



## **L.R. n. 129**

“Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia”

## **Il “piano-casa” Formigoni & C.**

DOSSIER

14 LUGLIO 2009

## Premessa

La regione Lombardia ha varato il proprio "piano-casa", dopo qualche tentativo di forzarne i tempi di approvazione e i contenuti con emendamenti peggiorativi dello stesso pessimo testo predisposto dalla giunta. Infine, Maggioranza e Giunta si sono ritrovati d'accordo sugli "stimoli" da dare alla speculazione edilizia e al consumo di territorio in Lombardia, cementificando anche i quartieri d'edilizia residenziale pubblica, per fare nuove case da destinare ai ceti medi.

Anche questo c.d. "piano-casa" della Lombardia, come analoghi provvedimenti d'altre regioni, ha origine dall'intesa siglata il 1° aprile u.s. in sede di Conferenza Unificata Stato-Regioni ed enti locali.

Il governo avrebbe dovuto tradurne il contenuto in un decreto-legge, come norma d'indirizzo e coordinamento delle conseguenti normative regionali e come misura anticiclica per il rilancio dell'economia e, in particolare, del comparto edilizio. Il fatto non è mai avvenuto, anche per i molti dubbi di costituzionalità sull'iniziativa del governo in materia.

Secondo la predetta intesa, le regioni avrebbero dovuto:

*"...approvare entro e non oltre 90 giorni proprie leggi ispirate preferibilmente ai seguenti obiettivi:*

- a) regolamentare interventi - che possono realizzarsi attraverso piani/programmi definiti tra regioni e comuni - al fine di migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bi familiari o comunque di volumetria non superiore ai 1000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica;*
- b) disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale, ferma restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento;*
- c) introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi di cui alla lettera a) e b) in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale.*

*Tali interventi edilizi non possono riferirsi ad edifici abusivi o nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta."*

Spetta altresì alle regioni:

*"...individuare gli ambiti nei quali gli interventi di cui alle lettere a) e b) sono esclusi o limitati, con particolare riferimento ai beni culturali e alle aree di pregio ambientale e paesaggistico, nonché gli ambiti nei quali i medesimi interventi sono favoriti con opportune incentivazioni e premialità finalizzate alla riqualificazione di aree urbane degradate".*

La disciplina straordinaria introdotta dalle leggi regionali:

*"...avrà validità temporalmente definita, comunque non superiore a 18 mesi dalla loro entrata in vigore, salvo diverse determinazioni delle singole regioni".*

## 1. L'inefficiacia economica e ambientale del piano

A ns. giudizio il provvedimento non produrrà alcuna significativa controtendenza alla recessione economica o, più sommamente, alla crisi del comparto immobiliare in Lombardia.<sup>1</sup>

È altresì sicuro che l'aumento premiale delle cubature esistenti e una maggiore densificazione edilizia non miglioreranno la qualità insediativa e tecnologica del patrimonio edilizio, anzitutto sotto il profilo ambientale. Ma, anche ai fini dell'efficienza energetica, tra deroghe (art. 3, comma 2) e generici proposti di recupero energetico dei quartieri di edilizia pubblica (art. 4, comma 2), non sono da prevedersi risultati ragguardevoli.

D'altra parte il bilancio tra riduzione del fabbisogno di energia primaria e di emissioni di CO<sub>2</sub> per effetto degli interventi di risparmio energetico previsti dal provvedimento e aumento dello stesso fabbisogno e di gas serra per sostenere i maggiori consumi energetici e di suolo dovuti all'aumento previsto di volumetria (e di popolazione insediata) – a conti fatti – potrebbe rivelarsi nettamente sfavorevole, tanto maggiore sarà l'utilizzo del massimo incremento volumetrico e di densità fondiaria consentiti dalla norma novella.

Dopo l'esperienza nefasta dei sottotetti si prepara dunque una nuova aggressione cementizia sulla città e il territorio, senza risparmiare i centri storici, le aree agricole e le riserve naturali della Lombardia.

