



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica,
Commercio, Artigianato
SUAP - SUE e
Area Vasta



DETERMINAZIONI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ

**ai sensi dell'articolo 40 bis della L.R. n.12/2005, come modificato
dalla L.R. 24 giugno 2021 n. 11¹**

novembre 2021

¹ Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) - BURL n. 25, suppl. del 25 giugno 2021

Premessa

Regione Lombardia, nell'ambito della strategia per la riduzione del consumo di suolo avviata con la L.R. 28 novembre 2014 n.31 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”* ha elaborato ed emanato la L.R. 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 ed integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e ad altre leggi regionali”*. Uno dei “temi” principali è **il recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità**, per tramite l'introduzione dell'articolo 40 bis nella L.R. n. 12/2005.

Il Comune di Cremona tramite delibera di Consiglio comunale n° 18 del 29 aprile 2021 ha proceduto all'*Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità, ai sensi dell'articolo 40 bis della Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005 n. 12.*

L'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005 è stato oggetto di ricorsi al T.A.R. Lombardia, il quale, nel pronunciarsi con specifiche ordinanze del 10 febbraio 2021 nn. 371/372/373, ha rimesso, in via incidentale, alla Corte Costituzionale la valutazione della legittimità costituzionale dell'articolo 40 bis, al fine di verificare se il disposto di legge abbia **leso l'autonomia dei Comuni** in materia potestà pianificatoria comunale.

Regione Lombardia con la legge regionale 24 giugno 2021, n. 11 *“Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12”*, pubblicata sul BURL il 25 giugno 2021 ed entrata in vigore il giorno successivo, ha modificato, riscrivendolo in larga parte, l'art. 40 bis della L.R. 12/2005. Le modifiche apportate incidono significativamente su diversi commi, traendo spunto dalla questione di legittimità costituzionale sollevata, in via incidentale, dalle ordinanze del Tar Lombardia (Milano), quindi nell'ottica di superare le censure più rilevanti contenute nelle ordinanze stesse. In linea generale, rispetto al testo previgente, viene esteso il potere discrezionale dei comuni, pur restando nell'ambito di un quadro normativo che si pone l'obiettivo di risolvere le situazioni di criticità del patrimonio edilizio dismesso.

La Corte Costituzionale con Sentenza n. 202/2021, pubblicata in G.U. il 03/11/2021, ha dichiarato:

- 1) *l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40 bis della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), introdotto dall'art. 4, comma 1, lettera a), della legge della Regione Lombardia 26 novembre 2019, n. 18, recante «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», nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della legge della Regione Lombardia 24 giugno 2021, n. 11, recante «Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'art. 40-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)»;*
- 2) *in via consequenziale, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87 (Norme sulla costituzione e sul funzionamento della Corte costituzionale), l'illegittimità costituzionale del comma 11-quinquies dell'art. 40-bis della legge reg. Lombardia n. 12 del 2005, introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera m), della legge reg. Lombardia n. 11 del 2021.*

I nuovi contenuti del 40-bis

L'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005, così come modificato dalla legge regionale 24 giugno 2021, n. 11, presenta le modifiche di seguito illustrate.

a) Il comma 1 è interamente riscritto:

- prevedendo che entro il **31 dicembre 2021** i Comuni devono individuare, con delibera di Consiglio comunale, gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso che, da almeno un anno rispetto all'entrata in vigore della L.R. n. 11/2021, risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale. La delibera può includere anche gli immobili già individuati come degradati negli strumenti urbanistici vigenti.
- Il privato, proprietario di immobile non incluso nella delibera comunale, può presentare istanza per usufruire dei benefici previsti dalla norma, presentando una perizia asseverata che dimostri il degrado dell'immobile dismesso. All'istanza il Responsabile del procedimento deve dare risposta entro 60 giorni.
- I Comuni, sempre con delibera del Consiglio comunale da approvare entro il 31 dicembre 2021, possono **escludere parti del proprio territorio** dall'applicazione dei commi 5, 6 e 10 dell'art. 40 bis. Tale esclusione può avvenire solo *"in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi. Non è comunque consentita l'esclusione generalizzata delle parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato"*.
- È prevista la possibilità per i Comuni di aggiornare la delibera per includere immobili per i quali sia stata presentata la perizia, oltre ad inserire nuovi immobili non inclusi, che devono comunque essere dismessi da almeno un anno rispetto all'entrata in vigore della Legge.

