



Regione  
Lombardia

## 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”

### ADEMPIMENTI IN ATTUAZIONE

La normativa individua **misure di incentivazione e semplificazione per promuovere i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio**, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (l.r. n. 12/2005) e ad altre leggi regionali, in coerenza con la legge per la riduzione del consumo di suolo (l.r. n. 31/2014).

Le modifiche alla l.r. n. 12/2005 comprendono oltre alla **messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana**, in raccordo con la l.r. n. 31/2014, e al **riallineamento alle norme statali in materia di edilizia**, una serie di **disposizioni innovative**.

**Alcune** delle disposizioni di cui sopra sono di immediata applicazione **all'entrata in vigore della legge (14 dicembre 2019)** mentre **altre** lo saranno a seguito e per effetto di **specifiche determinazioni attuative previste dalla legge in capo a Regione Lombardia e/o ai singoli comuni**.

Il presente documento non ha valore esaustivo e non sostituisce il testo di legge, al quale occorre fare riferimento in caso di indicazioni difformi.

#### 1. NORME DIRETTAMENTE APPLICABILI

##### IN TEMA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

**Negli ambiti della rigenerazione** di cui all'art. 8, c. 2, lett. *e quinquies*) della l.r. 12/05 (individuati nel PGT o con le modalità di cui al nuovo art. 8bis), **per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, applicazione di una riduzione del contributo di costruzione del 50%** (con possibilità per i Comuni di disporre ulteriori riduzioni) - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quater.

**Abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione**, (con possibilità per i Comuni di disporre ulteriori riduzioni), per gli interventi di ristrutturazione edilizia **nonché di demolizione e**

**ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. e) - l.r. 12/05, art. 44, c. 8 sostituito.** Non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge - l.r. 18/19, art. 9, c. 3.

#### **Maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione:**

- **minima del 30%** (salvo che il Comune deliberi una percentuale diversa compresa fra il 30% e il 40%) **per interventi che consumano suolo agricolo non ricompresi nel TUC;**
- **pari al 20%** per gli interventi che consumano suolo agricolo all'interno del TUC;
- **pari al 50%** per gli interventi di **logistica** o autotrasporto non ricadenti in aree di rigenerazione (l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 sexies, lett. a), b), c).

Integrazione dell'elenco delle opere di **urbanizzazione secondaria** con gli **interventi di bonifica** o di messa in sicurezza permanente e con gli interventi di **gestione sostenibile delle acque meteoriche** - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. d) - l.r. 12/05, art. 44, c. 4 modificato.

Possibilità nelle convenzioni dei piani attuativi di **dedurre i costi delle opere cosiddette "extra oneri" dal contributo sul costo di costruzione** - l.r. 18/19, art. 4, c. lett. g) - l.r. 12/05, art. 46, nuovo c. 1bis.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione, il **costo di costruzione non può superare il 50%** del valore determinato per le nuove costruzioni - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. h) - l.r. 12/05, art. 48, c. 6 modificato.

#### **IN TEMA DI PIANIFICAZIONE/DESTINAZIONI URBANISTICHE/FUNZIONI AMMESSE**

I volumi strettamente necessari per la realizzazione di interventi edilizi e l'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, aumento del benessere abitativo e della sicurezza sismica, **non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali** previste dai regolamenti comunali; in alternativa, è prevista la **deroga all'altezza massima** prevista nei PGT nel limite del 10% - l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5 sexies.

**Potenziamento dell'indifferenza funzionale:** sono in ogni caso tra loro compatibili, anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente presenti nel PGT, alcune destinazioni urbanistiche (**residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio; uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda**) - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. i) - l.r. 12/05, art. 51, c. 1 sostituito.