Il nuovo provvedimento inciderà negativamente sui già elevati tassi di urbanizzazione e consumo di territorio nella regione e comprometterà le previsioni e il contenuto pianificatorio dei PGT in formazione, stante la possibilità di superare del 50% l'indice fondiario e l'indice di copertura stabiliti dallo strumento urbanistico vigente o adottato, senza che sia preventivamente verificato un corrispondente aumento di aree per verde e servizi, che potrebbero essere anche impossibili da reperire.

Il rapporto presentato recentemente dall'Osservatorio Nazionale sul Consumo di Suolo (ONCS), costituito da INU, Legambiente e DiAP del Politecnico di Milano rileva un consumo quotidiano di 200.000 metri quadri di aree, ovvero 20 ettari di territorio (corrispondenti alla dimensione di 12 Piazze del Duomo di Milano) che l'urbanizzazione ricopre ogni giorno nel bacino del Po (Lombardia, Emilia Romagna e Piemonte).

Visto il provvedimento anche dal lato degli attesi effetti sulla finanza locale, posto che una maggiore attività edilizia offra ai Comuni l'opportunità di aumentare le entrate a bilancio per tributi locali, oneri di urbanizzazione e contributi sui costi di costruzione versati dagli operatori o dai nuovi residenti, non sono da prevedersi risultati positivi. Il momentaneo beneficio sulla finanza pubblica locale sarebbe presto rovesciato nel suo contrario, stante il fatto che una maggiore densità edilizia non solo aggraverebbe i fenomeni congestivi preesistenti, abbassando la qualità della vita nei quartieri e nelle città, ma si tradurrebbe in maggiori fabbisogni di spesa futura per servizi, infrastrutture, gestione del traffico, ecc..

Inoltre, con il provvedimento, esce compromessa l'autonomia dell'ente locale, dato che ai comuni non è consentito sottrarsi al *piano-casa*, ma solo intervenire con limitati poteri integrativi o modificativi. In concreto ai comuni è solo riservato il potere di individuare, con motivata deliberazione, tassativamente entro il 15 ottobre 2009, "*limitate parti del proprio territorio*" dove il *piano-casa* non si applica.

---

<sup>1</sup> Per un approfondimento delle ragioni di tale prevedibile insuccesso rimandiamo ai materiali dell'ultimo congresso regionale.

Invece di incentivare una qualsivoglia ripresa dell'attività di produzione edilizia si dovrebbero orientare gli interventi, a ns. avviso, sulla risposta ai fabbisogni più gravi ed emergenti, con lo sviluppo dell'edilizia pubblica e sociale, sulla manutenzione e la messa in sicurezza del territorio, sulla rigenerazione urbana e sulla ristrutturazione e l'efficienza energetica dei patrimoni edilizi esistenti. Ma per questo servirebbe un "piano-casa" che allo stato non c'è, né ci potrebbe essere con il discusso provvedimento.

## **2. Riutilizzo del patrimonio, ampliamenti e sostituzione di edifici**

L'art. 2 del PDL consente il riuso (con possibile cambiamento di destinazione d'uso) di parti inutilizzate di edifici ultimati entro la data del 31 marzo 2005, data di entrata in vigore della legge urbanistica regionale, l.r. n. 12/2005, e "*...non ubicati in zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all'agricoltura o ad attività produttive,...*" per fini residenziali o per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici, si palesa come il tentativo di ridestinare i volumi edilizi invenduti e che il mercato non riesce ad assorbire per gli usi cui era in origine destinato l'immobile, ovvero intensificare l'uso di volumi edilizi, come nel caso dei seminterrati, consentendone una maggiore presa e valorizzazione economica.

Tuttavia, nessuna di queste attività promette ricadute positive in termini di salvaguardia dei tessuti storici e architettonici e di miglioramento della qualità dei manufatti.