b) Il comma 2 è aggiornato:

- ampliando anche ai sensi del Codice dell'amministrazione digitale, le modalità di notifica ai proprietari.

c) Il comma 3 è aggiornato:

- con precisazioni sui titoli edilizi in sanatoria;
- con l'esclusione dall'ambito di applicazione del 40 bis degli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e gli interventi che determinano il consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014.

d) Il comma 4 è interamente riscritto:

- prevedendo che la richiesta di titolo abilitativo, compresa la richiesta di chiarimenti preliminari ex art. 6 della L.R. 11/2014, **deve essere presentata entro 3 anni** dall'efficacia della delibera del Consiglio comunale o dall'esito positivo della verifica sulla perizia presentata. I Comuni possono prevedere anche un termine diverso che non può essere **comunque inferiore a 24-mesi e superiore a 5 anni**.
- Inoltre, la delibera del Consiglio comunale attesta la **sussistenza dell'interesse pubblico** al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento della deroga prevista dall'art. 40 della L.R. 12/2005.

- e) Il comma 5 è riscritto in ordine al primo periodo:
- prevedendo che gli interventi usufruiscano di un **incremento dei diritti edificatori** derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, in misura percentuale **tra il 10 e il 25 per cento**. Qualora il Consiglio comunale non si esprima, il bonus è fissato al 20%.
 - con riferimento alla **dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**, si prevede che fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti o degli immobili a cui si applica l'art. 40 bis, già individuate negli strumenti urbanistici, i Comuni possono richiedere la dotazione di tali aree e attrezzature, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammessi ai sensi dell'art. 40 bis stesso.
- f) I commi 6, 9 e 11 vengono adeguati a coordinarsi con le modifiche introdotte; restano invariati i commi 7, 8, 10 e 11 bis.
- g) Dopo il comma 11 bis, sono introdotte alcune norme transitorie (commi da 11 ter a 11 sexies):
- con il comma 11 ter, viene disposto che i Comuni che hanno già adottato la delibera di Consiglio comunale in base al testo previgente, possono, entro il 31 dicembre 2021, aggiornare la stessa definendo il termine entro il quale devono essere presentate le richieste di titolo abilitativo e la misura del bonus volumetrico di cui al comma 5;
 - con il comma 11 quater, invece, i Comuni possono aggiornare la delibera già adottata, prevedendo tra l'altro l'esclusione di parte del proprio territorio dall'applicazione dell'articolo;
 - con il comma 11 quinquies si dispone, in relazione alle richieste di titolo abilitativo già presentate al momento dell'entrata in vigore della nuova Legge, che continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti (comma per il quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale con Sentenza n. 202/2021 della Corte Costituzionale);
 - infine, con il comma 11 sexies, con riferimento alle perizie e agli immobili individuati, per definire la norma applicabile, si fa riferimento alla data di presentazione delle perizie o a quella di individuazione degli immobili interessati.

La riassunzione dell'attività pianificatoria in capo ai Comuni

La parziale riassunzione da parte dei Comuni lombardi delle funzioni proprie della potestà pianificatoria consente agli stessi di svolgere un'attività discrezionale ed assumere determinazioni a riguardo dell'applicazione dei contenuti di cui al nuovo articolo 40 bis, con riguardo:

- all'esclusione di parti del territorio dall'applicazione dei commi 5, 6 e 10 in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica;
- alla definizione di termini diversi per la richiesta dei titoli abilitativi, ricompresi tra un minimo di 2 anni ed un massimo di 5 anni;
- alla determinazione dell'incremento dei diritti edificatori in misura percentuale tra un minimo del 10 ed un massimo del 25 per cento;
- alla richiesta della dotazione di aree per servizi e per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitatamente alla sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori di cui sopra;

- alla riassunzione della delibera di individuazione degli immobili di cui all'articolo 40 bis.

Gli immobili individuati – Rivalutazione di coerenza

La presente delibera individua, ai sensi dell'articolo 40 bis come modificato dalla L.R. n. 11 del 24 giugno 2021, i seguenti immobili quale patrimonio edilizio dismesso da almeno un anno alla data del 26 giugno 2021, con caratteristiche di criticità di cui al comma 1 e segnalate dalla proprietà:

1. Immobile catastalmente individuato al foglio 84, mappale 318 – sito in via Bissolati n.65



Per detto immobile non è stata presentata nessuna richiesta di Permesso di Costruire e, pertanto, si applicheranno le presenti “Determinazioni”.

