

Un anno di Real Estate in una mattina – 2022, Novità nel diritto urbanistico

Il presente contributo, redatto in occasione del seminario “*un anno di real estate in una mattina*” rassegna i più importanti interventi legislativi e provvedimenti amministrativi (specie milanesi) intervenuti nel 2022 in ambito urbanistico, edilizio e ambientale.

L’analisi si articola in quattro paragrafi ciascuno corrispondente al contesto oggetto di riforma: *i*) sovranazionale; *ii*) nazionale; *iii*) regionale e provinciale; *iv*) comunale.

1. Disciplina sovranazionale

➤ Direttiva UE “fit for 55”

È in corso di approvazione la nuova Direttiva UE sul risparmio energetico (parte del pacchetto “Fit for 55%”) che imporrebbe agli Stati membri l’avvio di azioni per l’attuazione di una politica energetica nazionale che determini effetti sotto vari fronti, tra cui: *i*) il risparmio energetico e la riduzione delle emissioni in atmosfera; *ii*) la riqualificazione del patrimonio immobiliare residenziale.

La proposta ha subito suscitato malumori tra le associazioni che proteggono gli interessi della proprietà immobiliare, che hanno criticato l’approccio comunitario ritenendo la direttiva coercitiva e poco idonea ad adattarsi ai singoli peculiari contesti nazionali.

Tuttavia, è bene sottolineare che la modifica legislativa non interverrà in tempi stretti. Infatti, il 24 gennaio il testo verrà votato dalla Commissione Energia del Parlamento europeo e la Direttiva potrebbe essere approvata entro il 13 marzo, a partire da quella data i Paesi Membri dovranno provvedere a recepire la riforma nei singoli ordinamenti nazionali.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/?uri=CELEX%3A52021PC0802&qid=1674063187983>

2. Disciplina nazionale

2.1. Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

Il 13 luglio 2021 il PNRR è stato definitivamente approvato, definendo precisi obiettivi e traguardi, cadenzati temporalmente, dal cui conseguimento dipende l’assegnazione di ingenti risorse.

Il PNRR costituisce pertanto il faro per gli investimenti e le riforme che l’Italia si impegna ad avviare entro il 2026, al fine di risollevare l’economia nazionale dalla crisi provocata dalla pandemia e per abbattere le debolezze strutturali del sistema economico.

Per quanto riguarda l’anno 2022, di seguito si segnalano i più rilevanti obiettivi e le loro modalità di attuazione.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

<https://www.italiadomani.gov.it/content/sogei-ng/it/it/Interventi/riforme.html>

➤ PNRR - Attuazione del Piano sulla qualità dell’abitare (“PINQuA”)

Attraverso l’investimento n. 6 del PNRR si persegue il fine di riqualificare, riorganizzare e aumentare i beni destinati all’edilizia residenziale pubblica mediante la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico, utilizzando modelli e strumenti innovativi di

gestione e inclusione, benessere sociale e urbano. In attuazione del predetto investimento sono state firmate complessivamente 138 convenzioni in attuazione del c.d. Piano sulla qualità dell'abitare ("PINQuA").

Questo Piano mira ad affrontare le difficoltà abitative, con particolare riferimento al patrimonio pubblico esistente, in aggiunta alla riqualificazione delle aree degradate, puntando principalmente sull'innovazione verde e sulla sostenibilità, senza consumo di nuovo suolo.

Tutti gli interventi e le misure devono mirare a soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile ("Smart City")¹.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia al presente link:

<https://www.italiadomani.gov.it/it/Interventi/investimenti/programma-innovativo-della-qualita-dell-abitare.html>

➤ **PNRR - Green Communities**

L'investimento n. 3.2. del PNRR mira a sostenere i territori rurali e di montagna che intendano sfruttare in modo equilibrato le risorse principali di cui dispongono come acqua, boschi e paesaggio (cc.dd. Green Communities).

A tal fine, il Dipartimento per gli Affari Regionali mette a disposizione 129 milioni di Euro.