Inoltre la norma, se letta unitamente al successivo art. 5, comma 3, lett. c), dove si prevede l'esclusione dall'applicazione della legge solo per edifici (interi) realizzati senza titolo abilitativo o realizzati in totale difformità, si presta ad operare come un condono mascherato di infinite situazioni di abuso edilizio parziale, sia nel tessuto urbano che nel caso di trasformazioni in aree agricole.

Nelle aree destinate all'agricoltura, invece, è consentito il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 metri cubi, di edifici assenti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi.

L'art. 3 del PDL consente l'ampliamento fino a 20% della volumetria: a) di edifici mono-bi familiari (aumento max. 300 mc.); b) di altri edifici residenziali di volumetria non superiore a 1200 mc..

La norma in esame (comma 2) prevede l'obbligo di riduzione del fabbisogno annuale di energia primaria pari almeno al 10%, da calcolarsi solo sulla porzione di edificio preesistente, mentre nulla si dice sulla parte aggiunta, sicché l'aumento della volumetria del 20% (con relativo aumento del fabbisogno energetico) potrebbe produrre un saldo energetico negativo, a dispetto del risparmio conseguito sulla volumetria già esistente. Il risparmio energetico non è richiesto per gli edifici il cui fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale sia inferiore al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dai provvedimenti regionali in materia e, inoltre, a conclusione dell'intervento il proprietario ha solo l'obbligo di dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio e non quello di produrre al comune tale certificazione, come era previsto nel testo iniziale del provvedimento.

Infine, l'art. 3 del PDL consente la sostituzione (demolizione e ricostruzione) di:

## 1) **edifici residenziali:**

- a) all'esterno dei centri storici e dalle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione, anche in deroga alle previsioni degli strumenti medesimi, con incremento della volumetria esistente del 30% max. in cambio di una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del 30% rispetto ai requisiti di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali in materia (artt. 9 e 25, l.r. 24/06).  
L'applicazione di tale disciplina, nel testo definitivo, è estesa anche agli edifici parzialmente residenziali e a quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, che possono essere sostituiti con nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, di volumetria non superiore a quella esistente, di altezza non superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, e con un rapporto di copertura maggiorato fino al 25 per cento rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti.
- b) All'interno dei centri storici e dalle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione, se trattasi di edifici "*non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei*". Per questi interventi, che godono dello stesso incentivo volumetrico e sottostanno agli stessi obblighi di risparmio energetico del caso precedente, è necessario il parere delle commissioni regionali previste dall'art. 78 della l.r. 12/2005 che se negativo o non reso entro il termine di 60 gg. resta vincolante.

Al riguardo è da rilevare quanto segue:

- esistono premialità volumetriche già concesse da normative previgenti, per interventi di risparmio energetico (l.r. 33/07) o per il recupero dei sottotetti o quelle previste con norme dei PRG o concesse dai comuni in applicazione delle disposizioni relative agli incentivi volumetrici di cui all'art. 11 della l.r. 12/2005. L'interrogativo che molti si pongono è se i nuovi benefici sono conseguibili dall'operatore in modo cumulativo. In questo caso sarebbero cumulative anche le conseguenze negative che stiamo discutendo.
- A differenza dell'intervento di ampliamento di edifici, per la demolizione e ricostruzione la misura del risparmio energetico da conseguire si riferisce all'intero nuovo edificio. Tuttavia, in cambio di un premio volumetrico tanto consistente si sarebbe potuto osare pretendere che la misura del risparmio energetico fosse almeno pari a quella di altre normative analoghe (la l.r. della Toscana prevede il 50%).
- L'intervento nei centri storici e nei nuclei d'antica formazione, peraltro escluso, senza eccezioni, dall'intesa raggiunta in Conferenza Unificata, con demolizione e sostituzione di edifici residenziali se "*non coerenti*" con il tessuto architettonico e ambientale nell'intorno è un autentico sfregio al buon senso e alla ragione. Quali sarebbero, infatti, per la più parte, gli immobili residenziali con tali vaghe caratteristiche se non quelli costruiti già con volumetrie eccessive negli ultimi 40 – 50 anni? Si consentirebbe ora di costruirne di nuovi, con una volumetria anche maggiore e per questo motivo con un impatto architettonico su tali centri e nuclei urbani storici non meno avulso e deturpante di quello prodotto dal precedente immobile.

