fa salve le diverse disposizioni regionali.

⁵⁶ *Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.*



Per il resto i due TU si equivalgono, con un'unica indicazione aggiuntiva del testo regionale riferita al *dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, dello sportello unico per l'edilizia*, il quale esaurite le verifiche di controllo della denuncia *attesta ... la chiusura del procedimento*; documento importante che certifica la correttezza quindi la validità del titolo autocertificato.

Il TUR prosegue col Capo IV atto a codificare il Contributo di costruzione, che dettaglia maggiormente i contenuti dell'articolo 16 e seguenti del TUN.

L'articolo 43 regola il contributo, precisando nel comma introduttivo che tale contributo è dovuto per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e di ristrutturazione edilizia, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

Precisando poi che *"il contributo di costruzione ... non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge"*⁵⁷.

In questo modo, Regione Lombardia, sembra voglia ribadire il discrimine tra onerosità e gratuità degli interventi ponendo l'asticella tra gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia; ciò che sta sotto ⁵⁸ è gratuito, ciò che sta sopra ⁵⁹ è oneroso.

Il seguente articolo 44 fissa i paletti per la determinazione e l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, precisando al 1° comma che i Comuni determinano gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con riferimento alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenendo conto dei correlati prevedibili costi, incrementati dalle spese generali.

Con ciò volendo rimarcare l'importanza che questi due strumenti dovrebbero avere nella gestione economica del patrimonio edilizio pubblico e l'implicito suggerimento agli amministratori degli Enti locali di costruirli sulla base di costi reali estrapolabili dai medesimi. La qualcosa purtroppo è stata ampiamente disattesa, almeno nella costruzione dei PGT di prima generazione.

Ancora oggi, per il loro aggiornamento triennale ⁶⁰, i Dirigenti o i Responsabili dei Servizi tecnici comunali, in mancanza di tale supporto, si affidano prevalentemente alle tabelle elaborate dalla Regione nel 1977 e pubblicate sul 2° suppl. str. al n. 49 del 12 dicembre 1977 del BURL. Non ricordando che queste tabelle inserirono i costi di costruzione dei parcheggi, incluso il costo delle correlate aree, tra le opere di urbanizzazione secondaria, correggendo la discordanza tra l'articolo 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847, che includeva gli spazi di sosta o di parcheggio tra le opere di urbanizzazione primaria e l'articolo 3 del DIM 2 aprile 1968, n. 1444 che al contrario inseriva le relative aree di sedime tra quelle di urbanizzazione secondaria. Probabilmente non consapevoli che così facendo potrebbero esporsi a ricorsi giurisdizionali per indebita richiesta del pagamento di oneri di urbanizzazione secondaria nell'ambito della pianificazione attuativa che preveda la realizzazione dei parcheggi a cura dei proprietari lottizzanti, in quanto ora considerate opere di urbanizzazione primaria sia dal TUN che dal TUR.

⁵⁷ Articolo 17 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione – DPR 380/2001

⁵⁸ Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

⁵⁹ Nuova costruzione e ampliamenti – esclusi quelli di edifici unifamiliari con incremento massimo del 20%

⁶⁰ Articolo 16, comma 6 del DPR 380/2001 e Articolo 44, comma 1 della Lr 12/2005.



Con i commi 8 e 9 vengono regolate le modalità di quantificazione e di applicazione degli oneri inerenti gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione; disponendo, per le destinazioni non residenziali, il calcolo della superficie virtuale alla quale applicarli, ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata; mentre, per le destinazioni residenziali, il calcolo della volumetria virtuale, ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale.

Stabilendo altresì che, in entrambe i suesposti casi, il soggetto promotore possa chiedere che gli oneri siano riferiti alla volumetria e alla superficie reali interessate dall'intervento.

Il dispositivo, inoltre, confermando la regola nazionale, per incentivare questa tipologia d'intervento prevede che gli oneri siano ridotti della metà rispetto a quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione.

Altre disposizioni di maggior dettaglio rispetto a quelle nazionali, sono quelle contenute nei successivi commi dall'11 al 19 che, in successione, stabiliscono che:

- nel caso in cui all'interno dello stesso edificio si prevedano diverse destinazioni d'uso, la misura del contributo dovrà essere determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione;
- nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente, nonché alla quota dovuta per le opere previste dall'intervento;
- l'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal Comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività;
- nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento;
- nei Piani di Zona (PZ) ⁶¹, il contributo dovuto è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali ⁶², con facoltà di ridurli del 50%;
- nei Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) ⁶³, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50%;
- i Comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale;
- qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui Comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative.

⁶¹ Legge 18 aprile 1962, n. 167 - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare.

⁶² previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

⁶³ Articolo 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865



Con l'articolo 45 vengono definite le possibilità o meno di eseguire opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Cioè le opere che gli interessati dai titoli abilitativi possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme per le equivalenti opere pubbliche.

I Comuni stabiliscono le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Al contrario non potranno essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune.

L'articolo 46 inerente la convenzione dei piani attuativi, stabilisce, prima di tutto un principio fondamentale, cioè che il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività è subordinato alla preliminare stipula della convenzione stessa. Prassi non sempre rispettata in epoche precedenti all'entrata in vigore di questa norma, che aveva come unico riferimento l'articolo 28 della LUN 1150/1942⁶⁴, il quale sanciva che fosse subordinata alla stipula della convenzione l'Autorizzazione comunale alla lottizzazione, titolo abilitativo non più presente nel panorama istituzionale.

Alla lettera a) del 1° comma si stabilisce *“la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi”* e qualora ciò non sia possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione comunale, in *“relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento”* si potrà prevedere la corresponsione al Comune, al momento della stipula, di *“una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree”*, definita comunemente monetizzazione, i cui proventi dovranno essere *“utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica”*.

Alla lettera b) del medesimo comma, si stabilisce *“la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi”*; si precisa altresì che devono essere esattamente definite le caratteristiche tecniche di tali opere e, in questo contesto, sarebbe opportuno precisare se le eventuali opere *“necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi”* debbano essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione secondaria, come la costruzione letterale della norma e prassi consolidata, lascerebbero intendere, questo anche ai fini del successivo periodo che *“ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti **distintamente** per la urbanizzazione primaria e secondaria ..., è corrisposta la differenza”*. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano

⁶⁴ Così modificato dall'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765



attuativo, nonché all'entità e alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale.

La norma regionale include anche una lettera c) non prevista a livello nazionale, inserendo anche tra le opzioni ammesse *“altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi”*.

L'articolo si conclude con un secondo comma, che, questa volta in coerenza con le disposizioni nazionali, stabilisce che *“i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo”*, in ogni caso, non possono superare i dieci anni.

Col successivo articolo 47, da leggere in connessione anche col precedente articolo 45⁶⁵, si specifica che *“Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.”*, precisando altresì che deve comunque essere *“assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.”*

Questo Capo si chiude con l'articolo 48 riferito al Costo di costruzione, che ribadisce quanto disposto dagli articoli 16 e 19 del DPR 380/2001, senza introdurre innovazioni degne di nota.

Nel successivo Capo V, all'articolo 49 si dettano le disposizioni sulle sanzioni, richiamando semplicemente quelle nazionali e precisando che i poteri regionali in materia di repressione degli abusi edilizi sono esercitati dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo PTCP; mentre, con l'articolo 50, vengono precisate le competenze a cui affidare i poteri regionali di annullamento e di inibizione dei titoli abilitativi, cioè alla Giunta regionale; alla quale dovrà essere inoltrata l'eventuale richiesta e in collaborazione con la quale il dirigente della competente struttura dovrà interagire per procedere con i correlati adempimenti amministrativi.

Col Capo VI si declina la *“Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili e delle variazioni essenziali”*, attraverso quattro articoli: il 51 che regola la parte urbanistica; col 52 che norma i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie; col 53 che disciplina le correlate sanzioni amministrative e, infine, col 54 che si occupa delle variazioni essenziali.

L'articolo 51, in modo innovativo rispetto al panorama nazionale, stabilisce ciò che costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio, cioè la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio.

E' **principale** la destinazione d'uso qualificante; è **complementare** od **accessoria** o **compatibile** la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

Negli strumenti di pianificazione le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio

⁶⁵ *Scomputo degli oneri di urbanizzazione.*



dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT, con ciò ribadendo che sono in ogni caso ammesse tutte le destinazioni d'uso non escluse puntualmente.

Di seguito vengono discriminati i casi che contemplano l'esecuzione di opere edilizie da quelli senza.

I Comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, *attuati con opere edilizie*, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ⁶⁶.

Per i mutamenti di destinazione d'uso *non comportanti la realizzazione di opere edilizie*, l'aumento ovvero la variazione del fabbisogno di aree per servizi di cui sopra riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ⁶⁷, perciò le medie o grandi strutture di vendita.

Nel caso in cui il cambio d'uso sia connesso all'esecuzione di opere, i Comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

Il Comune, nel PS, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Col successivo articolo 52 si stabiliscono ulteriori caratteristiche per i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie.

In primo luogo, si chiarisce che i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie e conformi alle previsioni urbanistiche comunali, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione. Questo a rafforzare le disposizioni dei precedenti articoli 27 e 42; con ciò intendendo, che i mutamenti di destinazioni d'uso conformi alle previsioni dell'ambito d'intervento attuabili con MS, in questo periodo temporale avrebbero potuto essere realizzati gratuitamente, in quanto opere di MS, attraverso DIA. Ma tale opportunità fu osteggiata ostinatamente dai Dirigenti dei Servizi tecnici comunali, che anziché applicare correttamente il disposto dell'articolo 27, che lo ricordiamo considerava interventi di MS *“anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare”* senza escludere i cambi di destinazione d'uso, come invece faceva il corrispondente testo dell'articolo 3 del TU, per evitare una possibile imputazione di danno erariale da parte del

⁶⁶ A tale proposito si richiama il commento esposto nel precedente articolo 42 – *Disciplina della DIA*

⁶⁷ ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 - *Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59.*



proprio Ente, sceglieva di mescolare i due dispositivi, motivando tale preferenza con l'applicazione della disposizione più restrittiva e, perciò, più favorevole per il Comune.

Un ulteriore rafforzativo all'intendimento regionale sin qui sostenuto è riscontrabile anche nel successivo comma di questo articolo, nel quale si prevede che siano assoggettati a semplice preventiva Comunicazione *“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”*, escludendo da tale necessità addirittura i cambi d'uso *“riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati”*, ciò coerentemente col disposto dell'articolo 3, comma 3 del DIM n. 1444/1968⁶⁸, facendo salve solo *“le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali”*.

L'articolo si conclude con un richiamo coerente con l'articolo 19 del TUN⁶⁹, cioè nei casi in cui *“la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione”*.

L'articolo 53 declina quindi le sanzioni amministrative previste per tre casi:

- 1) Qualora il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità dal permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità dalla DIA;
- 2) Qualora il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ancorché comunicato ai sensi dell'articolo 52, comma 2, risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile o sua parte, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, accertato in sede tecnica e comunque non inferiore a mille euro;
- 3) Il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie, effettuato in assenza dell'atto unilaterale d'obbligo, ove previsto, o della convenzione, ovvero in difformità dai medesimi, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento e comunque non inferiore a mille euro.

Stabilendo altresì che *“Gli importi corrisposti a titolo di sanzione amministrativa sono impiegati dal comune per incrementare, realizzare o riqualificare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.”*

L'articolo 54, come detto chiude il Capo VI, con una dettagliata descrizione delle variazioni essenziali elencate nelle lettere a), b), c), d) ed e) dell'articolo 32 del TUN⁷⁰.

⁶⁸ Articolo 3, comma 3 – DIM n. 1444/1968 - Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

⁶⁹ Articolo 19, comma 3 – DPR n. 380/2001 - Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole ..., venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

⁷⁰ Articolo 32 – DPR n. 380/2001 – Determinazione delle variazioni essenziali.



Tuttavia rispetto al testo nazionale, quello regionale, coerentemente con quanto delineato in questo Capo, nella lettera a) considera variazione essenziale il solo “*mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale*”, perciò ad esempio il passaggio dalla funzione residenziale a quella commerciale, e non “*il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti ...*”, cioè ad esempio il passaggio dalla funzione residenziale a quella produttiva artigianale o industriale.

Per la lettera b) riferita all'aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato, purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, distinguendo due scale di valori, la prima riferita agli edifici residenziali con un incremento volumetrico compreso tra il 7,5% e 1,2% con la soglia % maggiore per edifici fino a mille metricubi e quella minore da tremilauno a non oltre trentamila metricubi; la seconda riferita a edifici non residenziali con un incremento di SIp percentualmente equivalente con la soglia maggiore per edifici fino a quattrocento metri quadri e quella minore da milleuno sino e non oltre diecimila metri quadri.

Per le modifiche ai parametri urbanistico-edilizi di cui alla lettera c), individua come primo parametro l'altezza dell'edificio con una misura superiore a un metro, senza variazione del numero dei piani; e come secondo le distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse.

Per il mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito di cui alla lettera d) purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo, quindi compreso tra la lettera b) e la lettera e) dell'articolo 27.

Per la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica della lettera e) purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.

In tutti i casi sono comunque “*fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al D. Lgs. 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette*”, senza tuttavia precisare che la norma statale considera variazioni essenziali “*Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili*” vincolati.

Al contrario, coerentemente col disposto del TUN, la Regione ritiene che non siano comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, aggiungendo a queste anche: le unità produttive, quelle per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, quelle per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;*
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;*
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.*



Il TUR prosegue col Titolo II dedicato alle Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, del quale si omette la trattazione.

Col Titolo III passa poi alle Norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura.

L'articolo 59 specifica gli interventi ammissibili, ribadendo le norme contenute nella legge regionale 7 giugno 1980, n. 93, abrogata dall'articolo 104 del TUR.

Pertanto, nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Allo scopo di favorire il recupero del PEE, le nuove residenze dell'imprenditore agricolo sono ammesse solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso il suddetto recupero.

Gli indici di densità fondiaria per tali usi devono essere contenuti tra: 0,01 mc/mq su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; a 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; a 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive non sono computate nei volumi precedenti, perché non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Al fine di tale computo delle volumetrie e delle superfici precedenti è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, cioè confinanti.

Su tutte le aree computate a fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Col successivo articolo 60 vengono fissati i presupposti soggettivi e oggettivi; in particolare viene stabilito che nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire e, quest'ultimo, può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori di alcuni Comuni ⁷¹.

⁷¹ Indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva



Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica operata dal PGT, riguardante l'area interessata;
- b) all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) le Imprese agricole, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, devono presentare specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio (Provincia), che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'Impresa stessa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche sopradetti è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il Comune, contestualmente al permesso di costruire, è tenuto a rilasciare una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione sopra menzionato.

Con l'articolo 62 si completa il Titolo III, tramite il quale viene stabilita una norma di prevalenza che statuisce la supremazia delle sopraesposte disposizioni sulle norme e sulle previsioni di PGT e dei Regolamenti Edilizi e di Igiene comunali in contrasto con le medesime.

Col Titolo IV dedicato ad attività edilizie specifiche, mediante tre Capi si fissano disposizioni per:

Capo I – Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ⁷²;

Capo II – Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi;

Capo III - Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi ⁷³.

L'articolo 63 del Capo I, fissa le finalità della norma, attivata già nel 1996, per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, cioè l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e dei consumi energetici attraverso la messa in opera di interventi tecnologici adeguati.

Nonché i presupposti, per ottenere detta opportunità si deve operare su edifici residenziali che siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie, ovvero, in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento ed entro la fine dei relativi lavori.

Inoltre, i sottotetti recuperabili devono avere le seguenti caratteristiche:

- 1) che per i medesimi sia stato eseguito il rustico e completata la copertura;
- 2) che siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti;
- 3) che sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40, ulteriormente ridotta a metri 2,10 per i comuni posti a quote superiori a seicento

comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione.

⁷² Legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

⁷³ Legge regionale 9 maggio 1992, n. 20 - Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi.



metri di altitudine sul livello del mare, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

Con l'articolo 64 si stabiliscono gli interventi ammissibili per ottenere il recupero dei sottotetti, i quali possono comportare: l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione; modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché entro i limiti di altezza massima degli edifici indicati dallo strumento urbanistico e, ciò, unicamente al fine di assicurare i parametri esposti al precedente punto 3).

Tutto ciò dove lo strumento urbanistico generale comunale vigente risulti approvato dopo l'entrata in vigore della L.r. 15 aprile 1975, n. 51 - Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico.

Mentre, con l'articolo 65, data la particolarità di questa tipologia d'interventi, si dà la facoltà ai Comuni di individuare gli ambiti di esclusione, attraverso una motivata deliberazione del Consiglio comunale.

Coi successivi quattro articoli del Capo II si disciplina la realizzazione dei parcheggi.

Con l'articolo 66 se ne fissa localizzazione e rapporto di pertinenza, stabilendo che: *“I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.”*⁷⁴

Il rapporto di pertinenza dovrà essere garantito da un atto unilaterale da trascrivere nei registri immobiliari.

Con l'articolo 67 viene estesa tale facoltà, premettendo in ogni caso che: *“La realizzazione dei parcheggi non può contrastare con le previsioni del piano urbano del traffico, ove esistente, con le disposizioni e misure poste a tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti”* e comporta la necessità di deroga ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della Legge 122/1989, solo in presenza di specifiche previsioni urbanistiche della parte di sottosuolo interessata dall'intervento.

I parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso consentite le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

Col successivo articolo 68 si consente ai Comuni di cedere in diritto di superficie aree del loro patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali e, a tal fine, i medesimi enti individuano le localizzazioni necessarie.

La richiesta può essere presentata dai privati interessati, in forma individuale ovvero societaria.

⁷⁴ Ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 - Disposizioni in materia di parcheggi ... (omissis)



Al fine di detta cessione, i Comuni pubblicano apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:

- a) i requisiti dei soggetti aventi diritto;
- b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie sulle aree;
- c) l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate;
- d) la documentazione tecnico-progettuale necessaria;
- e) le garanzie economico-finanziarie da prestare.

La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipulazione di una convenzione ⁷⁵, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

Con l'articolo 69 viene stabilito il regime economico per la realizzazione dei parcheggi.

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge ⁷⁶, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.

Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

Entrambe queste disposizioni hanno contribuito a ridurre il contributo di costruzione degli edifici principali in Lombardia.

Coi successivi tre articoli del Capo III vengono regolate le costruzioni degli edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, per le quali si parte da una precedente legge regionale del 1992, l'articolo 1 della quale venne censurato dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 346/2002.

Con l'articolo 70 si dettano le finalità della norma, precisando che *“La Regione ed i Comuni concorrono a promuovere, conformemente ai criteri di cui al presente capo, la realizzazione di attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica”* e precisando altresì che le disposizioni di questo Capo si applicano anche agli enti delle altre confessioni religiose come tali qualificate in base a criteri desumibili dall'ordinamento ed aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del Comune, qualora siano effettuati gli interventi disciplinati da questo Capo, ed i cui statuti esprimano il carattere religioso delle loro finalità istituzionali e previa stipulazione di convenzione tra il Comune e le confessioni interessate.

Questo articolo si conclude con un chiarimento, relativo ai contributi e alle provvidenze disciplinati dal TUR, i quali *“hanno natura distinta ed integrativa rispetto ai finanziamenti a favore dell'edilizia di culto previsti in altre leggi dello Stato e della Regione, nonché in atti o provvedimenti amministrativi dei comuni diretti a soddisfare specifici interessi locali nell'esercizio delle proprie funzioni istituzionali”*.

Con l'articolo 71 si delimita l'ambito di applicazione, definendo prima di tutto quali sono le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

⁷⁵ Ai sensi del comma 4 dell'articolo 9 della legge 122/1989.

⁷⁶ 1 mq/10mc.



- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

Data la loro destinazione funzionale esse costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, integrando quelle già elencate nei TTUU nazionale e regionale.

Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi citati al precedente articolo 70, potranno essere sottratti alla loro destinazione decorsi almeno vent'anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione deve risultare trascritto con apposito atto nei registri immobiliari e si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite.

Il successivo articolo 72 fissa i rapporti di detti immobili con la pianificazione comunale, precisando che: *“Nel piano dei servizi e nelle relative varianti, le aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70. Le attrezzature religiose sono computate nella loro misura effettiva nell'ambito della dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale stabiliti nel PS, senza necessità di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.”*

Indipendentemente dalla dotazione di attrezzature religiose esistenti, nelle aree in cui siano previsti nuovi insediamenti residenziali, il PS, e relative varianti, assicura nuove aree per attrezzature religiose, tenendo conto delle esigenze rappresentate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70. Su istanza dell'ente interessato, le nuove aree per attrezzature religiose sono preferibilmente localizzate in continuità con quelle esistenti.

Il PS e i piani attuativi possono prevedere aree destinate ad accogliere attrezzature religiose di interesse sovracomunale.

Le aree necessarie per la costruzione delle suddette attrezzature sono specificamente individuate, dimensionate e normate, nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale, sulla base delle istanze all'uopo presentate dagli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica e delle altre confessioni religiose e sono ripartite fra gli enti che ne abbiano fatto istanza in base alla consistenza ed incidenza sociale delle rispettive confessioni.

Il conclusivo articolo 73 definisce le modalità e le procedure di finanziamento, quantificando almeno nell'8% delle somme riscosse annualmente per oneri di urbanizzazione secondaria l'entità del fondo che ogni Comune è tenuto ad accantonare a tale fine, oltre che per la manutenzione, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento di detti immobili.



Tale fondo è determinato con riguardo a tutti i permessi di costruire rilasciati e alle denunce di inizio attività presentate nell'anno precedente in relazione a interventi a titolo oneroso ed è incrementato di una quota non inferiore all'8 per cento:

- a) del valore delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai soggetti interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- b) del valore delle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- c) di ogni altro provento destinato per legge o per atto amministrativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

I contributi sono corrisposti agli enti delle confessioni religiose che ne facciano richiesta.

A tal fine le autorità religiose competenti, secondo l'ordinamento proprio di ciascuna confessione, presentano al Comune entro il 30 giugno di ogni anno un programma di massima, anche pluriennale, degli interventi da effettuare, dando priorità alle opere di restauro e di risanamento conservativo del proprio patrimonio architettonico esistente, corredato dalle relative previsioni di spesa.

Entro il successivo 30 novembre, il Comune, dopo aver verificato che gli interventi previsti nei programmi presentati rientrano tra quelli finanziabili, ripartisce i predetti contributi tra gli enti che ne abbiano fatto istanza, tenuto conto della consistenza ed incidenza sociale nel Comune delle rispettive confessioni religiose, finanziando in tutto o in parte i programmi a tal fine presentati. Tali contributi, da corrispondere entro trenta giorni dall'esecutività della deliberazione di approvazione del bilancio annuale di previsione, sono utilizzati entro tre anni dalla loro assegnazione e la relativa spesa documentata con relazione che gli enti assegnatari trasmettono al Comune entro sei mesi dalla conclusione dei lavori.

E' in facoltà delle competenti autorità religiose di regolare i rapporti con il comune attraverso convenzioni nel caso in cui il Comune stesso od i soggetti attuatori di piani urbanistici provvedano alla realizzazione diretta delle attrezzature in oggetto.

Nel caso in cui non siano presentate istanze, l'ammontare del fondo è utilizzato per altre opere di urbanizzazione.

Nel Titolo V il TUN si occupa di Beni paesaggisti.

Su questo argomento Regione Lombardia, a partire dall'emanazione del DPR 24 luglio 1977, n. 616 ⁷⁷, col quale vennero delegate alle Regioni le funzioni amministrative, sino ad allora esercitate dagli Organi centrali e periferici dello Stato ⁷⁸, ha costruito un importante pacchetto di norme e documenti per la gestione diretta, prima, e la sub-delega ai Comuni, poi, di questa materia; tutti molto importanti ed utili, che in parte vengono ripresi nei tredici articoli che compongono i due Capi di questo Titolo.

Coi sei articoli del Capo I viene declinato l'esercizio delle funzioni regionali.

Col primo articolo, il 74, si regola la dichiarazione di notevole interesse pubblico di aree ed immobili contenuta nell'articolo 136 del d.lgs. 42/2004, disponendo che venga operata con deliberazione della Giunta regionale, secondo le procedure indicate dal richiamato D.Lgs. ⁷⁹.

Restano, comunque, salve le competenze attribuite al Ministero per i beni e le attività culturali. ⁸⁰

⁷⁷ Articolo 82 – Beni ambientali.

⁷⁸ Soprintendenze regionali e territoriali.

⁷⁹ Articoli da 137 a 140 del d.lgs. 42/2004.



Col successivo articolo 75, si affida sempre alla GR la possibilità di modificare e integrare gli elenchi dei beni soggetti a tutela, nonché delle notifiche, degli elenchi e dei provvedimenti previgenti, con le stesse modalità sopra richiamate.

Con l'articolo 76, si stabiliscono i contenuti paesaggistici del Piano Territoriale Regionale (PTR), con valenza di Piano Paesaggistico, al fine di perseguire gli obiettivi, contenere le prescrizioni e dettare gli indirizzi richiamati nell'articolo 143 del D.Lgs 42/2004.

Le prescrizioni contenute nel PTR sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni, delle città metropolitane, delle province e delle aree protette e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione.

Il PTR può, anche, stabilire norme di salvaguardia, finalizzate all'attuazione degli indirizzi e al raggiungimento degli obiettivi di qualità paesaggistica, applicabili sino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione.

L'articolo 77 coordina la pianificazione paesaggistica con altri strumenti di pianificazione, stabilendo che entro due anni dall'approvazione del PTR, i Comuni, le Province, le Città Metropolitane e gli Enti gestori delle aree protette debbano conformare e adeguare i loro strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica agli indirizzi e agli obiettivi contenuti nel PTR stesso, introducendo, ove necessario, le ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati dal PTR.

Gli eventuali limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo.

Con l'articolo 78, in primo luogo vengono codificati gli organigrammi delle Commissioni paesaggistiche provinciali⁸¹ e la loro durata.

Prevedendo altresì che alle sedute delle medesime possano partecipare, senza diritto di voto, i Sindaci dei Comuni interessati e i rappresentanti degli Enti gestori delle aree regionali protette e, qualora necessario, esperti in materia mineraria, in materia forestale piuttosto che il dirigente dell'unità organizzativa regionale competente in relazione alla natura delle cose e delle località da tutelare.

Le commissioni, anche integrate, deliberano validamente con la presenza della maggioranza dei componenti e possono essere convocate, oltre che nel capoluogo regionale, anche sul territorio di competenza.

Ai componenti delle commissioni ed ai membri aggregati spettano le indennità ed i rimborsi spese nella misura di legge, oltre al trattamento di missione se dovuto.

Il successivo articolo 79, che conclude il Capo I, regola gli adempimenti della GR.

La quale è autorizzata:

- a) a conferire incarichi professionali per la redazione del PTR, nella sua valenza di piano territoriale paesaggistico, nonché per l'effettuazione di ricerche, per l'acquisizione o la realizzazione di dotazioni strumentali e pubblicazioni utili ai fini dell'attuazione del presente capo;
- b) ad erogare agli enti locali ed agli enti gestori delle aree regionali protette contributi per la costituzione di strutture tecniche idonee all'esercizio delle funzioni loro attribuite;
- c) a provvedere alle spese connesse all'attività delle commissioni provinciali;

⁸⁰ Articolo 141 del d.lgs. 42/2004.

⁸¹ Articolo 137 del D.Lgs. 42/2004.



d) a provvedere alla pubblicazione degli elenchi degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico.

Nel Capo II vengono normate le autorizzazioni e le sanzioni.

Partendo dalle ripartizioni delle funzioni amministrative contenute nell'articolo 80.

Ai Comuni vengono affidate le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle correlate sanzioni ⁸², compresa l'espressione del parere sulle pratiche di condono edilizio ⁸³.

Alla Regione spetta l'esercizio delle medesime funzioni amministrative per l'esecuzione di:

- a) opere di competenza dello Stato, degli enti ed aziende statali, nonché opere di competenza regionale, ad eccezione di quelle relative agli interventi previsti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c), d), ivi compresi gli ampliamenti, ma esclusa la demolizione totale e la ricostruzione, e delle linee elettriche a tensione non superiore a quindicimila volt, che spettano ai comuni competenti per territorio;
- b) opere idrauliche realizzate dall'Agenzia Interregionale per il fiume Po (A.I.P.O.), nonché quelle relative ai canali indicati nell'allegato A della presente legge, da chiunque realizzate;
- c) interventi riguardanti l'attività mineraria ⁸⁴
- d) interventi di deposito e smaltimento dei rifiuti ⁸⁵.

Alla Provincia compete l'esercizio delle medesime funzioni amministrative per l'esecuzione di:

- a) attività estrattiva di cava e di smaltimento rifiuti ad eccezione di quanto previsto dalla precedente lettera c);
- b) opere di sistemazione montana ⁸⁶
- c) strade di interesse provinciale;
- d) interventi da realizzarsi nelle aree di demanio lacuale relativamente ai laghi indicati nell'allegato A della presente legge;
- e) interventi di trasformazione del bosco ⁸⁷.

Agli Enti gestori dei parchi sono affidate le funzioni autorizzative, consultive e sanzionatorie di competenza dei comuni, con esclusione dei territori assoggettati all'esclusiva disciplina comunale dai piani territoriali di coordinamento dei parchi.

I provvedimenti inibitori e di sospensione dei lavori sono esercitate dai suddetti Enti, secondo le rispettive competenze.

Infine, le funzioni amministrative inerenti ad opere idrauliche realizzate dagli Enti locali, sono esercitate dagli Enti locali stessi, sulla base di criteri approvati dalla GR, con proprio provvedimento.

L'articolo 81 codifica l'istituzione delle Commissioni per il paesaggio.

⁸² Articoli 146, 159 e 167 del d.lgs. 42/2004.

⁸³ Articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

⁸⁴ Articoli 38 e 39 della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 - Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava.

⁸⁵ Articolo 17 della l.r. 26/2003.

⁸⁶ Articolo 2, lettera d), della legge regionale 12 settembre 1983, n. 70 - Norme sulla realizzazione di opere pubbliche di interesse regionale;

⁸⁷ Articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 - Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57.



Ogni Ente locale, come declinato nel precedente articolo 80, istituisce e disciplina una Commissione per il paesaggio, anche in forma consorziata o associata, composta da soggetti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale.

La Commissione esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza dell'Ente presso il quale è istituita.

La Regione può stipulare accordi con il Ministero per i beni e le attività culturali (MiBAC) che prevedano le modalità di partecipazione del Ministero stesso alle commissioni per il paesaggio.

L'articolo si conclude con una norma transitoria, non più significativa ai fini di quest'opera.

L'articolo 82 si occupa delle modalità di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica.

Anche in questo caso si tralascia la norma transitoria prevista dal comma 1.

Per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica si applica la procedura di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004.

L'Autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.

L'articolo 83 regola le sanzioni amministrative a tutela del paesaggio, in primo luogo, stabilendo l'applicazione della sanzione pecuniaria⁸⁸, in alternativa alla rimessione in pristino, che è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale e, in tal caso, deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore a cinquecento euro.

L'Articolo 84 stabilisce che *“Gli enti competenti al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e alla irrogazione delle sanzioni amministrative si attengono alle disposizioni in merito emanate dalla GR”*.

Con l'articolo 85 si affida sempre alla GR la necessità di assicurare agli Enti locali, idonea collaborazione tecnico-consultiva, mediante l'individuazione della struttura operativa preposta e delle modalità di svolgimento del servizio in modo da garantire agli enti locali un riferimento unico.

Il Capo II si conclude con l'articolo 86 che regola gli interventi sostitutivi in caso di inerzia o di ritardi dell'Ente competente, il quale ha sessanta giorni per ottemperare dalla presentazione della relativa istanza. Decorso inutilmente tale periodo, l'interessato ha trenta giorni di tempo per presentare istanza di autorizzazione alla competente Soprintendenza, dandone comunicazione all'amministrazione competente⁸⁹.

Nel caso di accertata inerzia dei Comuni nell'irrogazione delle sanzioni amministrative⁹⁰, la Regione, ovvero le Province, a far tempo dall'efficacia del rispettivo PTCP, a seguito di specifica istanza e qualora accerti la sussistenza di un danno ai valori paesaggistici tutelati, interviene in via sostitutiva irrogando la sanzione stessa. A tal fine, chiunque abbia interesse, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al Comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

⁸⁸ Articolo 167, comma 5 del d.lgs. 42/2004 – Accertamento della compatibilità paesaggistica.

⁸⁹ Articolo 159, comma 4 del d.lgs. 42/2004.

⁹⁰ Articolo 167 del d.lgs. 42/2004



Ad avvenuta infruttuosa decorrenza da detto termine, è data facoltà all'interessato di inoltrare al dirigente della competente struttura, regionale o provinciale, istanza per l'esercizio del potere sostitutivo.

Il dirigente effettua gli accertamenti necessari in ordine alla sussistenza o meno di un danno ai valori paesaggistici tutelati.

Dell'avvenuto accertamento del danno ai valori paesaggistici tutelati, il dirigente della competente struttura, regionale o provinciale, dà immediata comunicazione al Comune, al titolare dell'autorizzazione paesaggistica, ove rilasciata, al proprietario della costruzione e al progettista, affinché gli stessi possano presentare le relative controdeduzioni entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sanzionatorio ⁹¹.

Trascorso quest'ultimo termine, il dirigente della competente struttura, regionale o provinciale, valuta le controdeduzioni pervenute e, qualora risulti confermata la violazione dei valori paesaggistici tutelati, invita il Comune ad irrogare la sanzione entro i successivi trenta giorni.

Il Presidente della Giunta regionale o provinciale, o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni, nomina nei successivi trenta giorni, un Commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31.

Entro il termine di sessanta giorni dalla nomina, il Commissario ad acta assume, in via sostitutiva, la sanzione stessa; gli oneri derivanti dall'attività del Commissario ad acta sono posti a carico del Comune inadempiente.

Nel caso di accertata inerzia delle Province nell'irrogazione delle sanzioni amministrative ⁹², il potere sostitutivo è comunque esercitato dalla Regione, secondo la procedura sin qui esposta.

Al Titolo VI vengono trattati i procedimenti speciali e le discipline di settore, disciplinando al Capo I i Programmi Integrati d'Intervento (PII), strumenti introdotti nel panorama nazionale dall'articolo 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, al fine di promuovere, coordinare e integrare iniziative e risorse pubbliche e private, per migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi e infrastrutture di quartieri che ne siano carenti. Ripreso poi dalla legge regionale lombarda 12 aprile 1999, n. 9.

Con l'articolo 87 viene demandato ai Comuni la promozione dei PII e la loro eventuale individuazione nell'ambito delle previsioni del DP.

Il PII è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;

b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano;

e può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

I PII sono sottoposti a Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) ⁹³ nei casi previsti dalla vigente legislazione statale ⁹⁴ e regionale ⁹⁵.

⁹¹ Articolo 7 della legge 241/1990

⁹² Articolo 167, comma 5 del d.lgs. 42/2004.



L'articolo 88 fissa gli ambiti e gli obiettivi di attuazione dei PII, in particolare stabilisce che i medesimi si attuano su aree anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti; e perseguono obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse.

L'articolo 89 precisa che i PII possono interessare anche aree destinate all'agricoltura e aree non destinate a trasformazione urbanistica⁹⁶ ad esclusione delle aree intercluse in zone già urbanizzate e non funzionali all'agricoltura stessa, sono volti unicamente al recupero dei manufatti edilizi esistenti, mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e agricole del territorio e ciò in deroga alle disposizioni del Titolo III della Parte II di questa legge.

Non sono comunque ammessi interventi comportanti la dismissione di edifici e, anche parzialmente, di aree effettivamente adibite all'attività agricola; a tal fine il proponente deve produrre certificato rilasciato dal competente organismo tecnico (provinciale).

In coerenza con le previsioni del PR, nelle aree destinate all'agricoltura e ritirate dalla produzione o abbandonate, i PII devono perseguire anche obiettivi di recupero ambientale.

L'articolo 90 regola la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da garantire all'interno dei PII, a supporto delle funzioni insediate, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza col PS.

In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, i PII ne individuano le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno⁹⁷. Invece, qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature indicate nel PS, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo programma, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità.

In alternativa è consentita la monetizzazione della dotazione, ma soltanto nel caso in cui il Comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico.

In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal Comune deve essere assicurata in aree interne al perimetro del programma o comunque prossime a quest'ultimo, obbligatoriamente laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

⁹³ La VIA è una procedura che ha lo scopo di individuare, descrivere e valutare, in via preventiva alla realizzazione delle opere, gli effetti sull'ambiente, sulla salute e benessere umano di determinati progetti pubblici o privati, nonché di identificare le misure atte a prevenire, eliminare o rendere minimi gli impatti negativi sull'ambiente, prima che questi si verifichino effettivamente.

⁹⁴ Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 – Allegato III – Progetti sottoposti a VIA.

⁹⁵ Legge regionale 12 dicembre 2003, n. 6

⁹⁶ Articolo 10, comma 4, lettera c) della L.r. n. 12/2005.

⁹⁷ Articolo 9, commi 10, 11 e 12 della L.r. n. 12/2005.



In caso di monetizzazione, la Convenzione del PII deve contenere l'impegno del Comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel PS e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano.

Con l'articolo 91 si fissano le regole per l'attivazione dei PII.

Possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro.

I soggetti privati possono presentare proposte di PII se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento, rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, e salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di formazione del comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l'approvazione del PII a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute.

La documentazione minima da presentare a corredo della proposta è individuata dalla Giunta comunale con propria deliberazione ⁹⁸.

Col successivo articolo 92, invece, si stabiliscono le regole per l'approvazione dei PII, cioè con la procedura di approvazione dei PA ⁹⁹, fatti salvi i casi in cui i PII modificano i criteri e gli indirizzi contenuti nel DP.

Qualora il PII comporti variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e abbia rilevanza regionale ¹⁰⁰, per la sua approvazione il Sindaco promuove la procedura di Accordo di programma ¹⁰¹, fatto salvo l'espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi rispettivamente nel termine di quindici giorni consecutivi.

La verifica di compatibilità del progetto di variante urbanistica contenuto nell'Accordo di programma con gli aspetti di carattere sovracomunale del PTCP, è resa dalla Provincia alla conferenza dei rappresentanti.

I PII in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non aventi rilevanza regionale, sono approvati dal Consiglio comunale ¹⁰², acquisita la verifica provinciale di compatibilità, intendendosi i termini ivi previsti ridotti della metà.

Qualora il PII comporti variante anche al PTCP, la variante è approvata, senza altra formalità e previo espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi, nel termine complessivo di trenta giorni continuativi, dal Consiglio provinciale entro sessanta giorni dalla trasmissione degli atti, decorsi i quali la variante si intende respinta.

⁹⁸ In assenza della quale si applica quanto previsto dalla Giunta regionale con la deliberazione 9 luglio 1999, n. 6/44161 (Adempimenti previsti dall'articolo 7, comma 3, della l.r. 12 aprile 1999, n. 9 "Disciplina dei programmi integrati di intervento" - Approvazione circolare esplicativa).

⁹⁹ Articolo 14 della L.r. n. 12/2005.

¹⁰⁰ Sono definiti di rilevanza regionale i programmi integrati di intervento per i quali siano previsti:

a) interventi finanziari a carico della Regione;

b) opere previste dal programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, nonché dagli altri piani e programmi regionali di settore;

c) grandi strutture di vendita;

d) opere dello Stato o di interesse statale.

¹⁰¹ Articolo 34 del d.lgs. 267/2000. Nel qual caso l'approvazione del PII è di competenza della Regione.

¹⁰² con la procedura di cui all'articolo 14, commi 2, 3 e 4, della L.r. n. 12/2005



Con l'articolo 93 che regola le norme di attuazione dei PII si completano le relative disposizioni.

Per l'attuazione del PII, i Soggetti attuatori ed il Comune sottoscrivono una convenzione avente i contenuti stabiliti dall'articolo 46, in quanto compatibili con le disposizioni del presente capo. La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel PII.

Con la medesima convenzione, o con ulteriore specifico atto, sono stabilite le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale realizzate e gestite dai soggetti privati, in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni, le modalità di trasferimento a terzi, le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del comune e le opportune forme di garanzia a favore del comune stesso.

Qualora sia necessario, in relazione all'entità o alla rilevanza del PII, l'attuazione degli interventi ivi previsti può essere frazionata in stralci funzionali, preventivamente determinati.

Decorso un anno dalla definitiva approvazione del PII senza che sia stata sottoscritta dagli operatori privati la convenzione sopra richiamata, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al PII; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del programma medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica. La procedura di approvazione del PII si applica anche alle varianti allo stesso.

Si omette la trattazione dei successivi articoli dal 94 al 96 e degli articoli 98 e 99 perché non attinenti allo scopo dell'opera.

Col successivo articolo 97 si fissano le regole della procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) richiamando quelle stabilite dall'articolo 5 del DPR n. 447/1998, con le seguenti integrazioni:

- 1) alla conferenza di servizi è sempre invitata la provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto col PTCP;
- 2) non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR;
- 3) In caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione;
- 4) la procedura di verifica o di VIA relativa all'intervento, qualora necessaria, precede la convocazione della conferenza.

Col Titolo VII dedicato alle disposizioni transitorie e finali si completa il testo di legge.

L'articolo 100 stabilisce che: *“Con l'entrata in vigore della presente legge, tutti i riferimenti, contenuti in disposizioni di legge statali e regionali, ai piani regolatori generali e agli strumenti urbanistici comunali sono da intendersi come riferimenti agli atti del PGT”*.



Col l'articolo 101 si stabilisce che i Comuni, dall'entrata in vigore della legge, non saranno più tenuti alla formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA), introdotti con la Legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 - Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico.

I PPA vigenti conservano la loro efficacia sino alla scadenza prevista dagli stessi, fatta salva la facoltà, per i Comuni interessati, di deliberarne la revoca.

Con l'articolo 102 si ribadisce la validità del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente¹⁰³ sino all'approvazione del PTR con valenza paesaggistica.

Con l'articolo 103 si richiamano le norme nazionali che si riterranno disapplicate con l'entrata in vigore della nuova legge (17 marzo 2005), in quanto disciplina di dettaglio, quindi di competenza regionale:

a) articoli 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 19, commi 2 e 3, 20, 21, 22, 23 e 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (testo A);

b) articoli 9, comma 5, e 19, commi 2, 3 e 4, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) (testo A).

Infine, con l'articolo 104, si elencano le disposizioni regionali abrogate dalla data di entrata in vigore della nuova legge (17 marzo 2005).

(omissis)

¹⁰³ *Approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. VII/197 del 6 marzo 2001.*



Cronologia, contenuto e commento delle modifiche

Prima dello spirare dell'anno 2005, con la **Legge regionale 27 dicembre 2005, n. 20** (1) – *Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti*, pubblicata sul BURL n. 52 1° suppl. ord. del 30 dicembre 2005, sono stati modificati gli articoli 63, 64 e 65, nel seguente modo:

All'articolo 63, è stato aggiunto:

1 bis. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.;

Al medesimo articolo sono stati così sostituiti i commi 2 e 4:

2. Negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° dicembre 2005, è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto.;

4. Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1° dicembre 2005, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso.

Commento:

Come esplicitato dal titolo stesso della legge, le modifiche riguardano esclusivamente il recupero abitativo dei sottotetti esistenti.

In particolare, col comma 1 bis è stata introdotta la definizione di sottotetto e con le modifiche ai commi 2 e 4, è stata ampliata la gamma delle possibilità di recupero anche agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, realizzanti entro il 31 dicembre 2005.

L'articolo 64 è stato così sostituito:

Art. 64 (Disciplina degli interventi)

1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, ove lo strumento urbanistico generale comunale vigente risulti approvato dopo l'entrata in vigore della L.r. 51/1975, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6.

2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d). Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dal comma 3.



3. *Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.*
4. *Non sono assoggettati al versamento di cui al comma 3 gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.*
5. *Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'articolo 14 della l.r. 6/1989, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.*
6. *Il progetto di recupero ai fini abitativi dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.*
7. *La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun Comune per le opere di nuova costruzione. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.*
8. *I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla Commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81, anche con applicazione del comma 5 del medesimo articolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.*
9. *La denuncia di inizio attività deve contenere l'esame dell'impatto paesistico e la determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero la relazione paesistica o il giudizio di impatto paesistico di cui al comma 8.*
10. *I volumi di sottotetto già recuperati ai fini abitativi in applicazione della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti), ovvero della disciplina di cui al presente capo, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso.*



Commento:

Mentre, con la sostituzione dell'articolo 64 è stata puntualmente declinata la disciplina degli interventi: in primo luogo classificandoli come interventi di ristrutturazione edilizia senza necessità di ricorrere a strumenti esecutivi preliminari anche nel caso di modifica della sagoma del tetto, che porterebbe a conseguenti aumenti di volume ¹⁰⁴; prevedendo il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali quando si propone la creazione di nuove unità immobiliari, con rapporto di pertinenza garantito da atto pubblico, ovvero al pagamento di una somma al Comune per la loro realizzazione in altra sede, evitando tale versamento per gli immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale ¹⁰⁵; visitabilità e adattabilità dei nuovi alloggi; opere di adeguamento termico conformi ai R.E. e alle norme nazionali e regionali di contenimento dei consumi energetici; assoggettati al contributo di costruzione e all'esame d'impatto paesistico; invariabilità della destinazione d'uso nei successivi dieci anni.

All'articolo 65, dopo il comma 1, sono aggiunti i seguenti:

1 bis. Fermo restando quanto disposto dal comma 1, i Comuni, con motivata deliberazione, possono ulteriormente disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle disposizioni del presente capo.

1 ter. Con il medesimo provvedimento di cui al comma 1bis, i Comuni possono, altresì, individuare ambiti territoriali nei quali gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3.

1 quater. Le determinazioni assunte nelle deliberazioni comunali di cui ai commi 1, 1bis e 1ter hanno efficacia non inferiore a cinque anni e comunque fino all'approvazione dei PGT ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3. Il piano delle regole individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni del presente capo.

