

# RELAZIONE TECNICA

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 e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”.

## AREE DELLA RIGENERAZIONE

la normativa introdotta

### RIFERIMENTI NORMATIVI

L.R. 12/2005 - Legge per il Governo del Territorio

#### Art. 8 comma 2 lett. e-quinquies)

Il Documento di Piano:

individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, **gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale**, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;

#### Art. 8-bis. (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)

1. Fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, **l'individuazione**, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), è effettuata, entro sei mesi dall'approvazione della legge regionale 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”, **con deliberazione del consiglio comunale**, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a). Per gli ambiti individuati, la deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi:

a) individua azioni volte alla **semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi** di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;

b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di **elevata qualità ambientale**, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;

c) prevede gli **usi temporanei**, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;

d) prevede lo sviluppo della redazione di **studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria**.

2. La Regione, in collaborazione con le province e la Città metropolitana di Milano, seleziona ogni anno, secondo criteri stabiliti con deliberazione della Giunta regionale da approvare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente articolo, le dodici migliori pratiche di pianificazione urbanistica di adeguamento del PGT ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della L.r. 31/2014. La selezione, con validità per l'anno di riferimento, costituisce criterio di premialità per l'erogazione delle risorse di cui all'articolo 12, comma 1, della legge regionale 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”.

3. Agli **interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT**, è riconosciuta una **premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore**, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione.

4. **I comuni, fino all'individuazione degli ambiti** di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), **sono esclusi dall'accesso alle premialità** previste al comma 3, nonché dai benefici economici di cui all'articolo 12, comma 1, della legge regionale 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.

## **Estratto ART. 43 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

2-quater. Negli **ambiti della rigenerazione** ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), in cui vengano previsti **interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento**, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento **il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria** a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi. *(comma aggiunto dall'art. 4, comma 1, lettera c), legge reg. n. 18 del 2019)*

2-quinquies. La Giunta regionale definisce **criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con deliberazione**, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale 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', previa informativa alla competente commissione consiliare, che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:

- a) promozione dell'efficientamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;

k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509

### **Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione**

(art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05)

Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)

- Allegato «Criteri attuativi per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05)»;
- **modulabilità da parte dei comuni delle riduzioni del contributo di costruzione**, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 11, comma 5;

Nella sezione seguente vengono riportate le modulazioni delle percentuali delle riduzioni del contributo di costruzione da applicare agli interventi che perseguono le finalità e i criteri previsti da Regione Lombardia.

## a) PROMOZIONE DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Interventi di ristrutturazione importante di primo livello - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali di riferimento, es. allegato A dal decreto regionale n. 2456/2017 e s.m.i.- realizzati nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti (decreto regionale n. 18546/2019 e s.m.i.)

a.1) miglioramento della prestazione energetica dell'edificio	Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al <b>20</b> per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali	<b>% Del. CC</b> <b>2%</b>
	Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al <b>10</b> per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali	<b>1%</b>

Interventi di ristrutturazione importante di secondo livello o di riqualificazione energetica delle strutture edilizie - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali di riferimento, es. allegato A decreto regionale n. 2456/2017 e s.m.i.- realizzati nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti (decreto regionale n. 18546/2019 e s.m.i.)

a.2) riduzione del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento	Riduzione superiore al 20 per cento del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (es. allegato B del decreto 18546/2019 e s.m.i.)	<b>% Del. CC</b>
		<b>2%</b>

**B) AUMENTO DELLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI RELATIVAMENTE AL RISCHIO SISMICO E RIDUZIONE DELLA VULNERABILITÀ RISPETTO ALLE ESONDAZIONI**

Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso II, III, IV

b.1) Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico*	<b>% di riduzione Del. CC = 0%</b>
--	------------------------------------

Edifici non dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4, H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.

Edifici dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.

Edifici dismessi sottoposti a vincoli architettonici/culturali, in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4 in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.

		<b>% Del. CC</b>
b.2.1) Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esonazioni	Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscano l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti: - chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento; - sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno); - impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento; - rinforzo della fascia perimetrale all'edificio con specifiche pavimentazioni da esterno; - gradini, sopralzi.	<b>2%</b>
	Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa	<b>2%</b>

Edifici non dismessi o dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.

b.2.2) Interventi di demolizione e ricostruzione in sito	<b>% di riduzione Del. CC = 0%</b>
--	------------------------------------

**C) DEMOLIZIONE O DELOCALIZZAZIONE DI EDIFICI IN AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO, ANCHE COMPORTANTI LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI FLUVIALI**

**% di riduzione Del. CC = 0%**

**D) RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA, GESTIONE SOSTENIBILE DELLE ACQUE METEORICHE, RISPARMIO IDRICO, CONSEGUIMENTO DEL DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE**

Interventi per i quali è prevista l'attribuzione di incentivi ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 e s.m.i.

d.1) Invarianza idraulica e idrologica, drenaggio urbano sostenibile e gestione acque meteoriche**	Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (es. avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria	<b>% Del. CC</b> <b>5%</b>
	Altri sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione (es. pozzi perdenti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria	<b>5%</b>
	Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. sia mediante infiltrazione sia tramite scarico, in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria, che non superi il 50% della portata limite	<b>5%</b>

Interventi di edilizia residenziale con aree verdi pertinenziali > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc Interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenziali > 1.000 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 100 mc

d.2) Risparmio idrico**	Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	<b>% Del. CC</b> <b>5%</b>
	Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	<b>5%</b>

<sup>3</sup> Le percentuali indicate, per la finalità d), per la riduzione del contributo di costruzione, potranno essere modulate dal comune garantendo un minimo del 5%.

