

Il “Piano Casa” della Regione Lombardia: ovvero, la *Legge Regionale 16 luglio 2009 n. 13 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia”*.

A cura dell’Avvocato Giovanni Mariotti

Lo scorso 16 luglio 2009 la Regione Lombardia ha promulgato la L.R. n. 13 “*Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia*”. Si tratta, come recita espressamente l’art. 1, della legge approvata in attuazione dell’intesa espressa dalla Conferenza Unificata del 01.04.09 (e pubblicata sulla G.U. n. 98 del 29.04.09).

Attraverso tale Intesa, lo Stato le Regioni e gli enti locali hanno fissato le misure da adottare per il rilancio dell’economia mediante interventi legislativi mirati al riavvio dell’attività edilizia, favorendo lavori di modifica del patrimonio edilizio esistente e - al contempo - rispondendo alle esigenze abitative della popolazione.

L’Intesa Stato-Regioni sul c.d. “Piano Casa” - previsto dall’art. 11 D.L. n. 112/98 (convertito dalla L. n. 133/08) - ha fissato alcuni principi e limiti riguardo agli “interventi edilizi” destinati a modificare il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. Ciò con l’evidente intento di favorire l’“armonizzazione” delle legislazioni regionali, per il conseguimento di fini comuni.

Le Regioni si sono impegnate ad approvare (entro e non oltre 90 giorni) leggi ispirate ai principi fissati dalla citata Intesa.

Attraverso la L. n. 13/09 la Regione Lombardia individua così gli “*interventi edilizi*” finalizzati alla valorizzazione e all’utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presenti sul territorio lombardo, suddividendoli in tre categorie principali:

- I) quelli volti a consentire il “**recupero edilizio e funzionale**” degli edifici esistenti, nel rispetto della normativa in materia di efficienza energetica (disciplinati dall’art. 2);
- II) quelli che permettono di **ampliare** la volumetria o di **sostituire gli edifici esistenti**, a condizione che venga garantito un recupero energetico (art. 3);
- III) quelli, infine, destinati a **riqualificare** (attraverso la realizzazione di nuova volumetria) i **quartieri di edilizia residenziale pubblica**, sempre a condizione che sia contestualmente garantito un risparmio energetico (art. 4).

ART. 2: “UTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE”

Innanzitutto, il Legislatore consente il “**recupero edilizio e funzionale**” di **edifici o porzioni di edifici**, anche in deroga alle **previsioni quantitative** degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi.

Per poter essere oggetto degli interventi in esame, tuttavia, gli edifici (o porzioni di edifici):

- a) devono essere stati **ultimati alla data del 31 marzo 2005**;

b) e **non** devono trovarsi in zone che lo **strumento urbanistico vigente destina** all'agricoltura o ad attività produttive.

Il **“recupero edilizio e funzionale”** consisterà:

- innanzitutto, nella possibilità di utilizzare le volumetrie e le superfici edilizie per destinarle alla residenza o, comunque, alle altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici;
- oppure, nella possibilità di utilizzare le volumetrie edilizie nei seminterrati, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali.

Nell'ipotesi in cui gli **interventi di “recupero edilizio e funzionale”** dovessero riguardare edifici utilizzati - *al momento dell'entrata in vigore della presente legge* - per lo svolgimento di **attività economiche**, gli interventi edilizi consentiti non potranno comunque comportare modificazione della destinazione d'uso.

Quanto sopra vale, come detto, per gli edifici **esistenti al 31 marzo 2005** e **NON** ubicati in zone destinate all'agricoltura o alle attività produttive.

- Il Legislatore regionale consente tuttavia - seppure con limiti e a condizioni differenti - il **“recupero edilizio e funzionale”**, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, anche per gli **edifici ubicati in aree destinate all'agricoltura** (art. 2, comma 2).

In tali ipotesi, il **“recupero edilizio e funzionale”** potrà riguardare edifici esistenti da quasi un trentennio: infatti, sarà ammesso unicamente per quegli edifici assenti prima del 13 giugno 1980.

Inoltre, il recupero potrà avvenire sino ad un massimo di 600 metri cubi.

In relazione agli edifici ubicati in aree destinate all'agricoltura, il **“recupero edilizio e funzionale”** incontra poi anche dei **“limiti soggettivi”**.

Nel caso in cui il recupero delle volumetrie avverrà per **destinazioni residenziali**, esso è ammesso solo per l'esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola.