**Semplificazione del cambio di destinazione d'uso:** si stabilisce per legge che nella superficie urbanizzata come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR) non hanno rilevanza, ai fini del cambiamento di destinazione d'uso, eventuali differenziazioni previste dai PGT **all'interno delle categorie dell'art. 23 ter del d.p.r. n. 380/2001**. Tale disposizione non si applica alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alla **logistica o autotrasporto superiore a 5.000 mq, alle Grandi Strutture di Vendita e alle attività insalubri, per le quali è richiesta una previsione esplicita all'interno del PGT** - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. i) - l.r. 12/05, art. 51, c. 1 sostituito

Nei **Distretti del Commercio** il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'**esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio** è sempre consentito, anche in deroga al PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. i) - l.r. 12/05, art. 51, nuovo c. 1ter.

**Estensione deroghe alle distanze** tra i fabbricati inseriti nei piani attuativi e in tutti gli ambiti con planivolumetrico oggetto di convenzionamento unitario - l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. k) - l.r. 12/05, art. 103, c. 1bis modificato.

**Riallineamento** delle disposizioni in materia edilizia contenute nella l.r. n. 12/2005 **alla disciplina statale di cui al d.p.r. n. 380/2001**, con soppressione della declaratoria degli interventi edilizi originariamente dettata all'art. 27, e alla **modulistica edilizia unificata e standardizzata**. Riallineamento della normativa regionale alle "Definizioni Tecniche Uniformi" del **Regolamento Edilizio Tipo regionale** approvato con d.g.r. n. 695 del 24/10/2018 - l.r. 18/19, art. 5 - l.r. 12/05, art. 13 e Parte II - regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7, art. 17 modificato.

**Estensione della SCIA** in alternativa al Permesso di Costruire, anche agli **ampliamenti** di edifici esistenti - *l.r. 18/19, art. 5, c. 1, lett. e) - l.r. 12/05, art. 33 sostituito, c. 1, lett. d)*. Estensione del **permesso di costruire convenzionato** per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel TUC - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. r) - l.r. 12/05, art. 14, c. 1 bis) modificato // l.r. 18/19, art. 5, c. 1, lett. e) - l.r. 12/05, art. 33 sostituito, c. 1, lett. f)*.

Estensione della **norma transitoria** di cui alla l.r. 31/14, art. 5, c. 4, primo periodo, anche ai **PGT entrati in vigore successivamente al 2 dicembre 2014** (entrata in vigore della l.r. 31/14) **nei soli casi di primo PGT** - *l.r. 18/19, art. 2, c. 1, lett. g) - l.r. 31/14, art. 5, c. 4 modificato*.

Rivisitazione della disciplina relativa alla **realizzazione dei rivestimenti esterni** delle strutture opache verticali e orizzontali degli edifici esistenti finalizzata al raggiungimento o al miglioramento dei valori di trasmittanza termica - *l.r. 18/19, art. 2, c. 1, lett. f) - l.r. 31/14, art. 4, c. 2 septies modificato*.

## 2. ADEMPIMENTI REGIONALI ATTUATIVI PREVISTI DALLA LEGGE

Definizione dei **Criteri**, entro 6 mesi con delibera di Giunta Regionale - *l.r. 18/19, art. 9, c. 1 (con possibilità di successiva modulazione da parte dei Comuni)*, per quantificare l'incremento fino al 20% dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità di elevata qualità edilizia e ambientale (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 5 sostituito*):

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

Per l'utilizzo degli incrementi (non cumulabili con incrementi già definiti dal PGT e non utilizzabili per le GSV - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovi commi 5 bis e 5 quinquies*) è consentita la **deroga all'altezza massima** prevista nei PGT (nel limite del 20%), alle **norme quantitative, morfologiche**, sulle **tipologie di intervento** e sulle **distanze previste dai PGT** e ai regolamenti comunali, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 5 sostituito*.

Per i Comuni sopra i 5.000 abitanti i diritti edificatori derivanti dagli incrementi sono **sempre commerciabili** - *l.r. 18/19, art. 3, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 4 sostituito*.

