NOTA DI LETTURA L.R. 16/2017
Modifiche all'art. 5 della L.R. 28 Novembre 2014 n. 31
(Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)

NOTA DI LETTURA DELLE NORME URBANISTICHE CONTENUTE NELLA L.R. 15/2017
(art. 26 - modifiche alla L.R. 12/2005)

Milano, 14 giugno 2017

Prot. n. 4165/17

Via Rovello, 2 - 20121 Milano - Telefono 02 72629601 - Fax 02 861629
www.anci.lombardia.it - posta@anci.lombardia.it

LA CASA DEI COMUNI

Grazie al positivo confronto attivato da ANCI Lombardia con Regione Lombardia per un opportuno intervento normativo finalizzato a armonizzare i principi del contenimento del consumo di suolo con norme attuative sufficientemente certe e quindi volte a diminuire drasticamente i rischi di contenzioso per i Comuni, con la modifica dell'art. 5 della L.R. 31/2014 i Comuni riacquistano la loro potestà pianificatoria intervenendo sui propri PGT o attendendo l'applicazione degli indirizzi che proverranno dal PTR e dal PTCP o PTM. Sottolineiamo che ora i Comuni avranno la certezza di poter operare, se lo vogliono, varianti del PGT con previsione di riduzione del consumo di suolo.

Di seguito una prima lettura, sotto gli aspetti tecnici, in cui si analizzano le modifiche introdotte all'art. 5 della L.R. 31/2014, per evidenziare le nuove possibili modalità d'azione dei Comuni lombardi.

I primi due commi (lettera a e b, art. 1 L.R. 16/2017) rimodulano, rispetto alla norma approvata nel 2014, le scadenze temporali degli strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale sovraordinati. Il comma 1 stabilisce infatti che entro il 31 dicembre 2017, la Regione si impegna ad attuare le modifiche al P.T.R. ai sensi della L.R. 31/2014. A seguito di quanto definito dal comma 1, le Provincie e la Città metropolitana dovranno adeguare, entro 24 mesi, i rispettivi P.T.C.P. e P.T.M. Sotto questo aspetto è importante sottolineare che, i tempi indicati dalla nuova norma transitoria, rendono probabile l'approvazione del P.T.R. ai sensi della L.R. 31/2014, (sottolineiamo che a tale - eventuale - risultato ci si arriva dopo circa tre anni di lavoro, mentre inizialmente la norma ne prevedeva solo 12 mesi), e si

Via Rovello, 2 - 20121 Milano - Telefono 02 72629601 - Fax 02 861629
www.anci.lombardia.it - posta@anci.lombardia.it

LA CASA DEI COMUNI

auspica che i tempi indicati dalla nuova norma siano rispettati anche per l'approvazione degli strumenti di scala intermedia.

Sempre con riferimento alle modifiche apportate al comma 2 si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 2 della L.R. 31/2014 relativamente ai commi 3 e 4. La lettura del passaggio finale del comma 3 "*In ogni caso, gli strumenti comunali di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo sino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge*" dovrà essere coerenziata a quanto stabilito dal nuovo comma 4, sia per quanto attiene ai criteri di riferimento da assumersi nelle eventuali procedure di varianti al PGT, sia per le relative modalità di valutazione delle previsioni attuate nei PGT vigenti all'entrata in vigore della L.R. 31/2014.

Con riferimento alle modifiche apportate al comma 4 della L.R. 31/2014, si sancisce un passaggio particolarmente importante che permette ai Comuni di *approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano*, *assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero.* I Comuni potranno attuare varianti generali o parziali, così come approvare piani attuativi in variante al documento di piano sempre che le stesse siano indirizzate a conseguire la riduzione del consumo di suolo e la salvaguardia dello sviluppo delle attività agricole.

Il richiamo alla L.R. 12/2005, per il solo articolo 8, orienta l'azione dei Comuni nelle procedure di riduzione del consumo di suolo, al prevalente utilizzo dello strumento del Documento di Piano, e prevede che la possibilità di procedere verso un adeguamento complessivo del PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, così come indicato in un passaggio successivo del comma 4, risulti un'azione ulteriore.

LA CASA DEI COMUNI

Le previsioni relative all'ampliamento delle attività economiche esistenti possono essere approvate dai Comuni, così come le varianti presentate attraverso lo strumento dello "Sportello unico per le attività produttive". Un'altra fattispecie di variante ammessa, per la quale la Regione svolge un ruolo determinante, è individuata negli Accordi di programma di valenza regionale, così come definiti dall'art. 6 dalla L.R. 2/2003 e dall'art. 34 del TUEL.

