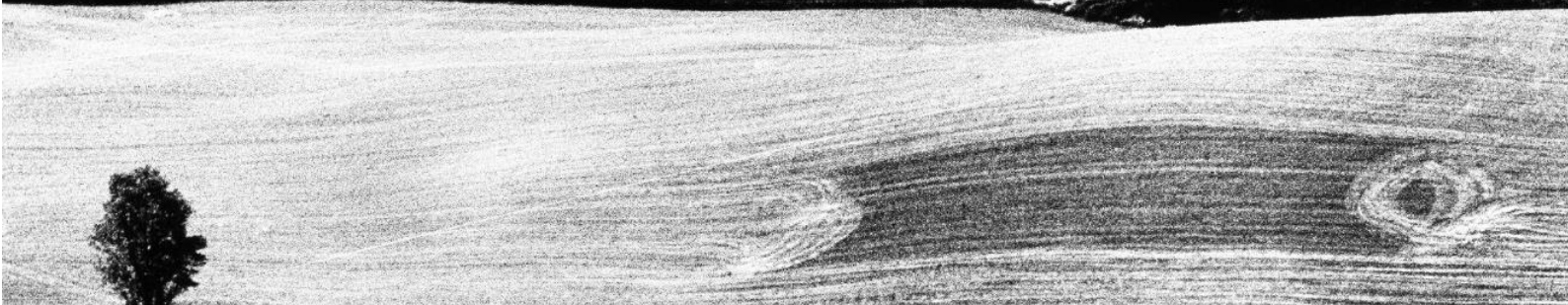


## Newsletter

Diritto Amministrativo

Il recupero del "patrimonio edilizio dismesso con criticità", l'attuazione del nuovo art. 40 *bis* L.R. n. 12/2005.



### **L'attuazione del nuovo art. 40-bis L. R. n. 12/2005 nel Comune di Milano**

Il Consiglio Comunale di Milano lo scorso 20 dicembre 2021 ha approvato la Delibera, in corso di pubblicazione, per l'individuazione degli immobili dismessi, ai sensi dell'art. 40-*bis* della L.R. n. 12/2005 (come modificato dalla L.R. 24 giugno 2021, n. 11). L'art. 40-*bis* L.R. n. 12/2005 era stato introdotto nella sua versione originaria dalla L.R. n. 18/2019, con la quale venivano promossi gli interventi di rigenerazione urbana volti alla riduzione del consumo di suolo, al miglioramento della qualità dei territori e degli insediamenti nonché delle condizioni socioeconomiche.

### **L'obiettivo della rigenerazione urbana nella disciplina urbanistica contemporanea**

La Regione aveva già adottato, con la L.R. 31/2014, delle misure finalizzate alla introduzione nella pianificazione comunale di norme per il recupero delle aree degradate o dismesse. In attuazione di tali disposizioni, il Comune di Milano aveva individuato gli immobili dismessi e aveva previsto una specifica disciplina nella variante al Piano del Governo del Territorio ("PGT"), approvata il 14 ottobre 2019 (prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 18 del 26 novembre 2019).

Successivamente, l'art. 40-*bis* (introdotto dalla L.R. 18/2019), novellando la precedente disciplina, aveva previsto disposizioni più dettagliate e stringenti che non lasciavano alcun margine di scelta alla pianificazione comunale. Tali disposizioni si discostavano sensibilmente dalla disciplina contenuta nello strumento urbanistico del Comune di Milano.

Infatti, mentre l'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT del Comune di Milano, in attuazione della precedente normativa, aveva previsto la riqualificazione degli immobili con conservazione della medesima consistenza ovvero la demolizione degli stessi con recupero della sola superficie lorda esistente, il successivo art. 40-*bis* della L.R. 12/2005 attribuiva un indice edificatorio premiale, oscillante tra il 20% e il 25%, a discrezione delle amministrazioni comunali. La nuova norma regionale contrastava quindi con le previsioni già adottate dal Comune di Milano.

## **Il contenzioso scaturito dalla disciplina introdotta con l'art. 40-*bis* della L.R. 12/2005**

Il contrasto tra la disciplina comunale e quella regionale ha generato alcuni contenziosi innanzi al TAR Lombardia-Milano. Il quale, con tre ordinanze del 10 febbraio 2021, ha sollevato questioni di legittimità costituzionale dell'art. 40-*bis* L.R. 12/2005. In particolare, è stata censurata l'estrema rigidità e analiticità della disciplina regionale, suscettibile di comprimere eccessivamente la potestà pianificatoria comunale.

Alla luce di tali censure e nelle more del giudizio di costituzionalità, la Regione ha quindi modificato la disciplina dell'art. 40-*bis* L.R. 12/2005 - con L.R. 24 giugno 2021 n. 11 - al fine di superare le questioni di illegittimità costituzionale. La novella legislativa ha invitato i Comuni, entro il 31 dicembre 2021, a:

- individuare mediante Deliberazione del Consiglio Comunale gli immobili che da almeno un anno risultano dismessi e che causano criticità (con riferimento alla salute, sicurezza idraulica, inquinamento ambientale e simili);
- stabilire, in relazione agli interventi sugli immobili dismessi, l'entità degli incrementi degli diritti edificatori - derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo o, se maggiore, della superficie lorda esistente - in misura variabile tra il 10% e il 25%<sup>1</sup> e richiedere, in relazione a tali interventi, la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per la quota corrispondente all'incremento dei diritti edificatori (cfr. art. 40-*bis*, comma 5, L.R. 12/2005).