## 2) **Edifici non residenziali:**

La sostituzione con ampliamento volumetrico di edifici produttivi secondari esistenti (industriali e artigianali) non è prevista dall'intesa siglata nella Conferenza Unificata, né allo stato risulta introdotta da altre analoghe normative regionali, considerato il fatto, peraltro, che

l'offerta esistente di cubature realizzate e poste sul mercato per tali destinazioni in Lombardia appare oggi piuttosto pletorica.

Le premialità per interventi d'ampliamento o di sostituzione sono ulteriormente incrementabili, portando la volumetria addizionale fino al 35%, nel caso "*assicurino un congruo equipaggiamento arboreo*" per una porzione pari almeno ad  $\frac{1}{4}$  del lotto interessato, "*ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali*". Trattasi di locuzioni tecnicamente vaghe e nella loro genericità assai scarsamente capaci di garantire miglioramenti ambientali.

### **3. La "valorizzazione" dei quartieri E.R.P. esistenti**

Ancora una volta, come nel caso del riavvio dei piani di vendita recentemente deciso con la l.r. 27/07 o della sottrazione degli alloggi per vari utilizzi, si coglie l'occasione per intervenire sul patrimonio di E.R.P. per estrarne una maggiore resa economica rispetto ai canoni pagati dagli attuali assegnatari, con scopi diversi e perfino concorrenti con le finalità d'istituto.

L'art. 4 consente la realizzazione di nuova cubatura (ovvero sopraelevazioni o nuovi edifici su aree libere e a verde) fino ad una quota massima del 40% della volumetria complessiva destinata a edilizia residenziale pubblica nel quartiere. Il carico urbanistico causato dall'aumento delle volumetrie e dalla maggiore densificazione edilizia dei quartieri di E.R.P. non è risolto dal vago richiamo previsto dal comma 5 dell'art. 5.

I quartieri di edilizia pubblica esistenti, più che d'interventi di densificazione e aumento delle volumetrie avrebbero bisogno di interventi integrati di rigenerazione e riqualificazione.

Avrebbe forse più senso che la possibilità di aumentare la volumetria abitativa fosse considerata nell'ambito di programmi e procedure decisionali vocate al miglioramento della qualità edilizia e ambientale dei quartieri, con CdQ e Accordi di programma.

Ferme restando, quindi, le criticità succitate e l'esigenza di stabilire criteri e procedure di maggiore garanzia, sotto il profilo delle ricadute ambientali ed urbanistiche, l'incremento volumetrico dovrebbe avere una destinazione almeno prevalente per l'E.R.P. a canone sociale.

Ma, come già in altri momenti della vicenda che travaglia l'ordinamento di comparto in questi ultimi anni, la circostanza che la volumetria addizionale intesa dalla norma sia da destinare all'E.R.P. non comporta affatto la previsione di un aumento dell'offerta abitativa a canone sociale, seppure scontando una maggiore densificazione urbana del quartiere.

L'ERP di cui si parla è, alla meno peggio, solo un'edilizia sottomercato. Si consente perfino agli enti proprietari (ALER e Comuni) la cessione o commercializzazione dei diritti volumetrici verso operatori terzi (imprese e cooperative) per la costruzione di immobili in regime di housing sociale, edilizia convenzionata (in proprietà e/o in affitto) compresa.

