

Pubblicazione delibere Giunta regionale per accesso agli incentivi volumetrici ed economici della rigenerazione

Nel Supplemento Ordinario al BURL 17 agosto 2020, n. 34, sono pubblicate due delibere della Giunta della Regione Lombardia che attuano le disposizioni della legge regionale sulla rigenerazione urbana (l.r. n. 18/2019) ed in particolare:

- la d.g.r. 5 agosto 2020, n. XI/3508, che riporta i criteri per l'accesso all'incremento fino al 20% dell'indice di edificabilità previsto dai PGT;
- la d.g.r. 5 agosto 2020, n. XI/3509, che definisce i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione.

Finalità

Le forme di incentivazione favoriscono gli interventi di recupero e di rigenerazione, che perseguono le finalità volte a garantire alti livelli di qualità edilizia e a promuovere l'edilizia sociale e la mobilità sostenibile, la sicurezza delle costruzioni, la protezione dai rischi naturali, la riqualificazione urbana e la sostenibilità ambientale.

Non sono incentivi alternativi e potranno essere utilizzati contemporaneamente per lo stesso intervento, fatta salva possibilità concessa alle Amministrazioni Comunali di modularne la combinazione.

Criteri per l'accesso all'incremento dell'edificabilità massima del PGT

L'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato sino al 20% per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che promuovano la qualità edilizia dell'intervento, secondo le finalità della l.r. n. 18/2019.

Ove il PGT regolamenti, per l'area su cui insiste l'edificio oggetto di intervento, sia l'indice territoriale IT, sia l'indice fondiario IF, l'incremento sarà riferibile all'indice che produce la massima edificabilità sull'area stessa.

Gli elementi prestazionali o le dotazioni che consentono l'accesso alle premialità definite dai criteri sono da intendersi come maggiormente performanti rispetto a quelli già previsti per legge, a cui gli operatori sono tenuti ad attenersi.

La capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio da riqualificare o, ove possibile, anche per la realizzazione dei nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale, fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli previsto dal PGT o da normative più restrittive relative alla difesa del suolo e alla tutela del paesaggio.

Nei Comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti è possibile, in alternativa all'utilizzo dei diritti edificatori, la commercializzazione degli stessi.

È necessario che la validità dei titoli abilitativi degli interventi di riqualificazione sia subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari dell'avvenuto utilizzo o del trasferimento della capacità edificatoria e della relativa impossibilità di fruire in futuro, degli stessi incrementi.

Allo stesso modo dovranno essere trascritti i trasferimenti volumetrici negli ambiti di atterraggio.

È stabilito che l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo, che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT, debba essere accompagnata da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste.

A valle della realizzazione dell'intervento, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal direttore dei lavori.

I Comuni possono escludere aree o singoli edifici dall'applicazione dell'incentivo, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.

Si evidenzia che le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità, stabilite nell'allegato A alla delibera e previste per ciascuna casistica, potranno essere modificate da ciascun Comune solo in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso in cui siano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%.

È facoltà del Comune modulare le percentuali riferite a ogni finalità in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo.

Criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione

Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione, gli elementi prestazionali sono da intendersi aggiuntivi rispetto a quelli già previsti per legge.

Anche per tale tipologia di incentivo, ai fini delle necessarie verifiche, è previsto che l'istanza per il rilascio del titolo sia accompagnata da un'asseverazione del progettista o altro tecnico abilitato, che dimostri il raggiungimento delle finalità e dei criteri contenuti nella delibera.

Al termine dell'esecuzione dei lavori, è richiesta la presentazione di una relazione asseverata dal direttore dei lavori, che attesti il raggiungimento delle performance previste in sede di progettazione.

La riduzione del contributo di costruzione si applica secondo le indicazioni contenute nell'allegato A della delibera, per cui a ciascuna finalità è associata una sintetica descrizione dei requisiti, che gli interventi dovranno garantire per accedere alle riduzioni del contributo di costruzione indicate.

È cumulabile con le altre ulteriori riduzioni previste in materia dalla L.R. n. 12/2005, eccezion fatta per gli incentivi nel caso di interventi di recupero di edifici rurali dimessi.

È garantita la facoltà ai Comuni di rimodulare le riduzioni ed è precisato che la rimodulazione a zero non può essere prevista per la tipologia riguardante l'invarianza idraulica, per la quale è previsto il minimo del 5%, per la tipologia riguardante le bonifiche il cui minimo è stabilito nel 15% e per il tracciamento dei rifiuti il cui minimo di riduzione è fissato nel 5%.

Non possono accedere all'incentivo gli interventi che usufruiscono di un finanziamento pubblico per la stessa finalità.

A seguito dell'entrata in vigore dell'art. 28 della l.r. n. 18/2020, l'efficacia delle due delibere è sospesa per 90 giorni, a decorrere dalla pubblicazione delle stesse sul BURL e pertanto sino al 14 novembre 2020.

MV.m b