

Provvedimenti per il contenimento del “consumo di suolo” in Regione Lombardia:

**dal congelamento degli Ambiti di
Trasformazione al recupero dei seminterrati:
adempimenti, potenzialità e criticità**

Obiettivo del seminario è fornire una panoramica di quelli che sono i principali contenuti in materia di “contenimento del consumo di suolo” definiti dalla normativa regionale vigente, sia per quanto attiene il settore Pubblico che quello Privato, evidenziandone i risvolti operativi e i principali elementi di attenzione...

...per fare questo è necessario partire da una prima sommaria individuazione di quelle che sono le “parole chiave” e le principali dicotomie caratterizzanti e collegate “a doppio filo” con il tema, ovvero:

CONSUMO DI SUOLO Vs RIGENERAZIONE (URBANA)

MAGGIORAZIONI Vs INCENTIVAZIONI



CONSUMO DI SUOLO

“la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile”

Vs

RIGENERAZIONE (URBANA)

“l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.”



MAGGIORAZIONI

Art. 5 (Norma transitoria), comma 10

- fino all'adeguamento di cui al comma 3, viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Vs

INCENTIVAZIONI

Art. 4 (Misure di incentivazione - Ulteriori modifiche alla l.r. 12/2005), commi da 1 a 3

1. priorità nella concessione di finanziamenti regionali
2. ridefinizione alle modalità di calcolo della Slp, del Volume e del Rapporto di Copertura previsti dai PGT, a seconda della “riduzione percentuale dell’indice di prestazione energetica *espresso in termini di fabbisogno di energia primaria previsto dalla normativa regionale,*” variabile a seconda del tipo di intervento edilizio;
3. nei casi previsti e rientranti nelle caratteristiche di cui al punto 2, è prevista una deroga alle distanze tra fabbricati e dai confini previste da normative statali, regionali e comunali, fatto salvo il rispetto delle distanze minime di cui al Codice Civile.

E inoltre la norma richiama l'applicazione delle forme di incentivazione previste dall'art. 11 della l.r. 12/2005 e s.m.i., e prevede una dilazione dei termini per il versamento degli Oneri di Trasformazione.



MAGGIORAZIONI

Art. 5
(Norma transitoria),
comma 10

Fino all'adeguamento di cui al comma 3, viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come segue determinata:

- a) **entro un minimo del venti ed un massimo del trenta per cento, determinata dai comuni**, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari alla aliquota del cinque per cento, per gli interventi che consumano ***suolo agricolo nello stato di fatto*** all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.



La maggiorazione descritta si somma a quella prevista dall'art.43, comma 2-bis, della l.r. 12/2005 e s.m.i.:

“Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono *superfici agricole nello stato di fatto* sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione,” - detto anche “di trasformazione” - determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.”

MAGGIORAZIONI

Art. 5
(Norma transitoria),
comma 10

con la differenza che quest'ultima si applica non al solo contributo sul costo di costruzione, ma all'intero contributo di costruzione - *di cui al comma 1 del medesimo articolo e dunque agli Oneri di urbanizzazione* - e non può essere realizzato “a scomputo” dai Privati, ma deve essere corrisposto al Comune e accantonato da quest'ultimo all'interno di specifico fondo ed essere utilizzato entro 3 anni dall'incasso ovvero conferito al Fondo regionale Aree Verdi.



INCENTIVAZIONI di carattere formale ed edilizio

Art. 4
(Misure di
incentivazione -
Ulteriori modifiche
alla l.r. 12/2005),
commi da 1 a 3

Tipo di Intervento edilizio	Riduzione
c. 2.bis) interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione , di cui all'articolo 27, comma 1, lettere b), c) e d), della l.r. 12/2005, e negli interventi di integrale sostituzione edilizia , di cui al comma 1, lettera e), punto 7 bis), dello stesso articolo	> 10 % indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria
c. 2.ter) interventi di nuova costruzione, non compresi nel comma 2 bis , che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato	> 20 % requisiti di trasmittanza termica e di indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria
c. 2.quater) interventi di nuova costruzione, non compresi nei commi 2 bis e 2 ter	> 25 % requisiti di trasmittanza termica e di indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria

“la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici”



INCENTIVAZIONI di carattere formale ed edilizio

Art. 4
(Misure di
incentivazione -
Ulteriori modifiche
alla l.r. 12/2005),
commi da 1 a 3

Tipo di Intervento edilizio	Riduzione
c. 2. quater) interventi di nuova costruzione, non compresi nei commi 2 bis e 2 ter	> 25 % requisiti di trasmittanza termica e di indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria

“la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura dell’unità immobiliare o dell’edificio interessato dall’intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l’involucro esterno degli edifici”

Inoltre, comma 2. quinquies:

“La superficie lorda di pavimento differenziale che deriva dal non conteggio dei muri perimetrali non va in detrazione della superficie lorda di pavimento da recuperare o sostituire.