1 quinquies. In sede di redazione del PGT, i volumi di sottotetto recuperati ai fini abitativi in applicazione della L.r. 15/1996, ovvero delle disposizioni del presente capo, sono computati ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera b).

Commento:

Infine, con l'integrazione dei commi dell'articolo 65 è stata ampliata la gamma degli ambiti di esclusione, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento per i Comuni e si stabilisce che i volumi recuperati ai fini abitativi devono essere computati nel calcolo della capacità insediativa del PGT.

¹⁰⁴ Così facendo si stravolge il concetto di ristrutturazione edilizia, che sino ad oggi ha consentito esclusivamente riduzioni dei volumi originali.

¹⁰⁵ Scelta non oculata che porterà ad un ulteriore abbassamento della qualità di tali insediamenti.



Con la **Legge regionale 3 marzo 2006, n. 6 (2)** – *Norme per l'insediamento e la gestione di centri di telefonia in sede fissa* – pubblicata sul BURL n. 10 1° suppl. ord. del 7 marzo 2006 è stato inserito l'articolo 98bis dal seguente tenore:

1. *I comuni individuano gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa e definiscono la disciplina urbanistica cui è in ogni caso subordinato il loro insediamento, con particolare riferimento alla disponibilità di aree per parcheggi, nonché alla compatibilità con le altre funzioni urbane e con la viabilità di accesso.*

2. *Le determinazioni di cui al comma 1 sono operate dai comuni negli atti di PGT, ovvero, fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, con variante allo strumento urbanistico vigente da assumersi ai sensi dell'articolo 25, comma 1, secondo la fattispecie di cui all'articolo 2, comma 2, lettera i), della l.r. 23/1997 che trova applicazione senza l'eccezione prevista dalla stessa lettera i).*

3. *Nelle more delle determinazioni di cui ai commi 1 e 2 non è consentita l'apertura di nuovi centri di telefonia in sede fissa, né la rilocalizzazione di centri preesistenti.*

Commento:

Anche in questo caso si tratta di modifica mirata alla regolamentazione degli insediamenti e della gestione di centri di telefonia in sede fissa, peraltro, cancellata dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 350 del 22 ottobre 2008, ai sensi dell'articolo 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87.

Poco più di quattro mesi dopo, con la **Legge regionale 14 luglio 2006, n. 12 (3)** – *Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12* – pubblicata sul BURL n. 29 1° suppl. ord. del 18 luglio 2006, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Al primo periodo del comma 2 dell'articolo 4, dopo le parole "*piano territoriale regionale*", sono inserite le parole "*, i piani territoriali regionali d'area*";

Al comma 5 dell'articolo 11, dopo le parole "*riqualificazione urbana*" sono inserite le parole "*e in iniziative di edilizia residenziale pubblica*";

All'articolo 13 dopo il comma 5 è inserito il seguente:

5 bis. Fino all'approvazione del piano territoriale regionale, i comuni appartenenti a province non dotate di piano territoriale di coordinamento vigente trasmettono il documento di piano alla Regione, contemporaneamente al deposito. La Regione formula un parere vincolante in relazione ai propri indirizzi di politica territoriale, entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali il parere si intende reso favorevolmente. Il comune è tenuto, nei confronti della Regione, a quanto previsto nel comma 7, secondo periodo."

Al comma 12 le parole "*definitiva approvazione*" sono sostituite con le parole "*pubblicazione dell'avviso di approvazione*";

All'articolo 14 al primo periodo del comma 1, le parole "*dalla Giunta comunale*;" sono sostituite con le parole "*dal Consiglio comunale*";



al comma 4 le parole "Entro trenta giorni" sono sostituite con le parole "Entro sessanta giorni" e le parole "la giunta comunale" sono sostituite con le parole "il consiglio comunale"; al comma 5 le parole "della Giunta comunale," sono sostituite con le parole "del Consiglio comunale,";

Dopo il comma 7 dell'articolo 20, è aggiunto il seguente:

7 bis. Fino all'approvazione del PTR previsto dall'articolo 19, la giunta regionale, con apposita deliberazione, può dar corso all'approvazione di piani territoriali regionali d'area, secondo le procedure di cui all'articolo 21, comma 6. Trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 6, secondo e terzo periodo, e 7 del presente articolo, nonché le procedure di valutazione ambientale di cui all'articolo 4.";

All'articolo 25 al secondo periodo del comma 1, dopo le parole "e con l'applicazione dell'articolo 97," sono soppresse le parole " comma 4,,";

al comma 1, dopo il secondo periodo, è inserito il seguente periodo:

Ai soli fini dell'approvazione delle varianti urbanistiche di adeguamento agli studi per l'aggiornamento del quadro del dissesto di cui all'elaborato 2 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico, predisposti secondo i criteri di cui all'articolo 57, comma 1, e agli studi per la definizione del reticolo idrico, previa valutazione tecnica da parte delle competenti strutture regionali in base alle rispettive discipline di settore, la fattispecie di cui all'articolo 2, comma 2, lettera i), della l.r. 23/1997 trova applicazione senza l'eccezione prevista dalla stessa lett. i). Ai soli fini dell'approvazione delle varianti urbanistiche finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche non di competenza comunale, la fattispecie di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della l.r. 23/1997, trova applicazione anche in assenza di originaria previsione localizzativa e senza necessità di previa progettazione esecutiva.";

dopo il comma 1 è inserito il seguente:

1 bis. Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, i comuni possono procedere, altresì, all'approvazione di varianti finalizzate al perfezionamento di strumenti urbanistici già approvati dalla Regione, ovvero dagli stessi comuni, acquisita la verifica di compatibilità da parte della provincia, con esplicito rinvio a successiva disciplina integrativa. Le varianti sono adottate dal consiglio comunale e approvate secondo le disposizioni di cui all'articolo 13, commi 4, 5, 5 bis, 7, 9, 10, 11 e 12.;

al comma 3 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole:

“, fermo restando quanto disposto dall'articolo 36, comma 4.”;

al comma 7, dopo le parole "è subordinata all'approvazione", sono inserite le parole "da parte del consiglio comunale, con apposita deliberazione,";

dopo il comma 8 sono aggiunti i seguenti:

8 bis. Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, sono adottati e approvati dalla giunta comunale, con applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 14.

8 ter. Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, i piani di zona redatti ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e gli interventi finanziati in attuazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica di cui all'articolo 3, comma 52, lettera a), della l.r. 1/2000 e relativi programmi annuali, qualora comportino variante agli



strumenti urbanistici comunali vigenti, sono adottati dal consiglio comunale e approvati secondo le disposizioni di cui all'articolo 13, commi 4, 5, 5 bis, 7, 9, 10, 11 e 12.

8 quater. Gli strumenti urbanistici comunali e loro varianti approvati ai sensi dei commi 1 e 3 acquistano efficacia a seguito della pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, dell'avviso di approvazione definitiva.

8 quinquies. Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, i comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche dei PRG vigenti, non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione e rettifica sono depositati presso la segreteria comunale, inviati per conoscenza alla provincia e alla Giunta regionale ed acquistano efficacia a seguito della pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, dell'avviso di approvazione e di deposito, da effettuarsi a cura del comune.";

Al comma 1 dell'articolo 29, dopo le parole "regolamento edilizio è" sono inserite le parole "adottato e";

L'ultimo periodo del comma 4 dell'articolo 36 è sostituito dal seguente:

"La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente per la approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione." ¹⁰⁶

Al termine del comma 2 dell'articolo 40, le parole "dal piano delle regole e dai piani attuativi" sono sostituite con le parole "dagli strumenti di pianificazione comunale";

Il comma 1 dell'articolo 41 è sostituito dal seguente:

1. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, salvo quanto disposto dall'articolo 52, comma 3 bis. Gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura sono disciplinati dal titolo III della parte II.

Al comma 4 dell'articolo 48, le parole "al 10 per cento del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo." sono sostituite con le parole "ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale."

Dopo il comma 5 dell'articolo 51, è aggiunto il seguente:

5 bis. Fino all'approvazione degli atti di PGT ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, le disposizioni del presente articolo, nonché degli articoli 52 e 53, si applicano in riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Al comma 3 dell'articolo 52 è aggiunto il seguente:

3 bis. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

¹⁰⁶ Vedi anche sentenza della Corte Costituzionale n. 402/2007



Al comma 7 dell'articolo 59 le parole *"di cui al comma 3"* sono sostituite con le parole *"di cui al comma 4"*;

Al comma 1 dell'articolo 60, dopo le parole *"gli interventi edificatori"* sono inserite le parole *"relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati"*;

alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 60, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole:
"nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agro-meccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;".

All'articolo 62 al comma 1 è aggiunto, in fine, il seguente periodo:

"Per tali interventi è possibile inoltrare al comune denuncia di inizio attività.";

il comma 2 è abrogato;

Dopo l'articolo 62 è inserito il seguente:

Art. 62 bis (Norma transitoria)

1. Fino all'approvazione degli atti di PGT ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, le disposizioni del presente titolo si applicano in riferimento alle aree classificate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti come zone agricole.";

Dopo la lettera e) del comma 3 dell'articolo 80 è aggiunta la seguente:

e bis) linee elettriche a tensione superiore a quindicimila e fino a centocinquantamila volt;

All'articolo 92 il comma 3 è sostituito dal seguente:

3. Qualora il programma integrato di intervento modifichi i criteri e gli indirizzi contenuti nel documento di piano, il consiglio comunale, con deliberazione analiticamente motivata, assume le proprie determinazioni in sede di ratifica dell'accordo di programma nei casi di applicazione del comma 4, ovvero in sede di adozione dello stesso nei casi di applicazione del comma 8.;

al comma 8, le parole *"sono approvati dal consiglio comunale"* sono sostituite con le parole *"sono adottati e approvati dal consiglio comunale"* e le parole *"ridotti della metà."* sono sostituite con le parole *"ridotti a quarantacinque giorni."*

Commento:

In questo caso le modifiche spaziano dall'articolo 4 all'articolo 92 della legge.

Con la modifica all'articolo 4, si introduce un ulteriore tipologia di piano territoriale con l'individuazione del piano territoriale d'area, un livello di pianificazione intermedia tra quella regionale e quella provinciale.

Con la modifica all'articolo 11, si amplia la possibilità di applicazione degli incentivi volumetrici anche all'Edilizia Residenziale Pubblica.

Con la modifica all'articolo 13, si sottopone a parere vincolante regionale il DP dei Comuni appartenenti a Province non dotate di PTCP vigente.

Con la modifica all'articolo 14, si inizia il balletto, protrattosi nel tempo, del passaggio delle competenze per l'approvazione dei PA tra la Giunta e il Consiglio.

La modifica all'articolo 20, che va letta in connessione con quella all'articolo 4, si dà la possibilità alla GR di approvare i PTRAs fino all'approvazione del PTR.



Con la modifica all'articolo 25, si introducono una serie di norme transitorie funzionali alla regolamentazione degli strumenti urbanistici vigenti in attesa della elaborazione dei nuovi PGT.

Con la modifica all'articolo 29, nella procedura di approvazione del RE, si introduce anche la preliminare fase di adozione, quindi implicitamente la possibilità di proporre osservazioni.

Con la modifica all'articolo 36, si chiariscono meglio i termini di applicazione della salvaguardia, rispetto ai cinque anni fissati dalla norma nazionale. Su questa modifica è stata intrapresa dal Presidente del Consiglio dei Ministri, una procedura di censura costituzionale, che la Corte ha respinto con la sentenza n. 402 del 2007.

Con la modifica all'articolo 40 si estende la possibilità del ricorso al Permesso di costruire in deroga a tutti gli strumenti di pianificazione comunale e non solo al PR e ai PA.

Con la sostituzione del comma 1 dell'articolo 41, si coordina quest'ultimo con la modifica apportata contestualmente al successivo 52, escludendo l'applicabilità della DIA ai mutamenti di destinazione d'uso di immobili, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e ai luoghi destinati a centri sociali anche se non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Con la modifica al comma 4 dell'articolo 48, dedicato alla determinazione del costo di costruzione, si precisa che per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo il contributo, anziché essere pari al 10% del costo effettivo dell'intervento, non dovrà superare tale percentuale del costo documentato di costruzione e dovrà essere stabilito, con deliberazione del consiglio comunale distintamente per ognuna delle sopraelencate destinazioni.

Con l'aggiunta del comma 5bis) all'articolo 51 dedicato a codificare la disciplina urbanistica dei mutamenti di destinazione d'uso si stabilisce che fino all'approvazione degli atti di PGT, le disposizioni di questo articolo si applicano agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Con l'aggiunta del comma 3bis) all'articolo 52 dedicato a normare i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere si stabilisce che quelli finalizzati alla creazione dei luoghi di culto e dei luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati obbligatoriamente a permesso di costruire.

Tralasciando il commento alla variazione all'articolo 59 di semplice coordinamento, si passa all'importante precisazione introdotta al successivo articolo 60, comma 1, per chiarire che il permesso di costruire viene applicato agli interventi edificatori riferiti alla realizzazione di nuovi fabbricati; mentre, alla lettera b) del medesimo comma viene aggiunta la specifica che in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, il permesso di costruire può essere rilasciato anche al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agro-meccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, allargando così la gamma degli aventi titolo ad intervenire in ambiti agricoli.

Con la modifica al successivo articolo 62 e con l'aggiunta del 62-bis si chiudono le integrazioni al Titolo III dedicato alle aree destinate all'agricoltura; con la prima si estende la possibilità di applicare la DIA agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, nonché alle modifiche interne e alla realizzazione dei volumi tecnici; mentre con l'articolo aggiuntivo si estendono le disposizioni di questo Titolo anche agli strumenti urbanistici generali vigenti in attesa della approvazione degli atti di PGT.



Le altre tre modifiche riguardano: l'articolo 80 con l'estensione alla Provincia delle funzioni amministrative inerenti le procedure per il rilascio delle Autorizzazioni paesaggistiche correlate alla realizzazione delle linee elettriche a tensione superiore a quindicimila e fino a centocinquantamila volt; l'articolo 92 relativo all'approvazione del PII, precisando meglio i contenuti che dovranno avere le delibere del Consiglio comunale deputate all'approvazione di programmi in Variante agli strumenti urbanistici vigenti con o senza valenza regionale, in quest'ultimo caso con riduzione dei tempi previsti dalla metà a quarantacinque giorni.

Con la **Legge regionale 3 ottobre 2007, n. 24 (4) – Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12** – pubblicata sul BURL n. 40 1° suppl. ord. del 4 ottobre 2007, sono state introdotte le seguenti modifiche:

All'articolo 13, dopo il comma 7, è inserito il seguente comma:

7 bis. Il termine di cui al comma 7 è di centocinquanta giorni qualora, nella fase del procedimento di approvazione del PGT successiva all'adozione dello stesso, si svolgano le elezioni per il rinnovo dell'amministrazione comunale.

All'articolo 26, dopo il comma 3, è inserito il seguente comma:

3 bis. La disposizione di cui all'articolo 13, comma 7bis, si applica anche ai procedimenti di approvazione del PGT in corso alla data di entrata in vigore della disposizione stessa.

Commento:

In questo caso le modifiche sono di portata limitata e riguardano esclusivamente due articoli il 13 e il 26 per stabilire che i termini di conclusione dei procedimenti di approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio sono dilatati a 150 giorni, dai normali 60, qualora, nella fase tra adozione e approvazione dello strumento, si svolgano le elezioni per il rinnovo dell'amministrazione comunale.

Con la **Legge regionale 14 marzo 2008, n. 4 (5) – Ulteriori modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12** – pubblicata sul BURL n. 12 1° suppl. ord. del 17 marzo 2008, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Dopo il comma 3 dell'articolo 1 è inserito il seguente:

3 bis. La Regione, in collaborazione con le province e gli altri enti locali, promuove, attraverso gli strumenti di pianificazione previsti dalla presente legge, il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o dismesse, che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici.

Al comma 4 dell'articolo 2 le parole “orientamento ed indirizzo” sono sostituite dalle parole: “orientamento, indirizzo e coordinamento.”

Il comma 4 dell'articolo 3 è sostituito dal seguente:

4. La Regione promuove la conoscenza del SIT e dei suoi contenuti; tutti i dati raccolti dal SIT sono pubblici e possono essere richiesti da chiunque. Tutti i dati sono inoltre liberamente consultabili tramite apposito sito web pubblico, creato e aggiornato a cura della Giunta regionale.

L'articolo 5 è sostituito dal seguente:



*Art. 5 (Osservatorio permanente della programmazione territoriale)
1. Il Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale, costituisce presso la competente Direzione generale l'Osservatorio permanente della programmazione territoriale, al quale partecipano anche rappresentanti degli enti locali. L'Osservatorio, anche con l'utilizzo degli elementi conoscitivi forniti dal SIT di cui all'articolo 3, provvede al monitoraggio delle dinamiche territoriali e alla valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione degli strumenti di pianificazione. L'Osservatorio redige una relazione annuale sull'attività svolta, in particolare relativamente all'applicazione delle norme in materia di governo del territorio; la relazione contiene altresì eventuali indicazioni utili all'aggiornamento ed all'interpretazione della legislazione e dei regolamenti e segnala eventuali problematiche inerenti all'attuazione degli strumenti di pianificazione; la relazione è trasmessa al Consiglio regionale ed alla Giunta regionale.';*

Il comma 3 dell'articolo 7 è sostituito dal seguente:

3. La Giunta regionale, per i comuni con popolazione compresa tra 2.001 e 15.000 abitanti, ferma restando la possibilità per gli stessi di avvalersi della disciplina ordinaria, acquisito il parere della commissione consiliare competente, definisce, con propria deliberazione, i contenuti del PGT di cui agli articoli 8, 9 e 10, differenziando la disciplina in ragione dei diversi contesti territoriali e socio-economici.

Alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 8 dopo le parole “che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo” sono inserite le parole “, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti”;

alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 8 dopo la parola “territoriali” sono inserite le parole “, ambientali ed energetiche”

alla lettera e) del comma 2 dell'articolo 8 le parole “definendo i relativi” sono sostituite dalle parole: “definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i”

dopo la lettera e) del comma 2 dell'articolo 8 sono inserite le seguenti:

e bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3 bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;

e ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

e quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;

Il comma 1 dell'articolo 9 è sostituito dal seguente:

1. I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale



pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato.

dopo il comma 1 dell'articolo 9 è inserito il seguente:

1 bis. La realizzazione ovvero il mantenimento di campi di sosta o di transito dei nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal documento di piano ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e ter). I campi devono essere dotati di tutti i servizi primari, dimensionati in rapporto alla capacità ricettiva prevista.

il comma 6 dell'articolo 9 è sostituito dal seguente:

6. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni confinanti e condiviso a livello operativo e gestionale.

al comma 15 dell'articolo 9 le parole “*comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso*” sono sostituite dalle parole “*non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.*”

Alla lettera h) del comma 3 dell'articolo 10 sono aggiunte, in fine, le parole “*e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.*”

Dopo l'articolo 10 è inserito il seguente:

Art. 10 bis (Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti)

1. Nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nel presente articolo. Non si applicano i commi 1, 2, 4 dell'articolo 8, i commi da 1 a 7 e 14 dell'articolo 9, i commi da 1 a 4 e 6 dell'articolo 10 e i commi 2 e 3 dell'articolo 12.

2. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa. La pubblicazione su almeno un quotidiano locale o periodico a diffusione locale dell'avviso di avvio del procedimento, prevista dall'articolo 13, comma 2, può essere sostituita da pubblici avvisi o altre forme di comunicazione con la cittadinanza.

3. Il documento di piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e



delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.

4. Sulla base degli elementi di cui al comma 3, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione ambientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;
- b) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g), nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- c) individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
- d) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

5. Il piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato. Il piano dei servizi può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale. In tal caso, in sede di prima approvazione del PGT, il piano dei servizi può fare riferimento ai soli aspetti prettamente comunali, rinviando a eventuale successiva variante gli adeguamenti derivanti dal piano sovracomunale. Il piano dei servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

6. Negli interventi assoggettati a pianificazione attuativa è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), salvo specifiche prescrizioni del piano dei servizi che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

7. Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:



- a) *individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;*
 - b) *definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;*
 - c) *riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
 - d) *individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
 - e) *contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*
 - f) *individua:*
 1. *le aree destinate all'agricoltura;*
 2. *le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*
 3. *le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*
8. *Il piano delle regole:*
- a) *per le aree destinate all'agricoltura:*
 1. *detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;*
 2. *individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;*
 - b) *per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;*
 - c) *per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.*
9. *Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano ai PGT già adottati alla data di entrata in vigore delle stesse.*

Dopo il comma 2 dell'articolo 11 è inserito il seguente:

2 bis. I comuni possono determinare nel documento di piano i criteri uniformi di applicazione della perequazione urbanistica di cui al comma 2 in aree di trasformazione concordemente individuate nel territorio di uno o più di essi. In tal caso, le aree cedute alla rispettiva amministrazione comunale a seguito della utilizzazione dei diritti edificatori sono utilizzate per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di carattere sovracomunale, consensualmente previsti nel piano dei servizi del comune stesso.

il comma 4 dell'articolo 11 è sostituito dal seguente:



4. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni.

al comma 5 dell'articolo 11, dopo le parole “dall'articolo 44, comma 18”, è aggiunto il seguente periodo:

“, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3 bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004.

Al comma 4 dell'articolo 12 è aggiunto, infine, il seguente periodo:

“, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura”.

Al comma 1 dell'articolo 13 è aggiunto, infine, il seguente periodo:

“In fase di prima approvazione del PGT i comuni con popolazione superiore a 2.000 abitanti approvano il documento di piano, il piano dei servizi ed il piano delle regole mediante un unico procedimento.”

il primo e il secondo periodo del comma 5 dell'articolo 13 sono sostituiti dai seguenti:

5. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, contemporaneamente al deposito, sono trasmessi alla provincia se dotata di piano territoriale di coordinamento vigente. La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente.

al primo periodo del comma 5 bis dell'articolo 13, dopo le parole “il documento di piano,” sono inserite le parole: “, il piano dei servizi e il piano delle regole”;

al comma 11 dell'articolo 13 è aggiunto, in fine, il seguente periodo:

“Ai fini della realizzazione del SIT di cui all'articolo 3, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione è subordinata all'invio alla Regione ed alla provincia degli atti del PGT in forma digitale.”¹⁰⁷

dopo il comma 14 dell'articolo 13 è aggiunto il seguente:

14 bis. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT, non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione e rettifica sono depositati presso la segreteria comunale, inviati per conoscenza alla provincia e alla Giunta regionale ed acquistano

¹⁰⁷ In seguito a questa integrazione la D.G. Territorio e urbanistica emanò il Comunicato regionale 26 maggio 2008 – n. 107 – Modalità di pubblicazione dell'avviso di approvazione dei PGT, che prevedeva “il nulla-osta che autorizzi la pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione del PGT” non oltre il termine perentorio di 15 giorni naturali e consecutivi. In caso di inadempimento si prevedeva il silenzio-assenso che consentirà comunque la pubblicazione. Tuttavia lo stesso comunicato prevedeva altresì che “Se la RL avrà ravvisato sostanziali incompletezze o incongruenze nei file relativi agli elaborati del PGT poteva sospendere temporaneamente la pubblicazione. La qualcosa ha comportato notevoli problemi ai Comuni, con attese per l'autorizzazione anche di sei o dodici mesi.



efficacia a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione e di deposito, da effettuarsi a cura del comune.

Dopo il comma 4 dell'articolo 14 è inserito il seguente:

4 bis. Il PGT può stabilire i casi in cui i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale e approvati dal consiglio comunale, con applicazione della procedura di cui ai precedenti commi.

Alla lettera d) del comma 2 dell'articolo 15, dopo le parole “*l'inserimento ambientale e paesaggistico,*” sono inserite le parole “*con le adeguate opere di rinverdimento e piantagione*”;

alla lettera f) del comma 2 dell'articolo 15, dopo le parole “*per l'inserimento ambientale e paesaggistico,*” sono aggiunte le parole “*in particolare delle opere di riqualificazione del sistema verde locale;*”

al comma 4 dell'articolo 15, le parole: “*Il PTCP definisce gli ambiti destinati all'attività agricola*” sono sostituite con le parole: “*Il PTCP, acquisite le proposte dei comuni, definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico,*”¹⁰⁸

al comma 6 dell'articolo 15, è aggiunto, in fine, il seguente periodo:

“Fino all'approvazione del PTR, i PTCP sono approvati o adeguati, per la parte inerente alla tutela paesaggistica, in coerenza con le previsioni del PTR e nel rispetto dei criteri a tal fine deliberati dalla Giunta regionale.”

dopo il comma 7 dell'articolo 15 è aggiunto il seguente:

7 bis. Il PTCP può individuare ambiti territoriali per i quali si rende necessaria la definizione di azioni di coordinamento per l'attuazione del PTCP anche finalizzate all'attuazione della perequazione territoriale intercomunale e alla compartecipazione dei proventi derivanti dai contributi di costruzione. Le azioni di coordinamento sono definite dalla provincia, d'intesa con i comuni interessati, ed approvate secondo le procedure stabilite dallo stesso PTCP, che devono in ogni caso prevedere forme di informazione pubblica e di comunicazione alla Regione in ordine all'intervenuta approvazione. L'efficacia delle previsioni oggetto delle azioni di coordinamento rimane definita dalle disposizioni dettate dalla presente legge in riferimento alle previsioni del PTCP.

Al comma 1 dell'articolo 16 è aggiunto, in fine, il seguente periodo:

“La conferenza provvede alla definizione delle modalità operative e gestionali inerenti alla redazione del piano dei servizi di livello sovracomunale, al conferimento in forma digitale degli elaborati di piano, all'ottimizzazione organizzativa per l'acquisizione ed alla gestione del sistema delle conoscenze e degli indicatori di monitoraggio.”

Al comma 9 dell'articolo 17 è eliminato l'inciso “*ed il parere espresso dalla conferenza di cui all'art. 16*”;

il secondo periodo del comma 10 dell'articolo 17 è sostituito dai seguenti:

¹⁰⁸ Operazione discutibile che di fatto ha assegnato un'operazione di dettaglio che sarebbe stato opportuno riservare ai Comuni, lasciando alla provincia la mosaicatura degli ambiti strategici individuati dai Comuni stessi.



“Ai fini della realizzazione del SIT di cui all'articolo 3, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione è subordinata all'invio alla Regione degli atti del PTCP in forma digitale. Il piano, definitivamente approvato, è depositato presso la segreteria provinciale.”

Al numero 2) della lettera a) del comma 2 dell'articolo 19 sono inserite, in fine, le parole *“con particolare attenzione al loro inserimento nel paesaggio e nel territorio rurale e forestale;”* al numero 1. della lettera c) del comma 2 dell'articolo 19, dopo la parola *“ambientale”*, sono inserite le parole *“ed energetica,”*

Il comma 6 dell'articolo 25 è sostituito dal seguente:

6. Gli atti di approvazione di varianti agli strumenti urbanistici comunali vigenti, assunti in violazione di quanto previsto ai commi 1 e 2, possono essere annullati in applicazione dell'articolo 39 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (testo A) e della deliberazione della Giunta regionale 7 aprile 2000, n. VI/49.509 (Approvazione delle linee generali di assetto del territorio lombardo ai sensi dell'art. 3, comma 39, della l.r. 5 gennaio 2000, n. 1).

dopo il comma 8 quinquies dell'articolo 25 sono aggiunti i seguenti:

8 sexies. Nei comuni definiti a fabbisogno acuto, critico ed elevato dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica, sino all'approvazione del PGT, possono essere autorizzati, in deroga alle previsioni del vigente piano regolatore generale, i seguenti interventi diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata:

- a) interventi di trasformazione di edifici esistenti, nel rispetto della volumetria preesistente; nel caso di edifici a destinazione produttiva con volumetria superiore a cinquemila metri cubi, il recupero può essere assentito entro il predetto limite massimo;*
- b) interventi di nuova costruzione nell'ambito di piani attuativi, ivi compresi i programmi integrati di intervento previsti dal vigente piano regolatore generale, localizzati su aree destinate a servizi, escluse le aree a verde e parcheggi;*
- c) interventi diretti di nuova costruzione da realizzarsi su aree destinate a servizi dal vigente piano regolatore generale, escluse le aree a verde e parcheggi, nei limiti dell'indice medio di zona per la destinazione residenziale.*

Gli interventi di cui al presente comma sono assentiti esclusivamente a mezzo di rilascio del permesso di costruire, previo accertamento, ad opera del comune, della coerenza dell'intervento con l'assetto urbanistico esistente, nonché della ricorrenza di sufficienti dotazioni urbanizzative.

8 septies. I proprietari di edifici diversi da quelli funzionali all'agricoltura o ricadenti al di fuori delle aree agricole, che siano demoliti, oppure il cui uso divenga oggettivamente incompatibile, in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono ricostruire un nuovo edificio in deroga agli strumenti di pianificazione comunale, previa deliberazione del consiglio comunale ed apposita convenzione, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

8 octies. Il consiglio comunale individua gli edifici le cui destinazioni d'uso siano rese incompatibili a seguito della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, determinandone gli usi ammissibili in ragione degli impatti ambientali



attesi. Con il medesimo atto si provvede alle eventuali modifiche delle previsioni urbanistiche necessarie per garantire la funzionalità degli immobili interessati dalla realizzazione di tali infrastrutture.

Il secondo periodo del comma 2 dell'articolo 26 è soppresso;

Alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 28 sono aggiunte, in fine, le parole '*con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;*';

dopo la lettera i) del comma 1 dell'articolo 28 sono aggiunte le seguenti:

i bis) le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svicoli, rotatorie e banchine laterali.

i ter) le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

Al comma 1, dell'articolo 29, le parole "*da parte dell'autorità competente*" sono sostituite con le parole "*da parte dell'ASL*";

Alla lettera c) del comma 4 dell'articolo 32, sono aggiunte, in fine, le parole "*compreso il rilascio dell'attestato relativo alla certificazione energetica degli edifici.*"

Al comma 1 dell'articolo 33, le parole "*dai commi 2 e 3*" sono sostituite con le parole "*dai commi 2, 3 e 3 bis*";

Dopo il comma 3 dell'articolo 33 è aggiunto il seguente:

3 bis. Nei casi di realizzazione di bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini idrici assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione, l'autorizzazione di cui all'articolo 36, comma 3, della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione delle sostanze minerali di cava) è rilasciata anche ai fini dell'esecuzione dei relativi scavi.

Dopo il comma 7 dell'articolo 38 è inserito il seguente:

7bis. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data della approvazione medesima. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, fatta salva la facoltà di rateizzazione.

Il comma 6 dell'articolo 42, è sostituito dal seguente:

6. I lavori oggetto della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori, secondo le modalità indicate nel regolamento edilizio.

Dopo il comma 2 dell'articolo 43, sono aggiunti i seguenti:



2 bis. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La Giunta regionale definisce, con proprio atto, linee guida per l'applicazione della presente disposizione.

2 ter. Per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato), il contributo di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'articolo 44, comma 15.

Al comma 15 dell'articolo 44 è aggiunto, in fine, il seguente periodo:

“Analoga facoltà di riduzione del 50 per cento è esercitata dai comuni relativamente agli interventi diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata.”

Al comma 11 dell'articolo 50, le parole “*gli articoli 38, 39 e 40 del d.P.R. 380/2001*” sono sostituite dalle parole “*gli articoli 38 e 39 del d.P.R. 380/2001*”

Il comma 1 dell'articolo 51 è sostituito dal seguente:

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. 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.

Al comma 2 dell'articolo 52 sono soppresse le parole “, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è dovuta”¹⁰⁹

Alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 55 le parole “*anche in raccordo con i contenuti dei piani di bacino*” sono sostituite con le parole “*sulla base dei piani di bacino e degli indirizzi emanati dalle competenti amministrazioni statali*”;

dopo il comma 3 dell'articolo 55 è aggiunto il seguente:

3 bis. Nell'ambito delle attività di pianificazione del territorio di cui alla parte prima della presente legge e in conformità ai criteri di cui all'articolo 57, è assicurato il coordinamento

¹⁰⁹ Eliminazione incomprensibile o per lo meno non condivisibile, alla luce di quanto stabilito dall'articolo 3 del DIM n. 1444/1968 in merito alle destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità (ora esercizi di vicinato) servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).



con gli strumenti di protezione civile previsti dalla legge regionale 22 maggio 2004, n. 16 (Testo unico delle disposizioni regionali in materia di protezione civile).

Al comma 4 dell'articolo 59, dopo le parole “salvo che”, sono aggiunte le parole: “per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e” dopo il comma 4 dell'articolo 59 è inserito il seguente:

4 bis. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.”

dopo il comma 7 dell'articolo 59 è inserito il seguente:

7 bis. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

Alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 60 le parole “delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli,” sono sostituite dalle parole “delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e”;

Dopo il comma 1 dell'articolo 62, è aggiunto il seguente:

1 bis. La disciplina di cui al comma 1 si applica anche ai fini della realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente. Il piano delle regole definisce le dimensioni massime e i caratteri dell'edificio, nonché la superficie minima dell'area di riferimento.”

Dopo il comma 1 dell'articolo 62bis è aggiunto il seguente:

1 bis. Nel caso di cessazione di attività di allevamento per diminuire il rischio sanitario nei confronti di epizoozie soggette a lotta obbligatoria, in relazione agli edifici esistenti non più adibiti all'allevamento, il piano delle regole, in coerenza con i criteri definiti dal documento di piano, può riconoscere un credito urbanistico da utilizzare in ambito comunale.

Dopo il comma 4 dell'articolo 72 è aggiunto il seguente:

4 bis. Fino all'approvazione del piano dei servizi, la realizzazione di nuove attrezzature per i servizi religiosi è ammessa unicamente su aree classificate a standard nei vigenti strumenti urbanistici generali e specificamente destinate ad attrezzature per interesse comune.

Il comma 1 dell'articolo 76 è sostituito dal seguente:

1. Il PTR, nella sua valenza di piano territoriale paesaggistico, individua gli obiettivi e le misure generali di tutela paesaggistica da perseguire nelle diverse parti del territorio regionale, attivando la collaborazione pianificatoria degli enti locali.

Al comma 1 dell'articolo 77, le parole: “agli indirizzi e agli obiettivi contenuti nell'articolo 76” sono sostituite dalle parole: “agli obiettivi e alle misure generali di tutela paesaggistica dettati dal PTR ai sensi dell'articolo 76”;

All'articolo 78 la rubrica è sostituita dalla seguente:
(Commissioni regionali)

il comma 1 dell'articolo 78 è sostituito dal seguente:



1. Le commissioni regionali di cui all'articolo 137 del d.lgs. 42/2004 sono presiedute dall'assessore regionale al territorio o, se delegato, dal dirigente della competente struttura regionale. Di ciascuna commissione fanno parte di diritto, oltre al presidente, il direttore della soprintendenza regionale, il soprintendente per i beni architettonici e per il paesaggio e il soprintendente per i beni archeologici competenti per territorio, nonché i dirigenti preposti a due unità o strutture organizzative competenti in materia di paesaggio. I restanti membri, in numero non superiore a quattro, sono nominati dalla Regione tra soggetti con qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella tutela del paesaggio, eventualmente scelti nell'ambito di terne designate, rispettivamente, dalle università aventi sede nella Regione, dalle fondazioni aventi per statuto finalità di promozione e tutela del patrimonio culturale e dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate dall'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 (Istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale). Decorsi infruttuosamente sessanta giorni dalla richiesta di designazione, la Regione procede comunque alle nomine. Le commissioni durano in carica quattro anni.

dopo il comma 6 dell'articolo 78 è aggiunto il seguente:

6 bis. Fino all'istituzione delle commissioni di cui al comma 1, le relative funzioni sono esercitate dalle commissioni istituite ai sensi della normativa previgente per l'esercizio di competenze analoghe.

Alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 79 le parole “di strutture tecniche idonee all'esercizio” sono sostituite dalle parole “di idonee strutture tecniche e per l'esercizio”; alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 79 la parola “provinciali” è sostituita dalla parola “regionali”;

Alla lettera e) del comma 3 dell'articolo 80, sono aggiunte, in fine, le parole: “, ad eccezione di quanto previsto dal comma 3 bis.”

dopo il comma 3 dell'articolo 80 è aggiunto il seguente:

3 bis. Nei territori compresi all'interno dei perimetri delle comunità montane, le funzioni amministrative di cui al comma 1 inerenti ad interventi di trasformazione del bosco, di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), sono esercitate dalle comunità montane.

Al comma 2 dell'articolo 88, le parole “aree produttive obsolete o dismesse” sono sostituite con le parole “aree degradate o dismesse di cui all'articolo 1, comma 3 bis.”

dopo il comma 2 dell'articolo 88 è inserito il seguente:

2 bis. Per le aree destinate ad attrezzature connesse alla mobilità, ad impianti ferroviari, a servizi e impianti tecnologici, a servizi speciali, di cui sia dimostrata l'effettiva dismissione o la non attualità delle previsioni urbanistiche, a fronte degli obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale, il programma integrato di intervento può prevedere indici volumetrici equiparati a quelli previsti per la trasformazione delle aree industriali dismesse, ovvero incentivi ai sensi dell'articolo 11, comma 5, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 90, comma 1. Tali indici devono essere giustificati dal raggiungimento di obiettivi strategici già fissati nel documento di piano o dal documento di inquadramento e dal perseguimento di rilevanti vantaggi per l'interesse pubblico.



In particolare, gli interventi da realizzarsi a norma del presente comma, su aree destinate, in tutto o in parte, ad attrezzature connesse alla mobilità e ad impianti ferroviari, sono definiti di rilevanza regionale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 92, commi 4, 5, 6 e 7. In tal caso, il programma integrato di intervento, può prevedere, in sede di negoziazione, a carico del soggetto attuatore, interventi di potenziamento della mobilità regionale.

Al comma 1 dell'articolo 89, dopo le parole: “*e non funzionali all'agricoltura stessa,*” sono inserite le parole: “*e dismesse da tale attività ai sensi del comma 3 bis*”;

dopo il comma 3 dell'articolo 89 è inserito il seguente:

3 bis. La dismissione o il ritiro dall'attività agricola per almeno un triennio delle aree e dei fabbricati compresi nei programmi integrati di intervento di cui al comma 3 è attestata dalla provincia competente sulla base delle comunicazioni d'interruzione dell'attività acquisite agli atti e può essere oggetto di autocertificazione corredata da copia delle comunicazioni stesse munite degli estremi di trasmissione alla provincia.

Dopo il comma 5 dell'articolo 97 è aggiunto il seguente:

5 bis. Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

Dopo l'articolo 102 è inserito il seguente:

Art. 102 bis (Norme speciali di salvaguardia)

1. I comuni garantiscono nel PGT la determinazione di misure di salvaguardia dei nuovi tracciati, previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale, delle infrastrutture per la mobilità, assicurando una congrua distanza da esse delle nuove previsioni insediative, secondo modalità eventualmente specificate dal PTR o dai piani territoriali regionali d'area, la definizione di interventi di salvaguardia prioritariamente con essenze arboree in coerenza con le caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio, nonché il divieto dell'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

2. Per le infrastrutture per la mobilità esistenti i PGT individuano azioni urbanistiche per la razionalizzazione delle modalità di accesso e la riqualificazione paesaggistico-ambientale delle aree limitrofe, riconsiderando le previsioni urbanistiche in atto al fine di contenere l'ulteriore sviluppo degli insediamenti, nonché delle attrezzature e della segnaletica non strettamente funzionali alla mobilità.

3. Ai fini dell'attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, gli enti competenti sono tenuti a trasmettere ai comuni interessati copia del progetto definitivo delle infrastrutture.

4. La Giunta regionale detta i criteri di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 in sede di definizione delle modalità per la pianificazione comunale ai sensi dell'articolo 7, comma 2.

Dopo il comma 1 dell'articolo 103 è aggiunto il seguente:



1 bis. Ai fini dell'adeguamento, ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, degli strumenti urbanistici vigenti, non si applicano le disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi.

Dopo la lettera q) del comma 1 dell'articolo 104 è inserita la seguente:

q bis) l'articolo 3 della l.r. 22 dicembre 1989, n. 77 (Azione regionale per la tutela delle popolazioni appartenenti alle etnie tradizionalmente nomadi e seminomadi;

All'Allegato A - CANALI, sono aggiunti, dopo il numero 7, i seguenti:

8. Naviglio di Bereguardo;

9. Naviglio di Paderno;

All'Allegato A - LAGHI, sono aggiunti, dopo il numero 18, i seguenti:

19. Piano

20. Ghirla

21. Ganna

22. Olginate

23. Gaiano

24. Moro.

Commento:

Alquanto consistente l'intervento adottato a soli tre anni dall'emanazione della legge.

Le modifiche, in questo caso spaziano di nuovo dall'articolo 3 al 104, con integrazione anche dei due allegati A, relativi agli elenchi dei Canali e dei Laghi assoggettati alle procedure paesaggistiche.

Con l'introduzione del comma 3bis nell'articolo 1, dedicato all'oggetto e ai criteri ispiratori della legge, viene demandato alla Regione e a tutti gli Enti territoriali che la compongono la facoltà di promuovere il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o dismesse, che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici.

Con l'integrazione del comma 4 dell'articolo 2, inerente alle disposizioni generali, il PTR e i PTCP avranno efficacia anche di coordinamento oltre che di orientamento ed indirizzo.

Con la sostituzione del comma 4 del successivo articolo 3, deputato agli strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni, si stabilisce che tutti i dati raccolti nel SIT saranno liberamente consultabili tramite apposito sito Web pubblico, creato e aggiornato dalla GR.

Con la sostituzione integrale dell'articolo 5, l'Autorità per la programmazione territoriale, viene rimpiazzata da un Osservatorio permanente, sostanzialmente con i medesimi compiti.

Con la sostituzione del comma 3 dell'articolo 7, dedicato al PGT, si demanda alla GR il compito di definire i contenuti degli atti che lo costituiscono per i Comuni con popolazione



compresa tra 2.001 e 15.000, differenziando la disciplina in ragione dei diversi contesti territoriali e socio-economici. Come si vedrà più avanti con l'aggiunta dell'articolo 10bis il dispositivo di legge è stato contestualmente integrato con i medesimi contenuti riferiti ai Comuni aventi popolazione inferiore/uguale a 2.000 abitanti.

Con tre modifiche e tre integrazioni all'articolo 8, riferito al DP, vengono ulteriormente precisati gli ambiti di operatività di questo atto, precisando in particolare che, d'intesa con i Comuni limitrofi, il PS, potrà localizzare eventuali campi di sosta o di transito per i nomadi. Come vedremo più avanti questo argomento e i luoghi di culto saranno oggetto di confronto tra la Regione e lo Stato, con ampio rimando a interventi della Corte costituzionale.

Con una aggiunta, due sostituzioni e una modifica di commi al successivo articolo 9, inerente il PS, si è precisato in particolare che: la GR provvederà a individuare i Comuni che saranno tenuti a prevedere apposite aree per ERP, compresa l'edilizia convenzionata, in base ai fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica; la realizzazione o il mantenimento di campi di sosta o di transito dei nomadi potrà essere effettuato unicamente in apposite aree individuate a questo fine, dotate di tutti i servizi primari adeguatamente dimensionati; detto atto potrà essere redatto congiuntamente tra più Comuni confinanti oltre che condiviso a livello operativo e gestionale; la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio comunale, una sorta di Variante semplificata.

Alla lettera h) del comma 3 del successivo articolo 10, relativo al PR, i requisiti qualitativi degli interventi previsti negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), ivi compresi quelli di efficienza energetica, vengono estesi anche a quelli di mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

Con l'introduzione del nuovo articolo 10bis, come anticipato in precedenza, vengono dettate le disposizioni speciali per la redazione del PR nei Comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti. In questi ultimi il DP, il PS e il PR costituiscono articolazioni di un unico atto le cui previsioni avranno validità a tempo indeterminato. Tuttavia il DP andrà verificato aggiornato ogni cinque anni al fine di adeguarne la programmazione attuativa. Per il resto le caratteristiche dei tre atti sono molto simili a quelle esplicitate nei precedenti articoli 8, 9, e 10, e questo ha reso piuttosto difficoltosa la predisposizione dei PGT in questi piccoli Comuni, che lo ricordiamo, rappresentano il 40% della popolazione residente al 2015 e il 35% della superficie territoriale regionale.

Si continua con le modifiche all'articolo 11, riferito a compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica; con l'inserimento del comma 2bis) i Comuni nel DP potranno determinare i criteri uniformi di applicazione della perequazione urbanistica in aree di trasformazione; con la sostituzione del comma 4 si regola la commercializzazione dei diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, anche mediante l'istituzione di un registro delle cessioni di detti diritti; infine con l'integrazione del comma 5 si estende la possibilità di attribuire incentivi anche fini del recupero delle aree degradate o dismesse nonché ai fini della conservazione degli immobili d'interesse storico-artistico.

Con l'aggiunta di un periodo finale al comma 4 dell'articolo 12, si stabilisce che i proprietari degli immobili interessati da un Piano Attuativo, rappresentanti la maggioranza assoluta del



valore degli stessi immobili in base all'imponibile catastale, per presentare il PA dovranno costituirsi in Consorzio ¹¹⁰.

Con sei modifiche al successivo articolo 13, relativo all'approvazione degli atti costituenti il PGT, si statuisce che: in fase di prima approvazione dello strumento urbanistico generale, i Comuni con popolazione superiore a 2.000 abitanti, approvano i tre atti mediante un unico procedimento; i tre atti contemporaneamente al deposito, sono trasmessi alla Provincia, se dotata di PTCP vigente e quest'ultima, entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, valuta esclusivamente la compatibilità del DP con il proprio PTCP, garantendo il confronto con il Comune interessato, decorso inutilmente tale termine la valutazione si intende espressa favorevolmente; nei Comuni appartenenti a Province non dotate di PTCP, i tre atti dovranno essere trasmessi alla Regione, la quale dovrà esprimersi nello stesso termine assegnato alle Province; ai fini della realizzazione del SIT, la pubblicazione sul BURL, è subordinata all'invio alla Regione ed alla Provincia degli atti del PGT in forma digitale; i Comuni, con DCC analiticamente motivata, potranno procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT, non costituenti Variante agli stessi, i medesimi, saranno quindi depositati presso la segreteria comunale e inviati per conoscenza alla Provincia e alla GR e acquisteranno efficacia a seguito della pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione e di deposito, da effettuarsi a cura del comune.