Queste risorse sono destinate al finanziamento di piani di sviluppo sostenibili che devono garantire in modo integrato, tra l'altro:

- a) la produzione di energia da fonti rinnovabili locali;
- b) lo sviluppo di un turismo sostenibile;
- c) la costruzione e gestione sostenibile del patrimonio edilizio e delle infrastrutture di una montagna moderna;
- d) l'efficienza energetica;
- e) lo sviluppo sostenibile delle attività produttive (*zero waste production*);
- f) lo sviluppo di un modello di azienda agricola sostenibile.

La graduatoria degli enti ammessi è stata approvata con Determina del Dipartimento per gli affari regionali e le autonomie del 28 settembre 2022.

Per maggiori informazioni si rinvia al seguente link:

<https://www.italiadomani.gov.it/it/Interventi/investimenti/green-communities.html#:~:text=Qual%20C3%A8%20l'obiettivo%20dell,%20ambientale%20economico%20e%20sociale.&text=Acqua%20boschi%20paesaggio.>

➤ **PNRR - Investimenti in progetti di rigenerazione urbana**

¹ A titolo esemplificativo per il Comune di Milano si segnalano i seguenti interventi attuativi:

- demolizione e ricostruzione integrale degli edifici di edilizia residenziale pubblica di via dei Giaggioli 7/9/11 ed opere connesse (48 milioni);
- sistemazioni superficiali Linea M4 tratta Ovest (20 milioni);
- sistemazioni superficiali Linea M4 tratta Centro (23,5 milioni);
- sistemazioni superficiali Linea M4 zona San Cristoforo, area sbarco passerella e collegamento ciclopedonale (2,8 milioni).

In forza del Decreto direttoriale del 4 aprile 2022, sono stati erogati complessivamente più di 4 miliardi di Euro a numerosi Comuni per investimenti nella rigenerazione urbana, utili per ridurre le situazioni di emarginazione e di degrado sociale, nonché per migliorare la qualità del decoro urbano e del contesto sociale e ambientale.

A pena della revoca totale del contributo assegnato, gli enti beneficiari dovranno procedere all'affidamento dei lavori entro il 30 luglio 2023, mentre al 30 settembre 2024 dovranno aver realizzato almeno una percentuale pari al 30% delle opere.

In ossequio al termine di conclusione del PNRR, tutte le opere dovranno essere ultimate entro il 31 marzo 2026².

Per maggiori informazioni si rinvia al seguente link:

<https://www.interno.gov.it/it/m5c2-investimento-21-investimenti-progetti-rigenerazione-urbana-volti-ridurre-situazioni-emarginazione-e-degrado-sociale>

➤ **PNRR - Recupero delle periferie urbane**

Il PNRR assegna alle Città Metropolitane la somma di circa 2 miliardi e mezzo per finanziare progetti per la riduzione di situazioni di degrado, particolarmente nelle periferie³.

Ciò avverrà attraverso interventi di rigenerazione urbana, con il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di strutture edilizie e di aree pubbliche.

Infatti, i progetti oggetto di finanziamento dovranno avere ad oggetto:

- La manutenzione per il riuso e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di aree pubbliche e di strutture edilizie pubbliche e private, esistenti per finalità di interesse pubblico;
- il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale, economico e ambientale;
- interventi finalizzati a sostenere progetti legati alle smart cities.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

<https://www.italiadomani.gov.it/it/Interventi/investimenti/piani-urbani-integrati.html>

➤ **PNRR - Student housing**

Uno degli obiettivi del PNRR è la creazione di circa 60.000 nuovi posti letto per studenti, mettendo a disposizione complessivamente quasi un miliardo di Euro.

A tal fine, nel 2022 sono state introdotte delle modifiche alla disciplina dello Student Housing, per permettere un più celere di impiego delle risorse stanziare dal PNRR.

I fondi non ancora impiegati (660 milioni di Euro), in base al nuovo art. 1-bis della Legge 338/2000, saranno assegnati (anche in convenzione con le università) alle imprese e agli

² Nel Comune di Milano il progetto di maggior rilevanza destinatario dei predetti fondi è la manutenzione straordinaria generale insieme alla riqualificazione energetica e impiantistica dei complessi di edilizia popolare di via Rizzoli 13, 45, 73 e 87.