Il riferimento alla soglia regionale e provinciale, per quanto attiene alle percentuali di consumo di suolo generato dalle relative varianti, esplicita il fatto che queste percentuali, così come descritte, non possano e non debbano essere attribuite al calcolo della soglia di consumo di suolo comunale, così come computata ai sensi dell'articolo 2, comma 1. In altri termini si ritiene che queste varianti non debbano concorrere al bilancio ecologico comunale, ma debbano essere ricomprese tra quelle che definiscono il "paniere" della Regione Lombardia, delle Province e della Città metropolitana nelle modalità che dovranno essere indicate dal P.T.R. modificato ai sensi della L.R. 31/2014.

Spetterà alle Province e alla Città metropolitana di Milano fare le verifiche sul corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del P.T.R., per le sole parti relative alle varianti del documento di piano così come definito dall'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005.

Le novità introdotte al comma 5 della norma transitoria, sono prevalentemente indirizzate a definire le modalità attraverso le quali i Comuni potranno attuare le diverse procedure di variante al Documento di piano del PGT. In sintesi la nuova formulazione norma la possibilità di prorogare la validità dei Documenti di piano dei PGT comunali, anche per quelli la cui scadenza è già intercorsa, all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana (dicembre 2019). I Comuni che intenderanno percorrere questa opportunità, dovranno pertanto approvare un nuovo Documento di piano entro i dodici mesi successivi

LA CASA DEI COMUNI

all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana, così come indicato nel comma 2, ferma restando la possibilità di promuovere varianti generali e parziali al Documenti di piano e i piani attuativi in variante, nel rispetto di un bilancio ecologico non superiore a zero.

Le disposizioni di cui al nuovo comma 5, comportano il fatto che i Documenti di piano la cui scadenza è già intercorsa dall'entrata in vigore della legge 16/2017 (1 giugno 2017), non posso trovare attuazione e pertanto i Comuni potranno avviare tempestivamente le procedure per la formazione di un nuovo Documento di piano, così come richiamato nell'art. 8 comma 4 della L.R. 12/2005 e/o attivarsi per la proroga nelle modalità più sopra indicate.

Per quanto attiene alla modifica del comma 6, si tratta di una proroga ai termini di stipula delle convenzioni dei piani attuativi di 6 mesi rispetto a quanto precedentemente normato.

Il comma 9 è quello relativo ai piani attuati delle aree ricomprese nel solo documento di piano per i quali non sia stata tempestivamente presentata l'istanza. Per questi piani attuativi, il nuovo comma prevede che i Comuni possano mantenere l'attivazione dei piani attuativi confermando le relative previsioni del Documento di piano (sempre che questo sia temporalmente valido o prorogato), o nel caso in cui intendano promuovere modifiche al Documento di piano, disporne le opportune modifiche e integrazioni con la variante da assumere ai sensi della L.R. 12/2005.

Rimane aperto il processo di integrazione al PTR, attualmente in itinere, che conterrà le modalità con le quali definire le soglie comunali di consumo di suolo. ANCI Lombardia è impegnata nel costante confronto con Comuni e Regione per avanzare osservazioni migliorative.

LA CASA DEI COMUNI

Via Rovello, 2 - 20121 Milano - Telefono 02 72629601 - Fax 02 861629
www.anci.lombardia.it - posta@anci.lombardia.it

In conclusione mettiamo a conoscenza i Comuni, che il giorno 3 luglio presso la sede della Regione Lombardia, si terrà un convegno promosso dalla Regione e dagli ordini professionali, finalizzato ad illustrare le modalità operative introdotte dalla L.R. 16/2017 sulle modifiche apportate alla norma transitoria della L.R. 31/2014.

Infine, sottolineiamo che unitamente alla L.R. 16/2017 di modifica all'art. 5 della L.R. 31/2014 pubblicata sul BURL n. 22 (supplemento – martedì 30 maggio 2017) è pubblicata anche la Legge Regionale di semplificazione n. 15/2017 con la quale all'art. 26 "modifiche alla L.R. 12/2005" sono stati modificati alcuni articoli che presentano particolari profili di interesse per i Comuni per l'analisi di questi rimandiamo alla relativa nota di lettura di ANCI Lombardia.

MODIFICHE ALLA L.R. 12/2005 INTRODOTTE DALLA L.R. 16/2017

La prima parte di modifiche alla L.R. 12/2005 introdotte con la L.R. 16/2017, riguardano la Provincia di Sondrio. Le modifiche apportate al comma 3bis dell'articolo 4 della L.R. 12/2005, offrono ai Comuni la possibilità di affidare le funzioni amministrative e i compiti relativi all'espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS e di VAS, alla Provincia di Sondrio. Con riferimento all'art. 7 della L.R. 12/2005, relativamente ai "Piani associati", la modifica introdotta al comma 3bis, offre ai Comuni della Provincia di Sondrio, la possibilità di affidare a quest'ultima i contenuti dei piani associati tra più comuni, su accordo con i predetti enti, anche contestualmente all'elaborazione del PTCP o di sue varianti. Le modifiche introdotte al Piano dei servizi, vedi articolo 9 della L.R. 12/2005, consentono ai Comuni della Provincia di Sondrio, di ammettere sempre l'apertura di esercizi