Con un nuovo cambio di orientamento, rispetto al 2005 e al 2006, all'articolo 14, deputato all'approvazione dei PA, viene aggiunto il comma 4bis), per consentire ai Comuni di indicare, nel proprio PGT, i casi in cui i PA e le loro Varianti, ad esso conformi, potranno essere adottati dalla GM e approvati dal CC, una via di mezzo tra le due precedenti disposizioni.

Dopo di ch  si interviene sull'articolo 15, cio  sui contenuti del PTCP, stabilendo che: l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilit  debba essere attuato con adeguate opere di rinverdimento; nei corridoi tecnologici ove realizzare le infrastrutture di rete di interesse sovracomunale i criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico dovranno prevedere delle opere di riqualificazione del sistema del verde; il PTCP per definire gli ambiti destinati all'attivit  agricola di interesse strategico, dovr  preliminarmente acquisire le proposte dei Comuni, in conformit  ai criteri deliberati dalla GR; fino all'approvazione del PTR, i PTCP dovranno essere approvati o adeguati, per la parte inerente alla tutela paesaggistica, in coerenza con le previsioni del PTPR e nel rispetto dei criteri a tal fine deliberati dalla GR; il PTCP potr  individuare ambiti territoriali per i quali si rende necessaria la definizione di azioni di coordinamento per l'attuazione del medesimo finalizzate anche all'attuazione della perequazione territoriale intercomunale e alla compartecipazione dei proventi derivanti dai contributi di costruzione. Le azioni di coordinamento verranno definite dalla provincia, d'intesa con i Comuni interessati, e verranno approvate secondo le procedure stabilite dallo stesso PTCP, prevedendo in ogni caso forme di informazione pubblica e di comunicazione alla Regione dell'intervenuta approvazione. L'efficacia delle previsioni oggetto delle azioni di coordinamento rimarr  definita dalle disposizioni del PTCP.

Con l'integrazione del comma 1 dell'articolo 16, riferito alla Conferenza dei Comuni, delle Comunit  montane e degli Enti gestori delle aree regionali protette, si prevede che la Conferenza appositamente istituita, provveder  anche alla definizione delle modalit 

¹¹⁰ Ai sensi dell'articolo 27, comma 5 della Legge 1^o agosto 2002, n. 166.



operative e gestionali inerenti alla redazione del PS di livello sovracomunale, al conferimento in forma digitale degli elaborati di piano, all'ottimizzazione organizzativa per l'acquisizione ed alla gestione del sistema delle conoscenze e degli indicatori di monitoraggio.

Con l'eliminazione dell'inciso "*ed il parere espresso dalla Conferenza di cui all'articolo 16*" dal comma 9 e con la sostituzione del secondo periodo del comma 10 dell'articolo 17, relativo alla procedura di approvazione del PTCP, si snellisce detta procedura e si conferma che anche per quest'ultimo strumento sovracomunale, la pubblicazione sul BURL, quindi la sua efficacia, sarà subordinata all'invio alla Regione dei relativi atti in forma digitale.

Con un corposo intervento sulla norma transitoria codificata dall'articolo 25, si stabilisce che: gli atti di approvazione di varianti ai PRG vigenti, assunti in violazione ai primi due commi di questo articolo possono essere annullati; nei Comuni definiti a fabbisogno acuto, critico ed elevato dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica, sino all'approvazione del PGT, potranno essere autorizzati, in deroga alle previsioni del vigente PRG, una serie d'interventi di trasformazione di edifici esistenti, di nuova costruzione da realizzarsi anche su aree destinate a servizi, puntualmente descritta nell'articolato; i proprietari di edifici diversi da quelli funzionali all'agricoltura o ricadenti al di fuori delle aree agricole, che siano demoliti, oppure il cui uso divenga oggettivamente incompatibile, in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, potranno ricostruire un nuovo edificio in deroga agli strumenti di pianificazione comunale, previa deliberazione del Consiglio comunale ed apposita Convenzione, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale; nelle aree destinate all'agricoltura e in quelle non soggette a trasformazione urbanistica non è consentita la sosta di caravan e di autocaravan per un periodo di tempo superiore a ventiquattro ore.

Nel successivo articolo 26, dedicato all'adeguamento dei Piani, viene soppresso il periodo che stabiliva l'obbligo di adeguamento entro un anno dei propri PRG per i comuni con popolazione inferiore a quindicimila abitanti e ciò a decorrere dalla data di entrata in vigore della deliberazione della Giunta regionale che stabiliva i criteri volti ad individuare quali tra i contenuti del PGT stabiliti dalla legge avrebbero dovuto essere applicati ai loro PGT.

Con ulteriori modifiche all'articolo 28, dedicato al RE, si stabilisce che la relativa disciplina dovrà tra l'altro precisare: che la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, dovrà riguardare in particolare l'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto; le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali; nonché, le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

La modifica al successivo articolo 29, relativa alla procedura di approvazione del RE, serve solo a precisare che il parere sulle norme di carattere igienico-sanitario dovrà essere espresso dall'ASL.

Con l'integrazione della lettera c) del comma 4 dell'articolo 32, inerente allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) si stabilisce che compete a quest'ultimo il rilascio dell'Attestato relativo alla Certificazione Energetica.

Di semplice coordinamento tra norme la successiva modifica al comma 1 dell'articolo 33, relativo alle trasformazioni soggette a permesso di costruire, mentre più incisiva è l'aggiunta del comma 3bis) al medesimo articolo, con la quale si stabilisce che nei casi di realizzazione



di bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini idrici assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione, l'autorizzazione di cui all'articolo 36, comma 3, della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione delle sostanze minerali di cava) è rilasciata anche ai fini dell'esecuzione dei relativi scavi.

Il comma 7bis inserito nel successivo articolo 38 introduce un incentivo all'esecuzione di interventi entro trentasei mesi dalla data di approvazione dei piani attuativi o di atti di programmazione negoziata, congelando l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti al momento della loro approvazione.

La modifica introdotta al comma 6 del seguente articolo 42, volto a disciplinare la DIA, attraverso l'uso dell'avverbio "*immediatamente*" intende precisare che l'interessato è tenuto a comunicare con la massima tempestività sia l'inizio che l'ultimazione dei lavori oggetto di denuncia, "*secondo le modalità indicate nel RE*".

Con l'aggiunta di due nuovi commi all'articolo 43 – Contributo di costruzione, si intende gravare gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole "*nello stato di fatto*"¹¹¹ con una maggiorazione del contributo di costruzione oscillante tra 1,5 e il 5 per cento, da destinare "obbligatoriamente" a interventi di forestazione a rilevanza ecologica, demandando alla Giunta regionale la redazione di linee guida per l'applicazione della nuova disposizione.

Col comma successivo si stabilisce che tale aggravio non deve essere applicato agli interventi finalizzati all'E.R.P. Soluzione comprensibile sotto il profilo economico, ma privo di coerenza, se l'obiettivo è favorire la sostenibilità ambientale e la naturalità, anche l'E.R.P. dovrebbe essere attuata su aree non sottratte all'agricoltura, ma nelle cosiddette aree di completamento o interstiziali, ancora presenti nei PRG di questo periodo. Anche l'aggiunta al comma 15 dell'articolo 44 – Oneri di urbanizzazione, intende estendere la facoltà di riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione agli interventi di E.R.P., agevolata e convenzionata, e non solo a quelli compresi nei Piani di Zona.

Di semplice coordinamento normativo la modifica all'undicesimo comma dell'articolo 50, deputato a disciplinare i poteri regionali di annullamento e di inibizione dei Permessi di costruire.

Di difficile comprensione la modifica apportata al comma 1 dell'articolo 51 – Disciplina urbanistica, che estende il concetto di destinazione d'uso di un edificio a "*quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio*". Sembra si sia voluto ampliare la gamma delle funzioni ammesse dallo strumento generale di pianificazione a quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio. Come a dire, se nella lettura del patrimonio edilizio esistente non ci si è accorti della presenza di alcune funzioni, legittimate da precedenti provvedimenti definitivi di sanatoria, queste acquisiscono comunque piena legittimazione, unitamente a quelle compatibili con la funzione principale. Con la modifica si sancisce inoltre che "*qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri la destinazione principale "a titolo di pertinenza o custodia"* rientra automaticamente tra quelle "*complementari, accessorie o compatibili*".

Procedendo col successivo articolo 52, che regola i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere, non si comprende la motivazione che ha indotto il legislatore a tagliare una

¹¹¹ Intendendo per tali anche le aree edificabili sottratte all'agricoltura con Varianti ai PRG vigenti, o con i nuovi PGT.



semplificazione amministrativa. La precedente versione infatti evitava all'interessato di presentare al Comune la "comunicazione" per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, riguardanti unità immobiliari o parti di esse, con superficie lorda di pavimento non superiore a centocinquanta metri quadri. Tale soglia trovava riscontro nella disposizione contenuta nel comma 3 dell'articolo 3 del DIM 1444/1968, la quale stabiliva che, ai fini dell'osservanza dei rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici (standard), non ci sarebbe stato bisogno di procedere a conguagli, per l'insediamento di altre destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze, quali: "negozi di prima necessità" – leggi esercizi di vicinato – servizi collettivi per le abitazioni – leggi attività artigianali di servizio (estetiste, parrucchieri, ecc.), studi professionali, qualora nella formazione dello strumento urbanistico generale si fosse assunto come parametro di calcolo per ogni abitante insediato i 30 mq di superficie lorda abitabile, ovvero, i 100 mc vuoto per pieno.

Si omette di commentare la modifica al successivo articolo 55 - Attività regionali per la prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, in quanto non pertinente con gli obiettivi di questo lavoro.

Le variazioni introdotte al seguente articolo 59, atto a regolamentare gli interventi ammissibili nelle aree destinate all'agricoltura, ampliano la possibilità di edificazione per le aziende orto-floro-vivaistiche raddoppiando il rapporto di copertura delle attrezzature che passano dal 10 al 20% dell'intera superficie aziendale. Con l'inserimento del comma 4bis, si incrementano del 20% i parametri di densità fondiaria per la costruzione di nuovi edifici residenziali e di superficie coperta per la costruzione di attrezzature e di infrastrutture aziendali per le aziende esistenti alla data di prima approvazione dei PGT. Ed ancora con l'aggiunta del comma 7bis si consente di derogare ai parametri di densità fondiaria e superficie coperta stabiliti dall'articolo per la ricostruzione di edifici oggetto di demolizione legata alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale.

Si interviene anche sull'articolo 60, che stabilisce i presupposti soggettivi e oggettivi per l'edificazione in aree destinate all'agricoltura, restringendo il campo di azione delle Imprese agricole, consentendo loro solo la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive e delle abitazioni per i salariati agricoli, escludendo la residenza dei titolari e degli uffici aziendali.

Con l'integrazione del successivo articolo 62, si ampliano gli interventi regolati dal PGT, consentendo anche la realizzazione di edifici di piccole dimensioni, ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al Comune di un atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente; demandando al piano delle regole la definizione delle dimensioni massime e dei caratteri dell'edificio, nonché la superficie minima dell'area di riferimento.

L'implementazione della norma transitoria contenuta nell'articolo 62bis, serve al riconoscimento di crediti urbanistici legati alla demolizione di edifici esistenti contaminati da agenti patogeni.

Con l'aggiunta del comma 4bis, il Piano per le attrezzature religiose, codificato dall'articolo 72, fino all'approvazione del PS, consente la realizzazione di nuove attrezzature per i servizi religiosi unicamente su aree classificate a standard nei vigenti strumenti urbanistici generali e, specificatamente destinate ad attrezzature d'interesse comune.



Con le modifiche ai successivi articoli dal 76 all'80, appartenenti al Titolo V – Beni paesaggistici, si introducono norme di adeguamento in particolare alle Commissioni regionali per il paesaggio.

Mentre, con le modifiche agli articoli 88 e 89, riferiti ai Programmi Integrati d'Intervento, si introducono ulteriori possibilità d'azione con questo strumento, per esempio nelle aree destinate ad attrezzature connesse alla mobilità (articolo 88, comma 2bis) con la possibilità di ribadire gli indici volumetrici delle precedenti aree industriali dismesse, ovvero incentivi volumetrici, il tutto giustificato dal raggiungimento di obiettivi strategici fissati dal DP; oppure nelle aree agricole interessate da dismissioni certificate dal Servizio Provinciale per l'Agricoltura (articolo 89).

Con l'aggiunta di un comma al seguente articolo 97, dedicato allo Sportello Unico per le Attività Produttive, si stabilisce che *“prima della definitiva approvazione della variante ad opera del Consiglio Comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica”*. Questa modifica induce a ritenere che le Varianti introdotte con questa procedura acquistino efficacia con l'esecutività della delibera di approvazione del Consiglio comunale e la stipula del correlato atto unilaterale d'obbligo, pertanto, che il Permesso di costruire convenzionato, che abilita l'intervento, possa essere rilasciato immediatamente dopo tali atti, e che non debba aspettare la preliminare pubblicazione sul BURL dei documenti di Variante, perché, al contrario, il mancato inizio lavori entro i successivi nove mesi configurerebbe la necessità di operare due volte sul BURL, la prima per la pubblicazione, la seconda per il ripristino della situazione ex ante, con un incomprensibile aggravio di spese a carico del Comune. Sicuramente più opportuno attendere l'inizio dei lavori e rimandare la pubblicazione al primo adeguamento degli atti del PGT.

Con l'introduzione dell'articolo 102bis – Norme speciali di salvaguardia, si consente ai Comuni di garantire i nuovi tracciati delle infrastrutture per la mobilità, nazionali, regionale e provinciali, mediante adeguate misure di salvaguardia inserite negli atti di PGT; il tutto secondo modalità eventualmente specificate dal PTR o dai PTRAs. Col secondo comma del medesimo articolo viene demandato agli atti di PGT l'individuazione di adeguate azioni urbanistiche volte alla razionalizzazione della mobilità di accesso e alla riqualificazione paesaggistico-ambientale delle aree limitrofe, eventualmente riconsiderando le previsioni urbanistiche in atto.

Anche il successivo articolo 103, dedito alla disapplicazione di norme statali, viene integrato col comma 1bis, mediante il quale si stabilisce la disapplicazione delle disposizioni del DIM n. 1444/1968, fatte salve le parti di quest'ultimo dedicate al rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, per gli interventi di nuova costruzione, derogabile esclusivamente all'interno dei piani attuativi.

Le modifiche si concludono l'aggiunta della lettera q bis) all'articolo 104 – Abrogazioni, per decretare l'abrogazione dell'articolo 3 della LR n. 77/1989, inerente all'Azione regionale per la tutela delle popolazioni appartenenti alle “etnie tradizionalmente nomadi e seminomadi” oltre che con l'inserimento di due nuovi Canali e sei nuovi laghi nell'allegato A alla legge.



Con la **Legge regionale 10 marzo 2009, n. 5** (6) – *Disposizioni in materia di territorio e opere pubbliche – Collegato ordinamentale* – pubblicata sul BURL n. 10 1° suppl. ord. del 13 marzo 2009, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Al comma 1 dell'articolo 25, nel primo periodo, le parole “*quattro anni dalla data di entrata in vigore della presente legge*” sono sostituite dalle parole “*la data del 31 marzo 2010*”, nel secondo periodo, le parole “*di quattro anni*” sono eliminate;

al comma 7 dell'articolo 25, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi:

“Fino all'approvazione del PGT, i comuni non possono dar corso all'approvazione di programmi integrati di intervento in variante, non aventi rilevanza regionale, fatta eccezione per i casi di P.I.I. che prevedano la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale. La Giunta regionale definisce, con proprio atto, i criteri e le modalità per l'applicazione della disposizione di cui al precedente periodo entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della stessa; decorso infruttuosamente tale termine, si applicano le previsioni del documento d'inquadramento di cui al presente comma.”

il comma 8 bis dell'articolo 25 è sostituito dal seguente:

8 bis. Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, sono approvati con la procedura di cui all'articolo 3 della l.r. 23/1997, fatta eccezione per i comuni interessati dalle opere essenziali previste dal dossier di candidatura EXPO 2015, nei quali i piani sono adottati e approvati dalla giunta comunale, con applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 14.

il comma 8 sexies dell'articolo 25 della l.r. 12/2005 è sostituito dal seguente:

8 sexies. Nei comuni definiti a fabbisogno acuto, critico ed elevato dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica, sino all'approvazione del PGT, possono essere autorizzati, in deroga alle previsioni del vigente piano regolatore generale, i seguenti interventi:

- a) interventi di trasformazione di edifici esistenti, nel rispetto della volumetria preesistente per l'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata; nel caso di edifici a destinazione produttiva con volumetria superiore a diecimila metri cubi, il recupero può essere assentito entro il predetto limite massimo;*
- b) interventi di nuova costruzione, localizzati su aree destinate a servizi, nell'ambito di piani attuativi, ivi compresi i programmi integrati di intervento previsti dal vigente piano regolatore generale, per l'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato);*
- c) interventi diretti di nuova costruzione da realizzarsi su aree destinate a servizi, comprese quelle a vincolo decaduto, dal vigente piano regolatore generale, nei limiti dell'indice medio di zona per la destinazione residenziale, per l'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata di cui alla l.r. 14/2007.*

Gli interventi di cui al presente comma sono assentiti esclusivamente a mezzo di rilascio del permesso di costruire, previo accertamento, ad opera del comune, della coerenza



dell'intervento con l'assetto urbanistico esistente, nonché della ricorrenza di sufficienti dotazioni urbanizzative, in particolare gli spazi a verde e per il giuoco di effettiva fruibilità e comunque garantendo la dotazione minima complessiva di aree per servizi pari a diciotto metri quadrati per abitante.

dopo il comma 8 octies dell'articolo 25 è aggiunto il seguente:

8 nonies. Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, i comuni possono individuare nei piani regolatori generali vigenti gli ambiti territoriali nei quali è consentita ovvero vietata la localizzazione di attività, espressamente individuate dagli stessi comuni, suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi. I comuni definiscono contestualmente la disciplina necessaria per assicurare il corretto inserimento delle attività nel contesto urbano e in particolare la disponibilità di aree per parcheggi. Le determinazioni sono assunte a mezzo di variante ai sensi del comma 1, secondo la fattispecie di cui all'articolo 2, comma 2, lettera i), della l.r. 23/1997 che trova applicazione senza l'eccezione prevista dalla stessa lettera i).

Il comma 3 dell'articolo 26, è così sostituito:

3. I comuni deliberano l'avvio del procedimento di approvazione del PGT entro il 15 settembre 2009, dandone immediata comunicazione alla Regione. Decorso inutilmente tale termine, la Giunta regionale, sentito il comune interessato e accertatane l'inattività, nomina un commissario ad acta che provvede in luogo dell'ente.

Al comma 8 dell'articolo 64, dopo le parole “*commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81,*” sono inserite le parole “*ove esistente,*”

Alla lettera c) del comma 2 dell'articolo 80, le parole “*dagli articoli 38 e 39*” sono sostituite dalle parole “*dall'articolo 38*”

al comma 3 dell'articolo 80, dopo la lettera e bis) è aggiunta la seguente:

e ter) opere relative alla produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili di cui all'art. 28, comma 1, lettera e bis), della l.r. 26/2003.

dopo il comma 6 dell'articolo 80, è aggiunto il seguente:

6 bis. A far tempo dal 1° luglio 2009 le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146 e 167 del d.lgs. 42/2004, nonché le funzioni amministrative di cui al comma 6 possono essere esercitate solamente dai comuni, dalle province, dagli enti gestori dei parchi e dalle comunità montane per i quali la Regione abbia verificato la sussistenza dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica ai sensi dell'articolo 159, comma 1, del d.lgs. 42/2004. Per i comuni per i quali non sia stata verificata la sussistenza dei suddetti requisiti, le funzioni amministrative di cui trattasi sono esercitate dalla provincia competente per territorio ovvero, per i territori compresi all'interno dei perimetri dei parchi regionali, dall'ente gestore del parco. Per le province, gli enti gestori dei parchi e le comunità montane, per i quali non sia stata verificata la sussistenza dei suddetti requisiti, le funzioni amministrative di cui trattasi sono esercitate dalla Regione.

dopo l'articolo 94 è inserito il seguente:

*Art. 94 bis (Trasformazione urbanistica del territorio e permesso di costruire)
1. L'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale disciplinata dal presente titolo, in deroga alle disposizioni di cui alla parte II, titolo I, capo*



IV della presente legge, è connessa alla realizzazione delle reti e dei servizi ad essi funzionali ed è subordinata alla corresponsione di contributo commisurato al costo di costruzione, nonché all'esistenza o alla realizzazione delle opere per la dotazione o l'adeguamento delle reti e dei servizi funzionali alla realizzazione degli immobili compresi nell'intervento.

2. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli interventi di trasformazione urbanistica posti in essere tramite forme di programmazione negoziata, sono a carico del soggetto attuatore l'esecuzione e l'adeguamento delle opere di pertinenza dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui al comma 1, secondo quanto stabilito dal piano di cui all'articolo 9.

3. Qualora l'amministrazione comunale non reputi necessario o possibile, in tutto o in parte, la realizzazione delle opere di cui al comma 1, il soggetto titolare del permesso di costruzione è tenuto alla corresponsione di un importo, determinato in base ai parametri di cui alla parte II, titolo I, capo IV della presente legge.

Alla lettera w) dell'articolo 104 della l.r. 12/2005 la frase “*nonché all'articolo 25, commi 1 e 2 della presente legge*” è sostituita dalla seguente “*nonché all'articolo 25, commi 1, 2 e 8 bis della presente legge*”.

Commento

A quattro anni dall'emanazione della legge, cioè alla scadenza del periodo entro il quale i Comuni avrebbero dovuto dotarsi di PGT, si interviene prevalentemente sulla norma transitoria contenuta nell'articolo 25, che fissava tale termine, per procrastinarlo al 31 marzo 2010, senza incorrere nelle limitazioni previste dal comma 1.

Si integra il dispositivo del comma 7, dedicato ai PII, al fine di stabilire che i Comuni non possono dar corso all'approvazione di PII in Variante allo strumento urbanistico vigente, qualora non d'interesse regionale, fatta eccezione per le modifiche legate alla realizzazione di infrastrutture pubbliche o d'interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale oggetto di modifica.

Si procede poi alla riscrittura del comma 8bis che demandava alla Giunta comunale l'adozione e l'approvazione dei PA e loro varianti, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici generali vigenti, restituendo al Consiglio comunale la titolarità di detti atti.

Si prosegue con la riscrittura del comma 8sexies, rivolto ai Comuni definiti a fabbisogno acuto di ERP, individuando tre tipologie d'intervento ammesse con permesso di costruire in deroga: interventi di trasformazione di edifici esistenti; interventi di nuova costruzione localizzati su aree destinate a servizi, nell'ambito di PA previsti dal PRG vigente; interventi diretti di nuova costruzione da realizzarsi su aree destinate a servizi, comprese quelle a vincolo decaduto.

Infine, si aggiunge il comma 8nonies, per regolamentare la localizzazione di “*attività suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi*”.

Con la modifica del comma 3 del successivo articolo 26, si affida alla Giunta regionale la nomina di un Commissario ad acta, in quei Comuni che non delibereranno entro 15 settembre del 2009 l'avvio del procedimento di approvazione del PGT.

Si passa poi ad una modesta integrazione dell'articolo 64, atto a disciplinare gli interventi di recupero dei sottotetti, inserendo al comma 8, le parole “*ove esistente*”, riferite alla



ARCHITETTURA & URBANISTICA
cappa francesco architetto & Co.

Commissione per il paesaggio, chiamata ad esaminare le proposte d'impatto paesistico allegate ai progetti non sottoposti a vincolo paesistico.

Si mette mano, poi, all'articolo 80, che regola la ripartizione delle funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni, modificando la lettera c) del comma 2, aggiungendo la lettera e bis) al comma 3 e, infine, inserendo un comma 6 bis per stabilire che a far tempo dal 1° luglio 2009, le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni, potranno essere esercitate solamente dai comuni, dalle province, dagli enti gestori dei parchi e dalle comunità montane per i quali la Regione abbia verificato la sussistenza dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica.

Le variazioni si concludono con l'inserimento dell'articolo 94bis dal titolo "*Trasformazione urbanistica del territorio e permesso di costruire*" per regolamentare la realizzazione delle reti e dei servizi ad esse funzionali.



Con la **Legge regionale 22 febbraio 2010, n. 7 (7) – Interventi normativi per l’attuazione e programmazione regionale e di modifica ed integrazione di disposizioni legislative – Collegato ordinamento 2010** – pubblicata sul BURL n. 6 2° suppl. ord. del 8 febbraio 2010, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Al comma 1 dell'articolo 25 le parole “*la data del 31 marzo 2010*” sono sostituite dalle seguenti: “*la data del 31 marzo 2011*”

Dopo il comma 3 bis dell'articolo 26 è inserito il seguente:

3 ter. Fatta comunque salva la conclusione, anche agli effetti di variante urbanistica, delle procedure in corso alla data del 31 marzo 2010, per i comuni che alla medesima data non hanno adottato il PGT non trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 25, comma 1, ad eccezione del primo periodo, nonché del secondo, limitatamente ai progetti di variante di cui allo sportello unico per le attività produttive; non trovano altresì applicazione le disposizioni di cui ai commi 1 bis, 2, 7, e 8 nonies del medesimo articolo 25. La disposizione di cui al precedente periodo non si applica ai comuni interessati dalle opere essenziali previste dal dossier di candidatura Expo 2015. E' sempre ammessa l'approvazione, ai sensi della l.r. 23/1997, delle varianti urbanistiche finalizzate alla realizzazione di opere di interesse pubblico, di carattere sanitario, socio-sanitario, assistenziale o sociale, anche in assenza di originaria previsione localizzativa e senza necessità di previa progettazione esecutiva. E' sempre ammessa altresì l'approvazione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 14 marzo 2003, n. 2 (Programmazione negoziata regionale) e dei programmi integrati di intervento di cui all'articolo 92, comma 4.

Dopo il comma 4 dell'articolo 35 è aggiunto il seguente:

4 bis. A seguito dell'ultimazione dei lavori, il titolare del permesso di costruire è tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia, contestualmente alla richiesta di accatastamento dell'edificio, gli elaborati di aggiornamento del data base topografico e di certificazione energetica in forma digitale, nei termini e secondo le modalità definite dalla Giunta regionale.

Al comma 14 dell'articolo 42 dopo le parole “*dell'avvenuta presentazione*” sono inserite le seguenti: “*in forma digitale, nei termini e secondo le modalità definite dalla Giunta regionale, degli elaborati di aggiornamento del data base topografico, di certificazione energetica e*”

L'ultimo periodo del comma 2 bis dell'articolo 43 è abrogato;

Dopo il comma 2 bis dell'articolo 43 sono inseriti i seguenti:

2 bis 1. Per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2 bis è istituito un fondo regionale alimentato da:

- a) risorse regionali;*
- b) proventi delle maggiorazioni dei contributi di costruzione derivanti da interventi in aree ricadenti in:*
 - 1) accordi di programma o programmi integrati di intervento di interesse regionale;*
 - 2) comuni capoluogo di provincia;*
 - 3) parchi regionali e nazionali;*



c) *proventi delle maggiorazioni che i comuni non capoluogo di provincia decidano di destinare al fondo;*

d) *altre risorse.*

2 bis 2. La Giunta regionale definisce linee guida relative all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 2 bis e le modalità di gestione del fondo di cui al comma 2 bis 1.

2 bis 3. All'introito delle somme derivanti dall'applicazione del comma 2 bis 1. si provvede con l'UPB 3.4.10 'Introiti diversi' iscritta allo stato di previsione delle entrate del bilancio per l'esercizio finanziario 2010 e successivi.

2 bis 4. Alle spese derivanti dall'applicazione del comma 2 bis 1. si provvede con le risorse stanziare all'UPB 3.7.1.3.35 "Sistemi agricoli e filiere agroalimentari" iscritta allo stato di previsione delle spese del bilancio per l'esercizio finanziario 2010 e successivi.

Alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 46 la parola "*distintamente*" è abrogata;

Alla lettera d) del comma 2 dell'articolo 80, la parola "*deposito*" è sostituita dalla seguente: "*recupero*"

alla lettera a) del comma 3 dell'articolo 80, dopo le parole "*cava e di*" sono inserite le seguenti: "*recupero e*"

al comma 6 bis dell'articolo 80, le parole "*1° luglio 2009*" sono sostituite dalle seguenti: "*1° gennaio 2010*"

Il comma 1 dell'articolo 81 è sostituito dal seguente:

1. Ogni ente locale titolare, ai sensi dell'articolo 80, di funzioni amministrative riguardanti l'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle relative sanzioni, istituisce e disciplina una commissione per il paesaggio avente i requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica dettati dalla Giunta regionale.

il comma 2 dell'articolo 81 è sostituito dal seguente:

2. Gli enti locali possono istituire e disciplinare la commissione di cui al comma 1 in forma consorziata o associata, anche in relazione alle specificità paesaggistiche territoriali individuate nel PTCP o nei piani territoriali regionali d'area.

il comma 3 dell'articolo 81 è sostituito dal seguente:

3. La commissione si esprime obbligatoriamente:

a) in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146, 159 e 167 del d.lgs. 42/2004, di competenza dell'ente presso il quale è istituita;

b) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8;

c) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano territoriale paesistico regionale;

d) in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente.

il comma 4 dell'articolo 81 è abrogato;

il comma 5 dell'articolo 81 è sostituito dal seguente:

5. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 80, comma 6 bis, per le funzioni amministrative di competenza, ai sensi dell'articolo 80, commi 1 e 5, dei comuni o degli enti gestori dei parchi regionali sino all'istituzione delle rispettive commissioni per il paesaggio, il parere obbligatorio previsto dal comma 3 è reso dalla commissione edilizia, ove esistente, del



comune territorialmente competente, integrata da almeno due esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale. La commissione edilizia formula il parere di competenza alla presenza di almeno uno degli esperti, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando relazione scritta. Qualora la commissione edilizia non sia stata istituita le predette funzioni valutative sono svolte esclusivamente dai suddetti esperti.

Nella disposizione di cui all'articolo 27, comma 1, lett. d), ultimo periodo, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) la ricostruzione dell'edificio è da intendersi senza vincolo di sagoma.¹¹²

Commento

A poco meno di un anno dalla precedente modifica, si interviene di nuovo, prima di tutto per spostare per la seconda volta il termine dell'efficacia dei PRG vigenti, estendendola al 31 marzo del 2011 (articolo 25 comma 1). E, conseguentemente, si integra anche il successivo articolo 26, col comma 3ter, per dar modo ai Comuni di concludere le procedure di variante in corso al 31 marzo 2010, senza incappare nelle limitazioni previste dal comma 1 dell'articolo 25.

Si prosegue, aggiungendo un comma all'articolo 35, atto a regolare il permesso di costruire; col comma 4bis si stabilisce che *“il titolare del permesso di costruire è tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia, contestualmente alla richiesta di accatastamento dell'edificio, gli elaborati di aggiornamento del data base topografico e di certificazione energetica in forma digitale, nei termini e secondo le modalità definite dalla Giunta regionale”*, disposizione sino ad oggi disattesa, almeno per la parte relativa al DTB topografico. Probabilmente quest'ultimo adempimento potrà essere attuato a partire dalla seconda metà del 2021, cioè quando presumibilmente il DTB regionale dialogherà direttamente con le basi catastali gestite dall'Agenzia delle entrate, in base a idonea convenzione.

Medesima disposizione introdotta nel successivo articolo 42 – Disciplina della DIA, con la modifica al comma 14.

Per regolamentare meglio gli interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità sanciti dal comma 2bis dell'articolo 43, vengono inseriti altri 4 commi, il primo dei quali (2bis 1) istituisce un fondo regionale che raccoglierà i proventi delle maggiorazioni dei contributi sancito dal comma 2bis derivanti da interventi che ricadono anche in accordi di programma o in PII d'interesse regionale, oppure, che vengono conferiti attraverso specifiche risorse nazionali, regionali, provinciali e comunali; il secondo (2bis 2) che demanda alla GR la definizione di apposite linee guida per l'applicazione della norma e la gestione del fondo; gli altri due (2bis 3 e 4) che individuano i capitoli di bilancio correlati.

Si interviene poi sul dispositivo della lettera b), comma 1 dell'articolo 46, riferito alle Convenzioni dei piani attuativi; mediante l'eliminazione dell'avverbio *“distintamente”* si riducono gli oneri di urbanizzazione a carico dei proprietari lottizzanti chiamati ad eseguire direttamente le correlate opere. Perché d'ora in avanti il costo documentato di queste opere

¹¹² Interpretazione autentica censurata dalla Corte Costituzionale con la Sentenza n. 309 del 2011.



potrà essere detratto indifferentemente sia dagli oneri primari che secondari, stabiliti dalle tabelle comunali.

Infine, si interviene di nuovo anche sugli articoli 80 e 81, del Capo II; ma mentre sul primo le modifiche sono poco significative, sul secondo, che riguarda le Commissioni per il paesaggio, si sostituiscono integralmente i primi tre commi. Col primo si stabilisce che i requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica delle commissioni per il paesaggio vengano dettati dalla GR; col secondo, al fine di istituire commissioni per il paesaggio in forma consorziata o associata, si estendono anche ai PTRAs le specificità paesaggistiche territoriali individuate nel PTCP; col terzo si amplia la gamma dei pareri che la commissione per il paesaggio è chiamata ad esprimere obbligatoriamente, aggiungendo a quello per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, quello sul giudizio di impatto paesaggistico espresso dai progettisti e ad ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente. Si abroga il quarto, che prevedeva la possibilità di stipula di accordi tra Regione e MibacT, che prevedevano le modalità di partecipazione del Ministero stesso alle commissioni per il paesaggio. E, infine, si riscrive il quinto, eliminando il riferimento al RE per demandare le funzioni degli esperti in materia ambientale della Commissione edilizia in attesa dell'istituzione delle Commissioni per il paesaggio.



Con la **Legge regionale 22 febbraio 2010, n. 11 (8)** – *Interventi di manutenzione e razionalizzazione del corpus normativo* – pubblicata sul BURL n. 8 2° suppl. ord. del 26 febbraio 2010, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Al comma 7 bis dell'articolo 13, le parole “*si svolgano le elezioni*” sono sostituite dalle seguenti: “*venga pubblicato il decreto di indizione dei comizi elettorali.*”

Con la **Legge regionale 22 febbraio 2010, n. 12 (9)** – *Modifiche alla L.r. 11 marzo 2005, n. 12 ... (omissis)* – pubblicata sul BURL n. 8 2° suppl. ord. del 26 febbraio 2010, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Al titolo II della parte II della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) sono apportate le seguenti modifiche:

La rubrica del titolo è sostituita dalla seguente:

'TITOLO II - Norme per il governo delle acque e per la difesa del suolo nei sottobacini idrografici della Regione Lombardia - Prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici

L'articolo 55 è sostituito dal seguente:

Art. 55 (Attività regionali per il governo delle acque, la difesa del suolo e la prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici)

1. La Regione riconosce la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse naturali e il riassetto idraulico ed idrogeologico quali attività strategiche per il governo del territorio, al fine di garantire la sostenibilità dello sviluppo e l'attrattività del territorio regionale. Tali attività sono esercitate per le finalità e nel rispetto delle competenze di cui all'articolo 53 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

2. L'azione regionale in materia di tutela ed uso delle acque e di difesa del suolo, di gestione del demanio idrico e di riassetto idraulico ed idrogeologico del territorio persegue i seguenti obiettivi, in conformità con le politiche europee e statali:

- a) promuovere un'efficace attività di regolazione e orientamento degli usi e della gestione del territorio per l'equilibrata composizione della molteplicità degli interessi presenti;*
- b) prevenire i fenomeni di degrado delle acque e di dissesto idraulico e idrogeologico perseguendo un modello insediativo sostenibile, come definito dagli strumenti di pianificazione territoriale di cui alla presente legge e dagli strumenti di pianificazione di bacino vigenti;*
- c) promuovere le misure specifiche e gli interventi necessari al riequilibrio idraulico ed idrogeologico del territorio, in conformità con i contenuti del piano di bacino distrettuale e dei piani di assetto idrogeologico, di cui al d.lgs. 152/2006, per garantire la sicurezza delle popolazioni e degli insediamenti rispetto ai fenomeni di degrado delle acque e di dissesto idraulico ed idrogeologico che interessano i centri e nuclei abitati, le attività produttive, le infrastrutture al servizio del territorio e per contribuire alla tutela e salvaguardia dei paesaggi fluviali, anche attraverso eventuali misure di compensazione territoriale per le opere di rilevanza regionale che comportano impatti territoriali significativi;*
- d) promuovere la manutenzione degli alvei fluviali, delle opere necessarie a garantire la mitigazione dei rischi idraulico ed idrogeologico, anche al fine di migliorare la qualità*



- delle acque e garantire la sicurezza dei cittadini e del territorio; per assicurare efficienza ed efficacia a tale azione la Giunta regionale può individuare le opere strategiche e le aree nelle quali la manutenzione del territorio assume una valenza significativa per l'equilibrio del suolo, favorendo la partecipazione attiva degli enti locali, degli operatori del settore agricolo e delle associazioni di volontariato;*
- e) riqualificare i corsi d'acqua del reticolo principale e del reticolo idrico minore.*
- 3. Sulla base degli indirizzi della pianificazione di bacino distrettuale del fiume Po, la Regione, nell'ambito delle competenze attribuite dall'articolo 61 del d.lgs. 152/2006, svolge azioni conoscitive, di pianificazione e programmazione per il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2.*
- 4. Per il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2, la Giunta regionale, nell'ambito delle azioni di governo integrato delle acque, definisce:*
- a) il quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio, con particolare riferimento ai rischi geologici, idrogeologici e sismici, individuando le esigenze di ulteriore approfondimento delle conoscenze;*
- b) gli indirizzi per il riassetto del territorio, sulla base dei piani di bacino e degli indirizzi emanati dalle competenti amministrazioni statali, ai fini della prevenzione dei rischi geologici ed idrogeologici e della loro mitigazione, nonché le direttive per la prevenzione del rischio sismico e l'individuazione delle zone sismiche, compresi la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle zone medesime;*
- c) le linee guida per la valorizzazione dei corsi d'acqua;*
- d) le linee guida e standard metodologici e procedurali per l'aggiornamento e lo sviluppo delle conoscenze da parte degli enti locali, anche in coerenza con il SIT di cui all'articolo 3;*
- e) le misure di indirizzo e coordinamento dell'azione degli enti del sistema regionale, di cui all'allegato A della legge regionale 27 dicembre 2006, n. 30 (Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 "Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione" - Collegato 2007), controllandone i risultati.*
- 5. Quanto definito al comma 4, lettere a), b) e c), integra i contenuti del piano territoriale regionale di cui all'articolo 19.*
- 6. Nell'ambito delle attività di pianificazione del territorio di cui alla prima parte della presente legge e in conformità ai criteri di cui all'articolo 57, è assicurato il coordinamento con gli strumenti di protezione civile previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 22 maggio 2004, n. 16 (Testo unico delle disposizioni regionali in materia di protezione civile).*

Dopo l'articolo 55 è aggiunto il seguente:

Art. 55 bis (Progetti strategici di sottobacino idrografico)

- 1. La Regione riconosce nei sottobacini idrografici lombardi del distretto del fiume Po gli ambiti territoriali adeguati per il governo delle acque e dei suoli.*
- 2. In applicazione dell'articolo 61, comma 1, lettere b) e h), e dell'articolo 62, comma 1, del d.lgs. 152/2006, la Giunta regionale predispone progetti strategici di sottobacino idrografico per il raggiungimento degli obiettivi definiti all'articolo 55, comma 2. I progetti strategici di*



sottobacino idrografico sono elaborati in accordo con i soggetti istituzionali e sociali interessati, attraverso processi partecipativi.

3. I progetti strategici di cui al comma 2 sono predisposti nel rispetto del piano di bacino distrettuale di cui agli articoli 65 e 67 del d.lgs. 152/2006 e del piano territoriale regionale e perseguono in particolare i seguenti obiettivi e contenuti:

- a) governo dei processi di trasformazione territoriale finalizzati alla riqualificazione dei sottobacini idrografici, con riferimento ai corsi d'acqua di competenza della Regione;
- b) integrazione delle politiche regionali e locali, nonché raccordo e coordinamento con le azioni di interesse interregionale, per il contenimento e la riduzione del degrado paesaggistico - ambientale e per la valorizzazione delle acque e dei suoli;
- c) integrazione in un contesto di sottobacino idrografico della pianificazione territoriale di coordinamento provinciale e dei piani di governo del territorio, con particolare riferimento agli indirizzi ed ai contenuti di cui agli articoli 56 e 57;
- d) individuazione delle priorità di intervento per l'assetto idraulico ed idrogeologico e promozione di un sistema permanente di manutenzione territoriale diffusa integrato con le politiche regionali di sviluppo rurale e di forestazione.

4. Per la elaborazione dei progetti di cui al comma 2, la Giunta regionale adotta linee guida che comprendono, tra l'altro:

- a) criteri e metodi per la individuazione, delimitazione e caratterizzazione dei sottobacini idrografici naturali;
- b) misure ed indirizzi per il contenimento dei fenomeni di degrado, per la valorizzazione e riqualificazione paesaggistico - ambientale dei sottobacini di cui alla lettera a);
- c) tempi e modalità di regolazione dei processi di condivisione da parte dei soggetti istituzionali e sociali interessati secondo quanto disposto dall'articolo 14 della direttiva 2000/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 ottobre 2000, che istituisce un quadro per l'azione comunitaria in materia di acque, e dall'articolo 10 della direttiva 2007/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 ottobre 2007, relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni.

5. I progetti strategici di sottobacino sono approvati dalla Giunta regionale, sentiti i soggetti istituzionali e sociali che hanno partecipato all'elaborazione del progetto, nei tempi previsti per il raggiungimento degli obiettivi delle direttive comunitarie 2000/60/CE e 2007/60/CE in materia di acque ed alluvioni. I progetti approvati costituiscono riferimento unitario della programmazione regionale, in particolare per la redazione dei contratti di fiume di cui all'articolo 45, comma 9, della l.r. 26/2003, e per la pianificazione comunale e provinciale.

6. I progetti strategici di sottobacino, approvati ai sensi del comma 5, si configurano come proposte per la formazione di programmi e progetti di cui all'articolo 61, comma 1, lettera b), del d.lgs. 152/2006 per i sottobacini del distretto ricadenti nel territorio regionale. I progetti strategici di sottobacino possono inoltre configurarsi come strumenti di attuazione della pianificazione di bacino distrettuale, di cui agli articoli 65 e 67 del d.lgs. 152/2006, a seguito dell'espletamento delle procedure di adozione e approvazione dei piani di bacino e dei relativi piani stralcio, di cui agli articoli 66 e 68 del d.lgs. 152/2006, e previa intesa con le amministrazioni statali competenti.



Commento

La prima delle modifiche introdotte nel febbraio del 2010, con la legge n. 11 non richiede commenti in quanto semplice razionalizzazione del corpus normativo pre-vigente.

La seconda, riferita alla Legge n. 12, in pari data, riscrive l'articolo 55, che riguarda le "Attività regionali per il governo delle acque, la difesa del suolo e la prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici." e introduce l'articolo 55 bis atto a codificare i "Progetti strategici di sottobacino idrografico", argomenti importanti per il governo del territorio che esulano comunque dall'obiettivo di questo lavoro.

Con la **Legge regionale 21 febbraio 2011, n. 3** (10) – *Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e modifica e integrazione disposizioni legislative – Collegato ordinamentale 2011* – pubblicata sul BURL n. 8 2° suppl. ord. del 25 febbraio 2011, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Al terzo periodo del comma 1 dell'articolo 4 dopo le parole: "ulteriori adempimenti di disciplina," sono inserite le seguenti: "anche in riferimento ai commi 3 bis, 3 ter, 3 quater, 3 quinquies e 3 sexies,"

dopo il comma 3 dell'articolo 4 sono aggiunti i seguenti:

3 bis. Le funzioni amministrative relative alla valutazione ambientale di piani e programmi sono esercitate dall'ente cui compete l'adozione o anche l'approvazione del piano o programma.

3 ter. L'autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), individuata prioritariamente all'interno dell'ente di cui al comma 3 bis, deve possedere i seguenti requisiti:

- a) separazione rispetto all'autorità procedente;*
- b) adeguato grado di autonomia;*
- c) competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.*

3 quater. L'autorità competente per la VAS:

- a) emette il provvedimento di verifica sull'assoggettabilità delle proposte di piano o programma alla VAS, sentita l'autorità procedente;*
- b) collabora con il proponente al fine di definire le forme e i soggetti della consultazione pubblica, nonché l'impostazione ed i contenuti del rapporto ambientale e le modalità di monitoraggio;*
- c) esprime il parere motivato sulla proposta di piano o programma e sul rapporto ambientale, nonché sull'adeguatezza del piano di monitoraggio, in collaborazione con l'autorità procedente;*
- d) collabora con l'autorità procedente nell'effettuare il monitoraggio.*

3 quinquies. Per l'espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità e di VAS, i piccoli comuni di cui alla legge regionale 5 maggio 2004, n. 11 (Misure di sostegno a favore dei piccoli comuni della Lombardia) possono costituire o aderire, con i comuni limitrofi, a



una delle forme associative dei comuni di cui all'articolo 16, comma 1, lettere a) e c) della legge regionale 27 giugno 2008, n. 19 (Riordino delle Comunità Montane della Lombardia, disciplina delle unioni di comuni lombarde e sostegno all'esercizio associato di funzioni e servizi comunali).