³ Con Decreto interministeriale del 22 aprile 2022 si è provveduto all'assegnazione delle risorse, di cui 287.338.092 Euro alla Città Metropolitana di Milano, che saranno destinate, tra l'altro, alla realizzazione di un nuovo Hub di connessione urbana e mobilità sostenibile presso la stazione RFI Greco Pirelli.

operatori economici sulla base di proposte selezionate da una commissione istituita presso il Ministero dell'Università e della Ricerca.

Più precisamente, le risorse saranno destinate al pagamento del corrispettivo (o parte di esso), per il godimento dei nuovi posti letto creati nei primi tre anni dall'effettiva fruibilità degli stessi. Nello specifico:

- la ripartizione di dette risorse - tra le proposte selezionate - avviene con decreto ministeriale, con cui vengono anche definiti gli standard minimi dimensionali e qualitativi delle residenze universitarie ai fini dell'ammissione al cofinanziamento;
- L'erogazione avverrà a seguito dell'effettiva messa a disposizione dei posti letto, anche tramite appositi bandi.

Si prevede poi che i soggetti assegnatari delle risorse dovranno assicurare la destinazione d'uso prevalente degli immobili ad alloggio o residenza per studenti, per un periodo pari ad almeno nove anni successivi al terzo anno. È ammessa la destinazione ad altre finalità di parti della struttura non utilizzati per le predette residenze.

Per ulteriori informazioni si rinvia ai seguenti link:

<https://www.mur.gov.it/it/news/lunedì-29082022/pnrr-bando-da-300-milioni-alloggi-universitari>

<https://www.mur.gov.it/it/atti-e-normativa/decreto-ministeriale-n-1437-del-27-12-2022>

➤ **PNRR - Bonifiche**

Poiché l'inquinamento industriale ha lasciato in eredità molti siti contaminati che rappresentano un rischio significativo per la salute, con severe implicazioni sulla qualità della vita delle popolazioni interessate, l'investimento 3.4 del PNRR pone l'obiettivo di ripristinare tali terreni, riducendo l'impatto ambientale e promuovendo l'economia circolare.

Il 4 agosto 2022 è stato approvato il Decreto del Ministero per la Transizione Ecologica n. 301 contenente il Piano d'azione per la riqualificazione dei siti per i quali non è stato avviato o non si è concluso il procedimento di bonifica (cc. dd. siti orfani).

Il Decreto individua i siti orfani presenti in tutte le Regioni/Province Autonome, che potranno beneficiare di un finanziamento complessivo di 500 milioni di Euro, di cui 51.732.673,56 Euro sono destinati alla Lombardia.

Questa somma è destinata al ripristino dei terreni, al fine di ridurre l'impatto ambientale e promuovere l'economia circolare, utilizzando le migliori tecnologie innovative di indagine disponibili per identificare le reali necessità di bonifica e consentire lo sviluppo di tali aree, anche per quanto riguarda l'edilizia abitativa⁴.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al seguente link:

<https://www.italiadomani.gov.it/it/Interventi/investimenti/bonifica-dei-siti-orfani.html>

⁴ Per quanto riguarda il Comune di Milano, si segnala l'intervento di progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di bonifica riguardante l'area ex DAC Industrie Chimiche in via Forlanini 15 per 2.648.644,10 Euro.

2.2. Nuovo Codice dei Contratti Pubblici

Il PNRR prevede all'interno della Riforma 1.10 la revisione del quadro legislativo in materia di appalti pubblici e concessioni.

La riforma mira ad esempio a ridurre la frammentazione delle stazioni appaltanti, a definire le modalità per digitalizzare le procedure per tutti gli appalti pubblici e a ridurre progressivamente le restrizioni al subappalto.

Il 16 Dicembre 2022 il Consiglio dei Ministri ha approvato, in esame preliminare, il nuovo Codice dei Contratti pubblici, elaborato dal Consiglio di Stato.

La riforma è orientata a fornire un unico corpo normativo che non rinvii a ulteriori provvedimenti attuativi in modo da essere immediatamente "auto-esecutivo", consentendo perciò una piena conoscenza della disciplina.

Oltre alla semplificazione, il nuovo testo persegue l'accelerazione delle procedure, la digitalizzazione e la tutela dei lavoratori e delle imprese.