2. Immobile catastalmente individuato al foglio 88, mappale 930 – sito in via Genala n.85



Per detto immobile è già stata presentata richiesta di Permesso di Costruire e rilasciato il PdC n.72 del 11 agosto 2021; in data 30 agosto 2021 è pervenuta la dichiarazione di inizio lavori. Il PdC rilasciato risulta coerente con le presenti "Determinazioni".

Le determinazioni del Comune di Cremona in ordine all'articolo 40 bis

Per gli immobili individuati tramite deliberazione comunale, ovvero attraverso perizia asseverata giurata da parte della proprietà, vengono assunte le seguenti determinazioni.

A. Esclusione di parti del territorio

In relazione alla possibilità in capo al Comune di escludere parti del proprio territorio dall'applicazione dei commi 5, 6 e 10, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, si assumono le seguenti puntuali determinazioni d'esclusione:

1. Gli immobili o i complessi edilizi che si configurano come emergenze ovvero come permanenze storiche-architettoniche nel contesto paesaggistico urbano, rappresentativi della cultura e della tradizione cremonese, per le quali l'eventuale applicazione di deroghe tipo-morfologiche rispetto a quelle stabilite dal PGT vigente, comporterebbe impatti concreti nella modifica del contesto paesistico urbano di riferimento e relazione. Sono gli immobili che nella città esistente da valorizzare hanno assegnata un'**intervenibilità di "consolidamento"**.
2. Gli immobili o i complessi edilizi facenti parte del patrimonio edilizio rurale per i quali l'eventuale applicazione di deroghe tipo-morfologiche comporterebbe impatti concreti sulla modifica dell'impianto edilizio originale, facendo venir meno la riconoscibilità e la leggibilità a livello paesaggistico dell'architettura rurale storica e ambientale che li caratterizza. Sono gli immobili che nel territorio corrispondono agli ambiti delle **cascine AC.1 e AC.2**.

Si ricorda che le disposizioni dell'articolo 40 bis non si applicano:

- a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria;
- b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;
- c) agli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e agli interventi che determinano il consumo di suolo di cui all'articolo 2, comma 1 lettere b) e c) della L.R. 31/2014.

Sono altresì esclusi dall'applicazione del 40 bis gli immobili o i complessi edilizi che siano già interessati da piano attuativo approvato (o adottato), in quanto di fatto l'immobile, o il complesso edilizio, non presenta la qualifica di dismesso essendo oggetto di riqualificazione urbana.

B. Termini per la richiesta dei titoli abilitativi

La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, della l.r. 11/2014 e dell'articolo 32, comma 3 bis, della l.r. 12/2005 devono essere presentate entro **tre anni** dall'efficacia della deliberazione comunale di cui al primo periodo del comma 1 o dall'esito positivo della verifica sulla perizia presentata ai sensi del comma 1.

C. Determinazione dell'incremento dei diritti edificatori

Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiranno di un incremento dei diritti edificatori (comma 5) derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente pari al **20 per cento**. E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del **5 per cento** per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento.

D. Dotazioni di aree e attrezzature

Per gli interventi sugli immobili di cui al comma 1, fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici, **non verrà richiesta la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.**

E. Il regime per gli immobili non individuati dalla deliberazione comunale

Presupposto all'avvio del procedimento è che ***“il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi oltre al non uso dell'immobile (si intendono gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso che alla data del 26 giugno 2021 risultano dismessi da almeno un anno), documentato anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti elencati al primo periodo (sono gli aspetti che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale), mediante prova documentale o anche fotografica”.***

Il responsabile del procedimento del comune interessato (SUE) verifica la perizia in relazione alla sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo per il recupero dell'immobile ai sensi del presente articolo (dell'articolo 40 bis) e si esprime entro sessanta giorni dalla data di presentazione della stessa perizia. In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al precedente periodo, la verifica sulla perizia si intende assolta con esito positivo.

Si stabilisce che, al fine di dichiarare la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, entro il sessantesimo giorno andrà assunta la delibera consiliare relativa, perfezionando così la deroga prevista dall'art. 40 della L.R. 12/2005.