Si aggiunga che il **recupero** potrà comportare l'utilizzazione delle volumetrie, oltre che per destinazioni residenziali, anche per le destinazioni ricettive non alberghiere, nonché per uffici e attività di servizio compatibili.

➤ **Condizioni generali.**

(1) Indipendentemente dalla circostanza che gli edifici da recuperare siano in aree agricole o meno, gli interventi edilizi *de quibus* non potranno mai comportare la totale demolizione e la successiva ricostruzione dell'edificio.

(2) Nel momento in cui verrà assentito l'intervento, il Comune dovrà verificare che il recupero preveda il rispetto dei **caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio**.

(3) La progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi di recupero dovrà poi avvenire nel rispetto delle prescrizioni regionali dettate in materia di **efficienza energetica in edilizia**¹.

(4) È espressamente previsto che gli interventi di recupero edilizio e funzionale possano essere realizzati: o a seguito di DIA (ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 42 L.R. n. 12/05); o per mezzo di permesso di costruire (come disciplinato dall'art. 38 della medesima L.R.).

(5) Da ultimo, sottolineiamo che - in ottemperanza a quanto era stato stabilito nell'Intesa Stato-Regioni del 01.04.09² - la DIA e il permesso di costruire dovranno essere presentati **entro il 15 aprile 2011** (ovvero diciotto mesi decorrenti dalla data del 16 ottobre 2009, come indicata all'art. 6 della presente Legge).

ART. 3: "FACOLTÀ DI AMPLIAMENTO E SOSTITUZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI"

I. La seconda tipologia di "interventi edilizi" che il Legislatore lombardo ha introdotto - ai fini del rilancio dell'economia - è quella dei lavori che consentiranno l'ampliamento o la sostituzione degli edifici esistenti, con la possibilità di realizzare nuove volumetria (*"anche in deroga alle **previsioni quantitative** degli strumenti medesimi, **vigenti o adottati**, e ai regolamenti edilizi"*).

È innanzitutto previsto che **gli edifici esterni ai centri storici ed ai nuclei urbani di antica formazione:**

- (a) purché **in tutto residenziali**;
- (b) ed **ultimati alla data del 31 marzo 2005**;

possano essere **ampliati** (anche in deroga alle **previsioni quantitative** degli strumenti medesimi, **vigenti o adottati**, e ai regolamenti edilizi).

L'ampliamento di edifici - **in tutto residenziali** ed **ultimati al 31.03.05** - che possono essere oggetto di ampliamento sono soltanto:

- a) quelli uni-bifamiliari;

¹ L'art. 2, comma 3 della presente L.R. n. 13/09 richiama in particolare le prescrizioni di cui agli artt. 9 e 25 L.R. n. 24/06 (*Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente*). L'art. 9 demanda alla Giunta Regionale il compito di disciplinare - *conformemente alle disposizioni comunitarie e statali* - le modalità per ridurre e certificare il consumo energetico degli edifici. L'art. 25 attribuisce, tra l'altro, alla Giunta Regionale il compito di fissare le modalità applicative concernenti la certificazione energetica degli edifici.

² Nell'intesa raggiunta dalla Conferenza unificata si legge: *"la disciplina introdotta dalle suddette leggi regionali avrà validità temporalmente definita, comunque non superiore a 18 mesi dalla loro entrata in vigore, salvo diverse determinazioni delle singole regioni"*.

(a/1) in tal caso, il suddetto ampliamento potrà avvenire in misura che **non superi il 20% della volumetria esistente** alla medesima data (31.03.05).

(a/2) in ogni caso, **l'ampliamento deve potrà essere superiore a 300 metri cubi** per ogni unità immobiliare residenziale preesistente;

b) anche quelli non uni-bifamiliari, purché si tratti di edifici di volumetria non superiore a 1.200 metri cubi;

(b/1) in misura **sempre non superiore al 20% della volumetria esistente** alla medesima data.

Il comma 2 dell'art. 3 subordina peraltro il sopra descritto ampliamento ad una importante **condizione**:

→ per poter realizzare aumentare la volumetria nei termini descritti dal comma 1 è infatti indispensabile che vi sia una **diminuzione certificata** - *referita alla porzione di edificio esistente* - superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.

La condizione della *“diminuzione superiore al 10%”* **non è invece richiesta** per gli edifici il cui fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale sia inferiore al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dai provvedimenti regionali di cui agli artt 9 e 25 L.R. n. 24/06 (si veda quanto indicato nella nota 1, ut supra).