Tra le novità più importanti si segnalano:

- l'obbligo di prevedere delle clausole di revisione dei prezzi nei documenti di gara iniziali delle procedure di affidamento;
- il mantenimento di gran parte delle semplificazioni introdotte dal DL. n. 76/2020;
- la riforma del Partenariato Pubblico Privato ("PPP"), garantendo una maggiore flessibilità e semplificazione delle procedure (anche attraverso la digitalizzazione);
- superamento del divieto generale dell'appalto integrato.

Una volta acquisiti i pareri delle competenti commissioni parlamentari, il testo sarà approvato definitivamente dal Governo e troverà applicazione dal 1° luglio 2023.

Per una più approfondita analisi si rimanda alla Relazione Illustrativa del provvedimento, reperibile al seguente link:

<https://www.camera.it/leg19/682?atto=019&tipoAtto=Atto&idLegislatura=19&tab=1#inizio>

2.3. D.L. n. 50/2022 (c.d. Decreto Aiuti)

Mediante la L. n. 91 del 15 luglio 2022 è intervenuta la conversione in legge con modificazioni del DL. n. 50/2022 (c.d. Decreto Aiuti).

Di seguito si analizzano gli interventi normativi maggiormente rilevanti in materia edilizia e ambientale.

Per una più approfondita analisi si rimanda al dossier pubblicato nel sito del Senato al seguente link:

<https://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/BGT/01357219.pdf>

➤ Demolizione e ricostruzione di immobili vincolati

Il legislatore ha nuovamente messo mano alla definizione di "ristrutturazione edilizia" contenuta nell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 ("TUE") già modificata con D.L. n. 17/2022.

Più precisamente, il Decreto Aiuti amplia il novero delle ipotesi in cui è possibile qualificare come "ristrutturazione edilizia" gli interventi di demolizione e ricostruzione "infedeli", ricomprendendovi anche gli interventi realizzati in aree che siano state assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 136, lettere c) e d) del D. Lgs.

n. 42/2004 (i.e. “complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici” e aree vincolate quali “bellezze panoramiche”).

Tuttavia, l’attuale formulazione della norma non è chiara, essendo dubbia la possibilità di ricomprendere le c.d. “zone omogenee A” tra le aree in cui è possibile qualificare gli interventi di demolizione e ricostruzione come “ristrutturazione edilizia” piuttosto che come nuova costruzione.

➤ **Proroga dell’efficacia temporale del Permesso di Costruire**

Il Decreto Aiuti prevede il prolungamento del termine entro cui devono iniziare i lavori per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili autorizzati con il procedimento semplificato di cui all’art. 12 del D. Lgs. n. 387/2003 a tre anni dal rilascio del Permesso di Costruire (“PDC”)⁵.

➤ **Modifiche alla disciplina sulla valutazione di impatto ambientale**

Il Decreto “Aiuti” oltre ad essere intervenuto in materia edilizia, ha riformato anche la disciplina della valutazione di impatto ambientale (“VIA”) contenuta nella parte seconda del Codice dell’Ambiente (“TUA”).

In particolare tra le modifiche più rilevanti si segnalano:

- le modalità di verifica della completezza della documentazione;
- la proroga della VIA;
- la soppressione dell’obbligo di VIA statale per alcune tipologie di elettrodotti.

Quanto alla proroga del provvedimento di VIA, una prima modifica precisa che il provvedimento di proroga della VIA, fatto salvo il caso di mutamento del contesto ambientale di riferimento, non contiene prescrizioni diverse e ulteriori rispetto a quelle già previste nel provvedimento di VIA originario.

Si ricorda che il previgente testo della norma si limitava a disporre che, decorsa l’efficacia temporale indicata nel provvedimento di VIA (che non può essere inferiore a cinque anni) senza che il progetto sia stato realizzato, il procedimento di VIA doveva essere reiterato, fatta salva la concessione, su istanza del proponente, di specifica proroga da parte dell’autorità competente.

Una seconda modifica dispone che decorsa l’efficacia temporale indicata nel provvedimento di VIA senza che il progetto sia stato realizzato, il procedimento di VIA deve essere reiterato, fatta salva la concessione, su istanza del proponente, di specifica proroga da parte dell’autorità competente – al fine di precisare i contenuti dell’istanza di proroga, presentata dal proponente. Viene infatti previsto che tale istanza deve essere corredata da una relazione esplicativa aggiornata che contenga i pertinenti riscontri in merito al contesto ambientale di riferimento e alle eventuali modifiche, anche progettuali, intervenute.