In questo modo si (auto)finanzerebbe anche una possibile iniziativa di manutenzione e recupero del quartiere E.R.P. preesistente, poiché l'ente cedente i diritti volumetrici ha l'obbligo di impiegarne i proventi sul quartiere. Sicché i soggetti terzi attuatori della nuova volumetria, possono soddisfare i requisiti di risparmio energetico necessari per godere delle premialità previste dalla norma. L'ente proprietario ha l'onere di realizzare un qualsivoglia intervento di manutenzione (sono compresi anche gli impianti di videosorveglianza) e/o di risparmio energetico sugli edifici preesistenti, secondo la vaga definizione prodotta dalla norma in discussione, utilizzando i ricavi della cessione dei diritti volumetrici. I soggetti attuatori, fermi restando gli obblighi più stringenti di soddisfacimento dei requisiti minimi di risparmio energetico previsti solo sulla nuova volumetria realizzata, avrebbero il loro ritorno economico dalle premialità pubbliche (basso costo fondiario, contributo di costruzione limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50%) e dalla successiva commercializzazione delle unità immobiliari costruite in regime di c.d. housing sociale.

## **4. Applicabilità**

Tutti gli interventi previsti dagli artt. 2 (riuso di edifici), 3 (ampliamento e demolizione) e 4 (nuove volumetrie sui quartieri E.R.P.) sono previsti in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, compresi i Ptc dei parchi regionali, a dispetto della normativa nazionale che in tema di pianificazione territoriale delle aree protette prevede la prevalenza dei Ptc dei parchi su tutti gli altri strumenti urbanistici.



**appendice**

TAVOLA SINOTTICA L.R. 14 luglio 2009 n. 129

Tipologia di intervento: <b>AMPLIAMENTO</b> di edifici esistenti	Tipologia di intervento: <b>DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE</b>	Tipologia di intervento: <b>RIQUALIFICAZIONE URBANA</b>	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
<p><b>Residenziale</b></p> <p><b>20% edifici uni e bi-familiari</b> entro il limite max di 300 mc. per ogni unità immobiliare pre-esistente</p> <p><b>20% edifici residenziali</b> con volumetria ≤ a 1.200 mc.</p> <p><i>Gli interventi devono comportare una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.</i></p>	<p><b>Residenziale</b></p> <p><b>+30%</b> gli interventi devono comportare una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.</p> <p><i>Gli interventi sono ammessi anche nei centri storici</i></p> <p><b>Parzialmente Residenziale</b></p> <p>sostituzione con nuovi edifici, destinati solo a residenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ cubatura ≤ a quella esistente;</li> <li>■ altezza ≤ al max tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico</li> <li>■ rapporto di copertura max +25%</li> </ul> <p><b>Non residenziale</b></p> <p><b>+ 30%</b> per edifici produttivi esistenti situati nelle aree a destinazione produttiva secondaria a condizione che quest'ultime siano individuate preventivamente dai Comuni.</p>	<p><b>Utilizzo del patrimonio edilizio esistente:</b></p> <p>Possono essere recuperate parti inutilizzate di edifici (in deroga agli strumenti urbanistici):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ per fini residenziali purché non siano ubicati in zone destinate alla agricoltura o ad attività produttive;</li> <li>■ ubicati in aree agricole, max 600 mc., per fini residenziali a favore del proprietario o del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo ovvero per finalità ricettive non alberghiere per uffici o attività di servizio</li> </ul> <p><b>Riqualificazione quartieri Erp</b></p> <p>Sono ammessi interventi di riqualificazione di quartieri Erp da parte dei proprietari dei relativi immobili con max +40% di volumetria aggiuntiva da destinare a edilizia res. Pubblica.</p> <p><i>I diritti volumetrici possono essere ceduti a terzi (imprese o cooperative) e i proventi devono essere impiegati sul q.re.</i></p>	<p><b>DIA o Permesso di costruire</b></p>	<p>E' prevista la riduzione del contributo di costruzione</p>	<p>I titoli abilitativi devono essere presentati o richiesti entro 18 mesi dal <b>16/10/2009</b></p>	<p>Demolizione ricostruizione non potranno essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ in aree soggette a vincolo di inedificabilità</li> <li>■ su edifici di particolare rilievo storico, architettonico ecc.</li> <li>■ edifici realizzati in assenza di titolo o i totale difformità, anche condonati</li> </ul> <p>I comuni possono escludere l'autorizzazione degli interventi in relazione a specifiche zone del territorio, nonché fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde</p>

## **LEGGE REGIONALE N. 129**

Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia

Approvata nella seduta del 14 luglio 2009

**Art. 1**  
**(Finalità generali)**

**1.** La presente legge, anche in attuazione dell'Intesa espressa dalla Conferenza Unificata in data 1° aprile 2009, promuove 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. 2**  
**(Utilizzo del patrimonio edilizio esistente)**

**1.** E' consentito il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 31 marzo 2005 e non ubicati in zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all'agricoltura o ad attività produttive, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, comportante:

- a) la utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici;
- b) la utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali.

Per gli edifici con attività economiche in essere al momento dell'entrata in vigore della presente legge, gli interventi edilizi consentiti non possono comportare modificazione della destinazione d'uso.

**2.** Nelle aree destinate all'agricoltura è consentito il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 metri cubi, di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi.

**3.** Gli interventi edilizi consentiti in base al presente articolo non possono comportare la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio e devono rispettare i caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio, nonché i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia, di cui agli articoli 9 e 25 della legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente).

**4.** Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 42 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), ovvero di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 38 della medesima legge regionale, rispettivamente da presentare o richiedere entro diciotto mesi decorrenti dalla data indicata all'articolo 6.

**Art. 3**  
**(Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti)**

**1.** All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione è consentito, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, l'ampliamento di edifici in tutto residenziali ultimati alla data del 31 marzo 2005:

- a) uni-bifamiliari, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data e in ogni caso non superiore a 300 metri cubi per ogni unità immobiliare residenziale preesistente;
- b) diversi dai casi di cui alla lettera a) e comunque di volumetria non superiore a 1.200 metri cubi, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data.

**2.** L'ampliamento di cui al comma 1 è consentito qualora vi sia una diminuzione certificata, riferita alla porzione di edificio esistente, superiore al 10 per cento del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale. Tale diminuzione non è richiesta per gli edifici il cui fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale sia inferiore al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

**3.** All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, la sostituzione degli edifici in tutto residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30 per cento della volumetria esistente, subordinatamente a una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30 per cento rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006. La disciplina di cui al presente comma si applica anche agli edifici parzialmente residenziali e a quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, che possono essere sostituiti con nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, di volumetria non superiore a quella esistente, di altezza non superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, e con un rapporto di copertura maggiorato fino al 25 per cento rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti.

**4.** All'interno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione, è consentita la sostituzione di singoli edifici esistenti, aventi destinazione esclusivamente residenziale, non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei. La sostituzione, come disciplinata al comma 3, primo periodo, è subordinata al parere delle commissioni regionali di cui all'articolo 78 della l.r. 12/2005, vincolante se reso in senso negativo. Il parere è formulato entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso negativo.

**5.** E' ammessa, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3, primo periodo, la sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, se individuate dai comuni, con motivata deliberazione, entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009.

**6.** L'incremento consentito in base ai commi 3, primo periodo, e 5 è elevato al 35 per cento nel caso di interventi che assicurino un congruo equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25 per cento del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali, secondo criteri stabiliti dalla Giunta regionale.

**7.** Gli interventi ammessi ai sensi dei commi da 1 a 6 non possono essere realizzati cumulativamente. I medesimi interventi, fatta eccezione per quelli disciplinati dal comma 3, secondo periodo, non possono determinare il superamento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, di più del 50 per cento, nonché il superamento di quattro metri dell'altezza massima consentita dallo stesso o, in alternativa, possono confermare la volumetria esistente. Agli incrementi volumetrici di cui ai commi da 1 a 6 si applica quanto previsto dall'articolo 2, comma 1-ter, della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 (Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica).