Alla conclusione dell'intervento di ampliamento, il proprietario debba dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

Oltre a quella di **ampliamento** (descritta dai commi 1 e 2), il **comma 3 dell'art. 3** della presente legge introduce anche la “facoltà” di **sostituire** determinati edifici esistenti. Vediamo allora che il citato **comma 3** si suddivide in due periodi.

→ Il **primo periodo** stabilisce che, sempre purché l'intervento riguardi edifici posti all'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, **vigenti o adottati**, quali nuclei urbani di antica formazione, è consentito autorizzare - *anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi* - la sostituzione degli **edifici, in tutto residenziali, ed esistenti**.

A seguito della descritta “sostituzione”, l'edificio **“in tutto residenziale esistente”** potrà essere trasformato in un nuovo organismo edilizio, con un incremento di volumetria fino al 30% di quella esistente.

Come avveniva già per l'“**ampliamento**” (art. 3, comma 1), anche la **“sostituzione”** è **condizionata** alla **diminuzione certificata** del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio.

In particolare, a fronte della suindicata possibilità di un incremento di volumetria fino ad un

massimo del 30% (della volumetria esistente), anche il **risparmio energetico** dovrà essere **superiore al 30%** rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 L.R. n. 24/06 (vedasi nota 1).

→ Nel **secondo periodo** (sempre del comma 3) è stabilito che la disciplina prevista dal primo periodo del presente comma 3 si applica anche:

- 1) agli edifici **parzialmente residenziali** e a **quelli non residenziali**;
- 2) purché ubicati in **zone a prevalente destinazione residenziale**.

In tal caso, però, detti edifici (a e b, ut supra) potranno essere sostituiti con nuovi edifici:

- destinati esclusivamente a residenza;
- di volumetria non superiore a quella esistente;
- di altezza non superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico, vigente o adottato;
- e con un rapporto di copertura maggiorato fino al 25% rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti.

Aggiungiamo che quanto sopra descritto riguarda in ordine alla “sostituzione” di **edifici in tutto residenziali** (*primo periodo*) o agli **edifici parzialmente residenziali e non residenziali** (**ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale**), riguarda unicamente edifici posti all'esterno del centro storico o dei cc.dd. “nuclei urbani di antica formazione”.

II. La “sostituzione” nei centri storici e zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione (art. 3, comma 4).

Gli interventi edilizi di “sostituzione” sono ammessi (seppur a condizioni diverse) anche per gli **edifici nei centri storici** (e nei nuclei urbani di antica formazione).

All'interno dei centri storici la sostituzione è ammessa **soltanto** per gli **edifici esistenti** che abbiano **destinazione esclusivamente residenziale**.

Altro **presupposto indispensabile** è che il Comune valuti che tali edifici abbiano **caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali “non coerenti”** con quelle dei centri storici.

Se ricorrono i suindicati presupposti, la “sostituzione” sarà disciplinata dal comma 3, primo periodo:

- che, rammentiamo, prevede un incremento *fino al 30% della volumetria esistente; subordinatamente ad una diminuzione certificata (del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio)* **superiore al 30%** rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 L.R. n. 24/06.

Ma vi è di più.

In aggiunta alle condizioni sopra già evidenziate, la sostituzione degli **edifici (in tutto residenziali) esistenti nei centri storici** è altresì **subordinata al parere delle commissioni regionali di cui all'art. 78 L.R. n. 12/05**, vincolante se reso in senso negativo³.

Il parere è formulato entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso negativo.

III. Sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti (comma 5).

La Legge Regionale consente la “sostituzione” anche di **edifici industriali e artigianali esistenti** che si trovino nelle **aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria**.

La “sostituzione” potrà avvenire sempre nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3, primo periodo:

→ ossia, **fino al 30% della volumetria esistente e subordinatamente ad una diminuzione certificata** (del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio) **superiore al 30%** rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 L.R. n. 24/06.

Anche per tali edifici, è prevista **condizione aggiuntiva**.

Affinché di possa procedere alla “sostituzione” di **edifici industriali e artigianali esistenti** che si trovino nelle **aree classificate a specifica destinazione produttiva secondaria** è infatti necessario che dette aree vengano individuate dai Comuni, con motivata deliberazione, entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009.

