

NOTIZIARIO SPECIALE N.07/2009

AGLI ENTI ASSOCIATI DELLA LOMBARDIA - LORO SEDI

**PIANO CASA REGIONE LOMBARDIA
LA LEGGE PER IL RILANCIO DELL'EDILIZIA
Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13 Azioni straordinarie per lo sviluppo e la
qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia
(B.U.R.L. n. 28 del 17 luglio 2009, 2° s.o.)**

La Legge 13 si pone l'obiettivo di promuovere un'azione straordinaria dei soggetti pubblici e privati per conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente nel territorio lombardo e per rispondere anche ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione dello stesso, nel rispetto dei suoi caratteri identitari, contestualmente contribuendo al rilancio del comparto economico interessato (art. 1 L.R. 13/2009).

La legge 13 in sostanza riconosce ai Comuni, la titolarità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio ed attribuisce agli Enti la facoltà di deliberare le modalità di applicazione della legge e conseguentemente disciplinarle in rapporto alle caratteristiche specifiche del proprio territorio.

La legge prevede una precisa tempistica articolata nelle seguenti quattro scadenze e precisamente:

1) 15 ottobre 2009:

termine perentorio entro cui i Comuni possono deliberare le eventuali aree escluse dall'applicazione della legge, le modifiche alla riduzione degli oneri e l'individuazione delle aree produttive in cui è possibile effettuare interventi.

2) 16 ottobre 2009:

data a partire dalla quale è possibile presentare ai Comuni le Denunce di Inizio attività o le richieste di Permesso di costruire (art. 42 e art. 38, l.r. 12/20005) relative agli interventi proposti.

3) 15 aprile 2011:

data limite, entro la quale è necessario aver presentato ai Comuni le Denunce di Inizio attività o le richieste di Permesso di costruire (art. 42 e art. 38, l.r. 12/20005) relative agli interventi proposti.

4) 15 ottobre 2011:

data limite, entro la quale è necessario aver presentato ai Comuni la richiesta di Permesso di Costruire (art. 38, l.r. 12/20005) per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Il primo atto che gli Enti sono chiamati ad assumere riguarda l' eventuale indicazione delle aree escluse dall'applicazione della legge, le modifiche alla riduzione degli oneri e l'individuazione delle aree produttive in cui è possibile effettuare interventi.

Si tratta, come detto, di facoltà e non di obbligo, conseguentemente in caso di inerzia dell'Ente, dal 16 ottobre 2009 troverebbe applicazione in toto la disciplina dettata dalla legge.

La prima delle scadenze sopra evidenziate riguarda, come detto, l'esercizio della potestà dell'ente locale Comune di regolare le modalità applicative della legge in funzione dei diversi contesti territoriali.

I Comuni, entro il termine perentorio del 15 ottobre, potranno infatti:

- definire le aree del proprio territorio in cui la legge non si applica, individuare specifiche aree produttive in cui sarà possibile la sostituzione con ampliamento di edifici;
- dettare prescrizioni relative agli spazi per parcheggi e aree a verde nonché stabilire specifiche riduzioni del contributo di costruzione.

La competenza ad assumere tali decisioni è riservata dalla legge ai Consigli Comunali, trattandosi per altro di atti di pianificazione generale .

Gli atti assunti dai Comuni dovranno inoltre essere comunicati per via telematica alla Regione Lombardia che a norma dell'art. 6 comma 2 ha il compito di monitorare l'attuazione della legge.

Riguardo alle informazioni da trasferire alla Regione Lombardia, dovranno essere comunicati i seguenti dati :

- a) eventuale individuazione di aree, classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, nelle quali è ammessa la sostituzione di edifici industriali e artigianali ai sensi dell'art. 3, comma 5
- b) eventuale individuazione di parti del territorio nelle quali le disposizioni dell'art. 6 non trovano applicazione ai sensi dell'art. 5, comma 6
- c) eventuale reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde ai sensi dell'art. 5, comma 6
- d) avvenuto riconoscimento di una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario, ai sensi dell'art. 5, comma 4

Di seguito vengono analizzate, singolarmente, le determinazioni che il Comune può assumere (fonte Regione Lombardia):

- Individuazione delle "parti del proprio territorio" nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art. 5, comma 6). Chiarito che il riferimento a "parti" del territorio preclude evidentemente la possibilità di deliberare l'esclusione dell'intero territorio comunale, si evidenzia che la norma indica in dettaglio le motivazioni che devono supportare l'eventuale scelta di esclusione, delle quali il relativo provvedimento dovrà dar conto in modo puntuale. Particolare rilevanza rivestono eventuali scelte comunali riferite ai centri storici, alle cortine edilizie ovunque localizzate, ai quartieri di ERP, agli ambiti interessati da vincolo paesaggistico esteso all'intero territorio comunale.
- Individuazione delle "aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria" (da intendersi: esclusivamente industriale e/o artigianale) nelle quali può essere richiesta la sostituzione, con eventuale incremento volumetrico, di edifici produttivi esistenti (art. 3, comma 5). La destinazione d'uso dei nuovi edifici non può che essere industriale e/o artigianale, non essendo prevista alcuna deroga alla destinazione funzionale.
- Definizione di prescrizioni per l'applicazione della legge, riferite esclusivamente alle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art. 5, comma 6). Il Comune può stabilire in quali casi e in che misura le diverse iniziative previste dalla legge devono assicurare spazi per parcheggi e a verde, fermo restando che l'eventuale impossibilità di osservare tali prescrizioni, non risultando ammissibili forme di monetizzazione, significherà impossibilità a dar corso all'intervento.
- Definizione di riduzioni del contributo di costruzione (art. 5, comma 4). Le riduzioni possono essere graduate e distinte a seconda degli interventi, come pure in relazione ai soggetti attuatori. Tale determinazione dovrà però essere esplicita, giacché, in caso di mancata determinazione entro il termine prefissato, opererà *ex lege* la riduzione del 30 per cento. Per come è formulata la norma, è chiaro l'intendimento del legislatore di agevolare comunque, anche sotto il profilo economico, la realizzazione degli interventi. E infatti, da un lato, si afferma la facoltà di riconoscere una riduzione, non di confermare le regole ordinarie, dall'altro si prevede, in caso di assenza di determinazioni, una automatica riduzione, non l'applicazione delle normali tariffe. La norma inoltre dispone direttamente, dunque senza possibilità di diverse determinazioni comunali, in merito ad una fattispecie puntuale, ossia gli immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, per i quali saranno dovuti i soli oneri di urbanizzazione, dimezzati.

Per tutte le determinazioni sopra descritte valgono i seguenti principi:

- avendo il legislatore qualificato espressamente come "perentorio" il termine del 15 ottobre 2009, al Comune è precluso di assumere determinazioni oltre il termine indicato; ne consegue che a far tempo dal 16 ottobre 2009 trova applicazione *in toto* la disciplina dettata dalla legge;
- configurandosi quale scelta "di indirizzo", l'organo comunale competente ad assumere le determinazioni è il Consiglio comunale, in ossequio all'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;
- le determinazioni comunali devono essere assistite da idonea motivazione e possono essere assunte con una o più deliberazioni consiliari, comunque tutte entro il termine previsto dalla legge.

La Regione Lombardia ha reso disponibile sul proprio sito istituzionale tutte le informazioni concernenti il Piano Casa, compresa la possibilità di consultazione di risposte a quesiti inerenti l'applicazione delle Legge 13.

Pubblichiamo in allegato (fonte regione Lombardia):

- testo della Legge Regionale n. 13/2009;
- Decreto Dirigente U.O. n. 8114 del 4 agosto 2009 - Modalità di trasmissione e contenuti della comunicazione da parte dei Comuni relativa ai provvedimenti assunti per l'attuazione della legge (Art. 6, comma 2).
- "Determinazioni relative alla qualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi (art.3, comma 6)" - D.G.R. n. 10134 del 7 agosto 2009 - Indicazioni generali per la realizzazione del "congruo equipaggiamento arboreo" che consente, in caso di sostituzione di edificio, di elevare il bonus volumetrico al 35%
- le prime risposte a quesiti disponibili (fonte regione Lombardia)

Bergamo, 14 settembre 2009

Confederazione delle Province
e dei Comuni del Nord