**8.** Gli interventi di cui al presente articolo possono essere realizzati sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 42 della l.r. 12/2005, ovvero di permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 38 della medesima legge regionale, ad eccezione degli interventi di cui al comma 4 e di quelli da realizzare nei comuni classificati in zona sismica 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274, e delle successive disposizioni regionali attuative, che sono in ogni caso subordinati all'acquisizione del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 38 della l.r. 12/2005.

**9.** Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al presente articolo le denunce di inizio attività o le richieste di permesso di costruire devono essere presentate entro diciotto mesi decorrenti dalla data indicata all'articolo 6.

**10.** Gli interventi di cui al presente articolo devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa antisismica vigente e sono soggetti alle verifiche sismiche e ai controlli di cui alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

#### **Art. 4**

#### **(Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica)**

**1.** In alternativa a quanto previsto dall'articolo 3, i soggetti pubblici proprietari di edifici di edilizia residenziale pubblica, nei quartieri E.R.P. esistenti alla data del 31 marzo 2005, possono realizzare, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, nuova volumetria da destinare a edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, in misura non superiore al 40 per cento della volumetria complessiva destinata a edilizia residenziale pubblica esistente nel quartiere.

**2.** La realizzazione della nuova volumetria di cui al comma 1 è subordinata al conseguimento, nella nuova volumetria, dei requisiti minimi di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali, di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006, nonché alla contestuale esecuzione di interventi di recupero energetico e paesaggistico-ambientale nel quartiere E.R.P.. Tali interventi potranno riguardare:

a) per il recupero energetico, la riduzione delle dispersioni dell'involucro, la sostituzione dei

serramenti, la realizzazione di impianti di climatizzazione invernale più efficienti, la produzione di energia termica ed elettrica mediante l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, l'utilizzo di energia geotermica e di pompe di calore;

- b) per il recupero ambientale, la sistemazione a verde e l'attrezzatura delle aree esterne, l'eliminazione delle strutture in cemento-amianto non confinate, gli interventi di risanamento delle facciate esterne, l'installazione di sistemi di videosorveglianza e quanto altro necessario alla riqualificazione estetica e funzionale del quartiere.

La nuova volumetria di cui al comma 1 può essere ceduta in tutto o in parte ad altri operatori che si impegnino a realizzare gli alloggi di cui al comma 1; i relativi proventi sono destinati al risanamento energetico e ambientale del quartiere.

**3.** Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati esclusivamente previa acquisizione del permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 38 della l.r. 12/2005, da richiedere entro ventiquattro mesi decorrenti dalla data indicata all'articolo 6. Gli interventi devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa antisismica vigente e sono soggetti alle verifiche sismiche e ai controlli di cui alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

**4.** Al fine di assicurare la coerenza con la programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica degli interventi di cui all'articolo 11, comma 3, lettera a), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relativi al sistema integrato di fondi immobiliari, la Regione promuove il coordinamento dei soggetti pubblici, privati e del terzo settore e sottoscrive gli accordi di programma di cui al comma 4 del medesimo articolo 11, anche ai fini della realizzazione di quanto previsto dal comma 1.

**5.** Al fine di accelerare la conclusione degli interventi regionali di edilizia residenziale pubblica, con particolare riferimento ai procedimenti attribuiti alle aziende lombarde per l'edilizia residenziale (A.L.E.R.) ai sensi dell'articolo 5 bis della legge regionale 10 giugno 1996, n. 13 (Norme per il riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica ed istituzione delle aziende lombarde per l'edilizia residenziale (A.L.E.R.)), con uno o più decreti del Presidente della Giunta regionale sono individuati gli interventi considerati prioritari per assicurare l'efficace utilizzo delle risorse impegnate e i provvedimenti necessari per la conclusione dell'intervento nonché il quadro finanziario dello stesso.