IV. Condizioni per poter ottenere un incremento volumetrico fino al 35% (in caso di sostituzione degli edifici in tutto residenziali esistenti, ex comma 3, primo periodo; o degli edifici industriali e artigianali esistenti, ex comma 5).

Eccezionalmente, l’“**incremento volumetrico**” consentito fino ad un massimo del 30%:

- a) per la sostituzione degli **edifici in tutto residenziali esistenti** (secondo il dettato del comma 3, primo periodo);
- b) e per la sostituzione degli **edifici industriali e artigianali esistenti** (in forza di quanto previsto dal comma 5)

viene elevato al 35% nel caso di interventi che assicurino quello che è definito un “**congruo equipaggiamento arboreo**”, secondo criteri regionali.

Con deliberazione n. VIII/010134 del 07.08.09 la Giunta Regionale ha approvato i “*criteri relativi alla qualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi*” ai sensi dell’art. 3,

³ L’art. 78 L.R. n. 12/05 (come modificato dalla L.R. n. 4/08) disciplina le “commissioni regionali” all’art. 137 D.Lgs. n. 42/04.

comma 6 L.R. n. 13/09.

Come prevede la norma regionale, la congruità dell'equipaggiamento arboreo può essere raggiunta:

- o assicurando una quota minima del 25% del lotto interessato all'intervento a verde;
- o realizzando "quinte arboree perimetrali".

V. Disposizioni generali in ordine agli interventi di ampliamento e di sostituzioni (ex art. 3, commi da 1 a 6).

V/1. Innanzitutto, la normativa **vieta** espressamente che gli interventi di ampliamento e di sostituzione degli edifici esistenti (come ammessi dai commi da 1 a 6 dell'art. 3) possano essere realizzati **cumulativamente**.

V/2. Inoltre, gli interventi di ampliamento e di sostituzione degli edifici esistenti come ammessi dai commi da 1 a 6 dell'art. 3 (ad eccezione per quelli disciplinati dal comma 3, secondo periodo: relativo alla sostituzione - determinate condizioni - degli edifici parzialmente residenziali e non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, con nuovi edifici destinati esclusivamente a residenza) **non possono**:

- 1) determinare il superamento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, **di più del 50%**;
- 2) e neppure determinare il superamento di quattro metri dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico, vigente o adottato.

In alternativa ai "limiti" appena indicati ai punti 1) e 2), gli interventi edilizi potranno confermare la volumetria esistente.

V/3. Agli incrementi volumetrici di cui ai commi da 1 a 6 dell'art. 3 si applica quanto previsto dall'art. 2, comma 1-ter, L.R. n. 26/95⁴.

Tale norma è quella che stabilisce che *"i muri perimetrali e di tamponamento, nonché o solai che costituiscono l'involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni generali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (slp), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite"* previsti dalla norme regionali in materia.

V/4. Anche gli interventi di ampliamento e di sostituzione di cui al presente articolo 3 possono essere realizzati in forza di DIA (ex art. 42 L.R. n. 12/05) o di rilascio di permesso di costruire (ex art. 38 L.R. n. 12/05).

In deroga alla regola generale sopra dedotta, il Legislatore lombardo ha stabilito che possono essere

⁴ L.R. n. 26/95 (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 termo acustica o di inerzia termica).

realizzati soltanto mediante rilascio di permesso di costruire:

- 1) gli interventi di sostituzione di singoli **edifici esistenti** posti all'interno dei **centri storici o dei nuclei urbani di antica formazione** (come disciplinati dal comma 4, art. 3);
- 2) e di quelli da realizzare nei comuni classificati in zona sismica 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274, e delle successive disposizioni regionali attuative.

V/5. Per poter realizzare (tutti) gli interventi sostituzione e di ampliamenti descritti dall'art. 3, tanto le DIA quanto le richieste di permesso di costruire devono essere presentate entro diciotto mesi decorrenti dal 16 ottobre 2009 (ex art. 6): dunque, **entro il 15 aprile 2011.**

V/6. Tutti gli interventi di cui al presente articolo 3 devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa antisismica vigente e sono soggetti alle verifiche sismiche e ai controlli di cui alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

ART. 4: "RIQUALIFICAZIONE DI QUARTIERI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA"

Il Legislatore consente ai soggetti pubblici proprietari di edifici di edilizia residenziale pubblica di realizzare una terza "tipologia" di interventi edilizi *"anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi"*.

Infatti, **in alternativa** agli interventi di sostituzione e ampliamento disciplinati dall'art. 3, i soggetti pubblici proprietari di edifici di edilizia residenziale pubblica possono realizzare un **incremento volumetrico non superiore al 40%** della volumetria complessiva destinata a edilizia residenziale pubblica esistente nel quartiere.

Ovviamente, tale nuova volumetria dovrà obbligatoriamente essere destinata a edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata.

Tale interventi edilizi potranno tuttavia interessare soltanto **i quartieri ERP esistenti alla data del 31 marzo 2005.**

La realizzazione dell'**incremento volumetrico fino al 40%** (appena descritto) è condizionata all'esistenza di **due importanti presupposti** (entrambi tesi a tutelare l'ambiente e il risparmio energetico):

- 1) che la nuova volumetria realizzata possenga i requisiti minimi di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali, di cui agli artt. 9 e 25 L.R. n. 24/06 (vedasi nota 1);
- 2) che, contestualmente, il soggetto pubblico proprietario degli edifici di ERP compia **interventi di recupero energetico e paesaggistico-ambientale** nel quartiere ERP.

Il Legislatore ha precisato che detti interventi potranno riguardare:

→ **quanto al recupero energetico**, la riduzione delle dispersioni dell'involucro, la sostituzione

dei serramenti, la realizzazione di impianti di climatizzazione invernale più efficienti, la produzione di energia termica ed elettrica mediante l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, l'utilizzo di energia geotermica e di pompe di calore;

→ **quanto al recupero ambientale**, la sistemazione a verde e l'attrezzatura delle aree esterne, l'eliminazione delle strutture in cemento-amianto non confinate, gli interventi di risanamento delle facciate esterne, l'installazione di sistemi di videosorveglianza e quanto altro necessario alla riqualificazione estetica e funzionale del quartiere.

È previsto che il soggetto pubblico proprietario degli edifici ERP possa **cedere**, in tutto o in parte, ad altri operatori la **nuova volumetria**.

Detti operatori dovranno tuttavia impegnarsi a realizzare alloggi di ERP (compresa l'edilizia convenzionata).

Il ricavato dalla cessione dei diritti volumetrici avrà una sorta di **“vincolo di destinazione”**: dovrà infatti essere destinato al risanamento energetico e ambientale del quartiere ERP oggetto dalla cessione.

- Venendo ora ai **titoli abilitativi** necessari per procedere agli interventi di riqualificazione dei quartieri di ERP (di cui al comma 1), occorrerà necessariamente ottenere il rilascio del **permesso di costruire** (ex art. 38 L.R. n. 12/05).

Il **“limite temporale”** è per tale tipologia di interventi edili è maggiore: infatti, il permesso di costruire dovrà essere richiesto entro il 15 ottobre 2011 (ossia, entro 24 mesi decorrenti dal 16 ottobre 2009, termine di cui all'art. 6 della presente L.R.).

Ovviamente, è prescritto l'obbligo di rispettare (sia nella fase di progettazione che in quella di esecuzione) la normativa antisismica vigente.

- La **L.R. n. 13/09** contiene poi delle disposizioni in ordine agli adempimenti che la Regione Lombardia dovrà assumere al fine di farsi promotrice dell'attività di coordinamento dei soggetti pubblici, privati e del terzo settore, anche sottoscrivendo gli accordi di programma di cui al comma 4 dell'art. 11 D.L. n. 112/08⁵; nonché per garantire la programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica degli interventi di *“costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi”* (come previsti dal citato art. 11, comma 3, lett. a) D.L. n. 112/08).

Inoltre, è espressamente demandato al Presidente della Giunta Regionale il compito di individuare (per mezzo di appositi decreti) gli interventi ritenuti prioritari per assicurare l'efficace utilizzo delle risorse impegnate e per fissare il relativo quadro finanziario.

Ciò, ovviamente, allo scopo di accelerare la conclusione degli interventi regionali di edilizia

⁵ Di tratta della norma che ha introdotto il c.d. Piano Casa (il D.L. in parola è stato convertito, con modificazioni, dalla L. n. 133/08).

residenziale pubblica (con particolare riferimento ai procedimenti attribuiti alle aziende lombarde per l'edilizia residenziale - ALER - ai sensi dell'art. 5 bis L.R. n. 13/96, n. 13).

Una volta emanati i decreti che hanno individuato gli interventi prioritari ed il relativo quadro finanziario, nel termine perentorio di trenta giorni dalla data della loro pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione, gli enti competenti devono dare avvio ai procedimenti volti alla realizzazione degli interventi di riqualificazione.

Qualora il termine perentorio di 30 giorni non venga rispettato (o, comunque, in caso di un ritardo di almeno trenta giorni nell'assunzione dei provvedimenti di cui al comma 5), sarà onere del dirigente competente assegnare un (nuovo) termine per l'espletamento delle attività necessarie ad avviare gli interventi de quibus.

Nel caso l'inerzia dovesse perdurare, il Presidente della Giunta Regionale nominerà un commissario ad acta che assumerà gli atti in sostituzione degli organi competenti rimasti inadempienti.

Per lo svolgimento dei propri compiti, il commissario potrà avvalersi degli uffici delle amministrazioni interessate e del soggetto competente in via ordinaria per la realizzazione dell'intervento.

Sarà compito della Giunta Regionale fissare (con apposita deliberazione) sia le modalità attuative attraverso le quali individuare gli interventi considerati prioritari, determinare il quadro finanziario e procedere alla nomina (in caso di inerzia o ritardo) del commissario ad acta; sia la modalità di determinazione dei compensi dei commissari.

Con riguardo a tale ultimo aspetto, il Legislatore ha precisato che i compensi dei commissari ad acta dovranno comunque essere posti a carico dell'ente inadempiente: per l'effetto, nessun nuovo onere graverà sul bilancio regionale.

ART. 5: "DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE ALLA LEGGE".

L'art. 5 LR. n. 13/09 contiene importanti disposizioni utili per meglio fissare e/o chiarire l'ambito di applicazione dei diversi "interventi edilizi" previsti dalla citata Legge.

→ **Comma 1: possibilità di realizzare interventi deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali.**

In primis, è detto che gli interventi edilizi:

- 1) di **recupero del patrimonio edilizio esistente** (come disciplinati dall'art. 2 della presente Legge);
- 2) di **ampliamento e di sostituzione degli edifici esistenti** (come introdotti dall'art. 3);
- 3) di **riqualificazione dei edifici di ERP** descritti dai commi da 1 a 3 dell'art. 4, **seppure soltanto per quei quartieri ERP confinanti con aree inserite in parchi regionali e già di proprietà pubblica;**

possono essere realizzati anche in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali.

Tale possibilità è tuttavia **esclusa** nel caso in cui il patrimonio edilizio sia inserito in aree naturali protette.

I suindicati “interventi edilizi” (artt. 2, 3 e 4) possono altresì essere realizzati in assenza (ove previsto dalle norme in vigore) o in deroga al piano urbanistico attuativo (vigente o adottato).

Per contro, tali interventi edilizi (in deroga alle previsioni dei Piano Territoriali di Coordinamento dei parchi regionali) dovranno essere realizzati nel rispetto:

- a) del codice civile;
- b) delle leggi per la tutela dei diritti dei terzi;
- c) delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, di stabilità e di sicurezza degli edifici;
- d) delle normative in materia di tutela idrogeologica, del paesaggio e dei beni culturali e monumentali.

Va sottolineato che allorché gli **interventi riguardino edifici ubicati in aree ricomprese nei parchi regionali**, i limiti massimi degli incrementi volumetrici previsti dagli artt. 3 (relativi agli ampliamenti e alle sostituzioni degli edifici esistenti) e 4 (di riqualificazione dei quartieri ERP) **sono ridotti di un terzo**.

L'appena descritta riduzione di un terzo (rispetto ai limiti massimi degli incrementi volumetrici ammessi) **non opera** nei territori che, in base alle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi stessi, sono assoggettati all'esclusiva disciplina (edilizio-urbanistica) comunale.

→ **Comma 2.**

Nelle aree non sottoposte a vincolo paesaggistico, agli interventi edilizi:

- a) di recupero del patrimonio esistente (art. 2);
- b) di ampliamento e di sostituzione degli edifici esistenti (art. 3);
- c) di riqualificazione dell'ERP (come previsti dai commi da 1 a 3 dell'art. 4);

si applicano le disposizioni sull'esame di impatto paesistico espressamente previste dall'art. 64, commi 8 e 9 L.R. n. 12/05.

In particolare, il comma 8 così recita: *“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'art. 81, ove esistente, 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 favorevole⁶.

Il comma 9 stabilisce invece che: *“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 precedente comma 8”.*

Per gli interventi edilizi oggi in discussione, il termine di 60 giorni ex art. 64, comma 8 L.R. n. 12/05 è dimezzato.