⁵ È bene ricordare che, in generale, i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui all’ art. 15 del TUE sono stati più volte oggetto di disposizioni di proroga, da ultimo ad opera del D.L. n. 21/2022, che ha disposto la proroga di un anno dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori relativi ai permessi di costruire, alle SCIA, alle autorizzazioni paesaggistiche e ambientali formati fino al 31 dicembre 2022.

La proroga di un anno riguarda anche i termini di inizio e fine dei lavori delle convenzioni di lottizzazione o accordi similari.

2.4. D.L. n. 115/2022 (c.d. “Aiuti-Bis”)

Con legge n. 142 del 21.09.2022 è intervenuta la conversione del D.L. n. 115/2022 (c.d. Decreto “Aiuti-bis”).

Di seguito si procede ad esaminare i più rilevanti interventi in materia edilizia e ambientale.

Per una più approfondita analisi si rimanda al dossier pubblicato nel sito del Senato al seguente link:

<https://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/BGT/01360732.pdf>

➤ **Vetrature Panoramiche (c.d. Vepa)**

La legge ha introdotto un nuovo comma all’art. 6 del TUE, assoggettando alla disciplina dell’edilizia libera l’installazione delle vetrature panoramiche (c.d. Vepa) su balconi e logge.

L’intervento legislativo è stato effettuato per porre rimedio ad un conflitto giurisprudenziale sorto in merito alla legittimità e all’iter autorizzatorio di questi manufatti.

Per essere eseguite in assenza di titolo abilitativo, le Vepa devono possedere molteplici caratteristiche, tra cui l’amovibilità, e devono rispettare precise condizioni, tra cui, a titolo esemplificativo:

- non dare vita a spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici che possano generare nuova volumetria;
- non comportare il mutamento della destinazione d’uso dell’immobile anche da superficie accessoria a superficie utile.

L’installazione delle Vepa – come previsto espressamente dall’art. 6 del TUE – resta comunque soggetta al rispetto della disciplina comunale e sovraordinata.

➤ **Nuovo Procedimento Autorizzatorio Unico (“PAUAR”)**

Il Decreto Aiuti-bis inserisce nel Testo Unico Ambientale (“TUA”) il nuovo articolo 27-ter in materia di procedimento autorizzatorio unico accelerato regionale per settori di rilevanza strategica (“PAUAR”).

Il nuovo articolo attraverso il riferimento esplicito alle aree di “interesse strategico nazionale” si coordina con l’art. 32, che indica sommariamente alcune aree di interesse (salvo apposito provvedimento da emanare), ovvero le filiere:

- delle batterie, del supercalcolo e calcolo ad alte prestazioni;
- della cybersicurezza, dell’internet delle cose (IoT);
- della manifattura a bassa emissione di Co2;
- dei veicoli connessi, autonomi e a basse emissioni;

La Regione viene indicata come autorità ambientale competente per progetti in aree di interesse strategico nazionale volti alla realizzazione di piani o programmi comunque denominati che prevedano investimenti, pubblici o privati, anche cumulativamente pari a un importo non inferiore a 400 milioni di euro relativi ai settori ritenuti di rilevanza strategica⁶.

⁶ Questi interventi devono essere caratterizzati da più elementi progettuali corrispondenti a diverse tipologie soggette a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA o, laddove necessario, a VAS.

2.5. Decreto Milleproroghe

Con L. n. 15 del 25.02.2022 è stato convertito il D.L. n. 228/2021 (c.d. Decreto Milleproroghe).

Di seguito si procede ad esaminare le proroghe più rilevanti.

Per una più approfondita disamina si rimanda al dossier pubblicato nel sito del Senato al seguente link:

https://www.senato.it/leg/18/BGT/Schede/Ddliter/dossier/54777_dossier.htm

➤ **Messa in sicurezza degli edifici**

Vengono prorogati di tre mesi i termini, previsti dalla legge di bilancio 2019 (L. 145/2018), per l'affidamento dei lavori da parte dei comuni assegnatari delle risorse per la messa in sicurezza degli edifici e del territorio stanziati dalla medesima legge⁷.

➤ **Strutture amovibili in spazi aperti**

È prevista l'ulteriore proroga, sino al 30 giugno 2022 delle disposizioni - contenute nei commi 4 e 5 dell'articolo 9-ter del D.L. n. 137/2020 - che, rispettivamente, per le imprese di ristorazione e di somministrazione di alimenti e bevande, titolari di concessioni o di autorizzazioni concernenti l'utilizzo di suolo pubblico:

- consentono la presentazione semplificata, per via telematica e senza pagamento dell'imposta di bollo delle domande di nuove concessioni per l'occupazione di suolo pubblico e delle domande di ampliamento delle superfici già concesse;
- escludono che la posa di strutture amovibili in spazi aperti sia soggetta a talune autorizzazioni e ai termini per la loro rimozione, previsti a legislazione vigente.

➤ **Adeguamento normativa antincendio**

L'adeguamento alla normativa antincendio di edifici, locali e strutture delle università e delle istituzioni dell'Alta formazione artistica, musicale e coreutica deve essere completato entro il 31 dicembre 2024.

Tuttavia, si segnala che il D.L. n. 198/2022 (non ancora convertito in legge) proroga il termine per l'adeguamento alla normativa antincendio, rispettivamente, dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2023 per gli edifici scolastici e i locali adibiti a scuola, e dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2024 per gli edifici e i locali adibiti ad asilo nido.

➤ **Verifica della vulnerabilità sismica**

Viene differito dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2022 il termine per la verifica di vulnerabilità sismica sia degli edifici di interesse strategico e delle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di

La specifica procedura di PAUAR è regolata dai commi successivi del suddetto articolo, per la cui disamina si rimanda al link indicato al par. 2.3.

⁷ La norma in esame precisa altresì che:

- la proroga in questione è disposta con riferimento alle opere oggetto di contributi assegnati entro il 31 dicembre 2021;
- che restano fermi in ogni caso i termini di conclusione dei lavori e le condizioni previsti dal comma 139-ter in relazione alle risorse confluite nell'ambito del PNRR.

Viene differito dal 15 febbraio 2022 al 10 marzo 2022 il termine, in relazione ai contributi riferiti all'anno 2022, entro il quale i comuni comunicano le richieste di contributo al Ministero dell'interno.

Viene inoltre prorogato dal 28 febbraio 2022 al 31 marzo 2022 il termine in relazione ai contributi riferiti all'anno 2022, entro il quale deve essere emanato il decreto del Ministero dell'interno, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, volto alla determinazione dell'ammontare del contributo attribuito a ciascun comune.

protezione civile, sia degli edifici e delle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

Si noti che con D.L. n. 198/2022 in fase di conversione, il suddetto termine è stato prorogato fino al 31 dicembre 2023.

2.6. Disegno di Legge di rigenerazione

Il 13 ottobre 2022 la Lega ha presentato alla Camera dei Deputati un nuovo Disegno di Legge (d.d.l.) in materia di rigenerazione urbana⁸.

Per rigenerazione urbana si intendono gli interventi relativi alla ristrutturazione edilizia (comprese la demolizione e la ricostruzione), alla nuova costruzione e alla ristrutturazione urbanistica, che interessano superfici territoriali > a 2.500 mq o complessi immobiliari > 5.000 mq di superficie utile lorda esistente, avendo come obiettivo il contenimento dell'uso di nuovo suolo, il recupero di aree e di edifici dismessi o degradati, la riqualificazione e la messa in sicurezza di immobili esistenti.

L'iniziativa si propone di eliminare gli ostacoli alla rigenerazione urbana del territorio attraverso varie modalità: *i*) ridurre o eliminare la tassazione sui passaggi di proprietà; *ii*) applicare estensivamente lo strumento del permesso di costruire in deroga per gli interventi di rigenerazione; *iii*) revisionare la disciplina premiale (es. bonus volumetrici, per l'efficientamento energetico ecc.); *iv*) derogare alla normativa igienico-sanitaria e sugli standard urbanistici.