3 sexies. La Giunta regionale, per lo svolgimento del ruolo di autorità competente, si avvale del supporto tecnico e istruttorio del Nucleo VAS, istituito con deliberazione di Giunta regionale. Analogamente le autorità competenti per la VAS di province, enti parco regionali, comuni ed enti locali possono avvalersi del supporto tecnico individuato in conformità con gli ordinamenti dei rispettivi enti, anche stipulando convenzioni tra loro, con la rispettiva provincia o, alle condizioni di cui all'articolo 9, commi 3 e 4, della l.r. 19/2008, con la rispettiva comunità montana.

Al numero 2) della lettera b) del comma 2 dell'articolo 19 le parole: “articolo 55, comma 1, lettera b)” sono sostituite dalle seguenti: “articolo 55, comma 4, lettera b)”

Al comma 1 dell'articolo 22 le parole: “mediante il documento di programmazione economico-finanziaria regionale, approvato ai sensi dell'articolo 9-bis della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione).” sono sostituite dalle seguenti: “mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale, approvati ai sensi degli articoli 6 e 9-bis della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione).”

Al comma 1 dell'articolo 25 le parole: “la data del 31 marzo 2011” sono sostituite dalle seguenti: “la data del 31 dicembre 2012, salvo quanto disposto dall'articolo 26, comma 3 quater.”

Dopo il comma 3 ter dell'articolo 26 è aggiunto il seguente:

3 quater. I comuni che alla data del 30 settembre 2011 non hanno adottato il PGT non possono dar corso all'approvazione di piani attuativi del vigente PRG comunque denominati, fatta salva l'approvazione dei piani già adottati alla medesima data.

Dopo l'articolo 32 è inserito il seguente articolo 32 bis:

Art. 32 bis (Adempimenti del comune)

1. Nell'ambito delle procedure di cui ai capi II e III, il comune, dietro corresponsione dei diritti amministrativi e delle spese dovuti, è tenuto a corredare d'ufficio le domande di permesso di costruire o le denunce di inizio attività di tutti i certificati il cui rilascio è di sua competenza.

Al comma 1 dell'articolo 33 le parole: “fatto salvo quanto disposto dai commi 2, 3 e 3 bis” sono sostituite dalle seguenti: “fatto salvo quanto disposto dall'articolo 6 del d.p.r. 380/2001, nonché dai commi 3 e 3 bis”

il comma 2 dell'articolo 33 è abrogato;

Il comma 2 dell'articolo 41 è sostituito dal seguente:

2. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle



volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate al comune sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Al comma 13 dell'articolo 44 le parole: “*alla data del rilascio*” sono sostituite dalle seguenti: “*alla data di presentazione della richiesta*”

Dopo il comma 1 dell'articolo 51 è aggiunto il seguente:

1 bis. Relativamente agli ambiti di cui all'articolo 10, comma 2, i comuni definiscono i criteri per l'individuazione delle destinazioni d'uso assicurando il rispetto dei valori architettonici e ambientali, del contesto sociale, del decoro, della incolumità pubblica, della sicurezza urbana, nonché della salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale.

Dopo la lettera c) del comma 1 dell'articolo 71 è aggiunta la seguente:

c bis) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Il comma 1 dell'articolo 86 è sostituito dal seguente:

1. Qualora l'autorizzazione paesaggistica non venga rilasciata o negata dagli enti competenti nei termini di legge, l'interessato può richiederla in via sostitutiva, ai sensi dell'articolo 146, comma 10, del d.lgs. 42/2004. Nel caso di richiesta alla Regione, il Presidente della Giunta regionale o l'assessore competente, se delegato, provvede entro sessanta giorni dal ricevimento della stessa, anche mediante un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31.

Al comma 1 dell'articolo 99 le parole: “*articolo 55, commi 1 e 3*” sono sostituite dalle seguenti: “*articolo 55, commi 3 e 4*”

Alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 103 è soppresso il seguente numero: “*6*”.

Commento

Un giorno prima dello spirare dell'anno, si interviene di nuovo sul testo, concentrandosi in particolare sull'implementazione della procedura di VAS, con l'aggiunta di cinque commi all'articolo 4, dal 3bis al 3sexies. Si afferma la separazione tra Autorità procedente e Autorità competente, pur mantenendo entrambe all'interno dell'Ente al quale compete l'approvazione del piano o programma. Si precisa, altresì, che i piccoli comuni possono costituire o aderire a forme associative già codificate. Infine, si precisano i ruoli di autorità competente, nell'ambito delle procedure ai vari livelli istituzionali: regionale, provinciale e comunale.

Si interviene di nuovo sugli articoli 25 e 26 per far slittare ancora il termine di efficacia dei PRG vigenti che passa al 31 dicembre 2012, inserendo tuttavia una restrizione per i Comuni che non hanno ancora provveduto all'adozione dei loro PGT entro il 30 settembre 2011: non potranno dar corso all'approvazione di nuovi PA, fatta salva la possibilità di concludere le procedure di piani già adottati a questa data.



Con l'inserimento dell'articolo 32bis si mette in capo al Comune il corredo d'ufficio ai Permessi di costruire o delle DIA dei certificati di sua competenza, previo pagamento dei correlati diritti e spese.

Per rendere coerente la legge regionale col DPR 380/2001, si procede alla modifica del comma 1 dell'articolo 33 – Trasformazioni soggette a P di C e all'abrogazione del comma 2 del medesimo, con richiamo all'articolo 6 del DPR atto a declinare le attività di edilizia libera. Con la sostituzione del comma 2 dell'articolo 41 – Interventi realizzabili mediante DIA, si introduce la Comunicazione di Eseguita Attività (C.E.A.) per le cosiddette Varianti in corso d'opera, cioè quelle che: *“non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire”*. Tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e potranno essere presentate al Comune sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori. Il tenore di detta variazione integra quello del precedente testo, che come il DPR 380/2001, demandava alla DIA questa possibilità.

La modifica introdotta al comma 13 dell'articolo 44, che si occupa degli oneri di urbanizzazione, anticipa la data di riferimento dei valori di questi ultimi per la determinazione del loro ammontare; non sarà più quella del rilascio del titolo ma quella della presentazione della richiesta.

All'articolo 51, che disciplina i cambi di destinazione d'uso, si aggiunge il comma 1bis per demandare ai Comuni la definizione dei criteri di individuazione delle destinazioni d'uso entro gli ambiti del TUC, *“assicurando il rispetto dei valori architettonici e ambientali, del contesto sociale, del decoro, della incolumità pubblica, della sicurezza urbana, nonché della salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale.”*

Con l'aggiunta della lettera c bis) alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 71, atto a codificare gli ambiti di applicazione delle norme per la realizzazione degli edifici di culto, si integrano le tipologie delle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi estendendole a *“gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali”*.

Attraverso la sostituzione del comma 1 dell'articolo 86, che si occupa degli interventi sostitutivi per il mancato rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, si sposta sul Presidente della GR o sull'Assessore competente, qualora delegato, il compito di nominare il Commissario ad acta, in luogo del Soprintendente.

Tralasciando il commento alla modifica della norma finanziaria contenuta nell'articolo 99, si passa all'ultima variazione, tendente ad eliminare dall'elenco delle norme statali disapplicate l'articolo 6 del DPR 380/2001, come detto in precedenza, atto a regolamentare l'attività di edilizia libera.



Con la **Legge regionale 13 marzo 2012, n. 4** (11) – *Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico edilizia* – pubblicata sul BURL n. 11 suppl. del 16 marzo 2012, sono state introdotte le seguenti modifiche:

All'articolo 4 sono apportate le seguenti modifiche:

al comma 1, dopo le parole “*anche in riferimento ai commi*”, sono inserite le parole: “*2 bis,*” dopo il comma 2 sono inseriti i seguenti:

2 bis. Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

2 ter. Nella VAS del documento di piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull'ambiente, è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo. Nei casi in cui lo strumento attuativo del piano di governo del territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione.

2 quater. Relativamente agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetti ad approvazione regionale, la valutazione ambientale, la valutazione di impatto ambientale e la valutazione di incidenza, ove previste, sono svolte in modo coordinato, fermo restando quanto previsto dall'articolo 4, commi 10 e 11, della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 5 (Norme in materia di valutazione di impatto ambientale). Con regolamento regionale sono definiti i criteri e le modalità per l'applicazione del presente comma.

dopo il comma 4 sono aggiunti i seguenti:

4 bis. I soggetti interessati ad un atto di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetto ad approvazione regionale di cui all'articolo 6 della legge regionale 14 marzo 2003, n. 2 (Programmazione negoziata regionale) possono richiedere alla Regione l'attivazione di una fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, sulla base di un documento preliminare contenente:

- a) le indicazioni necessarie inerenti allo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;*
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.*

4 ter. I soggetti privati interessati ad un atto di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetto ad approvazione regionale, di cui all'articolo 6 della l.r. 2/2003, entro quindici giorni dalla deliberazione regionale di promozione o adesione, versano a favore della Regione una somma a titolo di oneri istruttori per lo svolgimento dell'attività finalizzata all'emanazione del parere motivato. La Giunta regionale definisce con deliberazione i criteri e le modalità per l'applicazione del presente comma.

All'articolo 13 sono apportate le seguenti modifiche:

dopo il primo periodo del comma 4 è inserito il seguente: “*Gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale.*”

al secondo periodo del comma 4, dopo le parole “*Del deposito degli atti*”, sono inserite le parole: “*e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale*”

il comma 10 è sostituito dal seguente:



10. Gli atti di PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale.

All'articolo 14 sono apportate le seguenti modifiche

al comma 1, dopo le parole “dal consiglio comunale” sono aggiunte le parole: “nei comuni fino a 15.000 abitanti, ovvero dalla giunta comunale nei restanti comuni”

al comma 2 sono apportate le seguenti modifiche:

dopo le parole “unitamente a tutti gli elaborati;” sono inserite le parole: “gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale;”

dopo le parole “del deposito” sono inserite le parole: “e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale.”

al comma 4, dopo le parole “il consiglio comunale”, sono aggiunte le parole: “nei comuni fino a 15.000 abitanti, ovvero la giunta comunale nei restanti comuni”

il comma 4 bis è abrogato.

All'articolo 38 il comma 1 è sostituito dal seguente:

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, è presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dal d.p.r. 380/2001, parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

il comma 2 è sostituito dal seguente:

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi). L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

il comma 3 è sostituito dal seguente:

3. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce avvalendosi dello sportello unico i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

il comma 4 è sostituito dal seguente:

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La



richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

il comma 7bis è sostituito dal seguente:

7 bis. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Fatta salva la facoltà di rateizzazione, la corresponsione al comune della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, deve essere fatta all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero allo scadere del termine di quindici giorni previsto dal comma 7, primo periodo, nei casi di cui al comma 10.

il comma 10 è sostituito dal seguente:

10. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 10 bis e 10 ter.

dopo il comma 10 sono aggiunti i seguenti:

10 bis. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il rilascio del relativo atto di assenso deve avvenire entro i termini previsti dal comma 3. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10 ter. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4, del d.p.r. 380/2001. Il termine di cui al comma 7 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Il comma 2 dell'articolo 40 è sostituito dal seguente:

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza 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.

All'articolo 41 sono apportate le seguenti modifiche:

la rubrica è sostituita dalla seguente: *“(Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività)”*

al comma 1 sono inserite, all'inizio, le seguenti parole: *“Ferma restando l'applicabilità della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei casi e nei termini previsti dall'articolo 19 della legge 241/1990 e dall'articolo 5, comma 2, lettera c), del d.l. 70/2011,”*



Il comma 1 dell'articolo 64 è sostituito con il seguente:

1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6. Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50. All'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico; in assenza di limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente.

All'articolo 66 dopo il comma 1 è inserito il seguente:

1 bis. Per tutti i fabbricati realizzati precedentemente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e dalle norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento.

All'articolo 77 è apportata la seguente modifica:

dopo il comma 1 è inserito il seguente:

1 bis. In relazione al Piano Paesaggistico Regionale approvato con deliberazione del Consiglio regionale 19 gennaio 2010, n. 951 l'adeguamento di cui al comma 1 è effettuato da comuni, province, città metropolitane ed enti gestori delle aree entro il 31 dicembre 2013.

dopo l'articolo 73 è inserito il seguente capo:

CAPO III BIS

NORME PER LA CONVERSIONE DI COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO

Art. 73 bis (Disciplina degli interventi)

1. Al fine di incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nelle costruzioni edilizie, gli interventi relativi a edifici destinati a residenza o inseriti nel tessuto urbano consolidato che prevedano la riconversione di una copertura composta da lastre in cemento amianto ad una con caratteristiche materiche conformi alla qualità ed alle tradizioni dei luoghi, come definite dal regolamento edilizio, ferme restando le quote di gronda esistenti, possono comportare la modifica delle falde fino ad una pendenza massima del 40 per cento, anche in deroga ai limiti di edificabilità e di altezza massima posti dagli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati.

2. Nel caso in cui il sopralzo dia luogo a un piano sottotetto o a vani con caratteristiche di abitabilità nel regime ordinario o in quello derogatorio del recupero dei sottotetti ai fini abitativi, l'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato ove sia stabilito che la superficie non è utilizzabile ai fini abitabili, salvo che l'avente titolo inoltri separata o contestuale istanza di atto abilitativo per la trasformazione della superficie o del volume ai fini residenziali.

3. In relazione agli interventi di cui ai commi 1 e 2, i comuni, entro il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Norme per la



valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia', possono deliberare la riduzione del contributo di costruzione fino al 50 per cento.

4. Nel caso di interventi comportanti la completa rimozione e smaltimento delle coperture in cemento amianto di edifici produttivi, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza contributi pubblici, è concesso un bonus incrementativo pari al 10 per cento della superficie di copertura in cemento amianto rimossa, con il limite massimo di metri quadrati cinquecento, da realizzare all'interno della sagoma dell'edificio con funzioni anche terziarie. Sono fatte salve le norme di carattere igienico-sanitario e di sicurezza delle strutture e degli impianti.

All'articolo 97 sono apportate le seguenti modifiche:

al comma 1, le parole “dall'articolo 5 del D.P.R. 447/1998” sono sostituite dalle parole: “dall'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)

dopo il comma 3 è inserito il seguente:

3 bis. Alla conferenza di servizi non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 13, commi da 1 a 3, della legge regionale 1° febbraio 2012, n. 1 (Riordino normativo in materia di procedimento amministrativo, diritto di accesso ai documenti amministrativi, semplificazione amministrativa, potere sostitutivo e potestà sanzionatoria).

Dopo l'articolo 97 è inserito il seguente:

Art 97 bis (Recupero delle aree non residenziali dismesse)

1. La dismissione di aree non residenziali costituisce grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico-occupazionale.

2. Le disposizioni del presente articolo si applicano in riferimento alle aree, non aventi destinazione residenziale e già interessate da attività economiche, individuate come aree degradate o dismesse nel documento di piano del PGT, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e bis).

3. Il recupero delle aree dismesse, in quanto concorre agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, perseguibile secondo le modalità di cui al presente articolo, qualora la dismissione comporti pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero di degrado ambientale e urbanistico.

4. Il comune, in seguito all'approvazione del PGT, accertata la sussistenza delle condizioni di cui ai commi 2 e 3, può invitare la proprietà dell'area a presentare una proposta di riutilizzo della stessa in attuazione delle previsioni del PGT, con possibilità di incrementare fino al 20 per cento la volumetria o la superficie ammessa, assegnando un termine da definirsi in ragione della complessità della situazione riscontrata e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.

5. La proposta di riutilizzo deve indicare:

a) le attività e le funzioni che si intendono insediare;

b) gli interventi urbanistico - edilizi, infrastrutturali e per l'accessibilità coerenti e connessi con le funzioni che si intendono insediare;



- c) le modalità, i tempi e le risorse da impiegarsi per la risoluzione delle implicazioni eventualmente derivanti dalla dismissione con specifico riferimento alla eventuale presenza di inquinamento dei suoli, nel rispetto delle norme vigenti;
- d) il cronoprogramma degli interventi previsti;
- e) il piano finanziario-imprenditoriale che sostiene il progetto.
6. La proposta di riutilizzo integra le istanze di permesso di costruire ovvero di piano attuativo, alle quali si applicano le discipline procedurali dettate, rispettivamente, agli articoli 38 e 14.
7. Decorsi dodici mesi dall'invito di cui al comma 4, senza inoltro al comune di istanza di intervento o proposta di piano attuativo, finalizzato al recupero dell'area da parte del proprietario, cessa l'efficacia del piano delle regole relativamente all'area stessa, con il conseguente venir meno di qualsiasi previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. La cessazione d'efficacia è attestata dal comune con atto meramente dichiarativo, comunicato alla proprietà e pubblicato all'albo pretorio.
8. Il comune avvia il procedimento per la variante urbanistica finalizzata al recupero dell'area, anche mediante attivazione di strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, tenuto conto della mancata attuazione delle precedenti previsioni, nonché delle disposizioni inerenti alla riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi, di cui al piano paesaggistico regionale.
9. Fino all'approvazione della nuova destinazione urbanistica, sull'area sono ammessi esclusivamente interventi di demolizione e bonifica, fermo restando quelli obbligatori posti, che restano in capo al soggetto responsabile, secondo la disciplina vigente, ovvero quelli finalizzati alla tutela della incolumità o salute pubblica.

Alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 103 sono soppressi i seguenti numeri: "20 e 21".
dopo il comma 1 bis è inserito il seguente:

1 ter. Ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile, fuori dai centri storici e dai nuclei di antica formazione la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1 bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.

Commento

Trascorre poco più di un anno e di nuovo si sente la necessità di mettere mano alla LUR, e nei successivi mesi che portano allo scadere del 2012, si procederà ad altri due interventi sul testo.

Si riparte dalla procedura di VAS, aggiungendo al comma 2 dell'articolo 4, il comma 2bis per stabilire che le Varianti al PR e al PS sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS; il comma 2ter per chiarire che nella VAS del DP "è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo"; il comma 2quater per stabilire che negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetti ad approvazione regionale, la VAS, la VIA e la VIC, ove previste, sono svolte in modo coordinato, e che con regolamento regionale sono definiti i criteri e le modalità per l'applicazione del nuovo comma. Si prosegue con l'inserimento di altri due commi al n. 4 per regolamentare gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.



Si procede poi all'integrazione degli articoli 13 e 14, rispettivamente deputati al percorso di approvazione del PGT, dei piani attuativi e delle loro varianti.

Col primo si prevedono passaggi sul deposito degli atti sul sito informatico comunale.

Col secondo si perpetua il balletto tra Giunta e Consiglio per l'approvazione dei piani di dettaglio, nei Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti resta in capo al Consiglio, negli altri alla Giunta.

Si prosegue quindi ad una sostanziale riscrittura dell'articolo 38, relativo al procedimento per il rilascio del permesso di costruire, partendo dal comma 1 col quale si precisa che la domanda va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione sulla titolarità del richiedente e di tutti gli elaborati progettuali richiesti (leggi dal RE); inoltre la domanda andrà accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

Continuando nei successivi commi con l'inserimento tra l'altro del silenzio assenso nelle pratiche esenti da autorizzazioni paesaggistiche o del silenzio rifiuto in quelle soggette; stabilendo che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione sarà determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, ovvero, nel caso di piani attuativi, con riferimento alla data della loro approvazione, purché la richiesta del titolo abilitativo venga depositata entro e non oltre i successivi trentasei mesi.

Si passa quindi alla modifica dell'articolo 40, che codifica il permesso di costruire in deroga, in particolare del comma 2, con l'aggiunta al testo precedente delle possibilità di deroga anche alle modalità d'intervento contemplate nell'articolo 27 della legge, nonché della destinazione d'uso.

L'articolo 41 viene modificato per estendere alle SCIA gli interventi realizzabili con DIA.

Si interviene di nuovo anche sull'articolo 64, atto a disciplinare gli interventi di recupero dei sottotetti, per precisare tra l'altro che, nei casi in cui sia necessario modificare le altezze, all'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico; in assenza di limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente.

Per favorire la realizzazione dei parcheggi, si interviene sull'articolo 66, aggiungendo il comma 1bis, mediante il quale per tutti i fabbricati realizzati antecedentemente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e dalle norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento.

Dopo l'articolo 73 viene inserito il Capo III bis – Norme per la conversione di coperture in cemento amianto e l'articolo 73 bis, col quale se ne disciplinano gli interventi.

Si tratta di norme di incentivazione per la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nelle costruzioni edilizie; in particolare, si consente di modificare le pendenze delle coperture senza variare le quote di gronda esistenti fino a raggiungere una pendenza massima delle falde



pari al 40 per cento. Se questi nuovi volumi consentiranno di ottenere un piano sottotetto con caratteristiche di abitabilità, il correlato intervento sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato con possibilità di trasformazione ad uso residenziale. In questi casi viene data facoltà ai Comuni di ridurre il contributo di costruzione fino al 50 per cento. Infine per gli edifici a destinazione produttiva viene concesso un bonus del 10% della superficie coperta in cemento amianto fino al limite massimo di 500 metri quadrati, da realizzare entro la sagoma dell'edificio, anche con funzioni terziarie.

Con l'inserimento del comma 1bis all'articolo 77 si stabilisce che i comuni, le province, la città metropolitana e gli enti gestori delle aree dovranno adeguare i loro strumenti alle nuove disposizioni contenute nel PPR 2010 entro il 31 dicembre 2013.

Si procede poi all'aggiornamento dell'articolo 97, riferito al SUAP, per coordinarlo col DPR 160 del 2010.

Per favorire il recupero delle aree non residenziali dismesse, si inserisce quindi l'articolo 97 bis, che mediante 9 commi regola queste possibilità di miglioramento.

Prima di tutto si stabilisce che queste attività di recupero costituiscono attività di pubblica utilità e di interesse generale e, come tali, possono beneficiare delle deroghe ammesse dall'articolo 40 per gli edifici ed impianti pubblici.

Si stabilisce altresì la possibilità di incrementare fino al 20 per cento la volumetria o la superficie ammessa, precisando che la proposta di riutilizzo deve indicare: attività e funzioni da insediare; gli interventi urbanistico-edilizi, infrastrutturali e per l'accessibilità coerenti e connessi con tali funzioni; modalità, tempi e risorse da impiegarsi; il cronoprogramma degli interventi previsti; il piano finanziario-imprenditoriale che sosterrà il progetto.

Infine, si stabilisce che nel caso d'inerzia della proprietà, cessa l'efficacia delle previsioni del PR.

Il Comune, in tal caso, può prevedere anche l'attivazione di strumenti urbanistici di iniziativa pubblica.

Infine, si interviene di nuovo sulla disapplicazione delle norme statali elencate alla lettera a) dell'articolo 103, sopprimendo i numeri 20 e 21 del DPR 380/2001, corrispondenti al procedimento per il rilascio del permesso di costruire e al correlato intervento sostitutivo regionale. E si inserisce il comma 1 ter per consentire la deroga della distanza minima tra pareti finestrate stabilita dal DIM 1444/1968 (dieci metri) nella realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano, ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile, ciò comunque al di fuori dai centri storici e dai nuclei di antica formazione.



Con la **Legge regionale 18 aprile 2012, n. 7 (12) – Misure per la crescita, lo sviluppo e l'occupazione** – pubblicata sul BURL n. 16 suppl. del 20 aprile 2012, sono state introdotte le seguenti modifiche:

[In relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia oggetto della sentenza della Corte Costituzionale del 21 novembre 2011, n. 309, al fine di tutelare il legittimo affidamento dei soggetti interessati, i permessi di costruire rilasciati alla data del 30 novembre 2011 nonché le denunce di inizio attività esecutive alla medesima data devono considerarsi titoli validi ed efficaci fino al momento della dichiarazione di fine lavori, a condizione che la comunicazione di inizio lavori risulti protocollata entro il 30 aprile 2012.]

Dopo il punto 7 della lettera e) del comma 1 dell'articolo 27 inserito il seguente:

7 bis. Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

Dopo il comma 10 dell'articolo 44 è inserito il seguente:

10 bis. I comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il comma 1 bis dell'articolo 51 è sostituito con il seguente:

1 bis. Relativamente agli ambiti di cui all'articolo 10, comma 2, i comuni definiscono i criteri per l'individuazione delle destinazioni d'uso escluse, al fine di evitare possibili danni alla salute, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana, all'ambiente ed al paesaggio, ivi incluse la tutela del decoro, del contesto sociale e architettonico, nonché alla salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale.

dopo l'articolo 95, è inserito il seguente:

Art. 95 bis (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari)

1. Il presente articolo, in attuazione dell'articolo 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, disciplina i profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei comuni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

2. Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

3. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.

4. Le varianti urbanistiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica.



Commento

A poco più di un mese del precedente intervento si mette di nuovo mano al testo della LUR, in primo luogo per limitare gli effetti della Sentenza della Corte costituzionale n. 309 del 21 novembre 2011, che ha dichiarato incostituzionale la seguente parte dell'articolo 27 lettera d): *[Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria pre-esistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica]*, ha stabilito che i permessi di costruire rilasciati alla data del 30 novembre 2011 nonché le denunce di inizio attività esecutive alla medesima data devono considerarsi titoli validi ed efficaci fino al momento della dichiarazione di fine lavori, a condizione che la comunicazione di inizio lavori risulti protocollata entro il 30 aprile 2012.

Inoltre, sollecitata in questo dalle Consulte degli Ordini professionali, ha integrato il punto 7 della lettera e) del comma 1 dell'articolo 27, col punto 7bis atto a regolamentare gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

Ciò per differenziare gli interventi di demolizione e ricostruzione globale da quelli di ristrutturazione edilizia, anche nel caso di mantenimento della medesima volumetria originale. Diversificazione importante anche dal punto di vista lessicale.

Se demolisco e ricostruisco integralmente un edificio, lo sostituisco.

Tuttavia è opportuno riconoscere che anche nella definizione originale contenuta nell'articolo 3 del DPR 380 questa tipologia d'intervento ¹¹³ poteva portare anche ad *“un organismo edilizio in tutto (o in parte) diverso dal precedente”*, quindi di fatto poteva coincidere col concetto di sostituzione edilizia.

Su questo argomento, assai delicato, è opportuno fare un inciso.

Almeno una parte della giurisprudenza tende ad affermare che ***la ristrutturazione edilizia individua un intervento dove non si assista ad alcun incremento per i volumi, le sagome e le superfici, salvo una diversa distribuzione di quelle assentite, né una maggiore o diversa occupazione delle aree di sedime, evidenziando come lo spostamento della collocazione del manufatto costituisce una nuova costruzione e non un intervento sull'esistente.*** ¹¹⁴

Tale lettura in senso restrittivo, ha ricevuto anche l'avallo autorevolissimo dalla Corte Costituzionale con la Sentenza n. 309 del 23 novembre 2011, con la quale, in maniera assolutamente lineare e condivisibile, si sostenne che *“in base alla normativa statale di principio, quindi, un intervento di demolizione e ricostruzione che non rispetti la sagoma dell'edificio preesistente – intesa quest'ultima come la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale – configura un intervento di nuova costruzione e non di ristrutturazione edilizia.”*

Purtroppo con l'ultima modifica apportata al TUN con la legge n. 120/2020, si ricomprendono negli *“interventi di ristrutturazione edilizia”* anche *“gli interventi di demolizione e*

¹¹³ *interventi di ristrutturazione edilizia, quelli 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti*

¹¹⁴ *Consiglio di Stato, sez. VI, 16 dicembre 2008 n. 6214; Consiglio di Stato, sez. V, 15 aprile 2004 n. 2142.*



ricostruzione di edifici esistenti con diversi 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."

Ciò, nonostante sui tavoli di lavoro promossi dall'ANCI per la riscrittura del DPR 380, si fosse manifestato un orientamento diverso, tendente a suddividere in quattro categorie gli interventi urbanistico-edilizi.

La prima, volta alla trasformazione del territorio.

La seconda orientata alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente (PEE).

La terza mirata all'adeguamento funzionale del medesimo patrimonio edilizio.

La quarta atta ad individuare le opere e gli interventi minori che non incidono sulla trasformazione del territorio.

Nella prima erano inseriti gli interventi di nuova costruzione e quelli di ristrutturazione urbanistica.

Nella seconda rientravano:

- le addizioni volumetriche, cioè gli ampliamenti degli edifici all'esterno della sagoma originale, senza che questi possano assumere autonoma configurazione;
- gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione non fedele di edifici esistenti, anche con contestuale incremento di volumetria, senza modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- la ricostruzione degli edifici crollati, ossia il ripristino parziale o totale di fabbricati andati totalmente o parzialmente distrutti, per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali.

Mentre, nella terza, venivano riunite le tipologie d'intervento già declinate dall'articolo 31 della Legge 475/1978, cioè: la Manutenzione Ordinaria, la Manutenzione Straordinaria, il Restauro e Risanamento conservativo e la Ristrutturazione Edilizia, quest'ultima intesa come l'insieme degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a organismi edilizi in tutto o in parte diversi da quelli preesistenti, compresi il ripristino o la sostituzione di alcuni degli elementi costitutivi della costruzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi, le opere edilizie funzionali all'inserimento di nuovi impianti tecnologici o alla sostituzione di quelli esistenti, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

In questa minuta di lavoro, peraltro, si definivano di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime dell'organismo edilizio preesistente.

Soluzione ibrida, quindi ancora una volta foriera di interpretazioni ambigue.

Meglio sarebbe riscrivere la norma eliminando gli elementi di ambiguità; se la RE rientra tra gli interventi di adeguamento funzionale del PEE, dal testo andrebbero eliminati i riferimenti alla trasformazione degli organismi preesistenti; quindi si potrebbero considerare di RE l'insieme degli interventi rivolti ad adeguare gli organismi edilizi mediante un insieme



sistematico di opere che possono portare ad organismi edilizi solo in parte diversi da quelli preesistenti, compresi il ripristino o la sostituzione di alcuni degli elementi costitutivi della costruzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi, le opere edilizie funzionali all'inserimento di nuovi impianti tecnologici o alla sostituzione di quelli esistenti, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ed inserire, gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, tra quelli di trasformazione del PEE, magari aggiungendo una specifica tipologia di sostituzione edilizia, cioè quella volta alla fedele ricostruzione in termini di volumetria, sagoma e area di sedime, utile soprattutto nei centri storici e nei nuclei di antica formazione.

Per favorire gli interventi di recupero e rigenerazione sarebbe sufficiente ribadire quanto venne fatto in Lombardia con l'inserimento di questa tipologia d'intervento, cioè dare la possibilità ai Comuni di ridurre i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, meglio ancora di ridurre l'intero contributo di costruzione, per gli interventi di sostituzione edilizia, soprattutto quella fedele all'esistente – vedi l'inserimento del comma 10 bis dopo il comma 10 dell'articolo 44.

Si interviene di nuovo sull'articolo 51, per rimettere mano al comma 1bis introdotto poco più di un anno prima,¹¹⁵ per puntualizzare che i criteri per la individuazione delle destinazioni d'uso delle aree e degli edifici, demandati alla definizione dei comuni per assicurare il rispetto dei valori architettonici e ambientali del contesto sociale, del decoro, dell'incolumità pubblica, della sicurezza urbana, nonché della salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale, sono finalizzati all'individuazione delle destinazioni escluse, per evitare possibili danni anche alla salute, al patrimonio artistico e culturale, alla libertà, alla dignità umana, all'ambiente e al paesaggio.

Dopo di che al Capo II, dedito ai procedimenti speciali, si fa seguire un articolo aggiuntivo al 95, quindi il 95 bis, per definire le regole del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, costituito da quattro commi, il primo dei quali richiama la legge nazionale di riferimento, per disciplinare i profili urbanistici connessi, appunto, al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari,¹¹⁶ mentre, col secondo si stabilisce che la deliberazione del consiglio comunale di approvazione di detto piano equivale ad automatica approvazione di variante al PGT, col terzo si precisa che nel piano non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti dei piani sovraordinati, cioè nel PTCP o nel PTR, infine, col quarto si chiarisce che le varianti che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori al piano dei servizi e al piano delle regole non sono soggette a VAS.

¹¹⁵ LR 21 febbraio 2011, n. 3

¹¹⁶ Legge 22 dicembre 2011, n. 214 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici).



Con la **Legge regionale 24 dicembre 2012, n. 21** (13) – *Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative – Collegato 2013* – pubblicata sul BURL n. 52 suppl. del 28 dicembre 2012, sono state introdotte le seguenti modifiche:

dopo il comma 1 bis dell'articolo 25 sono inseriti i seguenti:

1 ter. In deroga a quanto previsto dal comma 1, primo periodo, i PRG vigenti dei comuni danneggiati dal sisma del 20 maggio 2012 inclusi nell'elenco allegato al decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 1° giugno 2012, nonché di quelli dichiarati in dissesto finanziario con deliberazione del consiglio comunale approvata entro il 31 dicembre 2012 conservano efficacia fino al 31 dicembre 2013, salvo quanto disposto dall'articolo 26, comma 3 quater. In caso di mancata adozione del PGT entro il 31 dicembre 2013, si applicano le disposizioni di cui ai commi 1 quater e 1 quinquies.

1 quater. Nei comuni che entro il 31 dicembre 2012 non hanno approvato il PGT, dal 1° gennaio 2013 e fino all'approvazione del PGT, fermo restando quanto disposto dall'articolo 13, comma 12, e dall'articolo 26, comma 3 quater, sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- a) nelle zone omogenee A, B, C e D individuate dal previgente PRG, interventi sugli edifici esistenti nelle sole tipologie di cui all'articolo 27, comma 1, lett. a), b) e c);*
- b) nelle zone omogenee E e F individuate dal previgente PRG, gli interventi che erano consentiti dal medesimo PRG o da altro strumento urbanistico comunque denominato;*
- c) gli interventi in esecuzione di piani attuativi approvati entro la data di entrata in vigore della legge recante (Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative - Collegato ordinamentale 2013), la cui convenzione, stipulata entro la medesima data, è in corso di validità.*

1 quinquies. Nei comuni di cui al comma 1 quater, dal 1° gennaio 2013 e fino all'approvazione del PGT, non sono applicabili le disposizioni di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 13 marzo 2012, n. 4 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia); sono fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività presentate entro il 31 dicembre 2012.

Commento

Alla vigilia di Natale si rimette mano al testo dell'articolo 25, inserendo tre nuovi commi dopo l'1 bis.

Col comma 1 ter, si dà facoltà ai Comuni danneggiati dal sisma del 20 maggio 2012, nonché a quelli dichiarati in dissesto finanziario, di procrastinare sino al 31 dicembre 2013 l'approvazione dei PGT, quindi un anno in più rispetto agli altri Comuni lombardi.

Coi commi 1 quater e 1 quinquies, si stabiliscono le norme per tutti gli altri Comuni, che non hanno approvato il PGT entro il 31 dicembre 2012.

Per questi ultimi, a partire dal 1° gennaio 2013 e fino all'approvazione del PGT, sono ammessi unicamente: interventi di MO, MS e R/RC su edifici esistenti nelle zone territoriali omogenee A (centri storici), B, C (residenziali), e D (produttive); gli interventi consentiti dai PRG, nelle ZTO E (agricole) e F (standard); gli interventi in esecuzione di piani attuativi approvati, con convenzione in corso di validità.



In base al comma 1 quinquies in detti Comuni non sono applicabili le disposizioni di cui agli articoli 3 (Utilizzo del PEE), 4 (Ampliamento di fabbricati esistenti a destinazione industriale, artigianale e ricettiva. Trasformazione di edifici esistenti per finalità residenziali), 5 (Sostituzione del patrimonio edilizio esistente) e 6 (Interventi di edilizia residenziale sociale) della Legge regionale 13 marzo 2012, n. 4. Una evoluzione della precedente LR 13/2009, che toccava gli stessi argomenti, tant'è che il succitato articolo 3 richiama appunto l'articolo 2 della Legge 13, con la quale si "*consentiva il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 31 marzo 2005* ¹¹⁷ e non ubicati in zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all'agricoltura o ad attività produttive, ciò anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi." Mentre, nelle aree destinate all'agricoltura si consentiva "*il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 metri cubi, di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980* ¹¹⁸, per destinazioni residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, oltre che per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili". Tali interventi tuttavia, non potevano comportare la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio e dovevano rispettare le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del contesto.

Una norma a scadenza, infatti gli interventi, erano da attuare attraverso DIA o Permesso di costruire da presentare entro diciotto mesi dal 16 ottobre 2009.

Con la LR 4/2012 questa data viene protratta sino al 31 dicembre 2013, per edifici ultimati al 18 luglio 2009.

Il citato articolo 4, stabiliva che "*i comuni, con motivata deliberazione da assumersi entro il termine perentorio del 30 settembre 2012*", avrebbero potuto "*individuare tra le aree classificate nello strumento urbanistico con destinazione produttiva secondaria ambiti specifici nei quali*" consentire "*anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici vigenti o adottati ed ai regolamenti edilizi, l'ampliamento del 10 per cento della superficie lorda di pavimento esistente di edifici in tutto industriali ed artigianali purché questi*" fossero "*stati ultimati entro la data del 18 luglio 2009*". Il medesimo stabiliva, inoltre, altre agevolazioni simili per gli edifici a destinazione alberghiera, piuttosto che la conversione a destinazione residenziale pubblica nei Comuni a fabbisogno acuto, critico o elevato di tale funzione.

Con l'articolo 5, si consentivano interventi di sostituzione edilizia in ambiti esterni ai centri storici o ai nuclei di antica formazione, attuati anche mediante modifiche alla sagoma e con diversa allocazione nel lotto di riferimento, ciò allo scopo di migliorarne l'armonizzazione architettonica con gli edifici esistenti, consentendo altresì i benefici previsti dalla Legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 ¹¹⁹ e incentivi volumetrici correlati al miglioramento energetico prodotto.

¹¹⁷ Cioè 20 giorni dopo l'emanazione della LUN dell'11 marzo 2005.

¹¹⁸ Cioè dell'entrata in vigore della Legge regionale, 7 giugno 1980, n. 93 – Norme in materia di edificazione nelle zone agricole.

¹¹⁹ Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.



Infine l'articolo 6, rivolto all'edilizia residenziale sociale, proponeva equivalenti agevolazioni.

Con la **Legge regionale 4 giugno 2013, n. 1** (14) – *Disposizioni transitorie per la pianificazione comunale. Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12* – pubblicata sul BURL n. 23 suppl. del 5 giugno 2013, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Il comma 4 dell'articolo 8 è sostituito dal seguente:

4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Il Consiglio comunale ha facoltà di prorogare al 31 dicembre 2014 la validità del documento di piano approvato entro il 31 dicembre 2009. Scaduti tali termini il Comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.

All'articolo 25 sono apportate le seguenti modifiche:

al comma 1, primo periodo, le parole “*la data del 31 dicembre 2012*” sono sostituite dalle parole “*la data del 30 giugno 2014*”;

i commi 1 ter, 1 quater e 1 quinquies sono abrogati.

Dopo l'articolo 25 sono inseriti i seguenti:

Art. 25 bis (Disposizioni sanzionatorie)

1. In caso di mancata adozione del PGT entro il 31 dicembre 2013 i comuni inadempienti sono esclusi dall'accesso al patto di stabilità territoriale per l'anno 2014.

2. Il mancato rispetto del termine di cui al comma 1 costituisce, fino all'approvazione del PGT, indicatore valutabile negativamente nell'indice sintetico di virtuosità dei comuni lombardi secondo le modalità indicate dall'articolo 7, comma 2, della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 19 (Disposizioni per l'attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'art. 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - Collegato 2011).

3. In caso di mancata approvazione del PGT entro il 30 giugno 2014, la Giunta regionale, previa diffida ad adempiere entro sessanta giorni, nomina un commissario ad acta il quale dispone degli uffici tecnici comunali e regionali di supporto, ove necessario, nonché dei poteri idonei a completare la procedura di approvazione del piano.

4. Nei comuni che entro il 30 giugno 2014 non hanno approvato il PGT, dal 1° luglio 2014 e fino all'approvazione del PGT, fermo restando quanto disposto dall'articolo 13, comma 12, sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- a) nelle zone omogenee A, B, C e D individuate dal previgente PRG, interventi sugli edifici esistenti nelle sole tipologie di cui all'articolo 27, comma 1, lettere a), b) e c);*
- b) nelle zone omogenee E e F individuate dal previgente PRG, gli interventi che erano consentiti dal PRG o da altro strumento urbanistico comunque denominato;*
- c) gli interventi in esecuzione di piani attuativi approvati e convenzionati entro il 30 giugno 2014, con convenzione non scaduta.*

Art. 25 ter (Disciplina per la pianificazione dei comuni danneggiati dal sisma del maggio 2012)



1. *In deroga a quanto previsto dall'articolo 26, è sempre ammessa l'approvazione, ai sensi della l.r. 23/1997, delle varianti urbanistiche al PRG finalizzate a rendere più agevole il ripristino e la ricostruzione degli edifici e infrastrutture danneggiati dal sisma del maggio 2012. I termini di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 3 della l.r. 23/1997 sono dimezzati.*
2. *Le varianti al PGT finalizzate a rendere più agevole il ripristino e la ricostruzione degli edifici e infrastrutture danneggiati dal sisma del maggio 2012 sono approvate con dimezzamento dei termini di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 13 ed acquistano efficacia con la pubblicazione nel BURL dell'avviso di approvazione definitiva, fatti salvi i successivi adempimenti ai fini della realizzazione del SIT.*
3. *Le disposizioni di cui al presente articolo valgono per le varianti adottate entro il 30 giugno 2014 dai Comuni inclusi nell'elenco allegato al decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 1 giugno 2012, e successive modifiche ed integrazioni.*

Dopo il comma 3 quater dell'articolo 26 è inserito il seguente:

3 quinquies. I comuni che alla data di entrata in vigore della legge regionale recante Disposizioni transitorie per la pianificazione comunale. Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) non hanno approvato il PGT non possono in ogni caso dar corso o seguito a procedure di variante al vigente PRG comunque denominate. È sempre ammessa l'approvazione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 6 della l.r. 2/2003 e dei programmi integrati di intervento di cui all'articolo 92, comma 4, nonché dei progetti di variante di cui allo sportello unico per le attività produttive e delle varianti finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche.

Commento

Sei mesi dopo, si ritorna nuovamente con modifiche al TUR per consentire ai Comuni “virtuosi”, che hanno adottato il loro PGT entro il 31 dicembre 2009, di prorogare la validità del DP sino al 31 dicembre 2014, dopo di chè detti Comuni dovranno provvedere all'approvazione di un nuovo DP e, in caso di inadempienza subiranno le limitazioni previste dall'articolo 25, comma 7¹²⁰.

Con una ulteriore modifica al comma 1 dell'articolo 25, si fa slittare dal 31 dicembre 2012 al 30 giugno 2014, la data di approvazione del PGT nei Comuni che non vi abbiano ancora provveduto. E questa volta per far capire agli inadempienti, che non ci saranno ulteriori slittamenti si inserisce anche un articolo, il 25 bis, dal titolo piuttosto esplicito “*Disposizioni sanzionatorie*”, col quale si stabilisce: esclusione accesso al patto di stabilità 2014 (c.1); indicatore negativo nell'indice sintetico di virtuosità dei comuni lombardi (c.2); nomina Commissario ad acta da parte della GR per l'approvazione del PGT (c.3); limitazione degli

¹²⁰ *In assenza del documento di piano di cui all'articolo 8, la presentazione dei programmi integrati di intervento previsti dall'articolo 87 è subordinata all'approvazione da parte del consiglio comunale, con apposita deliberazione, di un documento di inquadramento redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento. Fino all'approvazione del PGT, i comuni non possono dar corso all'approvazione di programmi integrati di intervento in variante, non aventi rilevanza regionale, fatta eccezione per i casi di P.I.I. che prevedano la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale. La Giunta regionale definisce, con proprio atto, i criteri e le modalità per l'applicazione della disposizione di cui al precedente periodo entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della stessa; decorso infruttuosamente tale termine, si applicano le previsioni del documento d'inquadramento di cui al presente comma.*



interventi al solo recupero del PEE nelle ZTO A, B, C, e D, interventi conformi alle norme del PRG nelle ZTO E e F; interventi in esecuzione di piani attuativi approvati e convenzionati entro il 30 giugno 2014, con convenzione non scaduta.

Per i Comuni danneggiati dal sisma del 2012 viene inserito l'articolo 25 ter che ribadisce quanto consentito con la modifica del dicembre 2012, con la precisazione che tali agevolazioni finiranno col 30 giugno 2014.

Infine si aggiunge il comma 3 quinquies all'articolo 26, per stabilire che: nei comuni che al 5 giugno 2013 non hanno approvato il PGT non possono in ogni caso dar corso o seguito a procedure di variante al vigente PRG comunque denominate. Fatta salva la possibilità di approvare accordi di programma, programmi integrati di intervento, nonché progetti di variante SUAP e varianti finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche.

Con la **Legge regionale 24 dicembre 2013, n. 19** (15) – *Disposizioni per l'attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale (omissis) – Collegato 2014* – pubblicata sul BURL n. 52 suppl. del 27 dicembre 2013, sono state introdotte le seguenti modifiche:

dopo l'articolo 25 ter è inserito il seguente:

Art. 25 quater (Disposizioni per la pianificazione dei comuni di nuova istituzione)

1. *In deroga a quanto previsto dall'articolo 8, comma 4, dall'articolo 9, comma 14, dall'articolo 10, comma 6, dall'articolo 10 bis, comma 2 e dall'articolo 25, comma 1, i PGT e i PRG vigenti nei comuni venuti a fusione o comunque interessati dall'istituzione di nuovi comuni, ai sensi della legge regionale 15 dicembre 2006, n. 29 (Testo unico delle leggi regionali in materia di circoscrizioni comunali e provinciali), conservano efficacia fino all'approvazione del PGT relativo all'intero territorio del comune di nuova istituzione e comunque per non oltre due anni dalla data di entrata in vigore della legge istitutiva.*

2. *Decorso il termine di cui al comma 1 e fino all'approvazione del PGT, sul territorio del comune di nuova istituzione che non abbia ancora provveduto all'approvazione stessa sono ammessi unicamente gli interventi sugli edifici esistenti, nelle sole tipologie di cui all'articolo 27, comma 1, lettere a), b) e c), nonché gli interventi in esecuzione di piani attuativi approvati e convenzionati entro il medesimo termine, con convenzione non scaduta.*

3. *In caso di istituzione di nuovi comuni, la previsione di cui all'articolo 25 bis, comma 3, trova applicazione alla decorrenza del termine biennale di cui al comma 1.*

Commento

Decorsi altri sei mesi, ci si ricorda di aver dimenticato i Comuni di nuova istituzione o di quelli venuti a fusione, perciò si integra ancora l'articolo 25, ormai diventato un articolo omnibus, col 25 quater per regolamentare queste realtà, stabilendo che i PRG e i PGT vigenti conservano efficacia fino all'approvazione del PGT relativo all'intero territorio del comune di nuova istituzione e comunque per non oltre due anni dalla data di entrata in vigore della legge istitutiva del medesimo. In caso contrario saranno ammessi unicamente gli interventi sugli edifici esistenti, nelle sole tipologie di cui all'articolo 27, comma 1, lettere a), b) e c), nonché gli interventi in esecuzione di piani attuativi approvati e convenzionati entro il medesimo termine, con convenzione non scaduta e scaduto il termine del 30 giugno 2014, la GR nominerà un Commissario ad acta per l'approvazione del PGT.