Inoltre, per i Comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti è stata introdotta la possibilità di individuare alcuni ambiti del proprio territorio ai quali, per motivate ragioni di tutela paesaggistica, non è applicabile la disciplina premiale prevista dall'art. 40-*bis* della L.R. 12/2005, consistente, come anticipato, nell'incremento dei diritti edificatori, nonché nella possibilità di derogare alle norme quantitative, morfologiche, a quelle in materia di tipologie di intervento, alle distanze previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi (fatta salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari).

Ai Comuni che avevano già individuato gli immobili dismessi alla data di entrata in vigore dell'art. 40-*bis* L.R. 12/2005 è stata riconosciuta la possibilità di aggiornare quanto già deliberato, al fine di **(i)** indicare il termine entro il quale devono essere presentate le richieste di piano attuativo, di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata o la richiesta

---

<sup>1</sup> Con un possibile incremento del 5% per interventi di rigenerazione urbana che consentano una superficie depermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di superficie lorda realizzato (cfr. art. 40-*bis*, comma 6, L.R. n. 12/2005).

# CHIOMENTI

di indicazioni e chiarimenti preliminari sui titoli edilizi da presentare<sup>2</sup>; (ii) determinare la percentuale di incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicabilità dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore, della superficie lorda esistente.

## **La Deliberazione approvata dal Consiglio Comunale di Milano in applicazione delle nuove disposizioni regionali**

Il Consiglio Comunale di Milano, adeguando la propria disciplina alle nuove previsioni regionali, lo scorso 20 dicembre ha approvato la Deliberazione per l'individuazione degli immobili dismessi (la "Deliberazione")<sup>3</sup>.

La Deliberazione ha: (i) individuato 115 tra immobili e complessi edilizi dismessi (di cui 65 in precedenza già individuati nel PGT e 50 segnalati dai privati); (ii) individuato gli ambiti ai quali, per motivazioni paesaggistiche, non si applicano le disposizioni premiali dell'art. 40-bis, commi 5, 6 e 10 L.R. 12/2005<sup>4</sup>; (iii) determinato la percentuale dell'incremento dei diritti edificatori nella misura del 10% (e, quindi, nella misura minima prevista dalla disciplina regionale), così da limitare l'aumento dell'edificato; (iv) fissato il termine di presentazione di comunicazioni e istanze finalizzate al recupero degli immobili, in 24 mesi dall'efficacia della Deliberazione comunale; (v) stabilito che l'incremento del carico urbanistico determinato dagli incentivi volumetrici sia accompagnato da adeguata dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsti dal Piano dei Servizi, nonché dalla quota di edilizia residenziale sociale prevista dagli artt. 8, comma 5, e 9, comma 4, delle Norme di Attuazione al Piano delle Regole.

Inoltre, la Deliberazione ha previsto che gli interventi di recupero per edifici superiori ai 2.000 mq di s.l. (31 sui 115 in elenco) devono essere accompagnati da uno schema di convenzione con il Comune, finalizzato alla suddivisione del valore prodotto dalla valorizzazione economica tra l'Amministrazione e la parte privata, quale contributo straordinario che si aggiunge agli oneri urbanistici e al costo di costruzione.

In questo modo il Comune, ha quindi adeguato le proprie previsioni alla nuova disciplina dell'art. 40-bis L.R. 12/2005, introdotta a giugno al fine di superare le questioni di costituzionalità sollevate dal TAR Lombardia-Milano e successivamente accolte con sentenza della Corte Costituzionale n. 202 depositata il 28 ottobre 2021<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> 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 (cfr. art. 40-bis, comma 11-ter, L. R. 12/2005).

<sup>3</sup> Il comunicato stampa del Comune è reperibile al seguente link: <https://www.comune.milano.it/-/consiglio-comunale-immobili-dismessi-via-libera-dell-aula-bonus-al-10-due-anni-per-presentare-i-piani-di-recupero?redirect=%2Fufficio-stampa%2Fnews%2Fdettaglio-news>.

<sup>4</sup> A titolo esemplificativo tra tali ambiti sono stati individuati i Nuclei di Antica Formazione, l'Ambito del corso del fiume Lambro, l'Ambito del Parco Nord di Milano.

<sup>5</sup> La Corte Costituzionale ha, infatti, ritenuto che la disciplina introdotta nel 2019 – estremamente analitica e rigida e, pertanto, "autoapplicativa" – menomasse il nucleo delle funzioni fondamentali attribuite ai Comuni all'interno del "sistema della pianificazione", tutelate anche in virtù del principio autonomistico sancito all'art. 5 della Costituzione. La Consulta, pur prendendo atto delle modifiche introdotte con L.R. 24 giugno 2021 n. 11, ha ritenuto necessario dichiarare incostituzionale l'originaria disciplina poiché l'applicabilità della nuova normativa è subordinata all'adozione, entro il 31 dicembre 2021, di una Delibera comunale, non ancora intervenuta.

---

## Contatti

### **Filippo Brunetti**

Partner – Chiomenti  
T. +39 02 72157 525  
filippo.brunetti@chiomenti.net

### **Katia Zulberti**

Counsel – Chiomenti  
T. +39.02.721.571  
katia.zulberti@chiomenti.net

### **Riccardo Cecatiello**

Associate – Chiomenti  
T. +39.02.72157.451  
riccardo.cecatiello@chiomenti.net

---