→ **Comma 3: esclusioni.**

(1) Le disposizioni della presente Legge non si applicano, innanzitutto, agli interventi edilizi in aree soggette a vincolo di inedificabilità. E ciò sia che il vincolo di natura legislativa; sia che sia posto dalla pianificazione territoriale ed urbanistica.

(2) Parimenti esclusi dall’applicazione di tale Legge sono gli edifici (con i relativi ambiti) di **particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico**, per i quali vi è uno specifico vincolo (appunto, di natura storico, architettonico o paesaggistico).

(3) Infine, ulteriore motivo di esclusione riguarda gli edifici che siano stati realizzati in **assenza di titolo abilitativo o in totale difformità**, anche se - nel frattempo - sia eventualmente intervenuto provvedimento di condono.

→ **Comma 4: determinazione degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.**

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di recupero (art. 2) e di ampliamento e sostituzione (art. 3) degli edifici esistenti è soggetto: tanto alla corresponsione degli *oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*; quanto al pagamento *del contributo commisurato al costo di costruzione*.

Sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo di costruzione saranno calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento: e ciò in forza delle **tariffe** (*approvate e vigenti in ciascun Comune*) **relative alle “opere di nuova costruzione”**⁷.

È comunque riconosciuta ai singoli comuni la facoltà di riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione (sempre in relazione agli interventi di recupero, di ampliamento o di sostituzione di edifici esistenti ex artt. 2 e 3).

Tale riduzione - che dovrà essere decisa con apposita deliberazione da assumersi entro il 16 ottobre 2009 - ben potrà riguardare anche singole tipologie e/o modalità di intervento; o potrà riguardare anche singoli beneficiari.

In **assenza della deliberazione relativa alla riduzione degli oneri e/o costi di costruzione**, automaticamente il contributo di costruzione **verrà ridotto del 30%**.

⁶ Comma così modificato dall’art. 1 L.R. n. 5/09.

⁷ Per la definizione di **“interventi di nuova costruzione”** si rimanda al dettato dell’art. 27, comma 1, lett. e) L.R. n. 12/05.

Qualora gli interventi edilizi descritti dalla presente Legge riguardino gli **immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione**, il contributo di costruzione sarà limitato agli oneri di urbanizzazione che verranno altresì ridotti del 50%.

→ Comma 5: verifica fabbisogno aree pubbliche o servizi urbani.

Quanto procederanno a formare (o, ove già formato, ad adeguare) il P.G.T., i Comuni sono tenuti a verificare se la realizzazione degli interventi di cui alla presente legge abbia generato la necessità di adeguare il fabbisogno di aree pubbliche o di servizi urbani.

→ Comma 6: facoltà dei Comuni di escludere alcune zone dagli interventi di cui alla presente legge.

È riconosciuta ai singoli Comuni la facoltà di escludere parti del territorio dall'applicazione della presente legge.

Tale decisione (da assumersi entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009) dovrà essere fondata su motivazioni connesse a “*speciali peculiarità storiche, paesaggistico - ambientali ed urbanistiche*” della parti di territorio sottratte all'applicazione della legge.

Sempre entro il perentorio termine del 15 ottobre 2009 i Comuni dovranno indicare se, come - *sempre a causa dell'indotto prodotto dagli interventi edilizi realizzati in forza della presente legge* - sarà necessario reperire nuovi spazi da destinare a parcheggi pertinenziali e a verde.

ARTT. 6 E 7: “DISPOSIZIONI FINALI” E “ENTRATA IN VIGORE”

È prevista una sorta di “applicazione ritardata” degli interventi edilizi in esame.

Infatti, gli interventi edilizi disciplinati dalla presente legge si potranno realizzare soltanto a decorrere dal 16 ottobre 2009.

Ciò, evidentemente, per dare ai Comuni il tempo necessario per assumere le deliberazioni di cui:

- all'art. 3, comma 5 (*individuazione delle aree a specifica destinazione produttiva secondaria*);
- all'art. 5, comma 4 (*eventuale riduzione - anche per tipologie, modalità o soggetto beneficiario - degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione*);
- all'art. 5, comma 6 (*individuazione di parti del territorio da escludere dall'applicazione della presente legge*).

La presente legge è entrata in vigore il 18 luglio 2009: ossia, il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione (avvenuto il 17 luglio 2009).