Con la **Legge regionale 8 luglio 2014, n. 19** (16) – *Disposizioni per razionalizzazione degli interventi regionali negli ambiti istituzionale, economico, sanitario e territoriale* – pubblicata sul BURL n. 28 suppl. del 11 luglio 2014, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Il comma 11 dell'articolo 13 è sostituito dal seguente:

11. Gli atti di PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune. La pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione è subordinata:

- a) ai fini della realizzazione del SIT di cui all'articolo 3, all'invio alla Regione ed alla provincia degli atti del PGT in forma digitale;*
- b) ai fini della sicurezza e della salvaguardia dell'incolumità delle popolazioni, alla completezza della componente geologica del PGT, nonché alla positiva verifica in ordine al completo e corretto recepimento delle prescrizioni dettate dai competenti uffici regionali in materia geologica, ovvero con riferimento alle previsioni prevalenti del PTR riferite agli obiettivi prioritari per la difesa del suolo.*

al comma 4 dell'articolo 59, dopo la parola: “*serre*” è inserita la seguente: “*fisse*”;

dopo il comma 1 bis dell'articolo 62 è inserito il seguente:

1 ter. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 6, lettera a), del DPR n. 380/2001, sono equiparate alle serre di cui al medesimo articolo 6, comma 1, lettera e), le serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente, nonché le serre mobili destinate ad uso temporaneo. Dette strutture sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra. La Giunta regionale individua le caratteristiche costruttive e le condizioni da rispettare per l'installazione di dette strutture.

Commento

Questa volta la regola dei sei mesi viene allungata di quindici giorni per introdurre due piccoli ma significativi aggiornamenti, il primo relativo all'efficacia dei PGT, il secondo che riguarda le serre.

Nel primo caso, con la sostituzione del comma 11 dell'articolo 13, si ribadisce che l'efficacia del PGT si acquisisce con la pubblicazione sul BURL, da parte dei Comuni, della loro approvazione definitiva, subordinata all'invio alla Regione e alla Provincia degli atti del PGT stesso. Cosa già nota nella precedente versione, con l'aggiunta degli elaborati relativi alla componente geologica, ampiamente integrata in seguito all'evento sismico del 2012. Con ciò costringendo i Comuni ad un pesante aggravio di spesa, senza alcun contributo da parte della Regione.

Per le serre, prima si ritiene utile precisare all'articolo 59, comma 4, che questa tipologia di manufatti, deve rispettare il limite del 40% della superficie aziendale solo nel caso in cui si tratti di serre fisse, quindi non stagionali; dopo di che, richiamando l'articolo 6, comma 6, lettera a) del DPR 380/2001 che demanda alle Regioni la possibilità di estendere la disciplina dell'attività di edilizia libera, si precisa che, le serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, nonché le serre mobili destinate ad uso temporaneo,



sono installate senza il permesso di costruire, e affida alla GR l'individuazione delle caratteristiche costruttive e delle condizioni da rispettare per l'installazione di dette strutture.¹²¹

Con la **Legge regionale 28 novembre 2014, n. 31** (17) – *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato* – pubblicata sul BURL n. 49 suppl. del 1 dicembre 2014, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Al comma 3 bis dell'articolo 1 le parole “*La Regione, in collaborazione con le province e gli altri enti locali, promuove, attraverso gli strumenti di pianificazione previsti dalla presente legge*” sono sostituite dalle seguenti: “*La Regione promuove il perseguimento, negli strumenti di governo del territorio, dell'obiettivo prioritario della riduzione di consumo di suolo e della rigenerazione urbana, da attuarsi in collaborazione con i comuni, la città metropolitana e le province,*”

Dopo la lettera c) del comma 5 dell'articolo 2 è aggiunta la seguente:
c bis) la riduzione del consumo di suolo;

Al comma 3 dell'articolo 4 dopo le parole “*obiettivi di sostenibilità del piano*”, sono inserite le seguenti: “*, specie con riguardo al consumo di suolo,*”

Il terzo periodo del comma 1 dell'articolo 5 è sostituito dal seguente: “*L'Osservatorio redige una relazione annuale sull'attività svolta relativamente all'applicazione delle norme in materia di governo del territorio, ivi compreso un resoconto sullo stato del consumo di suolo e sui processi di più rilevante trasformazione territoriale dovuti al processo urbanizzativo; la relazione contiene altresì eventuali suggerimenti utili all'aggiornamento legislativo e regolamentare e segnala eventuali questioni inerenti all'attuazione degli strumenti di governo del territorio; la relazione è trasmessa al Consiglio regionale e alla Giunta regionale.*”

dopo il comma 1 dell'articolo 5 è aggiunto il seguente:

1 bis. L'Osservatorio provvede a monitorare periodicamente il livello di consumo dei suoli e lo stato di inutilizzo di spazi aperti e/o edificati in tutto il territorio lombardo attraverso l'utilizzo degli strumenti conoscitivi di cui all'articolo 3 e del supporto degli enti del sistema regionale. L'attività di monitoraggio viene condotta attraverso l'utilizzo di metodologie di misurazione e rilevamento previste da Regione Lombardia anche grazie al supporto di istituti universitari e centri di ricerca specializzati senza oneri a carico del bilancio regionale.

Dopo il comma 3 dell'articolo 7 è aggiunto il seguente:

3 bis. Si definiscono piani associati gli atti di pianificazione sviluppati tra più comuni a tale scopo associati, mediante unione o convenzione; tali piani sostituiscono gli atti dei PGT dei comuni partecipanti.

Alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 8 dopo le parole “*determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT*” sono inserite le seguenti: “*relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale*”

dopo la lettera b) del comma 2 dell'articolo 8 sono aggiunte le seguenti:

¹²¹ DGR 25 settembre 2017, n. X/7117



b bis) nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali;

b ter) quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;

dopo la lettera e quater) del comma 2 dell'articolo 8 è aggiunta la seguente:

e quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, 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 la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche.

dopo la lettera g) del comma 2 dell'articolo 8 è aggiunta la seguente:

g bis) definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

Dopo la lettera e) del comma 1 dell'articolo 10 è aggiunta la seguente:

e bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.';

dopo il comma 1 dell'articolo 10 è aggiunto il seguente:

1 bis. Il piano delle regole deve prevedere, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43.

[Le modifiche dell'articolo 10 della l.r. 12/2005 previste al comma 3 si applicano anche ai PGT dei comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti, di cui all'articolo 10 bis della stessa l.r. 12/2005.]

dopo il comma 1 bis dell'articolo 10 sono aggiunti i seguenti:

1 ter. Negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettere da a) a d), a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, o di quella parte di esso oggetto dell'intervento, superiore al trenta per cento rispetto all'esistente, la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che



costituiscono involucro esterno di ristrutturazioni. Negli edifici di nuova costruzione, tale scomputo sarà concesso al raggiungimento della classe energetica A.

1 quater. E' data facoltà ai comuni, per periodi di tempo predeterminati, di modulare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del contenimento energetico degli edifici e della sostenibilità ambientale degli interventi.

Al secondo periodo del comma 5 dell'articolo 13 dopo le parole “con il proprio piano territoriale di coordinamento” sono inserite le seguenti: “, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'articolo 18,”

Dopo la lettera h) del comma 2 dell'articolo 15 sono aggiunte le seguenti:

h bis) recepisce, in dipendenza dell'ambito territoriale omogeneo in cui è stato disaggregato il territorio provinciale o della città metropolitana, i criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR per contenere il consumo di suolo;

h ter) stabilisce modalità di stima degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, da assumersi in seno ai PGT, coerentemente coi criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR;

h quater) indica i criteri di valutazione della compatibilità dei PGT comunali, avuto riguardo al rispetto della soglia comunale di consumo di suolo nel rispetto dei contenuti del PTR.

dopo il comma 7 bis dell'articolo 15 è aggiunto il seguente:

7 ter. Ciascuna provincia adegua il PTCP ai criteri, indirizzi e linee tecniche di riduzione del consumo di suolo entro dodici mesi dalla definizione degli stessi nel PTR, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, lettera b bis); nei medesimi tempi provvede la città metropolitana attraverso i propri strumenti di pianificazione territoriale.

Al primo periodo del comma 7 dell'articolo 17 dopo le parole “la conformità alla presente legge” sono inserite le seguenti: “, il rispetto della soglia regionale di riduzione del consumo di suolo”

Dopo la lettera b) del comma 2 dell'articolo 19 è inserita la seguente:

b bis) identifica gli ambiti territoriali omogenei in cui disaggregare le province e la città metropolitana, rispetto ai quali individuare:

- 1) il dato quantitativo di consumo di suolo in corso, in base alle previsioni dei PGT vigenti a livello dell'intero territorio regionale;*
- 2) i criteri, indirizzi e linee tecniche per contenere il consumo di suolo programmato a livello regionale, tenendo conto, in particolare, delle specificità territoriali, delle caratteristiche qualitative dei suoli, dello stato della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche, dell'estensione del suolo già edificato, dell'effettiva sussistenza di fabbisogno abitativo legato ad incrementi demografici reali e dell'assenza di alternative alla riqualificazione e rigenerazione dell'urbanizzato, nonché di fabbisogno produttivo motivato anche sulla base di analisi desunte da indicatori statistici di livello locale e sovralocale che giustificano eventuale consumo di suolo;*
- 3) i criteri, indirizzi e linee tecniche per la determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e agli ambiti territoriali omogenei;*



- 4) *un sistema di monitoraggio applicabile ai PGT, per dare priorità e ordine all'attuazione degli interventi previsti, compresi quelli infrastrutturali;*
5) *i criteri, indirizzi e linee tecniche per unificare la redazione della Carta del consumo di suolo del PGT, vincolante per le successive previsioni trasformative;*
dopo il numero 3) della lettera c) del comma 2 dell'articolo 19 è aggiunto il seguente:
3 bis) *sistemi di monitoraggio delle aree industriali dismesse presenti sul territorio provinciale, nelle quali può trovare localizzazione quota parte della capacità insediativa ammessa.*

Al primo periodo del comma 4 dell'articolo 20 dopo le parole “*Le previsioni del PTR concernenti*” sono inserite le seguenti: “*gli obiettivi regionali di riduzione del consumo del suolo,*”

[Le modifiche degli articoli da 8 a 10 della l.r. 12/2005, previste dal comma 1, si applicano anche ai PGT dei comuni con popolazione pari o inferiore a 2.000 abitanti, di cui all'articolo 10 bis della stessa l.r. 12/2005.]

Commento

Viene di nuovo infranta la regola dei sei mesi, questa volta accorciando l'intervallo temporale a quattro mesi e sedici giorni per integrare il TUR con le disposizioni inerenti la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato.

Si parte con la modifica dell'articolo 1, comma 3 bis implementando l'oggetto e i criteri ispiratori della legge, con l'obiettivo primario della riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione urbana.

Nel panorama nazionale la Lombardia è la prima regione che codifica la riduzione del consumo di suolo, il progetto nazionale è ancora insabbiato nelle commissioni parlamentari, nonostante a livello europeo da tempo sia stato fissato l'obiettivo del consumo di suolo “0” entro il 2050.

Si prosegue con l'integrazione dell'articolo 2, aggiungendo la lettera c bis) al comma 5, per affermare appunto che il governo del territorio si caratterizza anche per la riduzione del consumo di suolo.

Si ritocca quindi il comma 3 dell'articolo 4 inerente alla VAS per ribadire che gli obiettivi di sostenibilità del piano devono riguardare specialmente il consumo del suolo.

Con la sostituzione dell'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 5 e con l'inserimento del comma 1 bis si demanda all'Osservatorio la relazione annuale sull'attività svolta relativamente all'applicazione delle norme in materia di governo del territorio, ivi compreso un resoconto sullo stato del consumo di suolo e sui processi di più rilevante trasformazione territoriale dovuti al processo urbanizzativo, oltre che, l'attività di monitoraggio, utilizzando metodologie di misurazione e rilevamento previste da Regione Lombardia.

Si passa quindi al comma 3 dell'articolo 7, con l'aggiunta del comma 3 bis col quale “*si definiscono piani associati gli atti di pianificazione sviluppati tra più comuni a tale scopo associati, mediante unione o convenzione; tali piani sostituiscono gli atti dei PGT dei comuni partecipanti*”.

Altra variazione corposa interessa l'articolo 8, relativo al DP, per precisare alla lettera b) del comma 2 che gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT devono essere definiti in relazione ai diversi sistemi funzionali e in particolare all'effettivo fabbisogno residenziale.



Aggiungendo alla medesima lettera la *b bis*) e la *b ter*) dedicate a precisare che nella definizione degli obiettivi quantitativi del DP si tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali (*b bis*) e nel quantificare il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definire la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT.

La relazione del documento di piano dovrà illustrare le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo oltre che salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole (*b ter*).

Le integrazioni all'articolo 8 continuano con l'aggiunta della lettera *e quinquies*) al comma 2, per affidare al DP anche con l'individuazione, con rappresentazioni grafiche, 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 la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche.

Oltre che l'aggiunta della lettera *g bis*) per definire i meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio atto a dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

Si passa poi all'integrazione dell'articolo 10, relativo al PR, con l'aggiunta della lettera *e bis*) al comma 1, tramite la quale si specifica che questo atto, attraverso un nuovo elaborato denominato "*Carta del consumo di suolo*" individua e quantifica: la superficie agricola, compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche; le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate; i lotti liberi; le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; precisando, altresì, che tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo e che l'approvazione di detta Carta costituisce presupposto imprescindibile e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, siano essi: pubblici, privati, a funzione residenziale, piuttosto che produttiva o di servizi comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.

Con l'aggiunta di tre nuovi commi al comma 1 al medesimo articolo 10, si stabilisce rispettivamente che il PR:

- 1 bis) deve prevedere la riduzione del contributo di costruzione per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica;
- 1 ter) negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia, a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, o di quella parte di esso oggetto dell'intervento, superiore al trenta per cento rispetto all'esistente, la superficie lorda di pavimento (Slp) sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di ristrutturazioni; mentre negli edifici di nuova costruzione, tale scomputo sarà concesso al raggiungimento della classe energetica A;



1 quater) dà facoltà ai Comuni, per periodi di tempo predeterminati, di modulare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del contenimento energetico degli edifici e della sostenibilità ambientale degli interventi.

Con la modifica al comma 5 dell'articolo 13, si prevede che la valutazione di compatibilità del DP col PTCP da parte della Provincia, deve essere estesa anche alle norme prevalenti stabilite dallo strumento sovralocale.

Si aggiungono anche ulteriori tre commi dopo la lettera h) del comma 2 dell'articolo 15, atto a regolare i contenuti del PTCP; ciò al fine di stabilire che quest'ultimo deve recepire le indicazioni del PTR per contenere il consumo di suolo (*h bis*), deve altresì stabilire modalità di stima degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT (*h ter*), infine, deve indicare i criteri di valutazione della compatibilità dei PGT comunali, con riguardo sia al rispetto della soglia comunale di consumo di suolo che ai contenuti del PTR.

Sempre nell'articolo 15 viene aggiunto il comma 7 ter) per stabilire che ciascuna Provincia e la Città Metropolitana, dovranno recepire, nei propri strumenti urbanistici, entro dodici mesi dalla loro definizione nel PTR: i criteri, gli indirizzi e le linee tecniche di riduzione del consumo di suolo.

Con la integrazione del comma 7 dell'articolo 17, si demanda alla GR la verifica della conformità delle soglie di riduzione di suolo previste dalle Province e dalla Città Metropolitana nei loro piani territoriali.

Inoltre, con l'aggiunta della lettera *b bis*) al comma 2 dell'articolo 19, atto a regolare il PTR, si demanda a quest'ultimo il compito di identificare gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) nei quali disaggregare le Province e la Città Metropolitana, rispetto ai quali individuare, rispettivamente: il dato quantitativo di consumo di suolo in corso; i criteri, gli indirizzi e le linee tecniche per contenere il consumo di suolo programmato a livello regionale, tenendo conto, in particolare, delle specificità territoriali, delle caratteristiche qualitative dei suoli, dello stato della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche, dell'estensione del suolo già edificato, dell'effettiva sussistenza di fabbisogno abitativo legato ad incrementi demografici reali e dell'assenza di alternative alla riqualificazione e rigenerazione dell'urbanizzato, nonché di fabbisogno produttivo motivato anche sulla base di analisi desunte da indicatori statistici di livello locale e sovralocale che giustifichino eventuale consumo di suolo; dei criteri, degli indirizzi e delle linee tecniche per la determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e agli ambiti territoriali omogenei; un sistema di monitoraggio applicabile ai PGT, per dare priorità e ordine all'attuazione degli interventi previsti, compresi quelli infrastrutturali; i criteri, gli indirizzi e le linee tecniche per unificare la redazione della Carta del consumo di suolo del PGT.

Sempre nell'articolo 19, dopo il numero 3) della lettera c) del comma 2 è aggiunto il *3 bis*) per definire i sistemi di monitoraggio delle aree industriali dismesse presenti sul territorio provinciale, nelle quali potranno trovare localizzazione quota parte della capacità insediativa residenziale ammessa.

Mentre, con la modifica al comma 4 dell'articolo 20, si demanda al PTR la definizione degli obiettivi regionali di riduzione del consumo di suolo; con la precisazione che le variazioni apportate agli articoli dall'8 al 10, si applicano anche ai PGT dei Comuni con popolazione pari o inferiore a 2.000 abitanti, quindi all'articolo 10 bis della legge.



Con la **Legge regionale 3 febbraio 2015, n. 2 (18) – Modifiche alla L.r. 11 marzo 2005, n. 12 – Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi** – pubblicata sul BURL n. 6 suppl. del 5 febbraio 2015, sono state introdotte le seguenti modifiche:

All'articolo 4, comma 2, primo periodo, dopo le parole “*il documento di piano di cui all'articolo 8,*” sono aggiunte le seguenti: “*il piano per le attrezzature religiose di cui all'articolo 72,*”

Il comma 2 dell'articolo 70 è sostituito dai seguenti:

2. Le disposizioni del presente capo si applicano anche agli enti delle altre confessioni religiose con le quali lo Stato ha già approvato con legge la relativa intesa ai sensi dell'articolo 8, terzo comma, della Costituzione.

2 bis. Le disposizioni del presente capo si applicano altresì agli enti delle altre confessioni religiose che presentano i seguenti requisiti:

- a) presenza diffusa, organizzata e consistente a livello territoriale e un significativo insediamento nell'ambito del comune nel quale vengono effettuati gli interventi disciplinati dal presente capo;*
- b) i relativi statuti esprimono il carattere religioso delle loro finalità istituzionali e il rispetto dei principi e dei valori della Costituzione.*

2 ter. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente capo gli enti delle confessioni religiose di cui ai commi 2 e 2 bis devono stipulare una convenzione a fini urbanistici con il comune interessato. Le convenzioni prevedono espressamente la possibilità della risoluzione o della revoca, in caso di accertamento da parte del comune di attività non previste nella convenzione.

2 quater. Per consentire ai comuni la corretta applicazione delle disposizioni di cui al presente capo, viene istituita e nominata con provvedimento di Giunta regionale, che stabilisce anche composizione e modalità di funzionamento, una consulta regionale per il rilascio di parere preventivo e obbligatorio sulla sussistenza dei requisiti di cui al comma 2 bis. La consulta opera senza oneri aggiuntivi a carico del bilancio regionale.

L'articolo 72 è sostituito dal seguente:

Art. 72 (Piano per le attrezzature religiose)

1. Le aree che accolgono attrezzature religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse sono specificamente individuate nel piano delle attrezzature religiose, atto separato facente parte del piano dei servizi, dove vengono dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70.

[2. L'installazione di nuove attrezzature religiose presuppone il piano di cui al comma 1; senza il suddetto piano non può essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa da confessioni di cui all'articolo 70.]¹²²

3. Il piano di cui al comma 1 è sottoposto alla medesima procedura di approvazione dei piani componenti il PGT di cui all'articolo 13.

4. [Nel corso del procedimento per la predisposizione del piano di cui al comma 1 vengono acquisiti i pareri di organizzazioni, comitati di cittadini, esponenti e rappresentanti delle

¹²² Censurato Corte Costituzionale – Sentenza n. 254/2019.



forze dell'ordine oltre agli uffici provinciali di questura e prefettura al fine di valutare possibili profili di sicurezza pubblica, fatta salva l'autonomia degli organi statali.]¹²³ Resta ferma la facoltà per i comuni di indire referendum nel rispetto delle previsioni statutarie e dell'ordinamento statale.

5. I comuni che intendono prevedere nuove attrezzature religiose sono tenuti ad adottare e approvare il piano delle attrezzature religiose entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della legge regionale recante “Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) – Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi”. Decorso detto termine il piano è approvato unitamente al nuovo PGT.

6. Il piano delle attrezzature religiose può avere valenza sovracomunale, sulla base di una convenzione tra comuni limitrofi che individua il comune capofila. La procedura di cui all'articolo 4 deve avvenire singolarmente in ogni comune. Il provvedimento finale e conclusivo della procedura è unico e ne è responsabile il comune capofila. Il piano delle attrezzature religiose sovracomunale costituisce parte del piano dei servizi dei singoli comuni che hanno aderito alla convenzione di cui sopra.

7. Il piano delle attrezzature religiose deve prevedere tra l'altro:

a) la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;

b) la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;

c) distanze adeguate tra le aree e gli edifici da destinare alle diverse confessioni religiose. Le distanze minime sono definite con deliberazione della Giunta regionale;

d) uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200 per cento della superficie lorda di pavimento dell'edificio da destinare a luogo di culto. Il piano dei servizi può prevedere in aggiunta un minimo di posteggi determinati su coefficienti di superficie convenzionali;

e) [la realizzazione di un impianto di videosorveglianza esterno all'edificio, con onere a carico dei richiedenti, che ne monitori ogni punto di ingresso, collegato con gli uffici della polizia locale o forze dell'ordine;]¹²⁴

f) la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;

g) la congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel PTR.

8. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle attrezzature religiose esistenti alla entrata in vigore della legge recante “Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) - Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi.”¹²⁵

Commento

Passano poco più di due mesi e si torna ancora sul testo di legge per integrare i principi dedicati alla pianificazione delle attrezzature religiose, iniziando con un'aggiunta al secondo

¹²³ Vedi Corte costituzionale sentenza n. 63/2016 e ordinanza n. 150/2016

¹²⁴ Vedi Corte costituzionale sentenza n. 63/2016 e ordinanza n. 150/2016

¹²⁵ Vedi Corte costituzionale sentenza n. 63/2016 e ordinanza n. 150/2016



comma dell'articolo 4, per stabilire che il piano per le attrezzature religiose deve essere assoggettato a VAS.

Dopo di che si variano sia l'articolo 70 che il 72, nel primo viene sostituito il comma 2 e inseriti altri tre commi il 2 bis), il 2 ter) e il 2 quater), mentre il 72 viene integralmente riscritto.

La sostituzione del comma 2 unitamente al successivo comma 2 bis) servono per precisare meglio le caratteristiche degli Enti religiosi che potranno realizzare nuove attrezzature di interesse comune da destinare a servizi religiosi; col comma 2 ter), si assoggettano tali interventi alla stipula di una convenzione revocabile in caso di accertamento da parte del Comune di attività non previste; col comma 2 quater) si demanda alla GR la nomina di una Consulta regionale per il rilascio di parere preventivo e obbligatorio sulla sussistenza dei requisiti necessari.

L'articolo 72 cambia rubrica da "*Rapporti con la pianificazione comunale*" in "*Piano per le attrezzature religiose*", con tale modifica si intende creare uno specifico piano di settore dedicato appunto a queste funzioni; dimensionandolo e disciplinandolo sulla base delle esigenze locali emerse dalle istanze avanzate dagli Enti confessionali riconosciuti. Il nuovo atto integrativo del PS dovrà essere approvato con le medesime procedure degli altri atti che compongono il PGT. Detto strumento potrà avere valenza sovra locale, attraverso la stipula di un'apposita convenzione tra Comuni limitrofi la quale dovrà stabilire il Comune capofila.

Il piano dovrà prevedere: adeguate strade di collegamento complete delle necessarie e correlate opere di urbanizzazione; distanze proporzionate tra le aree e gli edifici destinati alle diverse confessioni religiose, con minimi determinabili dalla GR; consoni parcheggi pubblici e comunque con superficie non inferiore al 200% della SIp; un impianto di videosorveglianza esterna; adeguati servizi igienici e spazi interni ed esterni accessibili ai disabili; la congruità architettonica col contesto paesaggistico lombardo, secondo parametri fissati dal PTR.

L'insediamento di nuove attrezzature non potrà prescindere dall'esistenza del suddetto piano e durante il procedimento per la sua predisposizione dovranno essere acquisiti i pareri di organizzazioni, comitati di cittadini, esponenti e rappresentanti delle forze dell'ordine oltre agli uffici provinciali di questura e prefettura. In ogni caso spetterà ai Comuni la possibilità di sottoporre il piano stesso ad una verifica referendaria.

Come sopra evidenziato, alcune di queste disposizioni sono state dichiarate incostituzionali in particolare: la necessità di predisposizione dell'impianto di video sorveglianza; la vigenza del piano preliminare ad ogni nuovo insediamento; l'acquisizione preliminare di pareri; in quanto appunto contrarie alle libertà di esercizio del culto sancite dalla Costituzione italiana.



Con la **Legge regionale 6 maggio 2015, n. 11** (19) – *Modifiche alla L.r. 11 marzo 2005, n. 12* – pubblicata sul BURL n. 19 suppl. del 8 maggio 2015, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Dopo il comma 3 bis dell'articolo 33 è aggiunto il seguente:

3 ter. Gli interventi edilizi di cui all'articolo 27 finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36, provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della legge regionale 21 ottobre 2013, n. 8 (Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico).

Al comma 1 dell'articolo 41, le parole: “ , salvo quanto disposto dall'articolo 52, comma 3 bis.” sono sostituite dalle seguenti: “ , salvo quanto disposto dall'articolo 33, comma 3 ter e dall'articolo 52, commi 3 bis e 3 ter.”

Dopo il comma 3 bis dell'articolo 52 è aggiunto il seguente:

3 ter. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36, provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della l.r. 8/2013.”

Commento

Passano poco più di tre mesi e si rimette mano al testo di legge per rendere più stringenti le norme che regolano l'insediamento di sale giochi, di sale scommesse e di sale bingo; le quali, attraverso l'inserimento del comma 3 bis) all'articolo 33, vengono escluse dai titoli abilitativi autocertificati, subordinandole a permesso di costruire obbligatorio, con correlata verifica del limite di distanza dai luoghi sensibili.

Stessa prassi viene indicata anche ai cambi d'uso senza opere, attraverso l'inserimento del comma 3 ter) all'articolo 52.

Le due modifiche vengono poi coordinate con le restanti disposizioni mediante idonea integrazione di richiamo inserita nel comma 1 dell'articolo 41.



Con la **Legge regionale 10 novembre 2015, n. 38 (20) – Legge di semplificazione 2015 – Ambiti economico, sociale e territoriale** – pubblicata sul BURL n. 46 suppl. del 12 novembre 2015, sono state introdotte le seguenti modifiche:

L'articolo 80 è sostituito dal seguente:

Art. 80 (Ripartizione delle funzioni amministrative)

1. Le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e per l'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146 e 167 del d.lgs. 42/2004 sono esercitate dai comuni e, nel caso di esercizio associato delle stesse funzioni, dalle unioni di comuni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 3, 4, 5 e 6.

2. Spetta, altresì, ai comuni e alle unioni di comuni l'espressione del parere di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie).

3. Spetta alla Regione l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al comma 1 relative agli interventi di seguito indicati, anche qualora il progetto comporti la trasformazione del bosco:

a) opere di competenza dello Stato, degli enti e aziende statali, nonché opere di competenza regionale, ad eccezione di quelle relative agli interventi previsti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c) e d), ivi compresi gli ampliamenti, ma esclusa la demolizione totale e la ricostruzione, e delle linee elettriche a tensione non superiore a quindicimila volt, che spettano ai comuni competenti per territorio;

b) opere idrauliche realizzate dall'Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO), nonché le opere idrauliche, da chiunque realizzate, relative ai tratti assoggettati a tutela paesaggistica dei canali indicati nell'allegato A della presente legge;

c) interventi riguardanti l'attività mineraria e interventi previsti dall'articolo 38 della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava);

d) interventi di recupero e smaltimento dei rifiuti di cui all'articolo 17 della l.r. 26/2003.

4. Spetta alla provincia competente per territorio l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al comma 1 relative ai seguenti interventi:

a) attività estrattiva di cava e di recupero e smaltimento rifiuti ad eccezione di quanto previsto dal comma 3;

b) strade di interesse provinciale;

c) interventi da realizzarsi nelle aree di demanio lacuale relativamente ai laghi indicati nell'allegato A della presente legge;

d) linee elettriche a tensione superiore a quindicimila e fino a centocinquantamila volt;

e) opere relative alla produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili di cui all'articolo 28, comma 1, lettera e bis), della l.r. 26/2003;

f) opere relative alla derivazione di acque superficiali e sotterranee di cui all'articolo 43 della l.r. 26/2003;

g) interventi relativi a opere idrauliche realizzate dalla provincia, ad eccezione di quelle relative ai canali indicati nell'allegato A della presente legge;

h) le opere di cui al comma 6, lettera a), per i territori non di competenza della comunità montana.



5. Spetta all'ente gestore del parco regionale, per i territori compresi all'interno del relativo perimetro, l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al comma 1 relative ai seguenti interventi:

- a) interventi da realizzarsi in ambiti non assoggettati all'esclusiva disciplina comunale dai piani territoriali di coordinamento dei parchi;
- b) interventi relativi ad opere idrauliche realizzate dall'ente gestore del parco regionale, ad eccezione di quelle relative ai canali indicati nell'allegato A della presente legge.

6. Spetta alla comunità montana competente per territorio l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al comma 1 relative ai seguenti interventi:

- a) opere di sistemazione montana di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), della legge regionale 12 settembre 1983, n. 70 (Norme sulla realizzazione di opere pubbliche di interesse regionale);
- b) interventi relativi ad opere idrauliche realizzate dalla comunità montana ad eccezione di quelle relative ai canali indicati nell'allegato A della presente legge.

7. Le funzioni amministrative di cui al comma 1 relative all'esecuzione degli interventi di trasformazione del bosco, nonché relative a interventi e opere che comportino anche la trasformazione del bosco, ad eccezione di quanto previsto dal comma 3, sono esercitate, per i territori di rispettiva competenza, dagli enti gestori di parco, dalle comunità montane e dalle unioni di comuni, nonché dalle province per i restanti territori. Nel caso di intervento che non riguardi la sola trasformazione del bosco ma comporti anche la realizzazione di opere e interventi edilizi, l'ente competente, ai sensi del presente comma, rilascia un unico provvedimento paesaggistico dando conto, distintamente, degli esiti della valutazione paesaggistica per la trasformazione del bosco e per la realizzazione di opere e interventi nel bosco.

8. L'esercizio delle funzioni amministrative di cui al comma 1 riguardanti i provvedimenti inibitori e di sospensione dei lavori sono esercitate dagli enti di cui al presente articolo, secondo le rispettive competenze.

9. L'esercizio delle funzioni amministrative di cui al comma 1 nonché di quelle di cui al comma 8 possono essere esercitate solamente dai comuni e dalle unioni di comuni, dalle province, dagli enti gestori dei parchi e dalle comunità montane per i quali la Regione abbia verificato la sussistenza dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica ai sensi del d.lgs. 42/2004. Per i comuni e per le unioni di comuni per i quali non sia stata verificata la sussistenza dei suddetti requisiti, le medesime funzioni amministrative sono esercitate, per i territori di rispettiva competenza, dagli enti gestori di parco e dalle comunità montane, nonché dalle province per i restanti territori. Per le province, gli enti gestori dei parchi e le comunità montane, per i quali non sia stata verificata la sussistenza dei suddetti requisiti, le funzioni amministrative di cui al presente comma sono esercitate dalla Regione.

L'articolo 81 è sostituito dal seguente:

Art. 81 (Istituzione delle commissioni per il paesaggio)

1. Ogni ente locale titolare, ai sensi dell'articolo 80, di funzioni amministrative riguardanti l'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle relative sanzioni, istituisce e disciplina una commissione per il paesaggio avente i requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica dettati dalla Giunta regionale.



2. *Gli enti locali possono istituire e disciplinare la commissione di cui al comma 1 in forma consorziata o associata, anche in relazione alle specificità paesaggistiche territoriali individuate nei PTCP, nei PTC dei parchi o nei piani territoriali regionali d'area.*

3. *La commissione si esprime obbligatoriamente:*

- a) *in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146 e 167 del d.lgs. 42/2004 e all'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni), di competenza dell'ente presso il quale è istituita;*
- b) *in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8;*
- c) *in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano paesaggistico regionale;*
- d) *in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente e dai regolamenti locali.*

L'articolo 82 è sostituito dal seguente:

Art. 82 (Modalità per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica)

1. *Gli enti competenti, ai sensi dell'articolo 80, al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e all'irrogazione delle sanzioni, provvedono applicando le disposizioni e le procedure di cui al d.lgs. 42/2004 e al d.p.r. 139/2010.*

2. *L'autorizzazione paesaggistica è immediatamente efficace e conserva la sua efficacia per il periodo stabilito dal d.lgs. 42/2004.*

Commento

Questo anno 2015 porta con sé una ulteriore modifica alla LUR.

Questa volta gli articoli coinvolti sono l'80, l'81 e l'82, cioè i primi tre articoli del Capo II dedicato alle autorizzazioni e alle sanzioni.

In tutti tre i casi le nuove disposizioni sostituiscono integralmente le precedenti, ma senza novità sostanziali.



Con la **Legge regionale 15 marzo 2016, n. 4 (21) – Revisione della normativa in materia di difesa del suolo, ... (omissis)** – pubblicata sul BURL n. 11 suppl. del 18 marzo 2016, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Dopo la lettera b ter) del comma 2 dell'articolo 8 è inserita la seguente:

b quater) stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'articolo 58 bis, comma 3, lettera a);

Dopo il comma 8 dell'articolo 9 è inserito il seguente:

8 bis. Il piano dei servizi, al fine di garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, contiene quanto previsto dall'articolo 58 bis, comma 3, lettera b).

La lettera h) del comma 3 dell'articolo 10 è sostituita dalla seguente:

h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica, di rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica e di mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

Al secondo periodo del comma 5 dell'articolo 11 dopo le parole “*anche ai fini*” sono inserite le seguenti: “*del conseguimento del drenaggio urbano sostenibile,*”

Dopo la lettera i ter) del comma 1 dell'articolo 28 è aggiunta la seguente:

i quater) le modalità per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, secondo quanto previsto dall'articolo 58 bis, comma 4.

All'articolo 55 sono apportate le seguenti modifiche:

alla lettera b) del comma 2 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “*anche attraverso l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica e idrologica;*”

dopo la lettera e) del comma 4 è aggiunta la seguente:

e bis) criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica.

Dopo l'articolo 58 è inserito il seguente:

Art. 58 bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile)

1. Ai fini della presente legge si intende per:

- a) invarianza idraulica: principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione;*
- b) invarianza idrologica: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione;*
- c) drenaggio urbano sostenibile: sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.*

2. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b) e c) e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto specificato nel regolamento regionale di cui al comma 5.



Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi.

3. Al fine di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, nel PGT:

- a) il documento di piano stabilisce che le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale debbano rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile. Tali principi vanno rispettati anche per le aree già urbanizzate oggetto di interventi edilizi, così come stabiliti nel regolamento di cui al comma 5;*
- b) il piano dei servizi individua e definisce le infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica sia per la parte già urbanizzata del territorio, sia per gli ambiti di nuova trasformazione, secondo quanto stabilito dal regolamento di cui al comma 5.*

4. Il regolamento edilizio comunale disciplina le modalità per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica secondo i criteri e i metodi stabiliti con il regolamento regionale di cui al comma 5. Il regolamento edilizio recepisce i criteri e i metodi di cui al primo periodo entro sei mesi dalla pubblicazione del regolamento regionale di cui al comma 5 nel Bollettino ufficiale della Regione Lombardia. Decorso inutilmente il termine di cui al secondo periodo, i comuni sono comunque tenuti a dare applicazione alle disposizioni del regolamento regionale.

5. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge regionale recante (Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua), la Giunta regionale, sentite le rappresentanze degli enti locali e di altri soggetti competenti con professionalità tecnica in materia, approva un regolamento contenente criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica. Il regolamento acquista efficacia alla data di recepimento dello stesso nel regolamento edilizio comunale di cui al comma 4, o, al più tardi, decorso il termine di sei mesi di cui al medesimo comma 4. Il regolamento definisce, tra l'altro:

- a) ambiti territoriali di applicazione differenziati in funzione del grado di impermeabilizzazione dei suoli, delle condizioni idrogeologiche delle aree e del livello di criticità idraulica dei bacini dei corsi d'acqua ricettori;*
- b) il valore massimo della portata meteorica scaricabile nei ricettori per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica nei diversi ambiti territoriali individuati;*
- c) modalità di integrazione tra pianificazione urbanistica comunale e previsioni del piano d'ambito di cui all'articolo 48, comma 2, lettera b), della l.r. 26/2003, nonché tra le disposizioni del regolamento di cui al presente comma e la normativa in materia di scarichi di cui all'articolo 52, comma 1, della stessa l.r. 26/2003, al fine del conseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica;*
- d) misure differenziate per le aree di nuova edificazione e per quelle già edificate, anche ai fini dell'individuazione delle infrastrutture pubbliche di cui al piano dei servizi;*
- e) indicazioni tecniche costruttive ed esempi di buone pratiche di gestione delle acque meteoriche in ambito urbano;*



- f) *gli opportuni meccanismi di incentivazione edilizia e urbanistica anche ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato), attraverso i quali i comuni possono promuovere l'applicazione dei principi della invarianza idraulica o idrologica, nonché del drenaggio urbano sostenibile;*
- g) *la possibilità per i comuni di prevedere la monetizzazione come alternativa alla diretta realizzazione per gli interventi di cui al comma 2 previsti in ambiti urbani caratterizzati da particolari condizioni urbanistiche o idrogeologiche come specificato nel regolamento regionale di cui al presente comma, in ragione delle quali sia dimostrata l'impossibilità a ottemperare ai principi di invarianza direttamente nelle aree oggetto d'intervento. Il valore della monetizzazione è pari al volume d'acqua, in metri cubi, che è necessario trattenere per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica calcolato secondo quanto previsto dal regolamento regionale di cui al presente comma, moltiplicato per il valore medio del costo unitario di una vasca di volanizzazione o di trattenimento/disperdimento. I proventi della monetizzazione sono introitati dai comuni. I comuni destinano tali risorse al finanziamento di interventi necessari per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui al presente articolo. I comuni procedono direttamente alla progettazione e realizzazione delle opere o ne affidano l'attuazione ai gestori d'ambito del servizio idrico integrato se compatibile con la convenzione di affidamento.*
6. *Al fine di ridurre il degrado qualitativo delle acque e i fenomeni di allagamento urbano il Piano di tutela delle acque favorisce lo sviluppo di sistemi di drenaggio urbano sostenibile.*
7. *Le disposizioni previste dal regolamento regionale di cui al comma 5 sono recepite nei Piani di Governo del Territorio (PGT) approvati ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014.*

Commento

Anche nel 2016 si interviene tre volte sulla LUR.

La prima appunto per recepire le modifiche introdotte con la legge regionale di revisione della normativa in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua, che ha introdotto l'articolo 58 bis per regolare i principi di invarianza idraulica, di invarianza idrologica e di drenaggio urbano sostenibile. Definendone: i contenuti al primo comma; a quali interventi edilizi riferirli, nel secondo; specificando al terzo comma i conseguenti adempimenti che dovranno includere il DP e il PS e richiamando al quarto, le modalità per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica che dovrà esporre il Regolamento Edilizio.

Nel quinto comma si declinano i criteri e metodi per il rispetto dei tre richiamati principi da inserire in apposito Regolamento Regionale, scandendone anche le tempistiche di formazione. Mentre, col sesto comma si pone in capo al “Piano di tutela delle acque” il compito di favorire lo sviluppo di sistemi di drenaggio urbano sostenibile e al settimo e conclusivo comma, si stabilisce che dovranno essere recepite nel PGT le disposizioni del RR.

La legge tocca di conseguenza gli articoli 8, 9, 10, 11, 28 e 55, per il necessario coordinamento con le disposizioni contenute nel nuovo articolo.



Con la **Legge regionale 26 maggio 2016, n. 14** (22) – *Legge di semplificazione 2016* – pubblicata sul BURL n. 22 suppl. del 30 maggio 2016, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Dopo il secondo periodo del comma 1 dell'articolo 3 sono inseriti i seguenti: *“La base geografica e topografica di riferimento del SIT è il database topografico (DBT), rappresentazione digitale in formato vettoriale geo-riferita del territorio. Dal DBT derivano le altre basi geografiche a scala minore, ivi compresi gli aggiornamenti della carta tecnica regionale scala 1:10.000.”*

il comma 2 dell'articolo 3 è sostituito dal seguente:

2. Gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale a diverso livello ed i relativi studi conoscitivi territoriali utilizzano, come informazione topografica di riferimento, il DBT. Fatte salve esigenze di maggior dettaglio, quali rilievi topografici a scale maggiori, non è consentito utilizzare altre basi dati topografiche di riferimento.

Il primo periodo del comma 1 dell'articolo 14 è sostituito dal seguente: *“I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale.”*

al comma 4 dell'articolo 14 le parole *“il consiglio comunale nei comuni fino a 15.000 abitanti, ovvero la giunta comunale nei restanti comuni”* sono sostituite dalle seguenti: *“la giunta comunale”*

dopo il comma 1 dell'articolo 14 è inserito il seguente:

1 bis. All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), dello stesso d.p.r. e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale.

La rubrica dell'articolo 22 è sostituita dalla seguente: *“(Aggiornamento e adeguamento del piano territoriale regionale e aggiornamento dei piani territoriali regionali d'area)”*

dopo il comma 1 dell'articolo 22 sono inseriti i seguenti:

1 bis. Nel caso di modifiche a previsioni, già costituenti obiettivo prioritario ai sensi dell'articolo 19, comma 2, lettera b), punto 4), concernenti la realizzazione di prioritarie infrastrutture e di interventi di potenziamento ed adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità, nonché di infrastrutture per la difesa del suolo, derivanti dall'avanzamento progettuale, la Giunta regionale, con proprio atto, provvede all'adeguamento degli elaborati del PTR. Dell'avvenuto adeguamento è data immediata comunicazione alla provincia, alla Città metropolitana di Milano e ai comuni interessati, ai fini del recepimento nei rispettivi strumenti di pianificazione territoriale. La procedura di adeguamento di cui al presente comma non è utilizzabile qualora risultino interessati enti territoriali diversi da quelli già individuati negli strumenti operativi del PTR.
1 ter. Il PTR è aggiornato con modalità semplificate, ferma restando la pubblicazione



dell'aggiornamento ai sensi dell'articolo 21, comma 6, lettera d), nei casi di modifiche concernenti:

- a) la correzione di errori materiali, anche con aggiornamento cartografico, che non comportino alterazione degli obiettivi e delle azioni del piano; per tali modifiche l'aggiornamento del PTR A è approvato con deliberazione della Giunta regionale;
- b) l'aggiornamento cartografico derivante da avanzamenti o varianti progettuali di infrastrutture recepite dal PTR A che hanno influenza sulla pianificazione; la richiesta motivata di attivazione della procedura di aggiornamento del PTR A è presentata dall'ente competente alla realizzazione dell'infrastruttura; la Giunta regionale approva con deliberazione l'aggiornamento del PTR A, previa verifica di compatibilità rispetto agli obiettivi del piano.

Al comma 3 dell'articolo 25 bis è aggiunto il seguente periodo: “A seguito dell'approvazione definitiva del PGT, la pubblicazione ai sensi dell'articolo 13, comma 11, se non già intervenuta, è disposta d'ufficio dalla competente struttura della Giunta regionale.”

L'articolo 32 è sostituito dal seguente:

Art. 32 (Sportello unico telematico per l'edilizia)

1. Lo sportello unico per l'edilizia è disciplinato dall'articolo 5 del d.p.r. 380/2001, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.
2. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), i comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, possono svolgere attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.
3. Nell'ambito delle procedure di cui ai capi II e III, lo sportello unico per l'edilizia, dietro corresponsione delle spese dovute, è tenuto a corredare d'ufficio le domande di permesso di costruire, le denunce di inizio attività e le segnalazioni certificate di inizio attività di tutti i certificati il cui rilascio è di competenza del comune.
4. Con deliberazione della Giunta regionale, in attuazione dell'articolo 24, comma 3, del decreto legge 24 giugno 2014, n. 90 (Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari) convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, è approvato l'adeguamento alla normativa specifica e di settore regionale della modulistica edilizia unificata e standardizzata statale riguardante le procedure edilizie, alla quale si adeguano i comuni. Agli aggiornamenti della modulistica consistenti nel mero recepimento di sopravvenute disposizioni normative di settore, nonché nella rettifica di errori materiali si provvede con decreto del dirigente della direzione regionale competente per materia.
5. Al fine di consentire il monitoraggio delle trasformazioni territoriali, la Regione promuove lo sviluppo di sistemi integrati per la gestione telematica dei procedimenti edilizi e dei relativi dati e per l'interoperabilità tra i sistemi informativi. I comuni inviano alla Regione i dati di cui al primo periodo in relazione agli interventi edilizi del proprio territorio, secondo modalità stabilite dalla Giunta regionale.



6. *Alle spese derivanti dall'applicazione di quanto previsto al comma 5, quantificate in € 400.000,00 per il 2016, si fa fronte con le risorse allocate alla missione 1 "Servizi istituzionali, generali e di gestione", programma 08 "Statistica e sistemi informativi" - Titolo 2 "Spese in conto capitale" dello stato di previsione delle spese del bilancio regionale 2016-2018.;*

Al comma 2 dell'articolo 58 bis, le parole *“interventi edilizi definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b) e c)”* sono sostituite dalle seguenti: *“interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.p.r. 380/2001”*.

All'articolo 80 sono apportate le seguenti modifiche:

al comma 1 le parole *“e 6”* sono sostituite dalle seguenti: *“, 6 e 7”*

all'alinea del comma 4 dopo la parola *“Spetta”* sono aggiunte le seguenti: *'alla Città metropolitana di Milano o'* e sono aggiunte, in fine, le seguenti: *“, anche qualora il progetto comporti la trasformazione del bosco”*

alla lettera g) del comma 4 le parole *“opere idrauliche realizzate dalla provincia”* sono sostituite dalle seguenti: *“opere idrauliche realizzate dalla Città metropolitana di Milano o dalla provincia”*

all'alinea dei commi 5 e 6 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: *“, anche qualora il progetto comporti la trasformazione del bosco”*

il comma 7 è sostituito dal seguente:

7. Fermo restando quanto previsto ai commi da 3 a 6, le funzioni amministrative comunali di cui al comma 1 relative all'esecuzione degli interventi di trasformazione del bosco nonché relative agli interventi e alle opere che comportino anche la trasformazione del bosco spettano, per i territori di rispettiva competenza, agli enti gestori di parco regionale, alle comunità montane e alle unioni di comuni, ove non presenti comunità montane, nonché alla Città metropolitana di Milano o alle province per i restanti territori. In caso di interventi e opere comportanti anche la trasformazione del bosco, l'ente competente, ai sensi del presente comma o dei commi da 3 a 6, rilascia un unico provvedimento paesaggistico dando conto, distintamente, degli esiti della valutazione paesaggistica per la trasformazione del bosco e per la realizzazione di interventi e opere nel bosco.

al primo periodo del comma 9 le parole *“dalle province, dagli enti gestori dei parchi e dalle comunità montane”* sono sostituite dalle seguenti: *“dalla Città metropolitana di Milano o dalle province, dagli enti gestori di parco regionale e dalle comunità montane”*

al secondo periodo del comma 9 le parole *“dagli enti gestori di parco e dalle comunità montane, nonché dalle province per i restanti territori”* sono sostituite dalle seguenti: *'dagli enti gestori di parco regionale, dalle comunità montane, nonché dalla Città metropolitana di Milano o dalle province per i restanti territori’*

al terzo periodo del comma 9 le parole *“Per le province, gli enti gestori dei parchi”* sono sostituite dalle seguenti: *“Per la Città metropolitana di Milano, le province, gli enti gestori di parco regionale.”*

dopo il comma 9 è aggiunto il seguente:

9 bis. I procedimenti non conclusi con l'adozione del provvedimento paesaggistico alla data di entrata in vigore del presente comma sono conclusi dall'ente competente al rilascio del provvedimento alla data di avvio del relativo procedimento, secondo la disciplina vigente alla stessa data.



Commento

La seconda modifica è denominata legge di semplificazione 2016; chissà perché quando viene usato questo sostantivo normalmente si assiste all'ennesima complicazione della norma. Sono anni ormai che assistiamo ad uno stillicidio di disposizioni formulate con l'obiettivo di rendere più semplici le leggi precedenti, ma, quando va bene, si sostituiscono degli articoli o loro parti, quando addirittura non si introducono nuovi commi usando i *bis*), i *ter*) e così via rendendo il testo un "*omnibus*" sempre più lungo, perciò meno semplice.

In questo caso, cominciamo con una implementazione del comma 1 dell'articolo 3, atta a precisare che il Sistema Informativo Territoriale andrà sviluppato su data base topografica (DTB), cioè attraverso una rappresentazione digitale in formato vettoriale geo-riferita del territorio. E con la sostituzione del comma 2, il DTB diventa la base di riferimento degli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale a diverso livello e dei relativi studi conoscitivi.

Poi si ritorna di nuovo sull'articolo 14 per riportare in capo alla Giunta comunale l'adozione dei PA conformi agli atti di PGT, con la modifica al comma 1.

Con l'aggiunta del comma 1 bis), si introduce la possibilità di attuare le previsioni stabilite a mezzo dei PA, all'interno del TUC, mediante Permesso di costruire convenzionato, richiamando quello introdotto nel DPR 380/2001 dalla Legge 164/2014, ma inspiegabilmente se ne preclude l'utilizzo per le nuove costruzioni.¹²⁶

I contenuti della convenzione sono i medesimi di quelli per i PA.

Con la modifica alla rubrica dell'articolo 22, all'aggiornamento del PTR si aggiunge anche quello dei PTRAs espletabile mediante il nuovo comma 1 ter), il quale individua due modalità di tipo semplificato, la prima per la correzione di errori materiali, la seconda per l'aggiornamento cartografico derivante da avanzamenti o varianti progettuali di infrastrutture recepite dal PTR.

Con l'implementazione del comma 3 dell'articolo 25 bis si demanda alla competente struttura della GR la possibilità di procedere alla pubblicazione d'ufficio degli atti di PGT approvati dai Commissari ad acta.

Si procede poi alla riscrittura dell'articolo 32, dedito al SUE in particolare per aggiornare le normative riferite al SUAP, inoltre per affidare allo sportello, dietro corresponsione delle spese dovute, il corredo d'ufficio dei certificati richiesti dai titoli abilitativi, all'aggiornamento della modulistica unificata, infine, per l'invio alla Regione dei dati relativi alle trasformazioni territoriali, per consentire alla medesima il relativo monitoraggio.

Con una modifica al comma 2 dell'articolo 58 bis, si corregge una imprecisione del testo originale di questo articolo, che sottoponeva alle procedure di invarianza idraulica gli interventi di MO, MS e di Restauro, anziché quelli di ristrutturazione e nuova costruzione.

Poi si torna di nuovo sull'articolo 80, dedito alla ripartizione delle funzioni amministrative per il rilascio delle Autorizzazioni paesaggistiche, con ulteriori precisazioni.

¹²⁶ Nei PGT di prima generazione questo titolo abilitativo è stato utilizzato per recuperare la mancata cessione di aree per servizi nei lotti di completamento dei precedenti PRG. Precluderne l'utilizzo significa produrre un danno economico alle Amministrazioni comunali chiamate a garantire l'aliquota dei servizi di queste aree senza poterne recuperare la mancata cessione.



Con la **Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (23) – Legge di semplificazione 2016** – pubblicata sul BURL n. 22 suppl. del 30 maggio 2016, sono state introdotte le seguenti modifiche:

I commi 15 e 16 dell'articolo 44 sono abrogati.

Commento

L'ultima modifica del 2016 serve solo per abrogare commi le cui disposizioni risultano superate da nuove norme intervenute nel frattempo.

Con la **Legge regionale 26 maggio 2017, n. 15 (24) – Legge di semplificazione 2017** – pubblicata sul BURL n. 22 suppl. del 30 maggio 2017, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Al comma 3 bis dell'articolo 4 dopo le parole *“piano e programma”* sono aggiunte le seguenti: *“; nel territorio della provincia di Sondrio i comuni e gli altri enti locali possono affidare le funzioni amministrative e i compiti relativi all'espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS e di VAS alla Provincia, nel rispetto dei requisiti di indipendenza previsti per le autorità competenti.”*

Al comma 3 bis dell'articolo 7 dopo le parole *“dei comuni partecipanti”* sono aggiunte le seguenti: *“; nel territorio della provincia di Sondrio i contenuti dei piani associati tra più comuni possono essere sviluppati dalla Provincia, su accordo con i predetti enti, anche contestualmente all'elaborazione del PTCP o di sue varianti, fermo restando il rispetto delle procedure di approvazione dei singoli strumenti pianificatori associati previste dalle leggi vigenti.”*

Al comma 7 dell'articolo 9 dopo le parole *“affluenza degli utenti”* sono aggiunte le seguenti: *“; nel territorio della provincia di Sondrio, all'interno del TUC, è sempre ammessa l'apertura di esercizi di vicinato, specie tipici, anche in deroga alle previsioni di cui al comma 6, o con permesso di costruire in deroga, previa deliberazione del consiglio comunale acquisito il parere di compatibilità della Provincia.”*

Al comma 2 bis dell'articolo 11 dopo le parole *“comune stesso”* sono aggiunte le seguenti: *“; nel territorio della provincia di Sondrio i criteri di applicazione della perequazione urbanistica di cui ai commi 1 e 2 possono essere determinati, con caratteri ed effetti sovracomunali o coordinati tra diversi comuni, dalla Provincia, d'intesa coi comuni, all'interno del PTCP. Sempre presso la Provincia, d'intesa con i comuni, possono essere istituiti fondi, dotazioni o incentivi previsti in materia urbanistica ed edilizia per finalità di riduzione del consumo di suolo, di perequazione o in genere per tutte quelle finalità di ricomposizione che possono essere meglio assolte in via coordinata tra gli enti locali del territorio provinciale mediante l'attribuzione su base consensuale delle funzioni gestionali alla stessa Provincia.”*

Al comma 1 dell'articolo 12 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: *“L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un*



disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge."¹²⁷

Il comma 14 bis dell'articolo 13 è sostituito dal seguente:

*14 bis. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali, a rettifiche e a interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione, rettifica e interpretazione autentica degli atti di PGT sono depositati presso la segreteria comunale, pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale e acquistano efficacia ai sensi del comma 11, lettera a).*¹²⁸

Dopo il comma 7 ter dell'articolo 15 è aggiunto il seguente:

7 quater. Il PTCP della Provincia di Sondrio, in ragione della specialità del territorio, può assolvere ai compiti di pianificazione territoriale propri della pianificazione subordinata, sulla base di appositi accordi con i comuni. Spetta inoltre al PTCP della Provincia di Sondrio il compito della definizione dei domini sciabili, l'estensione e perimetrazione di dettaglio degli ambiti di elevata naturalità e la definizione dei criteri di dettaglio per l'attuazione delle previsioni di sviluppo e di tutela rispettivamente ivi previsti, che devono essere recepiti dalla pianificazione subordinata. Inoltre il PTCP della Provincia di Sondrio, sempre su intesa dei comuni, può farsi carico anche della definizione di meccanismi perequativi di natura compensativa e non, finalizzati alla migliore attuazione, anche su scala provinciale e superiore ai confini comunali, di esigenze di equilibrata politica territoriale di sviluppo sostenibile.

Il terzo e il quarto periodo del comma 6 dell'articolo 20 sono sostituiti dai seguenti: *“Le disposizioni e i contenuti del piano territoriale regionale d'area hanno efficacia diretta e cogente nei confronti dei comuni e delle province o della Città metropolitana di Milano compresi nel relativo ambito, qualora previsto nello stesso piano territoriale regionale d'area. Per i PGT dei comuni di cui al precedente periodo la verifica di compatibilità rispetto ai contenuti del PTR è effettuata dalla provincia o dalla Città metropolitana di Milano nell'ambito della valutazione di cui all'articolo 13, comma 5.”*

Al primo periodo del comma 1 dell'articolo 22 le parole *“Il PTR è aggiornato annualmente mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale”* sono sostituite dalle seguenti: *“Il PTR ed i PTR sono aggiornati annualmente mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento di economia e finanza regionale”*

Al comma 4 dell'articolo 63 le parole *“decorsi cinque anni”* sono sostituite dalle seguenti: *“decorsi tre anni”*

All'articolo 64:

il comma 7 è sostituito dal seguente:

7. La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo

¹²⁷ *Variazione positiva, che riprende analogo disposizione nazionale.*

¹²⁸ *Variazioni positive, che agevolano l'entrata in vigore in particolare rettifiche e a interpretazioni autentiche degli atti di PGT.*



commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

dopo il comma 7 è inserito il seguente:

7 bis. Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq., costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione.

All'articolo 80:

all'alinea del comma 4 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “, ferma restando la competenza della Regione riguardo all'esercizio delle funzioni amministrative di cui al comma 1, qualora l'intervento di cui al presente comma rientri anche tra quelli di cui al comma 3.”

alla lettera c) del comma 4 dopo le parole “interventi da realizzarsi” sono aggiunte le seguenti: “anche parzialmente”

all'alinea del comma 5 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “, ferma restando la competenza della Regione, della Città metropolitana di Milano o della provincia riguardo all'esercizio delle funzioni amministrative di cui al comma 1, qualora l'intervento di cui al presente comma rientri anche tra quelli di cui ai commi 3 o 4.”

all'alinea del comma 6 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “, ferma restando la competenza della Regione, della Città metropolitana di Milano o della provincia riguardo all'esercizio delle funzioni amministrative di cui al comma 1, qualora l'intervento di cui al presente comma rientri anche tra quelli di cui ai commi 3 o 4.”

Dopo il comma 1 dell'articolo 93 sono inseriti i seguenti:

1 bis. Per i programmi integrati di intervento di rilevanza regionale approvati alla data di entrata in vigore della legge regionale recante (Legge di semplificazione 2017), il collegio di vigilanza di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) può concedere eventuali proroghe ai tempi di realizzazione, per particolari esigenze sopravvenute in fase attuativa o cause di forza maggiore, adeguatamente motivate e documentate. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche a esse afferenti, che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli immobili privati.

1 ter. Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:



- a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono essere superiori a tre anni e non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;
- b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina;
- c) a rideterminare, con apposita variante al piano di governo del territorio qualora necessaria o al piano attuativo o al programma integrato di intervento, la collocazione delle aree di concentrazione dei diritti edificatori perequati, di cui all'articolo 11, commi 1 e 2, eventualmente non più utilizzabili per sopravvenuti previsioni prescrittive/vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali o sovracomunali, anche di coordinamento. In tal caso i predetti diritti edificatori devono essere ricollocati all'interno dell'originario piano attuativo o programma integrato di intervento, privilegiando gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di densificazione e rigenerazione urbana, anche attraverso la fissazione di destinazioni d'uso diverse da quelle originarie.

Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46 e alla cessazione della solidarietà.

Commento

Anche nel 2017 si interviene due volte sul testo di legge, la prima nove mesi dopo l'ultima modifica, ancora una volta posponendo impropriamente a legge il sostantivo semplificazione. Si parte da un'integrazione al comma 3 bis) dell'articolo 4, relativo alla procedura di VAS, per specificare che in provincia di Sondrio i Comuni e gli altri Enti locali potranno affidare alla stessa l'espletamento delle procedure di VAS e di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Tali richiami sono estesi anche ai successivi articoli 7, 9, 11 e 15.

Riprendendo una analoga disposizione nazionale, si procede all'integrazione del comma 1 dell'articolo 12, per consentire anche in Lombardia l'attuazione per stralci funzionali dei PA, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito.

Con la sostituzione del comma 14 bis) dell'articolo 13, si agevola la correzione di errori materiali, di rettifiche e di interpretazioni autentiche degli atti di PGT, subordinando tali procedure al semplice deposito presso la segreteria comunale con pubblicazione sul sito informatico del Comune, al fine della loro efficacia.



Si modificano nuovamente gli articoli 20 e 22 per introdurre ulteriori precisazioni relative ai PTRAs.

Con la modifica al comma 4 dell'articolo 63 si riducono da cinque a tre gli anni il tempo di attesa per consentire il recupero volumetrico dei sottotetti realizzati dopo il dicembre 2005.

Inoltre per incentivare detti interventi di recupero dei sottotetti, si sostituisce il comma 7 del successivo articolo 64, stabilendo che gli oneri di urbanizzazione da applicare in questi casi siano riferiti a quelli di ristrutturazione, anziché a quelli di nuova costruzione, riducendo anche dal 20 al 10% la possibilità d'incremento da parte dei Comuni del contributo di costruzione dovuto.

E sempre col medesimo intento, si inserisce il comma 7 bis), col quale si stabilisce che il recupero dei sottotetti con superficie lorda inferiore di quaranta mq, collegati direttamente a sottostanti unità immobiliari adibite a prima casa sono esenti dalla quota di contributo sul costo di costruzione, dal reperimento dei correlati spazi a parcheggio e dalla cessione/monetizzazione delle correlate aree per servizi pubblici.

Si interviene di nuovo sull'articolo 80 per ulteriori precisazioni sulla ripartizione delle funzioni amministrative relative al rilascio delle Autorizzazioni paesaggistiche.

Infine, si procede all'introduzione di nuovi commi all'articolo 93, inerente all'attuazione dei PII, per consentire a quelli di rilevanza regionale di ottenere proroghe per i tempi di realizzazione, giustificate da esigenze sopravvenute in fase attuativa o a cause di forza maggiore (*I bis*).

Mentre, per i PII non aventi rilevanza regionale e per PA comunali, in corso di attuazione o la cui convenzione sia scaduta senza la integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private, su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dei piani esecutivi, si possono concedere proroghe o differimenti dei tempi di realizzazione, non superiori a tre anni; si possono definire lotti o stralci funzionali; si possono rideterminare, mediante apposita variante al PGT, la collocazione delle aree di concentrazione dei diritti edificatori perequati.

Il tutto mediante stipula di appositi atti convenzionali integrativi.



Con la **Legge regionale 28 dicembre 2017, n. 37 (25) – Disposizioni per l’attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale, ... (omissis) – Collegato 2018** – pubblicata sul BURL n. 52 suppl. del 30 dicembre 2017, sono state introdotte le seguenti modifiche:

All’articolo 43 dopo il comma 2 bis 2. sono inseriti i seguenti:

2 bis 2. 1. Dal 1° gennaio 2018 i proventi della maggiorazione percentuale del contributo di costruzione restano in capo ai comuni per le finalità di cui al comma 2 bis e sono conseguentemente soppresse le lettere b) e c) del comma 2 bis 1. Per i comuni della Provincia di Sondrio l'utilizzo dei proventi di cui al primo periodo è vincolato all'approvazione, in accordo con la Provincia stessa, di progetti su scala intercomunale conformi al piano di indirizzo forestale o alla rete ecologica regionale.

2 bis 2. 2. I procedimenti avviati alla data del 1° gennaio 2018 in relazione ai proventi di cui al comma 2 bis 2. 1. confluiti nel fondo regionale si concludono secondo le relative linee guida e le modalità di gestione del fondo stesso definite dalla Giunta regionale a tale data.

Commento

Sul finire del 2017 si interviene ulteriormente sul TUR per integrare l’articolo 43 relativo al contributo di costruzione.

Con l’aggiunta di due sotto-commi al 2 bis 2) si precisa che, dal 1° gennaio 2018, i proventi della maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, per interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, restano in capo ai Comuni per interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Per i Comuni della Provincia di Sondrio, l'utilizzo di detti proventi è vincolato all'approvazione di progetti su scala intercomunale conformi al piano di indirizzo forestale o alla rete ecologica regionale. (2 bis 2.1.). Col comma 2 bis 2.2.) si precisa altresì che i procedimenti di tali proventi, confluiti nel fondo regionale, si concludono secondo quanto indicato nelle linee guida e con le modalità di gestione del fondo stesso, definite dalla GR a tale data.



Con la **Legge regionale 4 dicembre 2018, n. 17** (26) – *Legge di revisione normativa e semplificazione 2018* – pubblicata sul BURL n. 49 suppl. del 6 dicembre 2018, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Al comma 1 dell'articolo 83 le parole “*cinquecento euro*” sono sostituite dalle seguenti: “*all'ottanta per cento del costo teorico di realizzazione delle opere e/o lavori abusivi desumibile dal relativo computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, in ogni caso, con la sanzione minima di cinquecento euro.*”

Commento

Poco meno di un anno dopo si interviene ulteriormente sull'articolo 83, per inasprire le sanzioni amministrative a tutela del paesaggio sancite nel precedente testo di legge. La sanzione originale di cinquecento Euro, viene stabilita come importo minimo da versare nel caso l'importo pari all'80% del costo teorico di realizzazione delle opere e/o lavori abusivi, desumibile dal relativo CME e dai prezzi unitari risultanti dai listini della C.C.I.A.A. della Provincia, risulti inferiore a tale somma.

Con la **Legge regionale 6 giugno 2019, n. 9** (27) – *Legge di revisione normativa e semplificazione 2019* – pubblicata sul BURL n. 23 suppl. del 7 giugno 2019, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Al comma 7 ter dell'articolo 15, le parole “*entro dodici mesi*” sono sostituite dalle seguenti: “*entro ventiquattro mesi*”

Dopo il comma 1 dell'articolo 59 sono inseriti i seguenti:

1 bis. Nelle aree di cui al comma 1 sono altresì ammessi la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, con finalizzazione alla realizzazione di centri ippici. I titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione dei centri ippici ai sensi del primo periodo, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. È dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 1, fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.

1 ter. Ai fini della presente legge i centri ippici di cui al comma 1 bis sono composti da strutture mobili e immobili destinate a ospitare equidi per attività sportiva, ludica, addestrativa o turistica.;

dopo il comma 7 bis dell'articolo 59 è aggiunto il seguente:

7 ter. Tra i criteri per l'individuazione delle aree non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti nonché per l'individuazione dei luoghi o impianti adatti allo smaltimento dei rifiuti, stabiliti nel rispetto dei criteri generali di cui all'articolo 195, comma 1, lettera p), del d.lgs. 152/2006, il programma regionale di gestione dei rifiuti prevede specifiche misure di salvaguardia all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, di cui all'articolo 15, comma 4, con particolare riferimento alla tutela, anche a livello comunitario, di prodotti di particolare qualità. La disposizione di cui al primo periodo:

a) non si applica agli impianti di compostaggio aerobico e digestione anaerobica gestiti da imprese agricole e finalizzati alla lavorazione di frazioni organiche;



- b) *si applica dalla data di pubblicazione sul BURL della deliberazione della Giunta regionale di approvazione del primo aggiornamento del programma regionale di gestione dei rifiuti successivo all'entrata in vigore della legge regionale recante 'Legge di revisione normativa e di semplificazione 2019', con esclusione dei procedimenti di autorizzazione già ritualmente avviati alla stessa data, conformemente alla normativa vigente e che abbiano già acquisito, ove previsto, ai sensi del d.lgs. 152/2006 e della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 5 (Norme in materia di valutazione di impatto ambientale), il provvedimento di valutazione di impatto ambientale (VIA) o di verifica di assoggettabilità a VIA.*

Commento

Sei mesi dopo si interviene ulteriormente spostando da dodici a ventiquattro i mesi a disposizione delle Province per adeguare i loro PTCP al PTR in merito alla riduzione del consumo di suolo (articolo 15 comma 7 ter).

Dopo di ch  si rimette mano anche all'articolo 59 in materia di interventi ammissibili nelle aree destinate all'agricoltura, con l'aggiunta di due commi al comma 1.

Con l'*Ibis*) si amplia la gamma degli interventi ammessi sul PEE ai centri ippici, prevedendo che qualora tali proposte siano avanzate da soggetti estranei all'attivit  agricola, sar  dovuto il contributo di costruzione ¹²⁹, mentre rimarr  gratuito nei casi in cui il proponente sia un imprenditore agricolo professionale.

Con l'*I ter*) si definiscono centri ippici: le strutture mobili e immobili destinate a ospitare equidi per attivit  sportiva, ludica, addestrativa o turistica.

Nello stesso articolo si aggiunge poi il comma 7 ter) per demandare al Programma Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR) specifiche misure di salvaguardia da rispettare all'interno degli ambiti destinati all'attivit  agricola di interesse strategico, per individuare o meno le aree, ovvero, i luoghi o gli impianti adatti o meno allo smaltimento dei rifiuti, precisando che tale disposizione non si applica agli impianti di compostaggio aerobico e digestione anaerobica gestiti da imprese agricole e finalizzati alla lavorazione di frazioni organiche, e che la stessa si applica a partire dalla data di pubblicazione sul BURL della deliberazione della GR di approvazione del primo aggiornamento del PRGR.

¹²⁹ *Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonch  del contributo sul costo di costruzione.*



Con la **Legge regionale 6 agosto 2019, n. 15 (28) – Assestamento di bilancio 2019-2021 con modifiche di leggi regionali** – pubblicata sul BURL n. 32 suppl. del 9 agosto 2019, sono state introdotte le seguenti modifiche:

All'articolo 25 sono apportate le seguenti modifiche:

la rubrica è sostituita dalla seguente: *(Norme transitorie e finali)*

dopo il comma 8 nonies sono aggiunti i seguenti:

8 decies. Ferma restando l'applicazione nei confini stradali di quanto previsto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), al fine di evitare pregiudizi all'esercizio dell'attività agricola e alla tutela di ambiti territoriali caratterizzati da vulnerabilità ambientale e idrogeologica, nelle aree destinate all'agricoltura e in quelle non soggette a trasformazione urbanistica, individuate dal piano delle regole di cui agli articoli 10 e 10 bis, non è consentita la sosta di caravan e di autocaravan per un periodo di tempo superiore a ventiquattro ore. Tale divieto non si applica ai caravan ed autocaravan adibiti ad usi agrosilvopastorali e in occasione di sagre, fiere, altri eventi o manifestazioni di carattere temporaneo per i quali gli organizzatori siano in possesso dei relativi titoli legittimanti.

8 undecies. L'inosservanza del divieto di cui al comma 8 decies comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di euro 500,00 e l'obbligo di sgombero del veicolo e di ripristino dello stato dei luoghi; in caso di inottemperanza, è disposta la rimozione forzata, con oneri a carico del trasgressore e dell'eventuale obbligato in solido.

Commento

Due mesi dopo si mette mano nuovamente all'articolo 25, prima di tutto integrandone la rubrica a “*Norme transitorie e finali*”, poi aggiungendo due commi all’otto. Col comma 8 *decies*), al fine di evitare pregiudizi all'esercizio dell'attività agricola e alla tutela di ambiti territoriali caratterizzati da vulnerabilità ambientale e idrogeologica, nelle aree destinate all'agricoltura e in quelle non soggette a trasformazione urbanistica, individuate dal PR si vieta la sosta di caravan e di autocaravan per un periodo di tempo superiore a ventiquattro ore, escludendo da questo divieto, quelli adibiti ad usi agro-silvo-pastorali e quelli utilizzati in occasione di sagre, fiere, altri eventi o manifestazioni di carattere temporaneo. Col successivo comma 8 *undecies*) si stabilisce una contravvenzione di Cinquecento Euro e l'obbligo di sgombero del veicolo con ripristino dello status quo ante per eventuali inadempimenti.



Con la **Legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 (29) – Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente, Modifiche e integrazioni alla L.r. 11 marzo 2005, n. 12 e altre leggi regionali** – pubblicata sul BURL n. 48 suppl. del 29 novembre 2019, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Il comma 3 bis dell'articolo 1 è sostituito dal seguente:

3 bis. La Regione promuove, negli strumenti di governo del territorio, gli obiettivi della riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione urbana e territoriale per realizzare, in collaborazione con la Città metropolitana di Milano, le province, gli enti gestori dei parchi regionali e naturali, di cui alla legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 (Piano regionale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale), e i comuni, anche attraverso le relative forme associative, un modello di sviluppo territoriale sostenibile, da attuarsi anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata previsti dalla normativa regionale.

Al comma 1 dell'articolo 2 le parole “*fra loro coordinati e differenziati*” sono sostituite dalle seguenti: “*fra loro coordinati, coerenti e differenziati*”

dopo il comma 1 dell'articolo 2 è inserito il seguente:

1 bis. Il Piano territoriale regionale (PTR) costituisce il piano di riferimento ai fini della coerenza delle politiche regionali e dei piani e programmi di settore con ricadute territoriali, nonché degli strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale ai vari livelli.

la lettera c bis) del comma 5 dell'articolo 2 è sostituita dalla seguente:

c bis) la riduzione del consumo di suolo, la rigenerazione territoriale e urbana;

e) dopo la lettera c bis) del comma 5 dell'articolo 2 è aggiunta la seguente:

c ter) la sostenibilità ambientale e, in particolare, il risparmio di risorse territoriali, ambientali ed energetiche e il riuso di materia in un'ottica di economia circolare.

Dopo il comma 1 dell'articolo 3 è inserito il seguente:

1 bis. In attuazione dell'articolo 1 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato), la Regione, in coordinamento con i comuni, le province e la Città metropolitana di Milano, cura, all'interno del Sistema Informativo Territoriale (SIT), la ricognizione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione, al fine di dividerne la conoscenza tra il sistema della pubblica amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini, nonché di monitorare e aggiornare la definizione dei criteri di cui all'articolo 2, comma 1 bis della stessa l.r. 31/2014.

Il comma 1 dell'articolo 5 è sostituito dal seguente:

1. La Giunta regionale costituisce, presso la competente direzione generale, l'Osservatorio permanente della programmazione territoriale. L'Osservatorio, anche con l'utilizzo degli elementi conoscitivi forniti dal SIT di cui all'articolo 3, provvede al monitoraggio delle dinamiche territoriali e alla valutazione degli esiti derivanti dall'attuazione degli strumenti di pianificazione. L'Osservatorio redige una relazione annuale sull'attività svolta, i cui contenuti comprendono quanto stabilito al comma 1 dell'articolo 102 ter e la trasmette alla Giunta regionale.



Al comma 3 bis dell'articolo 7 le parole “*Si definiscono piani associati gli atti di pianificazione sviluppati tra più comuni a tale scopo associati, mediante unione o convenzione; tali piani sostituiscono gli atti dei PGT dei comuni partecipanti;*” sono sostituite dalle seguenti: “*La Regione promuove la pianificazione coordinata volta alla condivisione delle politiche territoriali, ambientali, paesaggistiche e infrastrutturali tra più comuni. Si definiscono piani associati gli atti di pianificazione sviluppati tra più comuni secondo le modalità di cui all'articolo 13, comma 14. In applicazione di quanto disposto dal PTR, il piano associato rappresenta lo strumento efficace per conseguire un uso razionale del suolo, la realizzazione di efficienti sistemi insediativi e di razionali sistemi di servizi, elevati livelli di tutela e valorizzazione delle aree agricole, naturali e di valore paesaggistico, nonché per prevedere le forme di perequazione territoriale di cui all'articolo 11, comma 2 ter.*”

La lettera e bis) del comma 2 dell'articolo 8 è soppressa;

la lettera e quinquies) del comma 2 dell'articolo 8 è sostituita dalla seguente:

e quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, 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, 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;

dopo la lettera e quinquies) del comma 2 dell'articolo 8, è inserita la seguente:

e sexies) individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di cui alla lettera e quinquies).

Dopo l'articolo 8 è inserito il seguente:

*Art. 8 bis (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)
1. Fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, l'individuazione, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), è effettuata, entro sei mesi dall'approvazione della legge regionale recante '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', con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a). Per gli ambiti individuati, la deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi:*

- a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;*
- b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;*



- c) *prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;*
- d) *prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.*
2. *La Regione, in collaborazione con le province e la Città metropolitana di Milano, seleziona ogni anno, secondo criteri stabiliti con deliberazione della Giunta regionale da approvare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente articolo, 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'articolo 12, comma 1, della legge regionale recante "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."*
3. *Agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT, è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione.*
4. *I comuni, fino all'individuazione degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), sono esclusi dall'accesso alle premialità previste al comma 3, nonché dai benefici economici di cui all'articolo 12, comma 1, della legge regionale recante '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.*

Il comma 1 bis dell'articolo 10 è abrogato;

la lettera e bis) del comma 1 dell'articolo 10 è sostituita dalle seguenti:

e bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo;

e ter) individua, all'interno del perimetro dei distretti del commercio di cui all'articolo 5 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), gli ambiti nei quali il comune definisce premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, al fine di



promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati in ambito urbano.

il secondo periodo del comma 1 dell'articolo 10 bis è sostituito dal seguente: “*Non si applicano i commi 1, 2, ad esclusione delle lettere e quinquies) ed e sexies), e 4 dell'articolo 8, i commi da 1 a 7 e 14 dell'articolo 9, i commi 1, ad esclusione delle lettere e bis) ed e ter), 2, 3, 4 e 6 dell'articolo 10 e i commi 2 e 3 dell'articolo 12.*”

Dopo il comma 9 dell'articolo 10 bis è aggiunto il seguente:

9 bis. Fatta salva la facoltà di adeguamento del PGT ai contenuti del PTR integrato, prevista all'articolo 5, comma 4, quinto periodo, della l.r. 31/2014, i comuni di cui al presente articolo adeguano i PGT entro ventiquattro mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana all'integrazione del PTR approvata ai sensi dello stesso articolo 5 della l.r. 31/2014.;

Dopo il comma 2 bis dell'articolo 11, è inserito il seguente:

2 ter. I comuni, anche in accordo con altri enti territoriali, possono prevedere, in relazione alle specifiche competenze e nel rispetto dei vincoli di destinazione previsti dalla normativa vigente, 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. A tal fine definiscono, d'intesa tra loro, le attività, le modalità di finanziamento e ogni altro adempimento che ciascun ente partecipante si impegna a realizzare, con l'indicazione dei relativi tempi e delle modalità di coordinamento. 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.

I commi 4 e 5 dell'articolo 11 sono sostituiti dai seguenti:

4. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché, per i comuni sopra i 5.000 abitanti, quelli attribuiti ai sensi del comma 5, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni. 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 di cui al comma 2 bis e provvedono al loro aggiornamento e pubblicità, nonché alla definizione di criteri omogenei per l'aggiornamento e la pubblicità dei registri comunali. I comuni, le province e la Città metropolitana di Milano individuano nei propri strumenti di pianificazione le aree destinate alla creazione di parchi anche sovracomunali. Al fine di favorirne la realizzazione, i comuni possono attribuire a tali aree un incremento massimo del 20 per cento degli indici di edificabilità, da perequare entro tre anni dall'individuazione delle aree nel PGT, prioritariamente negli ambiti di rigenerazione urbana. Tali diritti edificatori acquisiscono efficacia, previo inserimento nel registro comunale istituito ai sensi dell'articolo 11, comma 4, ad avvenuta cessione delle aree.

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i



criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate:

- a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);*
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;*
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;*
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;*
- e) 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;*
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 ovvero degli immobili espressamente dichiarati come di valenza storico documentale dal PGT comunale;*
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;*
- h) 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;*
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;*
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;*
- k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;*
- l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;*
- m) eliminazione delle barriere architettoniche.*

5 bis. Eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5.

5 ter. Gli interventi di cui al comma 5 sono realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché 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. I comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di



tutte o alcune delle disposizioni del presente comma, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.

5 quater. I comuni con deliberazione del consiglio comunale possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.

5 quinquies. Sono comunque esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita.

5 sexies. I volumi necessari per consentire la realizzazione degli interventi edilizi e l'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo, o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico sul patrimonio edilizio esistente, non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento.

5 septies. Qualora gli interventi di cui ai commi 5, 5 ter e 5 sexies siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione.;

L'ultimo periodo del comma 4 dell'articolo 12 è sostituito dal seguente: *“In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dall'approvazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002.”*

Al comma 12 dell'articolo 13 le parole *“denuncia di inizio attività”* sono sostituite dalle seguenti: *“segnalazione certificata di inizio attività o di comunicazione di inizio lavori asseverata.”*

Al comma 1 bis dell'articolo 14 le parole *“di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), dello stesso d.p.r.”* sono sostituite dalle seguenti: *“su lotti liberi”;*

Il comma 11 dell'articolo 17 è sostituito dal seguente:

11. Il PTCP o il PTM disciplina modalità semplificate per l'approvazione di modifiche concernenti la correzione di errori materiali e l'aggiornamento cartografico, nonché lo sviluppo e la conseguente definizione localizzativa di interventi da esso previsti e gli aspetti di ambito locale che non incidano sulle strategie generali del piano; le modifiche per consentire l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente, localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC) o anche all'interno degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), rientrano sempre in tali modalità semplificate, purché non incidano sulle strategie generali del piano. Per le modifiche di cui al presente comma non sono richiesti né il parere della conferenza di cui all'articolo 16 né la valutazione da parte della Regione.

Dopo l'articolo 23 è inserito il seguente:

*Art. 23 bis (Cooperazione per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana)
1. La Regione, gli enti di cui all'allegato A1 della legge regionale 27 dicembre 2006, n. 30 (Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-*



finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - Collegato 2007) e i comuni possono concludere appositi accordi, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree di cui sono titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali, con società partecipate dalla Regione operanti nel settore e con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana, con possibilità, per le stesse società, di operare anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato, ove ricorrano le condizioni previste dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti. Con deliberazione della Giunta regionale sono stabiliti i criteri per la scelta, da parte degli enti di cui al precedente periodo, delle aree e tipologie di intervento funzionali allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai fini dell'eventuale conclusione di accordi con società partecipate dalla Regione ai sensi del presente comma, nel rispetto della normativa di riferimento in materia di affidamenti, in caso di finanziamenti regionali a favore delle stesse società, finalizzati a incentivare lo sviluppo dei progetti di rigenerazione urbana oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del d.lgs. n. 50/2016. E' fatta salva l'applicazione di quanto previsto, in tema di aiuti di Stato, all'articolo 12, comma 4, della legge regionale recante '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'.

L'articolo 27 è sostituito dal seguente:

Art. 27 (Interventi edilizi)

1. Gli interventi edilizi sono definiti all'articolo 3 del d.p.r. 380/2001.

L'articolo 28 è abrogato;

Al comma 3 dell'articolo 32 le parole “, le denunce di inizio attività” sono soppresse;

L'articolo 33 è anteposto al Capo II del Titolo I della Parte II ed è sostituito dal seguente:

Art. 33 (Regime giuridico degli interventi)

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono assoggettati alle seguenti discipline:

- a) attività edilizia libera, ovvero senza alcun titolo abilitativo, ai sensi dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001, incluse le opere soggette a preventiva comunicazione di avvio lavori, di cui alla lettera e bis) del comma 1 dello stesso articolo 6;*
- b) comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), per gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera, non realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e non assoggettati a permesso di costruire, secondo le procedure di cui agli articoli 6 bis e 23 bis, comma 3, del d.p.r. 380/2001;*
- c) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), nei casi di cui all'articolo 22, commi 1, 2 e 2 bis, del d.p.r. 380/2001, nonché per le demolizioni non seguite da ricostruzione, secondo le procedure di cui all'articolo 19 della legge 241/1990 e all'articolo 23 bis, commi 1 e 2, del d.p.r. 380/2001;*



- d) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in alternativa al permesso di costruire, di cui all'articolo 42, nei casi di cui all'articolo 23, comma 01, del d.p.r. 380/2001, nonché per gli interventi di ampliamento;
 - e) permesso di costruire, nei casi di cui all'articolo 10, comma 1, del d.p.r. 380/2001, nonché in quelli di cui all'articolo 34;
 - f) permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, nei casi previsti all'articolo 14, comma 1 bis, e all'articolo 73 bis, comma 2, nonché in quelli stabiliti dal PGT, previa approvazione della convenzione da parte della Giunta comunale.
2. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto esecutivo, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, equivale al permesso di costruire.

L'articolo 34 è sostituito dal seguente:

'Art. 34 (Interventi soggetti unicamente a permesso di costruire)

1. Sono assoggettati unicamente a permesso di costruire:

- a) la realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura, secondo quanto previsto dagli articoli 49 e 60;
- b) gli interventi in deroga di cui agli articoli 40, 40 bis e 40 ter;
- c) gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo;
- d) gli interventi di cui all'articolo 52, commi 3 bis e 3 ter.

2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al comma 1, lettera c), il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36, provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto all'articolo 5, comma 1, della legge regionale 21 ottobre 2013, n. 8 (Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico).

Al secondo periodo del comma 7 bis dell'articolo 38 le parole “denuncia di inizio attività” sono sostituite dalle seguenti: “segnalazione certificata di inizio attività”

La rubrica del Capo III del Titolo I della Parte II è sostituita dalla seguente: “Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire”

Dopo l'articolo 40 è inserito il seguente:

Art. 40 bis (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)

1. I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante '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' gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio. La disciplina del presente articolo si applica, anche senza la deliberazione di cui sopra, agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati. Le disposizioni di cui al presente articolo, decorsi i termini della deliberazione di cui sopra, 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. I comuni aventi popolazione inferiore a 20.000 abitanti, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante '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', mediante deliberazione del consiglio comunale possono individuare gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 10 del presente articolo, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica.

2. I comuni, prima delle deliberazioni di cui al comma 1, da aggiornare annualmente, notificano ai sensi del codice di procedura civile ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento.

3. Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso:

a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;

b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.

4. La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi devono essere presentati entro tre anni dalla notifica di cui al comma 2. La deliberazione di cui al comma 1 attesta l'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40.

5. Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiscono di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente e sono inoltre esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20 per cento si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.

6. E' 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 che assicurino una superficie deimpermeabilizzata 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 per cento. A tal fine possono essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile, così come regolamentate dalla norma UNI 11235/2007.



7. *Se il proprietario non provvede entro il termine di cui al comma 4, non può più accedere ai benefici di cui ai commi 5 e 6 e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.*
8. *Decorso il termine di cui al comma 7 senza presentazione delle richieste o dei titoli di cui al comma 4, il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno. La demolizione 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 di cui all'articolo 11, comma 4.*
9. *Decorso infruttuosamente il termine di cui al comma 8, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.*
10. *Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo 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.*
11. *Per gli immobili di proprietà degli enti pubblici, si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 a condizione che, entro tre anni dalla individuazione di cui al comma 1, gli enti proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avviino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo.*

Dopo l'articolo 40 bis è inserito il seguente:

Art. 40 ter (Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati)

- 1. Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali dei comuni di cui all'articolo 40. Per tali interventi di recupero è, altresì, attribuita facoltà di deroga anche alle previsioni dei piani territoriali degli enti sovracomunali, secondo quanto disposto dal comma 4.*
- 2. Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante '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', individuati nei PGT ai sensi degli articoli 10, comma 4, lettera a), numero 3), e 10 bis, comma 8, lettera a), numero 2), ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, e non siano collocati in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, di cui agli articoli 10 e 10 bis. L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere.*



3. *Per l'esecuzione degli interventi di cui al presente articolo, la deliberazione del Consiglio comunale assunta ai sensi dell'articolo 40 determina, con esclusione della nuova costruzione, la qualificazione edilizia dell'intervento, la sua entità con il limite, per gli ampliamenti, del 20 per cento della superficie lorda esistente, la destinazione d'uso con esclusione di quelle produttivo-industriali e commerciali, a eccezione degli esercizi di vicinato, e le relative dotazioni urbanistiche. Tale deliberazione attesta, altresì, la compatibilità del recupero con il contesto agricolo dei luoghi.*

4. *Nel caso in cui l'intervento di recupero edilizio sia assoggettato anche a previsioni impeditive dello stesso, contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia della deliberazione comunale di cui al comma 3 è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione.*

5. *Agli interventi di recupero edilizio di cui al presente articolo non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della Parte II della presente legge, nonché le previsioni di cui all'articolo 40 bis. Per i medesimi interventi, i contributi di costruzione di cui al Titolo I, Capo IV, della Parte II della presente legge sono ridotti del 50 per cento e a essi non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla presente legge. Qualora la destinazione d'uso dell'edificio recuperato ai sensi del presente articolo sia agricola, il predetto contributo di costruzione non è dovuto.*

L'articolo 41 è abrogato;

All'articolo 42 sono apportate le seguenti modifiche:

la rubrica è sostituita dalla seguente: *“Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire”*

ovunque nell'articolo ricorrono le parole *“denuncia di inizio attività”* o *“denuncia”*, le stesse sono rispettivamente sostituite dalle seguenti: *“segnalazione certificata di inizio attività”* o dalla seguente: *“segnalazione”*

al secondo periodo del comma 1 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: *“, fatta comunque salva la possibilità di successiva indicazione prima dell'inizio dei lavori, anche congiuntamente alla comunicazione della data di inizio dei lavori di cui al comma 6.”*

il comma 8 è sostituito dal seguente:

8. *Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, commi 3 e 4, del d.p.r. 380/2001, il dirigente o il responsabile comunale competente, ove entro il termine di trenta giorni previsto all'articolo 23, comma 1, del d.p.r. 380/2001 sia riscontrata l'assenza dei presupposti di conformità e di rispetto delle norme di cui al comma 1, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento; in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, fermo restando quanto previsto dall'articolo 19, comma 6 bis, secondo periodo della legge 241/1990, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza; verifica inoltre la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.*

il comma 9 è abrogato;

al comma 10 le parole *“ai sensi del comma 9”* sono sostituite dalle seguenti: *“ai sensi del comma 8”* e le parole *“del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito,”* sono soppresse;

i commi 12 e 13 sono abrogati;



al comma 14 le parole “*al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito,*” sono soppresse;

Dopo il comma 2 ter dell'articolo 43, sono aggiunti i seguenti:

2 quater. Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi.

2 quinquies. La Giunta regionale definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con deliberazione, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante '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', previa informativa alla competente commissione consiliare, che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:

- a) promozione dell'efficientamento energetico;*
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;*
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;*
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;*
- e) 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;*
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;*
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;*
- h) 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;*
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;*
- j) 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;*
- k) 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.

2 sexies. E' prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 (Testo A) così determinata:

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;*
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;*
- c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;*
- d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.;*

Alla fine del comma 4 dell'articolo 44 è aggiunto il seguente periodo: “, interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.”

il comma 8 dell'articolo 44 è sostituito dal seguente:

8. 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.

ai commi 5 e 11 dell'articolo 44 le parole “denuncia di inizio attività” sono sostituite dalle seguenti: “segnalazione certificata di inizio attività”

i commi 9, 10, 10 bis, 12, 13 e 18 dell'articolo 44 sono abrogati;

All'alinea del comma 1 dell'articolo 46 le parole “denunce di inizio attività” sono sostituite dalle seguenti: “segnalazioni certificate di inizio attività”

Dopo il comma 1 dell'articolo 46 è aggiunto il seguente:

1 bis. Nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 48.