**E) RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA, UTILIZZO DI COPERTURE A VERDE, INTERCONNESSIONE TRA VERDE E COSTRUITO PER LA REALIZZAZIONE DI UN ECOSISTEMA URBANO SOSTENIBILE, ANCHE IN ATTUAZIONE DELLA RETE VERDE E DELLA RETE ECOLOGICA**

**% di riduzione Del. CC = 0%**

**F) TUTELA E RESTAURO DEGLI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004;**

**% di riduzione Del. CC = 0%**

**G) DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE INCONGRUE, IDENTIFICATE NEL PGT AI SENSI DELL'ARTICOLO 4, COMMA 9, DELLA L.R. 31/2014;**

**% di riduzione Del. CC = 0%**

**H) REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DESTINATI ALLA MOBILITÀ COLLETTIVA, ALL'INTERSCAMBIO MODALE, ALLA CICLABILITÀ E ALLE RELATIVE OPERE DI ACCESSIBILITÀ, NONCHÉ DI RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ**

**% di riduzione Del. CC = 0%**

**I) CONFERIMENTO DI RIFIUTI, DERIVANTI DA DEMOLIZIONE SELETTIVA, A IMPIANTI DI RECUPERO E UTILIZZO DI MATERIALI DERIVANTI DA OPERAZIONI DI RECUPERO DI RIFIUTI;**

**% di riduzione Del. CC = 0%**

**J) BONIFICA DEGLI EDIFICI E DEI SUOLI CONTAMINATI, IN ALTERNATIVA ALLO SCOMPUTO AI SENSI DEL COMMA 4 DELL'ARTICOLO 44, NEL CASO IN CUI GLI INTERVENTI DI DECONTAMINAZIONE VENGANO EFFETTUATI DAL SOGGETTO NON RESPONSABILE DELLA CONTAMINAZIONE;**

Edifici con presenza di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV)

j.1 Bonifica degli edifici - rimozione di MCA e FAV	Edifici - smaltimento di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV) con le seguenti indicazioni minime: - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti amianto in matrice compatta ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 75 kg di manufatti contenenti amianto in matrice friabile ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti FAV aventi diametro geometrico medio ponderato rispetto alla lunghezza inferiore a 6 µm ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT	<b>% Del. CC</b>
		<b>15%</b>

Interventi di bonifica dei suoli contaminati che consentano la complessiva riprogettazione dell'edificio preesistente e degli spazi di pertinenza, coniugando obiettivi di bonifica che attengano ad una maggiore qualità ambientale rispetto a quella strettamente richiesta dalle norme di settore (rif. D.lgs 152/2006 e s.m.i).

j.2 Bonifica di suoli contaminati**	Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo contaminato come da art. 240 lett. e D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino al raggiungimento alle concentrazioni soglia di rischio (CSR di cui all'art. 240 lett. c) D.Lgs. 152/06), in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o) e n) D.Lgs. 152/06)	<b>% Del. CC</b>
	Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06) ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06)	<b>15%</b>
	Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06), ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06) e ove tali interventi non prevedano la movimentazione di suolo contaminato o la riducano in maniera significativa	

	Suoli - interventi di sostituzione edilizia su terreni di riporto non contaminati come da art. 240 lett. f D.Lgs. 152/06 ma le cui concentrazioni misurate con test di cessione eseguito secondo le metodiche di cui all'Allegato 3 del D.M. 5.2.1998 superano i limiti fissati dalla Tabella 2 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica che portino al rispetto di tali limiti in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o e n D.Lgs. 152/06	<b>15%</b>
--	--	------------

4 Le percentuali indicate, per la finalità j), per la riduzione del contributo di costruzione, potranno essere modulate dal comune garantendo un minimo del 15%.

**K) L'UTILIZZO, ANCHE RELATIVAMENTE ALLE EVENTUALI OPERAZIONI DI BONIFICA, DI METODICHE, PROTOCOLLI E TECNOLOGIE INNOVATIVE PER IL TRACCIAMENTO DEI RIFIUTI E DEI SOTTOPRODOTTI DI CANTIERE, NONCHÉ L'ASSUNZIONE DI SISTEMI INTERNI DI VALUTAZIONE DEI SUBAPPALTATORI E MECCANISMI DI SICUREZZA SUL LAVORO.**

Obiettivo delle Finalità k è quello di incentivare una gestione ottimale dei cantieri edili, con la previsione di sistemi di tracciamento, controllo e sorveglianza aggiuntivi rispetto a quelli già obbligatori per legge, con la specifica finalità del contenimento del rischio di reati connessi alle attività in essi svolte e di aumentare i livelli di sicurezza nei cantieri.

k.1 Tracciamento della movimentazione e pesatura dei materiali e sistema di Sorveglianza	Tracciamento e controllo delle movimentazioni dei materiali: - installazione di sistema di geolocalizzazione sui mezzi di trasporto in uscita dal cantiere - installazione di un sistema di pesatura dei mezzi di trasporto in ingresso e in uscita dal cantiere Sorveglianza delle attività di cantiere: installazione di sistema di videosorveglianza/guardiana	<b>% Del. CC</b>
		<b>5%</b>

5 La percentuale indicata, per la finalità k), per la riduzione del contributo di costruzione, potrà essere modulata dal comune garantendo un minimo del 5%.

\*La riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + contributo sul costo di costruzione) indicata si applica, a partire dall'entrata in vigore prevista dal presente provvedimento, fatta salva la facoltà dei comuni di modulare tali incrementi sulla base delle indicazioni contenute nei paragrafi 4 e 5 dei presenti criteri.

\*\*le riduzioni del contributo di costruzione indicati sono alternativi all'interno dello stesso criterio (es. non si può sommare premialità per miglioramento e adeguamento sismico nel contesto del criterio "Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico)