



Regione Lombardia

La Giunta

Assessore al Territorio e Urbanistica

Egregio Signor Sindaco

Come certamente saprà, il Consiglio regionale ha recentemente approvato la legge n. 13/2009 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia", pubblicata sul BURL n. 28, II° supplemento ordinario, del 17 luglio 2009.

La nuova legge punta a rivitalizzare il comparto economico dell'edilizia e a dare la possibilità ai cittadini lombardi di recuperare spazi abitativi per migliorare la qualità del vivere quotidiano, nella convinzione che questa possa diventare anche un'occasione per migliorare la qualità del patrimonio esistente, sotto il profilo architettonico, urbanistico, ambientale e dell'efficienza energetica.

La legge è anche attenta a calibrare gli interventi in funzione dei diversi contesti territoriali, affidando ai Comuni la possibilità di definire modalità specifiche per l'applicazione della medesima.

Le ricordo, tuttavia, che questa possibilità dovrà essere esercitata entro il termine perentorio del 15 ottobre p.v., con una o più deliberazioni del Consiglio comunale; la legge prevede inoltre il monitoraggio della sua attuazione, con modalità telematiche che saranno le più semplici possibile.

Nella scheda allegata troverà dettagliati ed esemplificati gli adempimenti in capo al Comune; le segnalo inoltre il sito web dedicato alla legge

www.rilancioedilizia.regione.lombardia.it

dove sono presenti ulteriori informazioni e un'area dedicata ai Comuni per affiancarli nell'applicazione della normativa.

Il mio auspicio è che questa occasione sia colta da tutti, Amministratori pubblici, professionisti, imprese e cittadini, per contribuire a rendere la nostra Lombardia ancora più bella e vitale.

Con viva cordialità,

David Boni
Assessore al Territorio e Urbanistica della
Regione Lombardia



Regione Lombardia
Territorio e Urbanistica

I.r. 13/2009: ADEMPIMENTI DEI COMUNI

Le diverse possibilità di intervento contemplate dalla L.R. 16 luglio 2009, n. 13 non sono immediatamente attivabili dai soggetti interessati, bensì a partire dalla data del 16 ottobre 2009 (cfr. art. 6). Ciò in quanto la legge, riconoscendo ai Comuni la titolarità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio, attribuisce agli stessi la facoltà (non l'obbligo) di assumere, entro la data del 15 ottobre 2009, una serie di determinazioni in grado di influenzare, anche significativamente, la concreta applicazione della normativa o comunque di meglio disciplinarla in rapporto alle caratteristiche specifiche del proprio territorio.

Di seguito vengono analizzate, singolarmente, le determinazioni che il Comune può assumere:

1) Individuazione, specifica e puntuale, 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.

2) Individuazione, specifica e puntuale, delle "aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria" (da intendersi: esclusivamente industriale e/o artigianale) nelle quali può essere applicata la legge con sostituzione ed 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.

3) **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.

4) **Definizione di riduzioni del contributo di costruzione (art. 5, comma 4).**

Il Comune può procedere a differenziare e graduare tali riduzioni, a seconda degli interventi come pure in relazione ai soggetti attuatori.

La formulazione letterale della norma non dà luogo a dubbi: per i Comuni si tratta di una facoltà ("possono riconoscere"), il che significa che è del tutto legittima l'eventuale determinazione comunale di applicazione piena del contributo di costruzione, composto – come noto – dagli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione. 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. La norma 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.