Al comma 6 dell'articolo 48, le parole “non comportanti” sono sostituite dalle seguenti: “anche comportanti” e le parole “non può superare il valore” sono sostituite dalle seguenti: “non può superare il 50 per cento del valore”

al comma 7 dell'articolo 48 le parole “denuncia di inizio attività” sono sostituite dalle seguenti: “segnalazione certificata di inizio attività”



Al comma 1 dell'articolo 49 le parole “a norma dell'articolo 41” sono sostituite dalle seguenti: “a norma dell'articolo 33, comma 1, lettere c) e d)”

Il comma 10 dell'articolo 50 è sostituito dal seguente:

10. La disciplina di cui al presente articolo si applica anche in relazione agli interventi, richiamati al comma 1, posti in essere sulla base di denuncia di inizio attività o di segnalazione certificata di inizio attività, intendendosi l'annullamento del permesso di costruire sostituito dalla declaratoria di insussistenza, al momento della presentazione della denuncia di inizio attività o della segnalazione certificata di inizio attività, dei presupposti per la formazione del titolo abilitativo.

All'articolo 51 sono apportate le seguenti modifiche:

il comma 1 è sostituito dal seguente:

1. Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. 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. 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 reperimento 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 o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

dopo il comma 1 bis è aggiunto il seguente:

1 ter. Negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e ter), il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

alla fine del comma 4 sono aggiunte le seguenti parole: “, potendo dunque soltanto pretendere la dotazione di aree corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse.”

Dopo l'articolo 51 è inserito il seguente:



Art. 51 bis (Usi temporanei)

1. *Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico.*

2. *L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.*

3. *L'uso temporaneo è consentito, 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 comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.*

4. *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 di cui all'articolo 51. Il comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.*

5. *Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.*

6. *E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.*

Al comma 1 dell'articolo 52 le parole “non mutano la qualificazione dell'intervento e” sono soppresse;

Al comma 1 dell'articolo 53 sono aggiunte, in fine, le parole “o dalla segnalazione certificata di inizio attività”

All'ultimo periodo del comma 2 dell'articolo 58 bis, la lettera “i” riferita ai “parcheggi” è soppressa;

Il secondo periodo del comma 1 dell'articolo 62 è soppresso;

Al comma 4 dell'articolo 63 dopo le parole “ovvero di denunce di inizio attività” sono inserite le seguenti: “o di segnalazioni certificate di inizio attività” e le parole “, anche per silenzio assenso” sono soppresse;

All'articolo 64 sono apportate le seguenti modifiche:

al comma 9, le parole “La denuncia di inizio attività” sono sostituite dalle seguenti: “La segnalazione certificata di inizio attività”

al comma 10, le parole “, anche per silenzio assenso” sono soppresse;



L'articolo 87 è sostituito dal seguente:

Art. 87 (Programmi integrati di intervento)

- 1. I comuni, nell'ambito delle previsioni del documento di piano di cui all'articolo 8 e nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 15, commi 4 e 5, nonché in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 3 bis, promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale del proprio territorio.*
- 2. Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:*
 - a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;*
 - b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
 - c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*
- 3. Relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, ovvero di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.*
- 4. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.*
- 5. I programmi integrati di intervento sono sottoposti a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.*

L'articolo 88 è sostituito dal seguente:

Art. 88 (Ambiti e obiettivi)

- 1. Il programma integrato di intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti e con applicazione dell'indifferenziazione delle destinazioni d'uso di cui all'articolo 51 tra quelle assegnate dallo strumento urbanistico all'ambito di intervento, senza applicazione di alcuna parametrizzazione percentuale.*
- 2. I comuni possono applicare le disposizioni di cui all'articolo 87, comma 3, e al comma 1 del presente articolo, come introdotte dalla legge regionale recante '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', anche relativamente ai programmi integrati di intervento già approvati o anche in corso di attuazione alla data di entrata in vigore della stessa legge. A tal fine il soggetto attuatore deposita presso il comune gli elaborati di aggiornamento del programma integrato di intervento, da approvare con deliberazione di giunta comunale. Nel caso di programmi integrati di intervento di interesse*



regionale, a norma dell'articolo 92, comma 5, gli elaborati di aggiornamento sono preventivamente valutati dal collegio di vigilanza del correlato accordo di programma.

3. Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché agli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies).

4. Per le aree destinate ad attrezzature connesse alla mobilità, a impianti ferroviari, a servizi e impianti tecnologici, a servizi speciali, di cui sia dimostrata l'effettiva dismissione o la non attualità delle previsioni urbanistiche, a fronte degli obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale, il programma integrato di intervento può prevedere indici volumetrici equiparati a quelli previsti per la trasformazione delle aree industriali dismesse, ovvero incentivi ai sensi dell'articolo 11, comma 5, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 90, comma 1. Tali indici devono essere giustificati dal raggiungimento di obiettivi strategici già fissati nel documento di piano o dal documento di inquadramento e dal perseguimento di rilevanti vantaggi per l'interesse pubblico. In particolare, gli interventi da realizzare a norma del presente comma, su aree destinate, in tutto o in parte, ad attrezzature connesse alla mobilità e a impianti ferroviari, sono definiti di rilevanza regionale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 92, commi 4, 5, 6 e 7. In tal caso, il programma integrato di intervento può prevedere, in sede di negoziazione, a carico del soggetto attuatore, interventi di potenziamento della mobilità regionale.

5. Il programma integrato di intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.

Il comma 1 dell'articolo 90 è sostituito dal seguente:

1. I programmi integrati di intervento garantiscono, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto sancito dall'articolo 9, comma 4, anche con la presentazione, da parte del proponente, di una valutazione economico-finanziaria redatta secondo le modalità e i requisiti di cui all'articolo 43 comma 2 quater. Nelle more dell'approvazione della deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 43, comma 2 quater, i comuni possono procedere ai sensi dell'articolo 9, comma 2, della legge regionale recante "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.

All'articolo 93 sono apportate le seguenti modifiche:

alla fine del comma 1 è aggiunto il seguente periodo: *"Nei casi di realizzazione di interventi di cui all'articolo 87, comma 3, la convenzione deve indicare la durata dello strumento attuativo, anche superiore a 10 anni."*;

al secondo periodo della lettera a) del comma 1 ter, le parole *"non possono essere superiori a tre anni e"* sono soppresse;

alla fine del comma 3 sono aggiunte le seguenti parole *" , in conformità a quanto disposto dall'articolo 28, comma 6 bis, della l. 1150/1942."*

I commi 3 bis e 5 dell'articolo 97 sono abrogati.



L'articolo 97 bis è abrogato.

L'articolo 102 bis è sostituito dal seguente:

Art. 102 bis (Norme speciali di salvaguardia)

1. Per ciascuna delle infrastrutture per la mobilità qualificate nel PTR come obiettivi prioritari di interesse regionale ai sensi dell'articolo 20, comma 4, è istituito un corridoio di salvaguardia urbanistica volto a preservarne le condizioni di realizzabilità tecnica ed economica, ovvero di fruibilità prestazionale e sicurezza della circolazione, rispetto a previsioni di trasformazione o utilizzo del suolo fisicamente o funzionalmente interferenti con le infrastrutture stesse. La misura di salvaguardia di cui al precedente periodo è apposta con l'approvazione del PTR o di relative varianti o aggiornamenti, di cui agli articoli 21 e 22, in riferimento al livello progettuale e al dimensionamento del corridoio indicati nel PTR.

2. Nelle aree ricadenti nel corridoio di cui al comma 1 non è consentita l'approvazione di varianti urbanistiche volte a consentire nuove edificazioni. L'ammissibilità degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.p.r. 380/2001, o dell'attuazione delle previsioni di trasformazione non ancora convenzionate alla data di apposizione della misura di salvaguardia è subordinata al rilascio di attestazione di compatibilità tecnica, da parte del concessionario o, in mancanza, dell'ente concedente o aggiudicatore dell'infrastruttura, entro novanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza da parte del richiedente, decorsi i quali l'attestazione stessa si intende resa in senso favorevole.

3. I comuni, le province e la Città metropolitana di Milano territorialmente interessati adeguano i rispettivi strumenti di pianificazione alle misure di salvaguardia di cui ai commi 1 e 2.

[Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 102 bis della l.r. 12/2005, come modificata dal presente articolo, si applicano a decorrere dalla prima variante al PTR o dal primo aggiornamento del PTR successivo alla data di entrata in vigore della presente legge. Nelle more dell'approvazione della prima variante o del primo aggiornamento di cui al precedente periodo, alle infrastrutture per la mobilità qualificate nel PTR come obiettivi prioritari di interesse regionale, ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della l.r. 12/2005, continuano ad applicarsi le disposizioni dell'articolo 102 bis della stessa l.r. 12/2005 nel testo vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.]

Dopo l'articolo 102 bis è aggiunto il seguente:

Art. 102 ter (Clausola valutativa)

1. Il Consiglio regionale valuta l'attuazione della presente legge e i risultati progressivamente ottenuti nel realizzare le politiche regionali per il governo del territorio. A questo scopo la Giunta regionale, anche avvalendosi della relazione dell'Osservatorio permanente della programmazione territoriale di cui all'art. 5, trasmette al Consiglio regionale una relazione annuale che descrive e documenta:

- a) lo stato di definizione e aggiornamento dei principali strumenti di pianificazione territoriale, a livello regionale, d'area, provinciale e comunale, nell'ambito della verifica di coerenza tra obiettivi e previsioni all'interno dei diversi strumenti e tra livelli di pianificazione;*
- b) lo stato di avanzamento dei processi più rilevanti di trasformazione territoriale con particolare riferimento all'uso e al consumo di suolo;*



- c) *l'attuazione e gli esiti delle strategie per la rigenerazione urbana, per censire e aumentare il recupero delle aree dismesse e per incentivare il riuso delle superfici già urbanizzate in luogo della nuova espansione;*
- d) *l'attuazione e i risultati delle politiche promosse secondo specifici temi e quesiti che il Comitato paritetico di controllo e valutazione del consiglio regionale e la competente commissione consiliare possono segnalare all'assessore competente per materia.*
2. *I soggetti pubblici e privati coinvolti nell'attuazione della presente legge sono tenuti a fornire alla Regione Lombardia le informazioni necessarie al monitoraggio e alla valutazione degli interventi di cui al presente articolo.*
3. *Il Consiglio regionale esamina la relazione secondo quanto previsto all'articolo 111 bis del Regolamento generale e la rende pubblica unitamente agli eventuali documenti del Consiglio che ne concludono l'esame.*

Alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 103 sono apportate le seguenti modifiche:

dopo le parole “dagli articoli” sono inserite le seguenti: “3 bis”

sono soppressi i seguenti numeri: “3”, “4”, “5”, “10”, “22” e “23”

dopo il numero “14” sono aggiunte le seguenti parole: “, a esclusione del comma 1 bis”

dopo il numero “16” sono aggiunte le seguenti parole: “, a esclusione del comma 2 bis, 17, comma 4 bis”

dopo le parole “19, commi 2 e 3,” sono aggiunte le seguenti: “23 bis, comma 4,”

al comma 1 bis) dell'articolo 103 le parole “derogabile all'interno di piani attuativi” sono sostituite dalle seguenti: “derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.”

Commento

Tre mesi e venti giorni dopo si interviene corposamente sul TUR per introdurre le misure di semplificazione e di incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale e per il recupero del PEE.

Si inizia modificando l'articolo 1, atto a definire i criteri ispiratori della legge, sostituendo per la terza volta il comma 3 bis), per aggiungere all'obiettivo primario della riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione urbana, quella territoriale, ma soprattutto, per estendere anche agli Enti Gestori dei Parchi regionali e naturali, nonché ai Comuni¹³⁰, un modello di sviluppo territoriale sostenibile a tutto tondo, quindi non solo limitato al recupero e alla riqualificazione delle aree degradate o dismesse, da attuarsi anche mediante strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata.

Si prosegue con una precisazione al successivo comma 1 dell'articolo 2, per chiarire che il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, non solo fra loro coordinati e differenziati, ma soprattutto fra loro “coerenti”.

E al medesimo comma si aggiunge l'1 bis) per far assurgere il PTR a riferimento della coerenza delle politiche regionali e dei piani e programmi territoriali di settore, nonché degli strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale ai vari livelli.

L qualcosa è ancor meglio precisata con l'implementazione del successivo comma 5, atto a individuare tra gli elementi che caratterizzano il governo del territorio, quelli appunto della

¹³⁰ Anche attraverso le relative forme associative.



rigenerazione territoriale e urbana e della sostenibilità ambientale e, in particolare, del risparmio di risorse territoriali, ambientali ed energetiche e del riuso di materia in un'ottica di economia circolare.

Per ottenere ciò, attraverso l'integrazione del comma 1 del successivo articolo 3, si demanda al SIT la ricognizione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione, al fine di dividerne la conoscenza tra: il sistema della pubblica amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini, nonché di monitorare e aggiornare la definizione dei criteri declinati dal PTR ¹³¹.

Per controllare gli effetti di questi aggiornamenti, con la sostituzione, del comma 1 dell'articolo 5, si demanda alla GR la costituzione di un Osservatorio permanente della programmazione territoriale, il quale, anche attraverso l'utilizzo degli elementi conoscitivi forniti dal SIT, provvede al monitoraggio delle dinamiche territoriali e alla valutazione degli esiti derivanti dall'attuazione degli strumenti di pianificazione.

Tale struttura, annualmente, dovrà fornire alla GR una relazione sull'attività svolta.

Mentre, per agevolare il raggiungimento degli obiettivi evidenziati nella modifica all'articolo 1, si interviene per la terza volta sul comma 3 bis) dell'articolo 7, per ribadire che la Regione incentiva la pianificazione coordinata volta alla condivisione delle politiche territoriali, ambientali, paesaggistiche e infrastrutturali tra più Comuni, attraverso la promozione del piano associato, che rappresenta lo strumento più efficace per conseguire: un uso razionale del suolo; la realizzazione di efficienti sistemi insediativi e di razionali sistemi di servizi; elevati livelli di tutela e valorizzazione delle aree agricole, naturali e di valore paesaggistico, nonché per prevedere adeguate forme di perequazione territoriale.

Dopo di che si passa alle variazioni dei singoli atti che costituiscono il PGT, partendo dall'articolo 8, cioè quello rivolto al DP.

In questo si sopprime il comma 2, lettera e bis), quale elemento di coordinamento con l'articolo 1, comma 3 bis).

Si sostituisce la lettera e quinquies) per garantire, negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale: 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.

E si aggiunge la lettera e sexies) per individuare le aree da destinare ad attività produttive e di logistica da localizzare prioritariamente nelle aree di rigenerazione.

Ma si va oltre e per promuovere gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale, si introduce l'articolo 8 bis), col quale si stabilisce che, sino all'adeguamento degli atti di PGT alle disposizioni sulla riduzione del consumo di suolo, si demanda ai Consigli comunali l'individuazione degli ambiti da assoggettare alla rigenerazione, possibilmente dopo aver consultato preventivamente le comunità e gli eventuali operatori privati interessati.

La relativa deliberazione dovrà:

a) individuare le azioni volte alla semplificazione e all'accelerazione dei procedimenti

¹³¹ Articolo 2 comma 1 bis della LR 31/2014 - Al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale, il Piano territoriale regionale (PTR) definisce specifici criteri riguardanti, in particolare, le caratteristiche delle aree della rigenerazione, nonché le strategie, gli strumenti e le modalità di attuazione alle diverse scale regionale, d'area vasta e comunale, nel rispetto delle previsioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale.



- amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- b) incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
 - c) prevedere gli usi temporanei, meglio codificati col successivo articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
 - d) prevedere la redazione di studi preliminari di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

Inoltre, per incentivare buone pratiche da mettere a disposizione dei Comuni, si demanda alla GR il compito di selezionare annualmente, in collaborazione con le Province e la Città metropolitana di Milano, le dodici migliori proposte di pianificazione urbanistica, alle quali assegnare congrui contributi, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria.

I Comuni inadempienti verranno esclusi dall'accesso a tali premialità sino a che non avranno provveduto ad assumere la suddetta deliberazione consiliare.

Si passa quindi al PR, perciò all'articolo 10.

Prima di tutto si sostituisce la lettera *e bis*) del comma 1, riferito alla Carta del consumo di suolo ¹³², precisando che detto elaborato dovrà essere redatto in base ai criteri, agli indirizzi e alle linee tecniche stabiliti dal PTR, nonché aggiungendo la lettera *e ter*) per consentire l'individuazione, all'interno del perimetro dei distretti del commercio ¹³³, gli ambiti nei quali il Comune definisce premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi o degradati in ambito urbano.

Nonché abrogando il comma 1 bis), che nella stesura originale prevedeva la possibilità di ridurre il contributo di costruzione ¹³⁴ per gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti negli ambiti di rigenerazione urbana.

Si continua con l'adeguamento alle precedenti disposizioni dell'articolo 10 bis) dedicato ai Comuni con popolazione fino a 2.000 abitanti, stabilendo che i medesimi dovranno aggiornare i propri PGT entro 24 mesi dall'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana all'integrazione del PTR.

Ulteriore intervento piuttosto corposo viene apportato all'articolo 11, dedito alla compensazione, alla perequazione e alla incentivazione, sulla base dei criteri definiti dal DP.

Dopo il comma 2 *bis*) viene inserito il 2 *ter*), per dare la possibilità ai Comuni, anche in accordo con altri enti territoriali, di promuovere forme di perequazione territoriale intercomunale, 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; definendo, a tal fine e d'intesa tra loro, le attività, le modalità di finanziamento e ogni altro adempimento che ciascun Ente partecipante si impegna a realizzare, con l'indicazione dei relativi tempi e delle modalità di coordinamento.

Si prosegue con la sostituzione dei commi 4 e 5.

¹³² Introdotta dall'art. 3, comma 1, lett. k) della l.r. 28 novembre 2014, n. 31.

¹³³ Di cui all'articolo 5 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 - Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere.

¹³⁴ Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione.



Col primo si stabilisce che, i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché - per i comuni sopra i 5.000 abitanti - quelli di incentivazione, siano commerciabili e vengano collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana.

I comuni dovranno istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori e lo dovranno aggiornare e rendere pubblico secondo modalità stabilite dai Comuni stessi.

I Comuni, le Province e la Città metropolitana di Milano sono tenuti ad individuare nei propri strumenti di pianificazione le aree destinate alla creazione di parchi anche sovracomunali. Inoltre, al fine di favorirne la realizzazione, i Comuni potranno attribuire a tali aree un incremento massimo del 20 per cento degli indici di edificabilità, da perequare entro tre anni dall'individuazione delle aree nel PGT, dando priorità agli ambiti di rigenerazione urbana. Tali diritti edificatori acquisiranno efficacia ad avvenuta cessione delle aree.

Col secondo, si permette agli interventi sul PEE di incrementare del 20% l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, sulla base di criteri definiti dalla GR, che attribuirà ai Comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti per la riduzione del contributo di costruzione.

Tutto ciò ove si perseguono una o più delle seguenti finalità:

- a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali ¹³⁵;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e alla riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) 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;
- f) abrogato
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT;
- h) 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;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e, ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi ¹³⁶ nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;
- l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate,

¹³⁵ Ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 - Disciplina regionale dei servizi abitativi.

¹³⁶ Di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003.



utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;

m) eliminazione delle barriere architettoniche.

Si prosegue poi con l'aggiunta di altri sei commi correlati al comma 5 per precisare prima di tutto, che tali incentivi volumetrici non sono cumulabili (*5 bis*)).

Inoltre per stabilire che gli interventi sul PEE possano essere realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché 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.

In tali casi i Comuni potranno escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o di alcune delle suddette disposizioni, con motivata deliberazione del Consiglio comunale, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica. (*5 ter*)).

I Comuni, sempre con deliberazione del Consiglio comunale potranno escludere aree o singoli immobili, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana (*5 quater*)).

Sono comunque da escludere a priori da dette facoltà di incremento gli interventi riguardanti le Grandi Strutture di Vendita (*5 quinquies*)).

I volumi necessari per consentire la realizzazione degli interventi edilizi e l'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo, o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico sul PEE, non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento. (*5 sexies*)).

Infine col comma *5 septies*) si stabilisce che qualora gli interventi di cui ai commi 5, *5 ter*) e *5 sexies*) siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'Organo dell'Ente sovracomunale competente alla sua approvazione.

Si passa quindi ad una precisazione procedurale per i PA comunali, sostituendo il comma 4 dell'articolo 12, attribuendo al Sindaco l'attivazione, entro dieci giorni dall'approvazione del PA, la procedura di formazione del Consorzio ¹³⁷.

Si torna di nuovo ad escludere la possibilità di utilizzare il Permesso di costruire convenzionato negli interventi di nuova costruzione localizzati all'interno dei lotti liberi del TUC, con la modifica del comma *1 bis*) dell'articolo 14.

Su tale assunto non si può che confermare l'assoluta personale contrarietà, per le motivazioni già espresse in precedenza.

Con la sostituzione del comma 11 dell'articolo 17, si introducono modalità semplificate per l'approvazione di modifiche concernenti la correzione di errori materiali e l'aggiornamento cartografico, nonché per lo sviluppo e per la conseguente definizione localizzativa di interventi da esso previsti e per gli aspetti di ambito locale che non incidano sulle strategie generali del piano; le modifiche per consentire l'attuazione di interventi di rigenerazione

¹³⁷ Articolo 27, comma 5, della legge 166/2002.



urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente, localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC) o anche all'interno degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione¹³⁸, rientrano sempre in tali modalità semplificate, purché non incidano sulle strategie generali del piano. Escludendo per tali modifiche la necessità di richiedere il parere della Conferenza dei Comuni, delle Comunità montane e degli Enti gestori delle aree regionali protette o la valutazione da parte della Regione.

Mentre, con l'introduzione di un nuovo articolo, il 23 bis, si dà facoltà ai Comuni, oltre che all'A.R.P.A., all'E.R.S.A.F., alla PoliS-Lombardia, alla Finlombarda Spa, alle Infrastrutture Lombarde Spa, all'A.R.I.A. Spa, all'A.R.E.U., all'A.T.S., all'A.O., alle A.S.S.T., all'A.C.S.S.L., alle Fondazioni I.R.C.C.S. di diritto pubblico, all'I.N.N. Carlo Besta di Milano, all'I.N.T. di Milano, all'Ospedale Maggiore Policlinico di Milano – Cà Besta, infine alle A.L.E.R., di concludere appositi accordi¹³⁹ per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree di cui sono titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali, con Società partecipate dalla Regione, operanti nel settore e con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana, con possibilità, per le stesse Società, di operare anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato, ove ricorrano le condizioni previste dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti.

Probabilmente consci che ormai la normativa nazionale si sia sostanzialmente allineata a quella regionale, ma soprattutto per evitare inutili sovrapposizioni e dispute su disposizioni inerenti materie concorrenti, il testo dell'articolo 27 è stato sostituito, per rimandare la definizione delle tipologie degli interventi edilizi a quelle contenute nell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001. Così facendo, peraltro, si è persa la definizione di "*interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti*"¹⁴⁰ attuati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, mantenendo tuttavia la medesima volumetria di quello sostituito. Tanto utili per discriminarli da quelli di ristrutturazione edilizia ormai ingestibili sotto il profilo amministrativo.

Si procede poi all'abrogazione dell'articolo 28 inerente al Regolamento Edilizio in quanto ormai superato dalle normative incombenti¹⁴¹.

Sempre per allineare il TUR al DPR 380/2001, si elimina dal comma 3 dell'articolo 32 il termine D.I.A. e si riscrive il successivo articolo 33, dedito al regime giuridico degli interventi. In quest'ultimo, un aspetto sicuramente positivo è costituito dalla lettera e) del comma 1, atta a disciplinare gli interventi assoggettati a Permesso di costruire convenzionato, nella quale si ripristina la possibilità di utilizzare questo titolo abilitativo nei casi stabiliti dal PGT, oltre a quelli nei lotti liberi del TUC¹⁴² ovvero a quelli di recupero dei sottotetti¹⁴³.

Finalizzata al coordinamento dei vari articoli del TUR oggetto di modifica è la sostituzione dell'articolo 34, inerente agli interventi soggetti unicamente a permesso di costruire.

¹³⁸ Di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies).

¹³⁹ Ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 - Codice dei contratti pubblici.

¹⁴⁰ Articolo 27, comma 1, lettera e), punto 7 bis.

¹⁴¹ Conferenza unificata Stato-Regioni del 26 ottobre 2016 – Intesa ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della Legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

¹⁴² Articolo 14, comma 1 bis.

¹⁴³ Articolo 73 bis, comma 2.



Di mero contenuto lessicale sono le variazioni al comma 7 bis) dell'articolo 38 e della rubrica del Capo III del Titolo I Parte II, sempre riferita alla sostituzione della D.I.A. con la S.C.I.A.. Significative invece le introduzioni degli articoli 40 bis e 40 ter; il primo dedicato a fissare nuove disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità, il secondo, al recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati.

Col 40 bis, si demanda di nuovo al Consiglio comunale di deliberare l'individuazione degli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio, ciò anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate.

Le nuove disposizioni, in esso contenute, senza la sopradetta deliberazione, si potranno applicare anche agli immobili già individuati dai Comuni come degradati e abbandonati, ovvero a quelli, 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.

Ai Comuni, peraltro, è data facoltà di individuare gli ambiti da escludere in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica.

Le nuove disposizioni introdotte, obbligano l'Amministrazione comunale a notificare nelle forme di legge ai proprietari degli immobili dismessi che causano criticità, le ragioni di tale individuazione, affinché questi ultimi possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento, tutto ciò ovviamente prima della sopra richiamata deliberazione.

Sono comunque esclusi dall'individuazione gli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, qualora non siano stati oggetto di sanatoria e gli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.

La facoltà d'intervento, mediante l'utilizzo di PA o di titoli edilizi diretti, è consentita non oltre i tre anni¹⁴⁴ dalla notifica sopra richiamata.

L'individuazione tramite delibera del CC attesta automaticamente l'interesse pubblico al recupero dell'immobile, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga.

Gli interventi su questi immobili potranno usufruire di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente e sono inoltre esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a 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.

Con questa disposizione, si ritiene che dovrebbero venir meno, le norme contenute in vari PGT vigenti, che stabilivano la necessità di reperire integralmente le correlate dotazioni di servizi pubblici o la loro monetizzazione, per gli immobili dismessi da oltre dieci anni, perché assolutamente contraria ad ogni logica d'incentivo della rigenerazione urbana.

Tali interventi sono esclusi dagli incrementi dei diritti edificatori consentiti dall'articolo 11,

¹⁴⁴ Termine prorogabile di altri quattro o dodici mesi, ai sensi del comma 7 del medesimo articolo.



comma 5.

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

Nel caso gli interventi assicurino la de-impermeabilizzazione di una superficie equivalente all'incremento della Slp, ovvero, conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento, potranno usufruire di una ulteriore premialità del 5%.

A tal fine potranno essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile ¹⁴⁵.

Scaduti i termini, per i proprietari degli immobili, di presentare le istanze di intervento, i Comuni potranno ingiungere loro la demolizione dell'edificio, o in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o di messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno.

Invece, la demolizione effettuata dalla proprietà, determina automaticamente per la medesima il diritto a un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area e, i diritti edificatori generati dalla demolizione stessa potranno sempre essere perequati e confluiranno nel registro delle cessioni dei diritti edificatori, tenuto dal Comune.

In ogni caso, l'Amministrazione comunale, potrà provvedere alla demolizione in via sostitutiva, decorsi infruttuosamente i termini sopra indicati, con obbligo di rimborso delle correlate spese a carico dei proprietari, ai quali sarà comunque riconosciuta la SLP esistente fino all'indice di edificabilità previsto dal PGT.

L'articolo si conclude riconoscendo a tutti gli interventi di rigenerazione contemplati nel medesimo di fruire delle deroghe 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 ¹⁴⁶ e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

E, inoltre, stabilendo che le medesime disposizioni saranno applicabili agli immobili di proprietà degli Enti pubblici, purché questi ultimi approvino il relativo progetto di rigenerazione, ovvero, avvino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo dei medesimi immobili.

Altrettanto interessanti le disposizioni contenute nel successivo articolo 40 ter, per il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati.

In primo luogo, queste stabiliscono, che tale recupero costituisce “*attività di pubblico interesse*” quindi automaticamente idoneo all'applicazione delle deroghe consentite dall'articolo 40, estendibili anche agli strumenti di pianificazione sovralocali.

Dopo di che si stabilisce che gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti al 30 novembre 2019 ¹⁴⁷, individuati nei PGT, ovvero, mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al Comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale; purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità

¹⁴⁵ Così come regolamentate dalla norma UNI 11235/2007.

¹⁴⁶ Il richiamo alla prevalenza delle norme statali non derogabili renderà assai complicata la possibilità di ridurre la distanza dagli edifici esterni all'ambito d'intervento, stabilita in dieci metri dal DIM 1444/1968, a meno che tale riduzione non sia contemplata in un PA che li coinvolga.

¹⁴⁷ Entrata in vigore LR 26 novembre 2019, n. 18, pubblicata sul BURL n. 48 del 29/11/2019.



rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente¹⁴⁸, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria, e non siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

A condizione che l'intervento di recupero non costituisca interferenza con l'attività agricola in essere.

L'eventuale delibera di approvazione dell'intervento in deroga determina: la qualificazione dell'intervento; la sua entità entro il limite del 20 per cento della superficie lorda esistente, per gli ampliamenti; la destinazione d'uso, con esclusione di quelle produttivo-industriali e commerciali, a eccezione degli esercizi di vicinato; le relative dotazioni urbanistiche.

Tale deliberazione attesta, altresì, la compatibilità del recupero col contesto agricolo dei luoghi e deve essere affiancata da equivalente atto emanato dall'Ente competente, qualora l'intervento di recupero edilizio sia assoggettato anche a previsioni impeditive dello stesso, contenute in piani territoriali di Enti sovracomunali.

Ai predetti interventi di recupero edilizio non si applicano le norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura¹⁴⁹ e le precedenti disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità.

Per i medesimi interventi, i contributi di costruzione sono ridotti della metà.

Sempre per coordinare il TUR col DPR 380/2001 viene abrogato l'articolo 41, dedito agli interventi realizzabili mediante DIA e SCIA, e viene modificato il titolo e il contenuto del successivo articolo 42, perché nel testo originale lombardo tali titoli abilitativi autocertificati potevano essere utilizzati indifferentemente per tutti gli interventi contemplati all'articolo 3 del DPR 380/2001¹⁵⁰, comprese le nuove costruzioni, mentre, da questo momento in poi la SCIA alternativa al permesso di costruire potrà essere utilizzata solo in sintonia con gli articoli 10 e 23 del citato DPR.

Inoltre, con l'abrogazione dell'articolo 41, anche la Comunicazione di Eseguita Attività, che in Lombardia sostituiva la SCIA¹⁵¹ per Varianti in corso d'opera, viene soppressa.

Si prosegue aggiungendo tre nuovi commi al comma 2 ter) dell'articolo 43, dedito al contributo di costruzione.

Col comma 2 *quater*) si consente la possibilità di ridurre del 50% tale contributo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica attivati negli ambiti della rigenerazione, salva la facoltà per i Comuni di prevedere riduzioni più consistenti. Inoltre, nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il Comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. Inoltre, si demanda alla GR l'individuazione delle modalità e dei requisiti per l'elaborazione della su accennata valutazione economico-finanziaria.

¹⁴⁸ Prima dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, entrata in vigore il 1° settembre 1967, nelle aree agricole non era necessaria la Licenza edilizia.

¹⁴⁹ Titolo III della Parte II

¹⁵⁰ Articolo 41 comma 1 - Ferma restando l'applicabilità della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei casi e nei termini previsti dall'articolo 19 della legge 241/1990 e dall'articolo 5, comma 2, lettera c), del d.l. 70/2011, chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire **ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, (omissis).

¹⁵¹ Di cui all'articolo 22, comma 2 del DPR 380/2001.



Col comma 2 *quinquies*) si demanda alla GR la definizione dei criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

Col comma 2 *sexies*) si stabilisce la possibilità di aumentare percentualmente il contributo sul costo di costruzione da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; con possibilità di realizzare tali interventi anche da parte dell'operatore, in accordo con il Comune.

Tale incremento viene diviso in tre soglie:

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel TUC;
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del TUC;
- c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione.

Si ritocca anche il testo dell'articolo 44, relativo agli oneri di urbanizzazione.

In particolare con un'aggiunta al comma 4, si inseriscono tra gli oneri di urbanizzazione secondaria gli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e gli interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

Dopo di che si sostituisce integralmente il comma 8 per stabilire che gli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia¹⁵², nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, ovvero, per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, qualora 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.

In questi casi gli oneri di urbanizzazione applicabili sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento¹⁵³, salva la facoltà per i Comuni di deliberare ulteriori riduzioni.

Inoltre si interviene sui commi 5 e 11, per sostituire le parole DIA con SCIA.

Infine, vengono abrogati: il comma 9 che dava la possibilità al soggetto promotore dell'intervento di ristrutturazione di chiedere l'applicazione degli oneri di urbanizzazione riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento; il comma 10, che consentiva la riduzione degli oneri sino al 60% di quelli dovuti per la nuova costruzione; il comma 10 bis) che per gli interventi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione e in quelli di integrale sostituzione edilizia prevedeva la possibilità di riduzione in misura non inferiore al 50%; il comma 12, che, nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, prevedeva che il contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fosse commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella dovuta per la destinazione precedente integrata con la quota dovuta per le eventuali opere previste; il comma 13, che riferiva l'ammontare dell'eventuale detta maggior somma ai valori stabiliti dal Comune alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo ovvero della presentazione del titolo abilitativo autocertificato; il comma 18, che fissava possibili riduzioni degli oneri per interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico.

¹⁵² Ex articolo 23 del DPR 380/2001.

¹⁵³ Non applicabile agli interventi di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati – Art. 40 ter



Si interviene anche sul comma 1 dell'articolo 46, relativo alle convenzioni dei PA, per sostituire di nuovo le parole DIA con SCIA.

Quindi, allo stesso articolo si aggiunge il comma 1 bis) per codificare definitivamente una interessante novità, cioè la facoltà per i Comuni di dedurre dal contributo afferente al costo di costruzione l'ammontare delle opere pubbliche e di interesse pubblico e generale non correlate alla necessità di garantire il reperimento delle dotazioni stabilite dal PS e il cui approntamento sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione.

Un nuovo tentativo di semplificazione a favore dei Comuni, per evitare defatiganti procedure d'appalto, già attuato in precedenza con alterne fortune.

Sempre allo scopo di favorire la rigenerazione, viene modificato anche il comma 6 dell'articolo 48, per la determinazione del contributo afferente al costo di costruzione, che non potrà superare il 50% del valore determinato per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione dell'immobile.

Le successive variazioni apportate sia al comma 1 dell'articolo 49 (Sanzioni), che al comma 10 dell'articolo 50 (Poteri regionali di annullamento e di inibizione) sono correlate a quelle attuate sul precedente articolo 33 (Regime giuridico degli interventi), sono quindi di semplice coordinamento.

Significativa, al contrario la sostituzione del comma 1 dell'articolo 51, atto a normare la disciplina urbanistica dei cambi di destinazione d'uso.

La novità introdotta rispetto al testo precedente riguarda le destinazioni residenziali, commerciali di vicinato¹⁵⁴, artigianale di servizio, nonché quelle direzionali e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda, che vengono, in ogni caso, considerate tra loro "urbanisticamente compatibili", con possibilità di coesistere senza limitazioni percentuali; con la precisazione che è ammesso il passaggio da una funzione all'altra, salvo i casi di esclusione stabiliti dal PGT.

Questo assunto fa certamente riferimento a quanto tuttora stabilito dall'articolo 3, comma 3 del DIM 2 aprile 1968, n. 1444, per il quale, qualora negli strumenti urbanistici generali, i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, vengano determinati con parametri uguali o superiori a 100 metricubi per abitante, le destinazioni strettamente connesse alla residenza, quali: i negozi di prima necessità – leggi esercizi di vicinato -, i servizi collettivi per le abitazioni – leggi tra le altre le attività artigianali di servizio, quali ad esempio parrucchieri, estetisti, calzolai, ecc. – gli studi professionali, non producono mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante¹⁵⁵.

Di interpretazione meno agevole è il successivo periodo "Nella superficie urbanizzata¹⁵⁶, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001¹⁵⁷ è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga

¹⁵⁴ Cioè gli esercizi di vicinato.

¹⁵⁵ Articolo 23-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

¹⁵⁶ Superficie urbanizzata e urbanizzabile, i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate, esclusi quelli destinati a parchi urbani territoriali.

¹⁵⁷ a) residenziale, a-bis) turistico ricettiva, b) produttiva e direzionale, c) commerciale, d) rurale.



alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale”; come a dire, in Lombardia, negli ambiti del TUC, la modifica di destinazione d’uso tra le categorie sopra richiamate è sempre ammessa e non è sottoposta all’eventuale conguaglio delle aree per servizi ovvero di interesse generale. Perciò, per quanto stabilito dal primo periodo del comma 1 dell’articolo 23-ter, che fa salva la diversa previsione delle leggi regionali, questo passaggio di categoria non costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso. Ciò sembra valere solo quando il PGT non ne precluda qualcuna di queste, ovvero, per le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 metri quadri o, ancora, alle grandi strutture di vendita le cui destinazioni d’uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT; come precisato dal successivo periodo finale del comma 1 di questo articolo.

Questa lettura sembra essere corroborata anche dal nuovo comma *1 ter*), il quale stabilisce che all’interno dei distretti del commercio ¹⁵⁸ *“il cambio di destinazione d’uso finalizzato all’esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.”*

Fatta salva la possibilità per il Comune, nei soli casi di mutamenti di destinazione d’uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, di pretendere soltanto la dotazione di aree corrispondente all’incremento di fabbisogno delle stesse adeguatamente dimostrato; come afferma il periodo aggiunto al comma 4.

Altra novità rilevante è quella introdotta con l’articolo 51 bis dal titolo *“Usi temporanei”*, che porta la Lombardia ad allinearsi a equivalenti disposizioni di altre Regioni, *“allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sotto-utilizzati”* attraverso l’uso temporaneo di aree, di edifici, o parti di essi, anche in deroga al PGT.

L’uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici sia immobili privati, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che possono essere garantiti anche mediante la realizzazione di opere edilizie, ovvero, di impianti e attrezzature tecnologiche, purché, ciò, non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT vigente.

Tutto questo potrà essere attivato, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due, previa stipula di apposita convenzione.

L’uso temporaneo non comporterà la corresponsione, da parte del richiedente, di aree per servizi e non comporterà il mutamento di destinazione d’uso delle unità immobiliari.

Il Comune nella su richiamata convenzione potrà comunque definire eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all’uso temporaneo proposto e nell’ipotesi in cui dette opere siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell’area, il costo di tali opere potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

E’ in ogni caso esclusa l’utilizzazione temporanea di aree ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

¹⁵⁸ *Articolo 5 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 - Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere.*



La soppressione del periodo “*non mutano la qualificazione dell'intervento e*” dal comma 1 del successivo articolo 52, sembra essere correlata alle variazioni sin qui descritte, con l'intento di estenderne l'assunto anche ai PA in corso di esecuzione.

Sembra essere una semplice correzione di sintassi l'eliminazione dell'articolo (i) dall'ultimo periodo del comma 2 dell'articolo 58 bis, relativo all'invarianza idraulica.

Poco significative anche le successive correzioni degli articoli 62, 63 e 64, tutte collegate alla eliminazione della DIA o alla sua sostituzione con la SCIA.

Le modifiche introdotte negli articoli dall'87 al 93, dediti ai PII, sono correlate all'obiettivo della legge di modifica del TUR, cioè favorire la rigenerazione urbana e il recupero del PEE.

Gli elementi più significativi introdotti con la riscrittura dei primi due, l'87 e l'88, sono rappresentati dal comma 3 del primo, col quale si prevede la possibilità di attuare gli interventi per stralci funzionali o mediante successivi PA di secondo livello e di maggiore dettaglio, laddove ci si trovi in aree di notevole estensione, ovvero, in aree di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, coordinando adeguatamente le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare e le correlate garanzie.

Nell'articolo 88, nei PII, si inserisce l'applicazione dell'indifferenziazione delle destinazioni d'uso tra residenza, artigianato di servizio, esercizi di vicinato, direzionale e turistico-ricettivo sino a 500 mq, senza applicazione di alcuna parametrizzazione percentuale, dando facoltà ai Comuni di estendere le semplificazioni e le incentivazioni sin qui descritte anche ai PII già approvati o in corso di attuazione al 30 novembre 2019.

Con la sostituzione del comma 1 dell'articolo 90, ai fini di valutare la dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale necessaria, a supporto delle funzioni insediate, si mette in carico al proponente la predisposizione di una valutazione economico-finanziaria a sostegno della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati.

Infine, con la modifica al comma 1 dell'articolo 93, nelle aree di notevole estensione territoriale, ovvero, di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, si introduce la facoltà di superare il limite decennale per l'attuazione dei PII.

Con quella alla lettera a) del comma 1 ter) si elimina il termine temporale di tre anni per eventuali proroghe, e con l'aggiunta al successivo comma 3, si richiama il disposto dell'articolo 28, comma 6 bis, della Legge 1150/1942, per confermare l'attuazione dei PII anche mediante stralci funzionali.

Con l'abrogazione dei commi 3bis) e 5 dell'articolo 97 si rimodulano le procedure demandate allo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Mentre, la rimozione dell'articolo 97 bis, dedito al recupero delle aree non residenziali dismesse, si rende indispensabile per evitare contraddizioni con le nuove disposizioni introdotte.

Con la riscrittura dell'articolo 102 bis), si introduce una nuova modalità di salvaguardia per i nuovi tracciati delle infrastrutture per la mobilità d'interesse sovralocale, mediante l'istituzione di un “*corridoio di salvaguardia urbanistica*”; sostanzialmente una fascia di inedificabilità priva dell'indicazione dell'infrastruttura stessa che non dovrebbe essere soggetta a limiti di scadenza temporale, quindi non dovrebbe richiedere correlati indennizzi



alle proprietà interessate.

Tale disposizione si applicherà a decorrere dalla prima futura variante al PTR.

Con l'inserimento del successivo articolo 102 ter) si inserisce una clausola che demanda al Consiglio regionale la valutazione degli effetti prodotti dalle suddette nuove politiche per il governo del territorio, sulla base di una relazione annuale predisposta dalla GR, che dovrà descrivere:

- a) lo stato di definizione e di aggiornamento dei principali strumenti di pianificazione territoriale, a livello regionale, d'area vasta, provinciale e comunale, nell'ambito della verifica di coerenza tra obiettivi e previsioni all'interno dei diversi strumenti e tra livelli di pianificazione;
- b) lo stato di avanzamento dei processi più rilevanti di trasformazione territoriale con particolare riferimento all'uso e al consumo di suolo;
- c) l'attuazione e gli esiti delle strategie per la rigenerazione urbana, per censire e aumentare il recupero delle aree dismesse e per incentivare il riuso delle superfici già urbanizzate in luogo della nuova espansione;
- d) l'attuazione e i risultati delle politiche promosse secondo specifici temi e quesiti che il Comitato paritetico di controllo e valutazione del Consiglio regionale e la competente Commissione consiliare possono segnalare all'assessore competente per materia.

Infine, con le modifiche apportate alla lettera a) del comma 1, dell'articolo 103, inerente alla disapplicazione di alcune norme sancite dal DPR 380/2001, si coordinano i dispositivi del TUR col TUN.

Quindi, in Lombardia, cessa di avere diretta applicazione la disciplina di dettaglio prevista: dagli articoli 3 bis (Interventi di conservazione), 11 (Caratteristiche del permesso di costruire), 12 (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire), 13 (Competenza al rilascio del permesso di costruire), 14 (Permesso in deroga agli strumenti urbanistici) a esclusione del comma 1 bis¹⁵⁹, 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire), a esclusione del comma 2 bis)¹⁶⁰, 17, comma 4 bis)¹⁶¹, 19, commi 2 e 3¹⁶², 23 bis, comma 4¹⁶³,

¹⁵⁹ Articolo 14, comma 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 dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

¹⁶⁰ Articolo 16, comma 2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

¹⁶¹ Articolo 17, comma 4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

¹⁶² Articolo 19, comma 2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale. Articolo 19, comma 3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il



e 32 (Determinazione delle variazioni essenziali).

E, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi, lo sarà anche all'interno di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.

Con la **Legge regionale 10 dicembre 2019, n. 21 (30) – Seconda legge di semplificazione 2019** – pubblicata sul BURL n. 50 suppl. del 13 dicembre 2019, sono state introdotte le seguenti modifiche:

All'articolo 32 dopo il comma 3 è aggiunto il seguente:

3 bis. Ferme restando la previsione di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124) e, per gli edifici funzionali ad attività economiche, le disposizioni di cui al comma 1 bis dell'articolo 6 della legge regionale 19 febbraio 2014, n. 11 (Impresa Lombardia: per la libertà di impresa, il lavoro e la competitività), per le pratiche edilizie relative a edifici anche non funzionali ad attività economiche il proprietario di un immobile o chi ne abbia titolo può richiedere allo sportello unico per l'edilizia indicazioni e chiarimenti preliminari all'eventuale presentazione formale di istanze, segnalazioni o comunicazioni riguardo, in particolare, alla conformità delle stesse con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, nonché con la normativa igienico-sanitaria e con la restante normativa applicabile. Lo sportello fornisce le indicazioni e i chiarimenti all'interessato entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta, coinvolgendo, se del caso, le altre amministrazioni competenti. Le indicazioni e i chiarimenti resi non incidono, in ogni caso, sull'istruttoria successiva alla eventuale presentazione dell'istanza, della segnalazione o della comunicazione né sulla conclusione del procedimento amministrativo correlato. La consulenza preistruttoria di cui al presente comma è resa gratuitamente, fatto salvo il pagamento dei soli diritti di segreteria previsti dalla legge.