LA CASA DEI COMUNI

di vicinato, specie tipici, all'interno del TUC, 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. Un'altra modifica introdotta all'art. 11 della L.R. 12/2005, relativa alle misure della compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica, offre ai Comuni della Provincia di Sondrio, la possibilità di utilizzare tali strumenti, con caratteri ed effetti sovracomunali o coordinati tra diversi Comuni, dalla Provincia, d'intesa coi Comuni, all'interno del PTCP. Possono inoltre 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.

Infine con le modifiche introdotte con il comma 7quater, dell'art 15 della L.R. 12/2005, il P.T.C.P. della Provincia di Sondrio, può assolvere ai compiti di pianificazione territoriale propri della pianificazione sottordinata, sulla base di accordi con i Comuni. Spetta inoltre al P.T.C.P. della Provincia di Sondrio il compito della definizione dei domini sciabili, e 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.

Con la modifica del comma 1 dell'art. 12 della L.R. 12/2005, s'interviene sulla definizione dei Piani attuativi, specificando che l'esecuzione degli stessi può avvenire per stralci funzionali,

LA CASA DEI COMUNI

se preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito. Questa modifica dell'art. 12 della L.R. 12/2005 entra in sintonia con la modifica introdotta con la L.R. 16/2017, al comma 1 dell'art. 93 della L.R. 12/2005, il quale nel ricomprendere oltre ai P.I.I. i Piani attuativi, specifica che le Amministrazioni Comunali possono 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. In questo caso, le modifiche al comma 1, esplicitano inoltre le modalità con le quali definire i lotti o gli stralci funzionali, nella parte in cui si dichiara che gli stessi 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.

Con riferimento alle modifiche introdotte all'art. 20 della L.R. 12/2005, la verifica di compatibilità dei P.G.T., rispetto ai contenuti del P.T.R.A è effettuata dalla provincia o dalla Città metropolitana di Milano nell'ambito della valutazione di cui all'articolo 13, comma 5.

La modifica introdotta all'articolo 63 della L.R. 12/2005, relativa alle finalità e presupposti per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, si sviluppa nel comma 4, nella parte in cui ridefinisce i tempi del recupero, accorciando il periodo da cinque a tre anni.

Sempre con riferimento alle norme per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, sono state introdotte due modifiche all'art. 64 della L.R. 12/2005. Nel nuovo comma 7, sono state

LA CASA DEI COMUNI

ridotte del 50% le possibili maggiorazioni che i Comuni potevano applicare per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, passando così dal 20% della precedente norma, al 10% di quella attuale. Un'ulteriore modifica che incide sugli oneri di urbanizzazione e sul contributo commisurato al costo di costruzione, è l'introduzione del comma 7bis che sancisce che i sottotetti con superficie lorda fino a 40 mq sono esenti dal versamento di tali oneri. Inoltre non è più necessario reperire gli spazi a parcheggi pertinenziali e le aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione.

Le modifiche introdotte all'art. 80 della L.R. 12/2005, sono relative alla ripartizione delle funzioni amministrative.

L'ultima modifica alla L.R. 12/2005, apportata con la L.R. 15/2017, è l'articolo 93, relativo ai PII. Con l'introduzione del nuovo comma 1bis, i PII di rilevanza regionale (approvati alla data di entrata in vigore della legge regionale recante - Legge di semplificazione 2017), possono essere prorogati dal collegio di vigilanza (di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267) 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.

Viene quindi introdotto un ulteriore comma all'art. 93, l'1-ter, relativo ai PII non aventi rilevanza regionale. Il nuovo comma 1-ter è inoltre esteso ai Piani attuativi comunali. In

LA CASA DEI COMUNI

entrambe i casi, la nuova norma prevede che le Amministrazioni Comunali possono, su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento, concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione, non superiori a tre anni. In tali eventuali procedure non si possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII, così come la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati.

Oltre ad una diversa modulazione delle tempistiche, il nuovo comma 1-ter prevede inoltre la possibilità di definire il PII o il Piano attuativo comunale in lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e dai PII non completati, agendo sia sulle modalità che sui termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato.

Infine, con apposita variante al PGT, qualora siano sopravvenute previsioni prescrittive/vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali o sovracomunali, anche di coordinamento, è possibile ri-collocare i diritti edificatori delle aree di concentrazione non più utilizzabili, all'interno dell'originario Piano attuativo o PII, 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.

LA CASA DEI COMUNI