



Città di Arese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione
e Verifica Strategica – S.I.T. e Patrimonio
Immobiliare

*Criteria
applicabilità dell'art. 11 comma 5
della L.R. n. 12/2005
introdotti dalla L.R. n. 18/2019*

○○○○○○



Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3508 del 05.08.2020: criteri e indici, modalità di applicazione

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3508 del 05.08.2020 “*Approvazione dei criteri per l’accesso all’incremento dell’indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/05) – Attuazione della Legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)*”, pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria – n. 34 del 17.08.2020, sono stati definiti i criteri relativi all’incremento dell’indice di edificabilità e le relative percentuali di incremento degli indici edificatori. Ai sensi dell’art. 28 comma 3 della L.R. n. 18 del 07.08.2020 “*Assestamento al bilancio 2020 - 2022 con modifiche di leggi regionali*”, tale D.G.R. acquista efficacia 90 giorni dopo la pubblicazione sul BURL, ovvero dalla data del **14.11.2020**.

A ciascuna finalità dell’art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005 viene associata, nell’Allegato A “*Tabella finalità/criterio per l’incremento di edificabilità previsto dall’art. 11 comma 5*” della D.G.R. n. XI/3508/2020, una sintetica descrizione degli interventi che danno accesso agli incentivi volumetrici. **Ad ogni finalità e descrizione sono poi state definite delle percentuali di incremento degli indici edificatori che sono da intendersi come percentuali minime** di incremento dell’indice di edificabilità. In fase progettuale e attuativa dell’intervento sul patrimonio edilizio esistente, tali percentuali potranno essere sommate e applicate cumulativamente, se l’intervento fosse coerente con più di una finalità di quelle previste dall’art. 11 comma 5, fino ad un tetto massimo del 20% di incremento dell’indice edificatorio previsto dal vigente P.G.T..

Trattandosi di percentuali minime di incremento dell’indice di edificabilità, le Amministrazioni Comunali hanno la facoltà, come previsto dalla D.G.R. n. XI/3508/2020, di rimodulare tali percentuali solamente in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in base alle peculiarità del proprio territorio comunale e alle specifiche strategie di governo del territorio ad esse sottese.

Il comma 5-bis dell’art. 11 della L.R. n. 12/2005, esclude però la cumulabilità degli incrementi previsti dallo stesso comma 5 (definiti con D.G.R. e aumentabili da parte dell’Ente comunale) a eventuali incentivi volumetrici definiti dal P.G.T.. A titolo esemplificativo per il caso di Arese, è da specificare quanto segue:

1. in gran parte del tessuto urbano il vigente Piano delle Regole (PdR) attribuisce indici e parametri urbanistico-edilizi oltre all’indice massimo di zona per la realizzazione di Volumi Accessori (Va), aventi le caratteristiche previste dall’art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) dello stesso piano;
2. in alcune zone urbanistiche le NTA del PdR definiscono un indice di fabbricabilità territoriale massimo, ovvero il parametro obiettivo costituito dalla sommatoria dell’indice minimo e, oltre che dalle volumetrie derivanti dalla perequazione urbanistica, da altri incrementi qualitativi, previsti all’art. 14 delle stesse norme a fronte della realizzazione di immobili ad elevata qualità energetica o riduzione del fabbisogno di energia in caso di ristrutturazioni.



Come previsto dalla normativa regionale pertanto, **la facoltà dei Volumi Accessori del P.G.T. e gli incentivi previsti dall'art. 14 delle NTA del PdR sono usufruibili senza un'ulteriore incremento degli indici edificatori di cui all'art. 11 comma 5 della legge regionale.**

Gli incrementi previsti dall'art. 11 comma 5 sono applicabili all'indice di zona definito da P.G.T.; qualora il P.G.T. individui sia l'Indice di fabbricabilità territoriale/fondiaro (If/Uf) o l'indice di utilizzazione territoriale/fondiaro (Ut/Uf) di zona e massimo gli incrementi fino al 20% verranno applicati all'indice di zona in quanto produce la massima edificabilità sull'area in oggetto in assenza di incentivi volumetrici.

La capacità edificatoria derivante dall'incremento del 20% dell'indice di zona previsto dal P.G.T. potrà essere:

- utilizzata sia mediante interventi di ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione sia mediante la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale, anche a seguito di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità del suolo previsto dal vigente P.G.T. o da altre normative più restrittive di settore riferibili ai temi della difesa del suolo e della tutela del paesaggio;
- commercializzata (facoltà prevista per i Comuni con una popolazione superiore a 5.000 abitanti) a valle dell'**iscrizione dei diritti edificatori nell'apposito registro istituito** e aggiornato ai sensi dell'art. 11, comma 4 della L.R. n. 18/2019.

In attuazione del secondo punto, i Comuni si adoperano, nella pianificazione comunali, a collocare tali diritti edificatori (derivanti dall'applicazione dell'art. 11, comma 5 della L.R. n. 12/2005) privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, individuati ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. n. 12/2005, quali ambiti di "atterraggio".

Per la presentazione dei titoli abilitativi relativi a tali interventi, **la documentazione amministrativa e progettuale dovrà essere corredata da un'apposita relazione asseverata dal progettista**, o da un tecnico abilitato, che dimostri, per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste nell'Allegato A della D.G.R. n. XI/3508/2020. A seconda della tipologia di intervento e di titolo abilitativo, a corredo della documentazione della fine lavori e/o Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere presentata **un'apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori** (o da parte di un altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) al fine di verificare il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale.

In considerazione delle finalità della L.R. in oggetto, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente *"volti ad ottenere l'incremento dell'indice del PGT, devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota"*¹. **Prendendo ad esempio un edificio condominiale, nel caso di interventi di cui all'art. 11 comma 5, che influiscono sul-**

¹ Capitolo 3 "Modalità di utilizzo dei diritti edificatori ex comma 5 art. 11 della l.r. 12/05" della D.G.R. n. XI/3508/2020.



l'aspetto esteriore dell'immobile, gli stessi dovranno essere progettati, autorizzati ed eseguiti unitariamente.

La norma prevede inoltre che per gli interventi coerenti con le finalità definite all'art. 11 comma 5, parallelamente agli incentivi volumetrici derivanti dagli incrementi dell'indice edificatorio massimo del P.G.T., **possano essere applicati anche incentivi monetari applicando le riduzioni del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2-quinquies** della stessa L.R. n. 12/2005². Infatti le finalità di cui all'art. 11 comma 5 e le finalità definite all'art. 43 comma 2-quinquies sono in gran parte sovrapponibili. Qualora un intervento risulti coerente con una o più delle finalità previste, avrà pertanto accesso contemporaneamente a entrambe le forme di incentivazione (volumetrica e monetaria). Nel caso di possibile utilizzo di entrambe le forme incentivanti, l'Amministrazione avrà la facoltà di modularne la combinazione, se lo riterrà opportuno.

Norme specifiche per l'applicabilità dell'art. 11, comma 5 della L.R. n. 12/2005

Per l'applicabilità del disposto normativo di cui all'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005, ulteriormente definita nella D.G.R. n. XI/3508/2020, si propongono le seguenti norme specifiche da introdurre a livello comunale a garanzia degli interventi:

1) Presentazione di idonea documentazione provatoria

Per la presentazione dei titoli abilitativi relativi a tali interventi, la documentazione amministrativa e progettuale (definita da normativa vigente e dettagliata nel regolamento edilizio vigente) dovrà essere corredata da un'apposita **relazione asseverata dal progettista**, o da un tecnico abilitato, che dimostri, per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste nell'Allegato A della D.G.R. n. XI/3508/2020.

In fase istruttoria verranno **verificati i requisiti di accesso per ogni finalità**, al fine di definire l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. fino al 20%.

A seconda della tipologia di intervento e di titolo abilitativo, a corredo della documentazione della fine lavori e/o Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere presentata **un'apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori** (o da parte di un altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) al fine di verificare il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale potrà verificare, tramite richiesta di documentazione comprovante o tramite sopralluoghi in loco, la veridicità delle dichiarazioni. Qualora non dovessero riscontrarsi gli elementi che hanno determinato l'accesso all'incremento dell'indice edificatorio, potranno essere applicate le riscossioni di cui al successivo punto.

2) Garanzie fidejussorie

Sulla base della suddetta documentazione in sede istruttoria il Responsabile dello Sportello Unico determina la quota di incremento dell'indice edificatorio riconosciuto. In sede di determina-

² Comma aggiunto dall'art. 4, comma 1, lettera c) della L.R. n. 18/2019.



zione dei contributi di costruzione il Responsabile dello Sportello Unico determina la quota di contributo inerente all'incremento volumetrico proposto dal progetto ai sensi dell'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005. Detto importo sarà ricompreso nella somma da versare e dovrà inoltre essere garantito dal richiedente mediante **garanzia fidejussoria** secondo le modalità e le maggiorazioni definite nel punto 21.5 del Capo VII del Titolo I del Regolamento dei contributi concessori "Regolamento dei contributi di costruzione" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2015.

Nel caso di mancata presentazione della documentazione prevista, si procederà, previa infruttuosa diffida ad adempiere entro 30 giorni, secondo quanto disposto dal titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* nonché dal Regolamento dei Contributi di costruzione sopra citato.

Nel caso di differente realizzazione dei livelli prestazioni, dichiarati in fase di rilascio del titolo abilitativo, degli elementi che hanno determinato l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T., si procederà, previa infruttuosa diffida ad adempiere, **alla riscossione delle garanzie fidejussorie**.

3) Casi di non applicabilità

Ai sensi del comma 5-bis dell'art. 11 della L.R. n. 12/2005 è **esclusa la cumulabilità degli incrementi previsti dallo stesso comma 5** (definiti con D.G.R. n. XI/3508/2020) **a eventuali incentivi volumetrici definiti dal P.G.T.** A titolo esemplificativo per il caso di Arese, per gli interventi che prevedono l'utilizzo di:

- Volumi Accessori previsti dalle vigenti NTA del Piano delle Regole;
- incrementi qualitativi previsti all'art. 14 delle vigenti NTA del Piano delle Regole;

non potranno essere applicati gli incrementi degli indici edificatori previsti dall'art. 11 comma 5.

Sono altresì esclusi dall'applicabilità dell'art. 11, comma 5 della L.R. n. 12/2005:

- gli immobili, scaturiti da Piani e Programmi, la cui fine lavori è stata dichiarata posteriormente alla data di adozione del vigente P.G.T.;
- gli immobili scaturiti da Piani e Programmi la cui convenzione urbanistica non è ancora scaduta;
- gli immobili scaturiti da Piani e Programmi che hanno usufruito delle misure di incentivazione di cui alla Legge Regionale n. 31 del 28.11.2014 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato*", così come modificata dalla Legge Regionale n. 38 del 10.11.2015 "*Legge di semplificazione 2015 - Ambiti economico, sociale e territoriale*".

4) Modalità di accesso alla commercializzazione dei diritti edificatori

La capacità edificatoria, derivante dall'applicazione dell'art. 11, comma 5 della L.R. n.



Città di Arese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione
e Verifica Strategica – S.I.T. e Patrimonio
Immobiliare

12/2005, potrà essere anche commercializzata, ai sensi del comma 4 dell'art. 11 comma 4 della L.R. n. 12/2005.

Per le modalità e la disciplina della commercializzazione dei diritti edificatori si rimanda:

- a quanto disposto e normato nell'**apposito Regolamento** “*Istituzione del registro delle cessioni dei diritti edificatori*” approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 29.1.2015 e aggiornato ai sensi dell'art. 11, comma 4 della L.R. n. 12/2005;
- a quanto disposto e normato dal **vigente P.G.T.** in merito alle aree di atterraggio dei diritti edificatori.

5) **Facoltà di rimodulazione dei criteri di accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. da parte dell'Amministrazione Comunale**

La proposta in oggetto conferma da un lato le percentuali per le finalità/criteri definite dalla D.G.R. n. XI/3508/2020 ai sensi dell'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005, ma dall'altro individua aree o singoli immobili di esclusione da tale applicazione. La proposta in oggetto **dovrà essere integrata e messa a sistema con gli strumenti comunali vigenti** che saranno oggetto di revisione nei prossimi anni (P.G.T. e regolamenti comunali).

Con l'occasione **potrà essere eventualmente differentemente riformulata** la proposta comunale di rimodulazione delle percentuali di incremento degli indici di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. e di individuazione di aree o singoli immobili di esclusione da tale applicazione, sempre tramite Deliberazione di Consiglio Comunale, avvalendosi dell'esperienza maturata in una prima fase di monitoraggio dell'applicazione dell'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà, in fase istruttoria/di approvazione di strumenti attuativi e titoli abilitativi convenzionati per interventi di particolare rilevanza territoriale e complessità, di **valutare caso per caso l'applicazione degli incrementi** in oggetto, al fine di garantire l'interesse pubblico nel processo di concertazione pubblico/privato dell'intervento.