Commento

Quindici giorni dopo si interviene di nuovo per integrare l'articolo 32, atto a codificare le attività demandate al SUE; con l'aggiunta del comma 3 bis), si consente al proprietario di un

contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

¹⁶³ *Articolo 23-bis, comma 4. All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.*



ARCHITETTURA & URBANISTICA
cappa francesco architetto & Co.

immobile o chi ne abbia titolo, di richiedere al SUE indicazioni e chiarimenti preliminari all'eventuale presentazione formale di istanze, segnalazioni o comunicazioni riguardo, in particolare, alla conformità delle stesse con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, nonché con la normativa igienico-sanitaria e con la restante normativa in quanto applicabile.

Il SUE fornirà le indicazioni e i chiarimenti all'interessato entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta.



Con la **Legge regionale 21 maggio 2020, n. 11** (31) – *Legge di semplificazione 2020* – pubblicata sul BURL n. 22 suppl. del 25 maggio 2020, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Il comma 2 quater dell'articolo 4 è abrogato.

Commento

Con questo intervento si elimina dalla procedura VAS la disposizione che stabiliva il coordinamento tra VAS, VIA e VIC, negli atti di programmazione negoziata soggetti ad approvazione regionale.

Con la **Legge regionale 9 giugno 2020, n. 13** (32) – *Prima legge di revisione ordinamentale 2020* – pubblicata sul BURL n. 24 suppl. del 11 giugno 2020, sono state introdotte le seguenti modifiche:

All'articolo 11 sono apportate le seguenti modifiche:

la lettera f) del comma 5 è soppressa;

dopo il comma 5 è inserito il seguente:

5.1. I criteri relativi all'incremento dell'indice di edificabilità massimo per interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguono le finalità di cui alla lettera e) del comma 5 sono definiti dalla Giunta regionale di concerto con il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, a tutela del rispetto della disciplina a salvaguardia dei beni paesaggistici e culturali.

Dopo la lettera b) del comma 11 dell'articolo 13 è aggiunta la seguente:

b bis) ai fini del monitoraggio del consumo di suolo, alla trasmissione alla Regione delle informazioni relative al consumo di suolo negli atti di PGT.

Dopo il comma 11 dell'articolo 40 bis è aggiunto il seguente:

11 bis. Gli interventi di cui al presente articolo riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del d.lgs. 42/2004.

Al comma 2 dell'articolo 40 ter le parole “*purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, e non siano collocati in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, di cui agli articoli 10 e 10-bis.*” sono sostituite dalle seguenti: “*purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria, e non siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, di cui agli articoli 10 e 10 bis.*”

dopo il comma 5 dell'articolo 40 ter è aggiunto il seguente:

5 bis. Gli interventi di recupero degli edifici rurali di cui al presente articolo, riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e nel rispetto



delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del d.lgs. 42/2004.';

Il secondo periodo del comma 1 dell'articolo 51 è sostituito dal seguente: *“Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23 ter, comma 2, del d.p.r. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.”*¹⁶⁴

Dopo il comma 3 dell'articolo 102 bis è aggiunto il seguente:

3 bis. L'apposizione della misura di salvaguardia urbanistica di cui al comma 1 è da considerarsi aggiuntiva rispetto ai vincoli prescritti ai sensi della normativa statale a tutela dei beni culturali e paesaggistici e, in particolare, alle previsioni del piano paesaggistico regionale di cui agli articoli 143, comma 9, e 145, comma 3, del d.lgs. 42/2004. Resta, in ogni caso, impregiudicata, ai fini della realizzazione delle infrastrutture per la mobilità per le quali è istituita la misura di salvaguardia di cui al comma 1, l'applicazione dei vincoli e delle previsioni del piano paesaggistico regionale ai sensi della normativa statale di cui al precedente periodo.

Commento

Probabilmente la maggior parte delle modifiche contenute in questo testo di legge sono state sollecitate dal MibacT o comunque concordate col Ministero stesso nella fase preliminare di preparazione della LR 18/2019.

Infatti, si interviene sia sull'articolo 11 che sugli articoli 40 bis, 40 ter e 102 bis, modificati o inseriti nella LR del novembre 2019.

Nel primo si elimina la lettera f) dal comma 5 e si inserisce il comma 5.1. che prevede appunto la definizione dei criteri relativi all'incremento dell'indice di edificabilità massimo per interventi sul PEE di concerto tra la GR e il Ministero.

Nel secondo si inserisce il comma 11 bis) per stabilire il coinvolgimento del Ministero negli interventi sul patrimonio edilizio dismesso soggetto a tutela che presenta criticità.

Nel terzo si aggiunge il comma 5 bis) per ribadire lo stesso concetto.

Nell'ultimo si aggiunge il comma 3 bis), per precisare che la misura di salvaguardia urbanistica inserita col nuovo articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto ai vincoli introdotti ai sensi della normativa statale a tutela dei beni culturali e paesaggistici e, in particolare, dalle previsioni del piano paesaggistico regionale.

Con l'inserimento della lettera b bis) all'articolo 13 si introduce un ulteriore adempimento a carico dei Comuni per ottenere la pubblicazione sul BURL, cioè la necessità di fornire le informazioni relative al consumo di suolo.

Un altro aggiustamento viene introdotto al comma 2 dell'articolo 40 ter, relativo al recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati, per precisare che detti edifici per essere recuperabili non devono essere stati realizzati in totale difformità del titolo abilitativo, ovvero, che gli eventuali abusi edilizi siano stati regolarmente sanati e, in ogni caso, a condizione che

¹⁶⁴ Questa precisazione fa dubitare della prevalenza generale dell'articolo 51 sul DPR 380/2001, sostenuta anche dallo studio Bosetti&Gatti, in base al comma 1 del dell'articolo 23-ter del DPR 380/2001.



non siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

Inoltre, viene di nuovo ritoccato il comma 1 dell'articolo 51, che disciplina i cambi di destinazione d'uso, attraverso la sostituzione del secondo periodo, con la quale si definisce principale la destinazione d'uso qualificante l'area; complementare o accessoria o compatibile, qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale, ovvero, sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o di custodia.

In questo modo, rispetto ai testi precedenti, sembra si voglia dare maggior peso alla destinazione d'uso stabilita dal PGT per l'area di sedime, mentre, prima la destinazione d'uso principale o qualificante dell'edificio era data da quella che all'interno di quest'ultimo rappresentava la maggior SL.

Di norma, poi, si definisce complementare quella che integra la principale, detta anche qualificante, e che dipende da quest'ultima, non potendo essere svolta separatamente da essa.

Invece, si definisce accessoria quella atta a garantire un organico e razionale uso dell'edificio o dell'area; mentre, si considera compatibile quella che non crea nocumento alla destinazione qualificante e che può essere da essa indipendente.

Ad esempio, come più volte riportato in precedenza, risultano sempre tra loro compatibili: la residenza, gli esercizi commerciali di vicinato, le attività artigianali di servizio, gli studi professionali/uffici e le strutture ricettive fino a 500 mq di superficie.



Con la **Legge regionale 7 agosto 2020, n. 18 (33) – Assestamento al bilancio 2020-2022 con modifiche alle leggi regionali** – pubblicata sul BURL n. 33 suppl. del 11 agosto 2020, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Anche in considerazione del permanere di gravi difficoltà per il settore delle costruzioni, derivanti dall'emergenza epidemiologica da COVID-19, è prorogata la validità:

- a) di tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti o titoli abilitativi, comunque denominati, in scadenza dal 31 gennaio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, per tre anni dalla data di relativa scadenza;
- b) delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e dei termini da esse stabiliti, nonché di quelli contenuti in accordi simili, comunque denominati, previsti dalla legislazione regionale in materia urbanistica, stipulati antecedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge, che conservano validità per tre anni dalla relativa scadenza¹⁶⁵.

Le scadenze dei termini previsti agli articoli 8 bis, commi 1 e 2, e 40 bis, comma 1, primo e quarto periodo, della l.r. 12/2005, nonché del termine di cui all'articolo 8, comma 2, della 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), differite in applicazione dell'articolo 1, comma 1, della legge regionale 31 marzo 2020, n. 4 (Differimento dei termini stabiliti da leggi e regolamenti regionali e disposizioni urgenti in materia contabile e di agriturismi, in considerazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19), sono prorogate fino al 31 dicembre 2020¹⁶⁶.

L'efficacia delle deliberazioni della Giunta regionale relative ai criteri di cui agli articoli 11, comma 5, e 43, comma 2 quinquies, della l.r. 12/2005 è sospesa per novanta giorni dalla data di pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione Lombardia delle stesse deliberazioni per consentire e agevolare le valutazioni di competenza dei comuni, ai fini della relativa applicazione.

Commento

Questa variazione, modificata dalla successiva Legge regionale 27 dicembre 2020, n. 22, è indubbiamente correlata all'emergenza epidemiologica da COVID-19, che ha contribuito ad aggravare la situazione del settore delle costruzioni.

¹⁶⁵ Lettera abrogata dall'articolo 18, comma 1, lettera a) della L.r. 27 dicembre 2020, n. 22

¹⁶⁶ Modificato in "30 giugno 2021" dall'articolo 18, comma 1, lettera b) della L.r. 27 dicembre 2020, n. 22.



Con la **Legge regionale 30 settembre 2020, n. 20 (34)** – *Ulteriori misure di semplificazione e riduzione degli oneri amministrativi per la ripresa economica del territorio lombardo* – pubblicata sul BURL n. 40 suppl. del 20 ottobre 2020, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 33 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole:

“e per gli interventi in deroga agli strumenti di pianificazione, ai fini della rigenerazione urbana, di cui agli articoli 40 bis e 40 ter; per gli interventi in deroga, di cui agli articoli 40 bis e 40 ter, l'efficacia della SCIA di cui alla presente lettera è condizionata alla deliberazione del consiglio comunale prevista dall'articolo 40, in caso di deroga alle previsioni del PGT, e dall'articolo 40 ter, comma 3;”

la lettera b) del comma 1 dell'articolo 34 è sostituita dalla seguente:

“b) gli interventi in deroga di cui all'articolo 40, diversi da quelli previsti, ai fini della rigenerazione urbana, all'articolo 33, comma 1, lettera d);”

Per una migliore qualificazione degli interventi presentati dagli operatori in relazione ad attività di logistica o autotrasporto, con conseguente semplificazione degli adempimenti amministrativi in capo ai comuni e per agevolare una più rapida ripresa delle attività economiche:

All'articolo 51 è apportata la seguente modifica:

all'ultimo periodo del comma 1 dopo le parole “attività di logistica o autotrasporto” sono aggiunte le seguenti: *“di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio,”*

All'alinea del comma 2 dell'articolo 87 le parole “è caratterizzato dalla” sono sostituite dalle seguenti: *“è utilizzabile, ove ne ricorrano le condizioni, per gli interventi sugli immobili di cui all'articolo 40 bis, comma 1, e in tutti gli altri casi in cui sia verificata la”*

Commento

Questa ulteriore variazione introduce alcune indispensabili precisazioni in merito all'utilizzo della SCIA in deroga, che viene correttamente condizionata alla deliberazione del Consiglio comunale, prevista per i Permessi di costruire.

Con la medesima integrazione si precisa meglio a quali attività di logistica o autotrasporto non sono applicabili le disposizioni dell'articolo 51 della legge in materia di cambio d'uso in deroga al PGT.

Con l'ultimo aggiustamento si introduce la possibilità di adottare P.I.I. anche al patrimonio edilizio dismesso che presenti criticità.



Con la **Legge regionale 19 maggio 2021, n. 7 (35) – Legge di semplificazione 2021** – pubblicata sul BURL n. 20 suppl. del 21 maggio 2021, sono state introdotte le seguenti modifiche:

All'articolo 11 sono apportate le seguenti modifiche:

al comma 5septies sono aggiunte, infine, le seguenti parole:

' fatto salvo quanto previsto al comma 5octies.'

dopo il comma 5septies è aggiunto il seguente:

'5octies. Qualora gli interventi di cui ai commi 5, 5 ter e 5 sexies siano in contrasto con disposizioni contenute nei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b), della l. r. 86/1983, la deliberazione derogatoria di cui al comma 5septies è approvata dall'ente gestore del parco regionale interessato, che ne dà informazione alla Regione.'

All'articolo 40 ter sono apportate le seguenti modifiche:

al comma 4 sono aggiunte, infine, le seguenti parole:

' fatto salvo quanto previsto al comma 4 bis.'

dopo il comma 4 è aggiunto il seguente:

'4bis. Qualora le previsioni impeditive del recupero edilizio siano contenute nei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b), della l. r. 86/1983, la deliberazione derogatoria di cui al comma 4 è approvata dall'ente gestore del parco regionale interessato, che ne dà informazione alla Regione.'

In prima applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, le modifiche previste si applicano anche ai titoli abilitativi rilasciati, ai sensi dell'articolo 11, comma 5septies, della l. r. 12/2005, e alle deliberazioni comunali approvate, ai sensi dell'articolo 40 ter, comma 4, della stessa l. r. 12/2005, alla data di entrata in vigore della presente legge.

All'articolo 43

il comma 2 ter è abrogato;

All'articolo 46

al comma 1bis la parola “totalmente” è soppressa;

All'articolo 48 sono apportate le seguenti modifiche:

al comma 6 le parole “anche comportanti demolizione e ricostruzione” sono sostituite dalle seguenti: “, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori,”

è aggiunto, infine, il seguente periodo:

“Nei casi in cui, per gli interventi di cui al precedente periodo, sia prevista, in luogo del contributo relativo al costo di costruzione, la corresponsione del contributo di cui all'articolo 19, comma 1, del d.p.r. 380/2001, il contributo stesso, limitatamente alla relativa componente riferita all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, è dovuto in misura pari al 50 per cento del contributo stabilito per le nuove costruzioni.”



All'articolo 52

il comma 3 è sostituito dal seguente:

“3. Qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, corrispondente alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e gli oneri riferiti alla precedente destinazione, entrambi determinati applicando le tariffe stabilite per la nuova costruzione e vigenti al momento della variazione.”

All'articolo 80 sono apportate le seguenti modifiche:

al comma 1 le parole “e 7”, sono sostituite dalle seguenti: “,7 e 7 bis”

al comma 7 è aggiunto il seguente:

“7 bis. Fermo restando quanto previsto ai commi da 3 a 6, per gli interventi e le opere ricadenti in parte in area boscata e in parte in area non boscata comunque sottoposta ad altro vincolo paesaggistico, l'ente competente tra quelli di cui al presente articolo viene individuato in relazione all'ambito vincolato, boscato o meno, nel quale ricade la quota maggioritaria da realizzarsi, espressa in metri cubi per interventi edilizi o in metri per interventi stradali e infrastrutturali a rete. In tal caso, l'ente competente, così individuato, rilascia un unico provvedimento paesaggistico dando conto, distintamente, degli esiti della valutazione paesaggistica sia per la parte di intervento o opera ricadente in area boscata, concernente sia la trasformazione del bosco sia la realizzazione della parte di intervento o opera ricadente nel bosco, sia per la realizzazione della parte di intervento o opera ricadente in area vincolata posta fuori dal bosco. A tal fine l'ente competente, ove lo ritenga necessario, può richiedere un parere, non vincolante, all'ente al quale, secondo il presente articolo, spetterebbero in via ordinaria le funzioni amministrative per la quota minoritaria dell'intervento o dell'opera da realizzarsi. Detto parere, ove richiesto, deve essere reso, sentita la commissione per il paesaggio, entro dieci giorni dal ricevimento della richiesta; decorso detto termine, l'ente competente può comunque procedere. La disciplina di cui al presente comma si applica ai procedimenti avviati dalla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Legge di semplificazione 2021”.

Commento

Con questo ulteriore intervento si introducono delle precisazioni necessarie prevalentemente per consentire un'applicazione più snella delle disposizioni introdotte con la Legge 18/2019.

Oppure vengono abrogati dei commi non più applicabili in seguito a precedenti abrogazioni: il comma 2 ter dell'articolo 43, introdotto dalla Legge 4/2008, era rimasto in vigore, nonostante con la Legge 16/2016 fosse stato abrogato il comma 15 dell'articolo 44 che lo richiamava.

A dimostrazione che le continue correzioni sin qui apportate non di rado dimenticano dei passaggi che debbono essere introdotti con nuovi aggiustamenti.

Con la modifica all'articolo 46 riferita alle convenzioni dei piani attuativi si intende ampliare la platea delle possibili detrazioni al contributo sul costo di costruzione.

Con le modifiche al successivo articolo 48 riferito al costo di costruzione si estende la riduzione al 50% del contributo anche agli interventi di demolizione e ricostruzione anche con



diversa sagoma e a quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori. Tale riduzione viene altresì estesa anche a queste tipologie d'intervento che riguardano il contributo relativo agli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, quindi alla quota degli afferenti oneri di urbanizzazione.

Con la riscrittura del comma 3 dell'articolo 52 relativo ai mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere, si precisa che l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione corrisponda alla differenza tra gli oneri dovuti per le differenti destinazioni, applicando le tariffe stabilite per le nuove costruzioni. Quindi anche in questo caso una più puntuale precisazione rispetto al precedente testo mutuato dalla norma nazionale.

Anche l'ultimo adeguamento riferito alla ripartizione delle funzioni amministrative in tema di rilascio delle Autorizzazioni paesaggistiche, introduce una precisazione su quale Ente sia competente nei casi in cui l'intervento ricada parzialmente in aree boscate oltre che in altre zone comunque sottoposte ad altro vincolo paesaggistico.

Con gli artt. 2 e 3 della **Legge regionale 8 novembre 2021, n. 21 (36) – Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana** – pubblicata sul BURL n. 45 suppl. del 12 novembre 2021, sono state introdotte le seguenti modifiche:

Art. 2 (Definizioni)

1. Con riferimento alle finalità della presente legge, si definiscono:

- d) *infrastrutture verdi multifunzionali*: interventi di forestazione urbana di cui all'articolo 55 della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale) o per la realizzazione di *sistemi verdi misti*¹⁶⁷ di cui all'articolo 8 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), finalizzati all'implementazione di un ecosistema urbano sostenibile mediante l'interconnessione tra verde e costruito e il potenziamento delle connessioni ecologiche locali;

Art. 3 (Misure sostegno)

3. È ammessa la nuova costruzione di *fattorie verticali*¹⁶⁸ nelle aree destinate all'agricoltura secondo le disposizioni di cui alla Parte II, Titolo III, della l. r. 12/2005.
4. Omissis
5. Le coperture o tetti verdi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), le infrastrutture verdi multifunzionali di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), e gli orti urbani attrezzati pubblici o asserviti, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), implementando il sistema del verde urbano e la produzione di servizi ecosistemici, sono attrezzature di interesse generale, la cui realizzazione può concorrere al fabbisogno delle dotazioni per servizi, di cui all'articolo 9 della l. r. 12/2005, nella misura massima del 10 per cento. Qualora le coperture o tetti verdi siano realizzati su edifici privati, l'impegno alla manutenzione del

¹⁶⁷ nell'articolo 8 bis, non sono previsti "sistemi verdi misti", fatto salvo che tali vengano considerati: "infrastrutture verdi multifunzionali", ovvero, "la rete verde e la rete ecologica".

¹⁶⁸ Idem nella Parte II, Titolo III non sono previste "fattorie verticali".



verde deve essere garantito dal richiedente previa stipula di apposita convenzione con il comune, al fine di beneficiare delle agevolazioni di cui al presente comma. I comuni, con delibera consiliare, possono adeguare il piano dei servizi introducendo le fattispecie di cui al primo periodo e determinandosi in ordine alle relative percentuali.

6. Agli interventi di recupero degli edifici esistenti per l'insediamento delle fattorie verticali e alla realizzazione di coperture e tetti verdi si applicano gli incentivi in materia di rigenerazione urbana previsti dalla l. r. 12/2005.

Commento

Nel testo di legge aggiornato al novembre 2023 non sono presenti riferimenti a “*sistemi verdi misti*”, ovvero a “*fattorie verticali*”, allo stesso modo, non si trova traccia nell’articolo 9 della l.r. 12/2005 riferito al piano dei servizi, di considerare come tali le “*coperture o tetti verdi*”, nonché le “*infrastrutture verdi multifunzionali*”:

Come già evidenziato in precedenza il coordinamento tra le varie leggi non sempre è puntuale.

Con l’art. 14 della **Legge regionale 20 maggio 2022, n. 9 (37) – Legge di semplificazione 2022** – pubblicata sul BURL n. 21 suppl. del 24 maggio 2022, sono state introdotte le seguenti modifiche:

- a) al primo periodo del comma 4 dell'articolo 13 le parole '*a pena di inefficacia degli stessi,*' sono soppresse;
- b) al primo e al secondo periodo del comma 7 dell'articolo 13 le parole '*a pena di inefficacia degli atti assunti,*' sono soppresse;
- c) al comma 4 dell'articolo 14 le parole '*a pena di inefficacia degli atti assunti,*' sono soppresse;
- d) al comma 7 dell'articolo 58 bis sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: '*oppure mediante variante da approvarsi entro il 31 dicembre 2025.*'

Commento

Gli aggiustamenti di cui alle lettere a), b) e c) evidentemente servono a semplificare le procedure di approvazione di modifiche agli atti di PGT; probabilmente sono state inserite su richiesta dei Comuni.

La modifica proposta con la lettera d) evidentemente è legata alla difficoltà per i Comuni di reperire le risorse per la predisposizione dello Studio comunale di Gestione del rischio idraulico, documento indispensabile per la elaborazione dell’aggiornamento del Documento di Piano, ai sensi della l.r. n. 31/2014.

Di fatto detta variazione, inevitabilmente, provocherà la dilazione a tale termine anche dei Documenti di Piano, perché, in primo luogo non ha senso modificare il richiamato atto del PGT senza avere a disposizione lo Studio comunale di Gestione del rischio idraulico, e ancor meno avrebbe senso dopo l’aggiornamento del DP, doverlo di nuovo adeguare allo Studio elaborato entro il 31/12/2025.



Con l'art. 22 della **Legge regionale 14 novembre 2023, n. 4 (38) – Legge di revisione ordinamentale 2023** – pubblicata sul BURL n. 46 suppl. del 17 novembre 2023, sono state introdotte le seguenti modifiche:

a) il comma 4 dell'articolo 8 è sostituito dal seguente:

4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.;

b) il comma 10 dell'articolo 13 è sostituito dal seguente:

10. Gli atti di PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale, pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale e trasmessi alla Regione entro il termine di 60 giorni dall'approvazione, al fine dell'avvio delle procedure di cui al comma 11.;

c) dopo il comma 12 dell'articolo 14 è aggiunto il seguente:

12 bis. Per i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, relativi all'attuazione delle previsioni di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), e all'articolo 8 bis, finalizzati alla rigenerazione e alla riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, e la cui deliberazione di adozione sia intervenuta prima della scadenza del documento di piano di cui all'articolo 8, comma 4, i comuni provvedono ai conseguenti adempimenti ai sensi del presente articolo, sulla base delle previsioni del documento di piano vigente al momento della suddetta adozione e successivamente scaduto.;

d) i commi 1, 1 bis, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8 bis, 8 ter, 8 quater, 8 quinquies, 8 sexies e 8 nonies dell'articolo 25 sono abrogati;

e) l'articolo 25 bis è abrogato;

f) l'articolo 25 quater è sostituito dal seguente:

Art. 25 quater

(Disposizioni per la pianificazione dei comuni di nuova istituzione o la cui circoscrizione risulta ampliata)

1. In deroga a quanto previsto dall'articolo 8, comma 4, dall'articolo 9, comma 14, dall'articolo 10, comma 6, e dall'articolo 10 bis, comma 2, il PGT vigente nei comuni interessati dall'istituzione di nuovi comuni e in quelli interessati dal mutamento delle rispettive circoscrizioni ai sensi degli articoli 4, comma 1, lettera a), e 5, comma 1, lettere da a) a c), della legge regionale 15 dicembre 2006, n. 29 (Testo unico delle leggi regionali in materia di circoscrizioni comunali e provinciali), conserva efficacia fino all'approvazione del PGT relativo all'intero territorio del comune di nuova istituzione o la cui circoscrizione risulta ampliata, da adottare entro due anni dalla data di entrata in vigore della legge istitutiva o della legge di mutamento circoscrizionale.

Commento

La modifica all'articolo 8, comma 4, è correlata alla necessità di coordinare quest'ultimo con la successiva abrogazione del comma 7 dell'articolo 25, nonché con l'esigenza di eliminare il riferimento alla l. r. n. 31/2014.



La successiva precisazione riferita all'articolo 13, comma 10, sembra pleonastica, in quanto non incide sull'entrata in vigore degli atti di PGT modificati, come stabilito dal successivo comma 11; reale problema giuridico per le Amministrazioni comunali che nonostante dispongano di uno strumento urbanistico pubblicato, non possono applicarlo sino a che gli uffici regionali del SIT non lo abbiano pubblicato sul BURL, anomalia assurda.

Le ulteriori variazioni legate all'articolo 25 sono di limitato interesse.

Con l'articolo 3 della **Legge regionale 27 febbraio 2024, n. 4 (39) – Disposizioni sull'attuazione della disciplina regionale finalizzata alla riduzione del consumo del suolo. Modifiche all'articolo 5 della l. r. 31/2014 e all'articolo 10 bis della l. r. 12/2005** – pubblicata sul BURL n. 9 suppl. del 01 marzo 2024, è stata introdotta la seguente modifica:

- a) al secondo periodo del comma 9 bis dell'articolo 10 bis le parole “*Il termine di ventiquattro mesi di cui al precedente periodo è esteso di ulteriori dodici mesi*” sono sostituite dalle seguenti: “*Il termine di ventiquattro mesi di cui al precedente periodo è esteso di ulteriori ventisette mesi*”

In questo modo il comma in questione assume il seguente tenore:

9 bis. *Fatta salva la facoltà di adeguamento del PGT ai contenuti del PTR integrato, prevista all'articolo 5, comma 4, quinto periodo, della l. r. 31/2014, i comuni di cui al presente articolo adeguano i PGT entro ventiquattro mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana all'integrazione del PTR approvata ai sensi dello stesso articolo 5 della l. r. 31/2014. Il termine di ventiquattro mesi di cui al precedente periodo è esteso di ulteriori **ventisette** mesi per i PGT comunali per i quali l'adeguamento della rispettiva pianificazione provinciale e metropolitana, ai sensi del comma 2 dell'articolo 5 della l.r. 31/2014, sia già efficace alla data del 31 dicembre 2022.*

Commento

Ciò significa che i Comuni con popolazione inferiore o pari a 2000 abitanti appartenenti a Province che al 31/12/2022 avevano già adeguato il proprio PTCP al PTR, si vedono prolungato di 15 mesi il termine di adeguamento del proprio PGT.

Analoga proroga è disposta per gli altri Comuni dalla modifica introdotta dalla stessa Legge all'articolo 5, comma 5bis della LR 31/2014.



Con l'articolo 29 della **Legge regionale 23 luglio 2024, n. 11** (40) - Prima legge di revisione normativa ordinamentale 2024 – pubblicata sul BURL n. 30 suppl. del 25 luglio 2024, sono state introdotte queste modifiche:

al comma 1 dell'articolo 45 – Scomputo degli oneri di urbanizzazione, è stato aggiunto il seguente comma 1 bis:

1 bis. Fatto salvo quanto previsto al comma 1, in caso di strumenti di pianificazione attuativa intercomunale o di valenza sovracomunale, ivi compresi quelli conseguenti all'approvazione di strumenti di programmazione negoziata, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione può essere regolamentato dai comuni interessati, anche sotto il profilo finanziario, sulla base della valutazione comparativa degli interessi complessivi coinvolti e fermo restando il perseguimento del pubblico interesse. La disposizione di cui al primo periodo è applicabile, ove ne ricorrano i presupposti, anche agli strumenti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente comma, purché non siano scaduti i termini per la realizzazione dei relativi interventi.

Inoltre, al primo periodo del comma 7 bis dell'articolo 80 – Ripartizione delle funzioni amministrative, le parole “espressa in metri cubi per interventi edilizi o in metri per interventi stradali e infrastrutturali a rete” sono sostituite dalle seguenti: “*espressa in metri cubi per interventi edilizi, in metri quadrati per interventi a raso o in metri lineari per interventi stradali e infrastrutturali a rete*”

Infine, l'articolo 83 - *Sanzioni amministrative a tutela del paesaggio*, è abrogato.

Commento

Aggiustamenti insignificanti allo scopo di questo lavoro.

Con l'articolo 7 della **Legge regionale 23 luglio 2024, n. 12** (41) - Legge di semplificazione 2024 – pubblicata sul BURL n. 30 suppl. del 25 luglio 2024, sono state introdotte queste modifiche:

dopo il comma 11 dell'articolo 17 – Approvazione del piano territoriale di coordinamento provinciale, è stato aggiunto il seguente comma 11 bis:

11 bis. Il PTCP e il PTM possono essere aggiornati annualmente, rispettivamente con deliberazione del consiglio provinciale e del consiglio metropolitano, entro novanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione (BURL) dell'aggiornamento annuale del piano territoriale regionale (PTR), di cui all'articolo 22, e comunque nel rispetto degli obiettivi programmatici e delle disposizioni del PTR. L'aggiornamento del PTCP o del PTM può comportare adeguamenti conseguenti al rapporto di monitoraggio di piano e l'introduzione di modifiche e integrazioni volte a garantire il coordinamento con altri atti sia della programmazione provinciale o metropolitana, sia della programmazione regionale, statale ed europea, assicurandone la compatibilità. A cura della provincia e della Città metropolitana di Milano viene pubblicato sul BURL l'avviso dell'avvenuto aggiornamento di cui al presente comma. Ai fini della realizzazione del SIT di cui all'articolo 3, la pubblicazione sul BURL è subordinata all'invio alla Regione degli atti del PTCP e del PTM in forma digitale. Il piano aggiornato è depositato presso la segreteria provinciale o



metropolitana. Per l'aggiornamento di cui al presente comma non sono richiesti né la valutazione da parte della Regione né il parere della conferenza di cui all'articolo 16, per il PTCP, né quello della conferenza metropolitana integrata di cui all'articolo 5, comma 1, della l.r. 32/2015, per il PTM.

il comma 13 dell'articolo 17 è sostituito dal seguente:

13. Le province e la Città metropolitana di Milano assicurano ampia informazione e diffusione delle varianti introdotte ai sensi dei commi 11 bis e 12.

al comma 14 dell'articolo 17 le parole “Le varianti al PTCP, diverse da quelle di cui ai commi 11 e 12” sono sostituite dalle seguenti: “*Le varianti al PTCP e al PTM, diverse da quelle di cui ai commi 11, 11 bis e 12.*”

al primo periodo del comma 3 bis dell'articolo 32 – Sportello unico telematico per l’edilizia le parole “riguardo, in particolare, alla conformità delle stesse con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, nonché con la normativa igienico-sanitaria e con la restante normativa applicabile” sono sostituite dalle seguenti: “*riguardo, in particolare, alla conformità delle stesse con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale ed urbanistica, nonché con la normativa edilizia, con quella igienico-sanitaria e con la restante normativa applicabile, nonché riguardo all'appropriatezza degli elementi tecnici e prestazionali inerenti alla qualità del progetto architettonico dell'intervento, ai progetti delle opere di urbanizzazione e di attrezzature per servizi o alla eventuale definizione di un atto d'obbligo o di una convenzione urbanistica*”.

Commento

Aggiustamenti non significativi allo scopo di questo lavoro.



Con la **Legge regionale 8 agosto 2024, n. 15** (42) – Disciplina degli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale – pubblicata sul BURL n. 33 suppl. del 12 agosto 2024, sono state introdotte queste modifiche:

a) dopo il comma 7 *quater* dell'articolo 15 – Contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale, sono stati aggiunti i seguenti:

7 quinquies. *Il PTCP, tenuto conto delle previsioni dei PGT assunte ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettere e quinquies) ed e sexies), nonché dell'individuazione degli ambiti della rigenerazione effettuata ai sensi dell'articolo 8 bis della presente legge e sentita la Conferenza di cui all'articolo 16, definisce gli ambiti territoriali idonei destinati alla localizzazione e alla realizzazione degli insediamenti di cui all'articolo 1, comma 2, della legge regionale recante 'Disciplina degli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale'. La definizione di tali ambiti è effettuata in conformità ai criteri e agli indirizzi deliberati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale medesima, nonché in coerenza con gli strumenti di pianificazione e programmazione regionali. La variante al PTCP per la definizione degli ambiti territoriali idonei di cui al primo periodo **non** può essere effettuata con le modalità semplificate di cui all'articolo 17, comma 11.*

7 sexies. *In tutti i casi in cui una proposta di variante al documento di piano, di piano attuativo in variante al documento di piano o di nuovo documento di piano, presentata ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettere e quinquies) ed e sexies), destini un'area a insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale prima della definizione degli ambiti territoriali idonei o, una volta definiti, in tutto o in parte all'esterno degli stessi, la provincia territorialmente interessata e la Regione, per i rispettivi profili di competenza, ne valutano la compatibilità anche secondo i criteri e gli indirizzi regionali di cui all'articolo 3 della legge regionale recante 'Disciplina degli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale', sulla base degli esiti dell'intesa di co-pianificazione effettuata prima dell'adozione della variante al documento di piano, del piano attuativo in variante al documento di piano o del nuovo documento di piano e disciplinata ai sensi dell'articolo 5 di tale legge regionale, fatto comunque salvo quanto previsto al comma 8 dello stesso articolo 5. La valutazione sulla compatibilità di cui al primo periodo del presente comma assume efficacia prescrittiva e prevalente, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, e dell'articolo 20, comma 5 bis, sulla variante al documento di piano adottata, sul piano attuativo adottato in variante al documento di piano o sul nuovo documento di piano adottato, in riferimento alla destinazione logistica.*

7 septies. *In tutti i casi in cui una proposta di variante al documento di piano, di piano attuativo in variante al documento di piano o di nuovo documento di piano destini un'area a insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale all'interno degli ambiti territoriali idonei definiti ai sensi del comma 7 quinquies, la provincia territorialmente interessata effettua la valutazione di compatibilità secondo quanto previsto all'articolo 13, comma 5, e tale valutazione ha efficacia prescrittiva e prevalente ai sensi del secondo periodo del comma 7 sexies.';*

b) dopo la lettera c) del comma 2 dell'articolo 18 è inserita la seguente:



c bis) la definizione degli ambiti territoriali idonei alla localizzazione degli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale, ai sensi della legge regionale recante 'Disciplina degli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale' e, in particolare, del secondo periodo del comma 7 sexies dell'articolo 15 della presente legge;';

c) dopo il comma 5 dell'articolo 20 è inserito il seguente:

5 bis. Le valutazioni di compatibilità effettuate dalla Regione sulla destinazione di aree a insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale secondo quanto previsto dall'articolo 15, comma 7 sexies, della presente legge e dall'articolo 2, comma 2, della legge regionale recante 'Disciplina degli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale' hanno efficacia prescrittiva e prevalente.'

Commento

Aggiustamenti non significativi allo scopo di questo lavoro.

Con la **Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20** (43) – Seconda legge di revisione normativa ordinamentale – pubblicata sul BURL n. 50 suppl. del 10 dicembre 2024, sono state introdotte queste modifiche:

alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 33 dopo le parole 'nei casi di cui all'articolo 22, commi 1, 2 e 2 bis, sono inserite le seguenti: “*all'articolo 23 ter, comma 1 quinquies, all'articolo 34 ter, comma 3, e, in caso di SCIA in sanatoria, di cui agli articoli 36 bis e 37*”;

alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 33 dopo le parole 'nei casi di cui all'articolo 23, comma 01, del d.p.r. 380/2001,' sono inserite le seguenti: “*in quelli di cui all'articolo 36 bis e in quelli previsti all'articolo 37, comma 5, dello stesso d.p.r. 380/2001,*”;

alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 33 dopo le parole 'nei casi di cui all'articolo 10, comma 1,' sono inserite le seguenti: “*e in quelli di cui all'articolo 23 ter, comma 1 quinquies, lettera b), nonché in caso di permesso di costruire in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 36 bis*”;

i commi 2 e 3 dell'articolo 52 sono abrogati;

al comma 2 dell'articolo 53 le parole “, ancorché comunicato ai sensi dell'articolo 52, comma 2,” sono soppresse.

alla lettera a) del comma 3 dell'articolo 80 le parole 'interventi previsti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c) e d), ivi compresi gli ampliamenti, ma esclusa la demolizione totale e la ricostruzione' sono sostituite dalle seguenti: “*interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere da a) a d), del d.p.r. 380/2001*”;

alla lettera a) del comma 3 dell'articolo 81 le parole 'e all'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di



autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni) sono sostituite dalle seguenti: “, *nonché sugli interventi e sulle opere di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata)*”;

al comma 1 dell'articolo 82 le parole 'd.p.r. 139/2010' sono sostituite dalle seguenti: “*d.p.r. 31/2017*”;

all'Allegato A (Art. 80), nel titolo CANALI le parole '- comma 2, lettera b)' sono soppresse;

all'Allegato A (Art. 80), nel titolo LAGHI le parole '- comma 3, lettera d)' sono soppresse.

alla lettera e ter) del comma 1 dell'articolo 10 la parola 'individua' è sostituita dalle seguenti: “*individua le aree di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali, secondo le disposizioni di cui alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere). Individua, inoltre,*”;

al sesto periodo del comma 1 dell'articolo 51 dopo le parole 'alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59)' sono inserite le seguenti: “, *ferme restando le disposizioni di cui alla l.r. 6/2010 e alla relativa disciplina attuativa di natura urbanistica,*”.

dopo il comma 5 bis dell'articolo 51 è aggiunto il seguente:

“5 ter. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole, rispettivamente definiti e individuate ai sensi dell'articolo 10, è ammesso l'insediamento di strutture destinate al ricovero di animali di affezione, nel rispetto dell'articolo 107 della legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 (Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità) e del regolamento regionale 13 aprile 2017, n. 2 (Regolamento di attuazione delle disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo II, della l.r. 33/2009 recante norme relative alla tutela degli animali di affezione e prevenzione del randagismo), ferma restando la possibilità, per i comuni, di individuare, fatto salvo quanto previsto al successivo periodo, gli ambiti territoriali e le aree esclusi dall'applicazione della disposizione di cui al presente comma, e di fissare criteri per il corretto inserimento nel contesto urbano. Nelle aree destinate all'agricoltura, di cui al comma 1 dell'articolo 59, non è ammesso l'insediamento di strutture destinate al ricovero di animali di affezione rientranti nelle tipologie di cui ai commi 6 e 8 dell'articolo 13 del regolamento regionale 2/2017”.

Commento

La maggior parte delle modifiche sono volte ad adeguare la LR alle recenti disposizioni introdotte dalla Legge 105/2024 (Salva Casa).

Quelle riferite all'articolo 10 (Piano delle Regole e al 51 (Disciplina urbanistica), invece, precludono l'indifferenza delle funzioni negli ambiti destinati a grandi strutture di vendita.



ARCHITETTURA & URBANISTICA
cappa francesco architetto & Co.

Infine con l'aggiunta del comma 5ter sempre all'articolo 51, si introduce la possibilità di insediare strutture destinate al ricovero di animali “di affezione” sia negli ambiti del TUC che nelle aree agricole.



Commento conclusivo

Il periodo che va dall'inizio del terzo millennio ad oggi, sia a livello nazionale che regionale, ha visto un proliferare di dispositivi di legge che hanno reso sempre più complicata la loro applicazione, perché spesso in entrambe i livelli istituzionali si sono travalicati i limiti della cosiddetta "competenza concorrente"; con gli Organismi nazionali, che non solo in questo settore ¹⁶⁹, hanno rioccupato spazi delegati alle Regioni ¹⁷⁰ a partire dalla seconda metà degli anni settanta del secolo scorso.

La mancanza di obiettivi e di idee chiare per raggiungerli ha prodotto sbandamenti nella macchina burocratica che hanno reso sempre più pesante e insopportabile il fardello delle conseguenze economiche.

L'assenza di Osservatori atti a monitorare le fasi di attuazione delle leggi e le contrapposte spinte economiche, hanno indotto le nostre classi politiche, a qualsiasi livello, a procedere in modo disordinato, seguendo ogni volta una motivazione contingente, generalmente inserita nel titolo del correlato provvedimento: Decreto del fare, Sblocca Italia, Sblocca cantieri, ecc., con l'intento ribadito costantemente di "semplificare", di "liberare" dagli orpelli inutili.

In realtà ad ogni passaggio il peso burocratico è andato sempre più incrementando, probabilmente perché la stesura materiale dei provvedimenti è stata affidata ad un apparato amministrativo, che non ha perso occasione per aumentare il proprio potere contrattuale, in questo agevolato da una classe politica sempre meno autorevole e sempre più impreparata.

Perciò alla luce dei risultati sembra opportuno ripartire dai fondamentali, abbandonando questo modo di procedere inconcludente, anzi immobilizzante ed economicamente insostenibile.

Sulla scorta di quanto riportato nella sintesi iniziale appare chiaro che sia indispensabile una reale semplificazione del PGT, che vada ben oltre il portato dell'attuale articolo 10bis.

Si potrebbe tornare ad uno strumento unico almeno per i Comuni con popolazione inferiore o uguale a 20.000 abitanti, accompagnato da un Documento di piano che dovrebbe assumere una veste simile a quella dell'abbandonato programma pluriennale di attuazione.

Al quale affidare la previsione e programmazione degli investimenti pubblici e privati per l'arco temporale coincidente con quello del mandato elettorale.

Ogni Amministrazione neo-eletta dovrebbe elaborarlo ed approvarlo nel primo anno del proprio mandato, sulla base di un documento preliminare proposto alla cittadinanza durante la campagna elettorale, così da diventare realmente il Piano del Sindaco.

Le promesse elettorali, soprattutto in questo campo, vanno mantenute.

Esso, inoltre, potrà essere adeguato annualmente, coerentemente col programma triennale delle opere pubbliche.

Le previsioni in esso contenute assumeranno il valore conformativo per il regime giuridico dei suoli, solo con l'approvazione del progetto definitivo delle opere pubbliche o di uso pubblico, ovvero con la firma della Convenzione dei Piani attuativi di iniziativa privata o pubblica.

Questo strumento dovrebbe contenere anche la dimostrazione della sostenibilità territoriale ed economica delle previsioni, quindi dovrebbe essere assoggettato a VAS, con tempi contingentati.

¹⁶⁹ Beni culturali e paesaggistici.

¹⁷⁰ D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 – Attuazione della delega di cui all'articolo 1 della Legge 22 luglio 1975, n. 382.



ARCHITETTURA & URBANISTICA
cappa francesco architetto & Co.

Le ulteriori incombenze stabilite per l'attuale Documento di piano dall'articolo 8 della LR 12/2005, potrebbero passare al Piano delle Regole, il quale assumerebbe il ruolo principale di nuovo strumento generale, assorbendo anche quelle del Piano dei Servizi, che unitamente al PUGSS, diventerebbe strumento di supporto al primo, come piano di settore.

L'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale spetterebbe al Piano delle Regole, mentre la loro attuazione potrebbe essere demandata alle previsioni originali del nuovo Documento di piano ovvero ai relativi aggiornamenti annuali.

Potrebbe essere utile, anche in Lombardia, superare l'attuale meccanismo della pianificazione a cascata, per passare al principio di competenza, in base al quale ciascuno strumento di pianificazione deve limitarsi a disciplinare esclusivamente le tematiche e gli oggetti che gli siano attribuiti dalla legge.

data dicembre 2024

cappa francesco architetto



Censure della Corte Costituzionale:

Sentenza n. 129/2006 - Su proposta Presidente Consiglio

Art. 9, comma 12; Art. 11, comma 3; non soggetto a gara opere pari o sopra soglia comunitaria

Art. 27, comma 1, lettera e), numero 4)

[L'installazione di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;]

Sentenza n. 350/2008 – su proposta TAR Lombardia Sezione Milano

Art. 98 bis – Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa

Sentenza n. 309/2011 – su proposta TAR

Art. 27 comma 1, lettera d)

[Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica]

La Corte ritiene le categorie degli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001 di competenza statale in quanto norma di principio.

Sentenza n. 63/2016 – ordinanza 150/2016 - Su proposta Presidente Consiglio

Art. 70 comma 2bis [che presentano i seguenti requisiti:

a) presenza diffusa, organizzata e consistente a livello territoriale e un significativo insediamento nell'ambito del comune nel quale vengono effettuati gli interventi disciplinati dal presente capo;

b) i relativi statuti esprimono il carattere religioso delle loro finalità istituzionali e il rispetto dei principi e dei valori della Costituzione.]

Art. 70 comma 2 quater.

[Per consentire ai comuni la corretta applicazione delle disposizioni di cui al presente capo, viene istituita e nominata con provvedimento di Giunta regionale, che stabilisce anche composizione e modalità di funzionamento, una consulta regionale per il rilascio di parere preventivo e obbligatorio sulla sussistenza dei requisiti di cui al comma 2 bis. La consulta opera senza oneri aggiuntivi a carico del bilancio regionale.]

Comma 2

[L'installazione di nuove attrezzature religiose presuppone il piano di cui al comma 1; senza il suddetto piano non può essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa da confessioni di cui all'articolo 70.]

Comma 4

[Nel corso del procedimento per la predisposizione del piano di cui al comma 1 vengono acquisiti i pareri di organizzazioni, comitati di cittadini, esponenti e rappresentanti delle forze dell'ordine oltre agli uffici provinciali di questura e prefettura al fine di valutare possibili profili di sicurezza pubblica, fatta salva l'autonomia degli organi statali.]

Comma 5

[Decorso detto termine il piano è approvato unitamente al nuovo PGT] Sentenza n. 254/2019

Comma 7, lettera e)

[la realizzazione di un impianto di videosorveglianza esterno all'edificio, con onere a carico dei richiedenti, che ne monitori ogni punto di ingresso, collegato con gli uffici della polizia locale o forze dell'ordine;]