Per gli interventi di cui ai commi 2 bis e 2 ter, è permesso derogare fino a un massimo di 30 centimetri a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Tali deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.”

INCENTIVAZIONI di carattere economico- finanziario

Art. 5
(Norma Transitoria),
comma 8

“Per i piani attuativi tempestivamente attivati ai sensi del comma 6, il comune può prevedere che la relativa convenzione di cui all'articolo 46 della l.r. 12/2005 consenta: la dilazione di pagamento degli importi dovuti, ai sensi del comma 1, lettera a), del predetto articolo e a titolo di monetizzazione di cessioni di aree, **fino ad un massimo di sei rate semestrali, ciascuna di pari importo, da corrispondersi a far tempo dal diciottesimo mese successivo alla stipula della convenzione stessa.**”

Semestri	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Stipula atto Convenz.	Nessun incasso	Nessun incasso	Nessun incasso fino al 18mo mese	Rata 1	Rata 2	Rata 3	Rata 4	Rata 5	Rata 6

La stipula della Convezione, *secondo quanto definito al comma 6 della medesima legge regionale*, “è tassativamente stipulata entro dodici mesi dall'intervenuta **esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva.**”



IL BASTONE E LA CAROTA

Art. 5
(Norma Transitoria),
commi 4, ultimo
periodo, e 6

sottotitolo:
**“una previsione di
incasso lunga 6
anni”**

c.4 “(...) Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente.”

c.6 “La presentazione dell'istanza di cui all'articolo 14 della l.r. 12/2005 dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trenta mesi da tale ultima data.”

[ndr - scad. 30 mesi da vigenza l.r. 31/2014 = 2 giugno 2017]

“Per detti piani e per quelli la cui istanza di approvazione sia già pendente alla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni provvedono alla istruttoria tecnica, nonché alla adozione e approvazione definitiva in conformità all'articolo 14 della l.r. 12/2005.

La relativa convenzione di cui all'articolo 46 della l.r. 12/2005 è tassativamente stipulata entro dodici mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva.”

90	15+15 o 30+30	60	Entro 12 mesi	1 semestr e	2 semestr e	3 semestr e	4 semestr e	5 semestr e	6 semestr e	7 semestr e	8 semestr e	9 semestr e
Presentazione Istanza [istruttoria]	Approv. Dep. + fase Osservazioni	Controeduz. e approv. definitiva	Stipula Convenzione	Nessun incasso	Nessun incasso	Nessun incasso fino al 18mo mese	Rata 1	Rata 2	Rata 3	Rata 4	Rata 5	Rata 6



**DA CONSUMARE
PREFERIBILMENTE
ENTRO IL**

02/06/2017

sottotitolo:
“30 MESI e 1 giorno”

Secondo il comma 9 della Norma Transitoria vigente:

“Con riguardo ai piani attuativi, per i quali non sia tempestivamente presentata l'istanza di cui al comma 6 o il proponente non abbia adempiuto alla stipula della convenzione nei termini ivi previsti, **i comuni, con motivata deliberazione di consiglio comunale, sospendono la previsione di PGT sino all'esito del procedimento di adeguamento di cui al comma 3**

e, entro i successivi novanta giorni, verificano la compatibilità delle previsioni sospese con le prescrizioni sul consumo di suolo previste dal PGT, disponendone (1) l'abrogazione in caso di incompatibilità assoluta, ovvero (2) impegnando il proponente alle necessarie modifiche e integrazioni negli altri casi.”

CRITICITA' OPERATIVE E GESTIONALI PRINCIPALMENTE COLLEGATE ALLA MODIFICA DEL REGIME GIURIDICO DEI SUOLI DETTATO DALLA “SOSPENSIONE” DELLA PREVISIONE:

- **QUALE DESTINAZIONE URBANISTICA?**
- **QUALE CONNOTAZIONE FISCALE AI FINI IMU?**



LA PROPOSTA DI
MODIFICA

- 28 GIORNI
circa

D.G.R. N° X / 6443 del 03/04/2017 avente come oggetto:
**“PROPOSTA DI PROGETTO DI LEGGE “MODIFICHE ALL’ART. 5
(NORMA TRANSITORIA) DELLA LEGGE REGIONALE 28 NOVEMBRE
2014, N. 31 (DISPOSIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI
SUOLO E PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SUOLO DEGRADATO)”
(DI CONCERTO CON L’ASSESSORE BECCALOSSI)”**

Oggi all'esame della Commissione Consiliare Territorio come previsto dall'iter antecedente la presentazione della proposta di delibera al Consiglio Regionale.

La proposta di Legge assume, in larga misura, la Proposta di Modifica all'art. 5 “Norma Transitoria” formulata da ANCI, al fine - si legge dalla Relazione Illustrativa di accompagnamento alla Delibera - di *assicurare “ai Comuni la possibilità di esercizio di tali funzioni, fermo restando l’obiettivo che la legge si pone di contenere le previsioni di trasformazione e quindi il consumo di suolo.”*



LA PROPOSTA DI MODIFICA

RIGUARDA IL SOLO ARTICOLO 5

CONTENUTI VIGENTI

L'art. 5 (norma transitoria) della legge 31/2014 stabilisce che i Comuni, fino al completamento del processo di adeguamento previsto, possano approvare varianti ai PGT solo in relazione ad alcune limitate fattispecie, introducendo una disciplina che limita fortemente la possibilità di varianti che comportino nuovo consumo di suolo;

nel contempo, viene garantito agli operatori di poter presentare l'istanza per l'approvazione dei piani attuativi relativi agli ambiti di trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della legge.

PROPOSTA DI MODIFICA

(modifica comma 4) si prevede che, fin da subito, i comuni possano approvare varianti al documento di piano del PGT con stralcio di previsioni vigenti.

Nel caso di nuove previsioni, il bilancio complessivo di consumo di suolo dovrà comunque essere uguale o inferiore a zero.



LA PROPOSTA DI MODIFICA

RIGUARDA IL SOLO ARTICOLO 5

CONTENUTI VIGENTI

Le disposizioni del comma 9 dell'art. 5 prevedono che, scaduto il termine di 30 mesi per le istanze di cui al comma 6 (1 giugno 2017), i Comuni sospendano le previsioni di PGT relative ai piani attuativi non attivati entro tale data, sino all'esito del procedimento di adeguamento soprarichiamato.

PROPOSTA DI MODIFICA

(modifica comma 9), per i piani attuativi oggetto di previsioni vigenti per i quali non sia stata ancora presentata istanza, i comuni potranno mantenere la possibilità di attivazione oppure disporre eventuali modifiche mediante variante urbanistica, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 4.

Infine, si abroga il comma 10, che prevede, nella sola fase transitoria, la maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo.



LA PROPOSTA DI MODIFICA

RIGUARDA IL SOLO ARTICOLO 5

CONTENUTI VIGENTI	PROPOSTA DI MODIFICA
	<p>La proposta di legge prevede altresì che la validità dei documenti di piano che dovessero scadere prima dell'adeguamento del PTCP o del PTM, o che siano già scaduti alla data di entrata in vigore della presente proposta di legge, può essere prorogata di dodici mesi successivi a tale adeguamento (modifica comma 5).</p> <p>Si prevede inoltre la soppressione dei termini temporali per l'adeguamento della pianificazione territoriale e di quella urbanistica comunale (modifica commi 1, 2 e 3).</p>



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

CHIARA PANIGATTA

PIANIFICATORE TERRITORIALE

e-mail: chiara.panigatta@studiopacaba.net

DAL MARZO 2006 LAVORA COME LIBERO PROFESSIONISTA,
COLLABORANDO CON DIVERSE AMMINISTRAZIONI DELLA PRIVINCIA DI LODI, CON L'ENTE PROVINCIALE
E CON PROFESSIONISTI

Incarichi ex-art.110:

TRA IL LUGLIO 2014 E L'APRILE 2016 HA SVOLTO IL RUOLO DI RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
DEL COMUNE DI CASELLE LURANI

DAL MAGGIO 2016 SVOLGE IL RUOLO DI RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFIZAZIONE URBANISTICA,
EDILIZIA PRIVATA E PROTEZIONE CIVILE PER I COMUNI DI CASALETTO LODIGIANO E DI CASELLE
LURANI, COSTITUITISI IN UNIONE