Prevista anche la possibilità di **perequazione territoriale intercomunale** - *l.r. 18/19, art. 3, lett. o) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 2 ter*.

Definizione dei **Criteri**, entro 6 mesi con delibera di Giunta regionale (*con possibilità di successiva modulazione da parte dei Comuni*), per la quantificazione della **ulteriore riduzione** del contributo di costruzione, **per interventi che perseguano** una o più finalità (*l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quinquies*):

- promozione dell'efficientamento energetico;

- aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- 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;
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- 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;
- conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- 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;
- 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.

Definizione dei **Criteri**, con delibera di Giunta Regionale, **per stabilire le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi** per la rimodulazione, in aumento o in riduzione, del contributo di costruzione nei casi in cui sia previsto un convenzionamento - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quater.*

Definizione dei **Criteri**, entro 6 mesi con delibera di Giunta Regionale, per **selezionare**, in collaborazione con le province e la Città metropolitana di Milano, ogni anno, **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'art.12, c. 1, della l.r. 18/19 - l.r. 18/19, art. 3, lett. k) - l.r. 12/05, nuovo art. 8 bis.**

Definizione dei **Criteri di riparto**, con delibera di Giunta Regionale, per l'assegnazione delle risorse allocate nel **fondo** regionale «**Incentivi per la rigenerazione urbana**» destinato a enti locali e a loro forme associative o organizzazioni rappresentative, con premialità specifiche per le forme associative tra i comuni - *l.r. 18/19, art. 12, c. 2.*

Nuove modalità di definizione delle misure di salvaguardia, ovvero di misure atte al mantenimento delle **condizioni di fattibilità urbanistica dei corridoi infrastrutturali** (operanti dopo l'approvazione del PTR o di relative varianti o aggiornamenti) con specifico riferimento a quelli individuati come Obiettivi prioritari di interesse regionale nel PTR, al fine di perseguire **condizioni di tutela più certe e omogenee** lungo l'intero itinerario stradale o ferroviario interessato dai programmi di potenziamento - *l.r. 18/19, art. 6 - l.r. 12/05, art. 102 bis sostituito.*

Istituzione di un **fondo regionale**, con la relativa **dotazione finanziaria**, per l'erogazione di contributi a Enti Locali (con premialità per le forme associative tra Comuni e favorendo la partecipazione finanziaria della Regione alle operazioni di partenariato pubblico privato) **per interventi pubblici funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana** (e i relativi studi di fattibilità tecnico/economica) nonché per le spese di demolizione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio dismesso che causa particolari criticità, **in caso di intervento sostitutivo del Comune** nei confronti dei proprietari che non si attivano - *l.r. 18/19, art. 12, c. 1, lett. a) e b).*

**Promozione del coinvolgimento di soggetti privati** negli interventi di rigenerazione, mediante la previsione di appositi **strumenti finanziari** nonché la partecipazione a **fondi di investimento** - *l.r. 18/19, art. 12, c. 3, lett. a), b), c).*

**Gli enti del sistema regionale e i Comuni possono affidare mediante accordi di cooperazione, ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. n. 50/2016, la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana a Società partecipate dalla Regione**, con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana. Sono previsti **criteri regionali** per la scelta degli interventi nel caso in cui vengano disposti finanziamenti regionali alle società partecipate coinvolte - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. t) - l.r. 12/05, nuovo art. 23 bis, c. 1.*

### 3. ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA LEGGE

**Individuazione** con delibera di Consiglio Comunale entro 6 mesi, **degli ambiti di rigenerazione**, per i quali i Comuni possono prevedere **azioni di semplificazione** dei procedimenti e di **incentivazione** anche economica, **usi temporanei** e sviluppo di **studi di fattibilità** economica e urbanistica. Fino alla individuazione degli ambiti della rigenerazione, i Comuni non possono accedere agli specifici finanziamenti previsti dalla legge per gli interventi di rigenerazione e i relativi studi di fattibilità economica e urbanistica. Per gli interventi di rigenerazione sono riconosciute **premierità nei finanziamenti regionali** di settore - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. k) - l.r. 12/05, nuovo art. 8 bis.*

**I Comuni ≤ 2.000 abitanti** adeguano il PGT entro 24 mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana all'integrazione del PTR/31 (fatta salva la facoltà di adeguamento del PGT ai contenuti del PTR integrato, prevista all'art. 5, c. 4, quinto periodo, l.r. 31/14) - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. n) - l.r. 12/05, art. 10 bis, nuovo c. 9 bis.*

**Stipula di convenzione al fine di applicare la nuova normativa sugli usi temporanei, su specifiche aree ed edifici**, al fine di attivare processi di recupero e valorizzazione di edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, e incentivare lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali (escluse le attrezzature religiose e le sale da gioco) - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. j) - l.r. 12/05, nuovo art. 51 bis.*

**Deliberazione comunale di individuazione** degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il **recupero dei piani terra** (estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7/2017 anche ai piani terra) da assumere entro il 30/6/2020, termine oltre il quale entra in vigore la disciplina senza esclusioni - *l.r. 18/19, art. 8, c. 2.*

Nei centri abitati dei **Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti**, possibilità di sottoscrivere apposita convenzione per la definizione della dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico anche in deroga alle dotazioni minime previste dal PGT per l'insediamento di **Medie Strutture di vendita** mediante il recupero di edifici esistenti - *l.r. 18/19, art. 7 - l.r. 6/10, art. 150, nuovo c. 5 bis.*

**Nei Distretti del Commercio** possibilità di definizione, da parte dei Comuni, di ambiti nei quali applicare **norme per favorire l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato e artigianali di servizio** - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. l) - l.r. 12/05, art. 10 - c. 1, nuova lettera e ter).*

Promozione della realizzazione di **parchi anche sovracomunali** prevedendo che i Comuni possano attribuire a tali aree **un incremento del 20% dei diritti edificatori da trasferire prioritariamente negli ambiti di rigenerazione** - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. p) - l.r. 12/05, art. 11 - c. 4 sostituito.*

Per i **Programmi integrati di intervento (PII)** riformulata la normativa al fine di rendere lo strumento più flessibile. Per i PII approvati successivamente all'entrata in vigore della l.r. 18/19:

- è introdotta la possibilità, per aree di notevole estensione territoriale e complessità, di **attuazione per fasi successive o per stralci funzionali e durate anche superiori ai 10 anni** (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. u) e lettera x) - l.r. 12/05, art. 87 sostituito, c.2 bis, e art. 93, c. 1, modificato*);

- Il proponente può presentare una valutazione **economico finanziaria** a supporto della quantificazione della dotazione di aree e attrezzature pubbliche - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. w) - l.r. 12/05, art. 90, c. 1 sostituito*;
- è prevista l'applicazione **dell'indifferenziazione delle destinazioni d'uso** tra quelle già assegnate dallo strumento urbanistico all'ambito di intervento (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. v) - l.r. 12/05, art. 88 sostituito, c. 1.*

Il Comune può decidere di applicare tale normativa anche ai **PII già approvati e in corso di attuazione** alla data di entrata in vigore della l.r. 18/19 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. v) - l.r. 12/05, art. 88 sostituito, c.1 bis.*

Individuazione nel documento di piano delle **attività produttive e logistiche, da localizzare prioritariamente negli ambiti di rigenerazione** - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. j) - l.r. 12/05, art. 8, c. 2, nuova lett. e-sexies.*

Si precisa che la **Carta del consumo di suolo**, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'art. 19, c. 2, lett. b bis), n. 5, l.r. 12/05 (criteri PTR integrato l.r. 31/14), costituisce parte integrante di **ogni variante del PGT** che prevede **consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano.**

## INCREMENTI DEI DIRITTI EDIFICATORI E RIDUZIONE ONERI

**Deliberazione di consiglio** comunale per l'individuazione delle **aree o singoli immobili ove escludere l'applicazione delle deroghe** (all'altezza e alle norme quantitative, morfologiche, tipologie di intervento) **per specifiche esigenze di tutela paesaggistica** (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo comma 5 ter)* e/o dall'applicazione dell'**incremento dell'indice di edificabilità**, nei casi **non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana** (*l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo comma 5 quater*). Le deliberazioni comunali vanno **inviare entro il 31 gennaio di ogni anno** alla Direzione Generale Territorio e Protezione civile (*l.r. 18/19, art. 9, c. 6*).

**Istanza comunale** per proporre agli enti sovracomunali l'assunzione di una **deliberazione derogatoria** che consenta la **risoluzione di eventuali contrasti con disposizioni limitative presenti nei rispettivi piani territoriali** tali da impedire di usufruire del diritto edificatorio aggiuntivo attribuito ai sensi dei nuovi commi 5, 5 ter e 5 sexies, art. 11 l.r. 12/05 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5 septies.*

**Possibilità di modulazione dell'incremento 20%** dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, in base agli indirizzi che verranno stabiliti con Delibera di Giunta Regionale entro 6 mesi - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) e art. 9, c. 1 - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5.*

Possibilità di **modulazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione** in base agli indirizzi che verranno stabiliti con Delibera di Giunta Regionale entro 6 mesi - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) e art. 9, c. 1 - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quinquies.*

**Possibilità di disporre ulteriori riduzioni rispetto all'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione**, per gli interventi di ristrutturazione edilizia **nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità** dei diritti edificatori (*l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 44, c. 8 sostituito*). Non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge - *l.r. 18/19, art. 9, c. 3.*

Possibilità di prevedere ulteriori riduzioni **rispetto all'abbattimento del 50% della riduzione del contributo di costruzione**, negli ambiti della rigenerazione di cui all'art. 8, comma 2, lett. e *quinquies*) della l.r. 12/05 (individuati nel PGT o con le modalità di cui al nuovo art. 8bis) in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica (*l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c) - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quater*). Nei casi di convenzionamento, il Comune può sempre **rimodulare il contributo di costruzione sulla base di apposita valutazione economico-finanziaria**. Non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge (*l.r. 18/19, art. 9, c. 3*). I comuni adeguano le proprie **specifiche relative alle modalità e ai requisiti per la valutazione economico-finanziaria** degli interventi a seguito della definizione

dei criteri dalla Giunta regionale per la redazione di detta valutazione (vedi *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c)* - *l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 quater*). **Fino alla definizione dei criteri regionali** i comuni possono procedere secondo proprie specifiche e modalità - *l.r. 18/19, art. 9, c. 2*.

Definizione della **percentuale di maggiorazione compresa fra il 30% e il 40% del contributo relativo al costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c)* - *l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 sexies, lett. a)*.

Possibilità di prevedere, anche in accordo con altri enti territoriali, 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 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. o)* - *l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 2 ter*.

## **IMMOBILI DISMESSI DA OLTRE CINQUE ANNI CHE CAUSANO PARTICOLARI CRITICITÀ**

**Deliberazione consiliare di individuazione** degli immobili dismessi che causano particolari criticità (salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio) da **assumere entro 6 mesi** dalla entrata in vigore della legge e aggiornabile annualmente; decorso tale termine, possibilità di **individuazione da parte del privato con perizia asseverata giurata** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 1*.

Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, con **Deliberazione consiliare da approvare entro sei mesi** dall'entrata in vigore della legge, possono individuare aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 1*.

La **delibera** di individuazione viene **aggiornata annualmente**. E' prevista la possibilità da parte dei proprietari di **dimostrare la non applicabilità delle misure** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 2*.