**6.** Nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del decreto o dei decreti di cui al comma 5, gli enti competenti avviano i procedimenti necessari alla conclusione degli interventi, salvi gli effetti dei provvedimenti giurisdizionali. Decorso inutilmente tale termine ovvero qualora venga riscontrato in seguito un ritardo di almeno trenta giorni nell'assunzione dei provvedimenti di cui al comma 5, previa assegnazione, da parte del dirigente competente, di un termine per l'espletamento delle attività necessarie, con decreto del Presidente della Giunta regionale è nominato un commissario ad acta che provvede in sostituzione degli organi competenti inadempienti. Per lo svolgimento dei propri compiti, il commissario può avvalersi degli uffici delle amministrazioni interessate e del soggetto competente in via ordinaria per la realizzazione dell'intervento.

**7.** Con deliberazione della Giunta regionale sono disciplinate le modalità attuative delle previsioni di cui ai commi 5 e 6 e la modalità di determinazione dei compensi dei commissari, comunque a carico dell'ente inadempiente, senza nuovi oneri per il bilancio regionale.

**Art. 5**  
**(Disposizioni generali per l'attuazione della legge)**

**1.** Possono essere realizzati anche in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette, gli interventi edilizi di cui agli articoli 2 e 3, nonché quelli di cui all'articolo 4, commi da 1 a 3, limitatamente al caso di quartieri E.R.P. confinanti con aree inserite in parchi regionali e già di proprietà pubblica. Gli interventi edilizi di cui al precedente periodo possono essere realizzati in assenza di piano urbanistico attuativo eventualmente previsto, o in deroga a questo se vigente o adottato, e devono garantire il rispetto del codice civile e delle leggi per la tutela dei diritti dei terzi, delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, di stabilità e di sicurezza degli edifici, nonché di quelle in materia di tutela idrogeologica, del paesaggio e dei beni culturali e monumentali. Per gli interventi realizzabili nei parchi regionali i limiti massimi di incremento volumetrico previsti dagli articoli 3 e 4 sono ridotti di un terzo, ad eccezione dei territori assoggettati all'esclusiva disciplina comunale dai piani territoriali di coordinamento dei parchi stessi.

**2.** Nelle aree non sottoposte a vincolo paesaggistico, agli interventi edilizi di cui agli articoli 2, 3 e 4, commi da 1 a 3, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 64, commi 8 e 9, della l.r. 12/2005, intendendosi dimezzato il termine ivi previsto.

**3.** Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4 non si applicano:

- a) in aree soggette a vincolo di inedificabilità in base a disposizioni di legge o di pianificazione territoriale ed urbanistica;
- b) con riferimento ad edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri;
- c) con riferimento ad edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche condonati.

**4.** Le iniziative di cui agli articoli 2 e 3, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. In relazione alle iniziative di cui agli articoli 2 e 3, i comuni, con apposita deliberazione, possono riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario. Ove i comuni non deliberino entro la data di cui al comma 6, si applica una riduzione del 30 per cento del contributo di costruzione. Nel caso di immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50 per cento.

**5.** In sede di formazione o adeguamento del piano di governo del territorio, il comune verifica l'eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani indotto dall'attuazione della presente legge.

**6.** Entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009 i comuni, con motivata deliberazione, possono individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'articolo 6 non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti, nonché fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di

reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde.

**Art. 6**  
**(Disposizioni finali)**

**1.** Le disposizioni di cui all'articolo 2, all'articolo 3, all'articolo 4, commi da 1 a 3, e all'articolo 5, commi da 1 a 5, si applicano a decorrere dal 16 ottobre 2009.

**2.** Al fine di monitorare l'attuazione della presente legge, i comuni danno notizia alla Regione dei provvedimenti assunti e degli interventi assentiti. I contenuti e le modalità di trasmissione dei relativi dati sono stabiliti con provvedimento del dirigente della competente struttura regionale.

**Art. 7**  
**(Entrata in vigore)**

**1.** La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.