Le disposizioni **non si applicano agli immobili eseguiti senza titolo abilitativo** e a quelli situati in aree soggette a **vincolo di inedificabilità assoluta** - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 3*.

La norma prevede la possibilità di ricorrere al **permesso di costruire in deroga e a specifici incentivi per i privati che si attivano entro tre anni** (incremento del 20% dei diritti edificatori previsti dal PGT o della superficie lorda esistente, da utilizzare entro 10 anni, ulteriore incremento del 5% per opere a verde e riduzione impermeabilizzazione, esenzione dal reperimento aree per servizi, con salvezza dei diritti edificatori in caso di demolizione, che possono sempre essere perequati) - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 4, 5, e 6*.

Possibilità di **intervento sostitutivo del Comune se il privato non si attiva** (demolizione, recupero e/o messa in sicurezza), con obbligo di rimborso delle spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 7, 8 e 9*.

Per la realizzazione di tali interventi è consentita la **deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dai PGT** e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 10*.

È prevista l'applicazione degli **incentivi anche agli immobili di proprietà pubblica** in caso di approvazione del progetto di rigenerazione o di alienazione o conferimento a un fondo entro tre anni - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c. 11*.

## **RECUPERO DEGLI EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI**

Disposizioni applicabili **agli edifici rurali** che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno 3 anni alla data di entrata in vigore della legge - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. b)* - *l.r. 12/05, nuovo art. 40 ter, c. 2*.

Sempre possibile il ricorso al permesso di costruire in deroga anche per altre destinazioni, purché non interferiscano con l'attività agricola eventualmente in essere, **escluso il produttivo-industriale e le medie e grandi strutture di vendita**; è consentito **un ampliamento del 20%**, esclusa la nuova costruzione - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. b) - l.r. 12/05, nuovo art. 40 ter, c. 3.*

**Esclusione dal contributo di costruzione** se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola - *l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. b) - l.r. 12/05, nuovo art. 40 ter, c. 5.*

#### 4. DISPOSIZIONI PER PROVINCE E CITTÀ METROPOLITANA

Collaborazione di Province e Città metropolitana di Milano con la Regione per selezionare ogni anno **le dodici migliori pratiche di pianificazione urbanistica di adeguamento del PGT** ai sensi dell'art. 5, c. 3, della l.r. 31/2014 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. k) - l.r. 12/05, nuovo art. 8 bis.*

Nei casi di **perequazione territoriale intercomunale**, in cui è prevista la costituzione di un **fondo**, 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 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. o) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 2 ter.*

**Deliberazione derogatoria**, sulla base di una **istanza comunale**, che consenta la **risoluzione di eventuali contrasti con disposizioni limitative presenti nei rispettivi piani territoriali** tali da impedire di usufruire del diritto edificatorio aggiuntivo attribuito ai sensi dei nuovi commi 5, 5 ter e 5 sexies, art. 11, l.r. 12/05 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5 septies.*

**Individuazione** nei rispettivi strumenti di pianificazione (PTCP/PTM) delle aree destinate alla creazione di **parchi anche sovracomunali** (all'interno delle quali i Comuni possono attribuire un incremento del 20% dei diritti edificatori da trasferire prioritariamente negli ambiti di rigenerazione) - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 4 sostituito.*

**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** definendo altresì **criteri omogenei** per l'aggiornamento e la pubblicità dei registri comunali - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1 lett. p) - l.r. 12/05, art. 11, c. 4 sostituito.*

**Modifica con modalità semplificata** dei PTCP e del PTM estesa anche a tutti quei casi dove la presenza di disposizioni particolarmente restrittive degli stessi Piani non consente l'attivazione degli **interventi di rigenerazione a livello comunale** (la norma è circoscritta agli ambiti del TUC e a quelli individuati ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. e quinquies) l.r. 12/05, compresi quelli individuati con la modalità di cui al nuovo art. 8 bis, c. 1 - *l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. s) - l.r. 12/05, art. 17, c. 11 sostituito.*