Già lo scorso anno il PD aveva presentato un d.d.l. sulla rigenerazione (ormai decaduto), il cui contenuto è stato riproposto nell'attuale legislatura.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti link:

<http://documenti.camera.it/leg19/pdl/pdf/leg.19.pdl.camera.171.19PDL0005100.pdf>

<https://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/BGT/01360984.pdf>

2.7. Entrata in vigore della nuova “Legge Stadi”

La disciplina della cosiddetta “Legge Stadi” (dettata dai commi 304 e 305 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nonché dall'articolo 62 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96) è stata profondamente modificata dal D. Lgs. 38/2021.

La Legge si applica a decorrere dal 1° gennaio 2023 e tra le innovazioni si menzionano la riduzione dei termini per la dichiarazione di pubblico interesse e per l'approvazione della proposta per la realizzazione delle infrastrutture sportive.

Il provvedimento finale di approvazione può prevedere la concessione di contributi pubblici, esenzioni, deroghe o misure di favore, comunque denominate, al prelievo tributario di competenza comunale sull'impianto sportivo e sulle attività economiche connesse.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

https://144.76.221.241/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2021-03-19&atto.codiceRedazionale=21G00045&atto.articolo.numero=0&atto.articolo.sottoArticolo=1&atto.articolo.sottoArticolo1=10&qId=5ab3ddee-ecd1-4043-8e47-1af117ebd6catlabID=0.8736626975668997&title=lbl.dettaglioAtto&_cpo=aHR0cHM6Ly93d3cubm9ybWF0dGI2YS5pdA

⁸ Il DDL è stato assegnato all'VIII commissione permanente, ma non è ancora stato oggetto di esame.

3. Disciplina regionale

Le modifiche legislative più rilevanti intervenute nel 2022 a livello regionale riguardano: *i*) il Piano Territoriale Regionale (“PTR”) con particolare focus sulla logistica e sulla riqualificazione paesaggistica di ambiti degradati; *ii*) il Piano Territoriale Metropolitano (“PTM”) e le sue modalità di attuazione, e *iii*) il nuovo programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale.

3.1. PTR (Piano Territoriale Regionale)

Il PTR si prefigge di dare un’equilibrata impostazione alla pianificazione infra-regionale, (Piani di Governo del Territorio (“PGT”), Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (“PTCP”) e Piano Territoriale Metropolitano (“PTM”).

Per adeguare il PTR alle nuove esigenze di governo del territorio emerse negli ultimi anni, è stato avviato un procedimento di revisione generale.

La Giunta Regionale il 17 ottobre 2022 ha trasmesso al Consiglio Regionale la proposta di approvazione definitiva del PTR.

Il nuovo strumento prevede molteplici novità, tra le quali emergono quelle in materia logistica e riqualificazione paesaggistica di aree e ambiti degradati.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

<https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/enti-e-operatori/territorio/pianificazione-regionale/revisione-ptr-piano-territoriale-regionale>

➤ Previsioni in materia di logistica

In tema di logistica, il PTR formula dei criteri importanti di ausilio per le scelte di pianificazione infra-regionale.

Criteri per le Province e la Città Metropolitana

Per quanto riguarda i criteri da fornire alle province e alla città metropolitana, l’individuazione delle aree per insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale (superiori ai 5.000 mq di superficie operativa) dovrebbe rispondere ad alcuni principali requisiti, tra i quali, l’idonea localizzazione rispetto al sistema di mobilità di scala provinciale o regionale, dovendo l’individuazione favorire l’insediamenti in prossimità con la rete di livello autostradale.

In aggiunta, gli ambiti potenzialmente idonei per l’insediamento della logistica dovrebbero consentire, almeno in quota, anche l’insediamento di attività produttive o terziarie (anche complementari allo svolgimento delle attività logistiche) diverse dalla mera attività di logistica o autotrasporto.

Successivamente, il PTR elenca gli ambiti non idonei all’insediamento di nuove attività logistiche, tra cui spiccano:

- le aree agricole;
- le fasce di rispetto a tutela dei navigli;
- determinati ambiti oggetto di tutela paesaggistica.

Criteria per i Comuni

Il PTR rivolge ulteriori indirizzi ai Comuni, da recepire nell'assetto normativo del PGT.

In primis, in caso di varianti generali o puntuali del PGT per l'insediamento di nuove attività logistiche o per il loro ampliamento, il Comune dovrà dar conto, oltre delle analisi svolte, di alternative disponibili per contenere o ridurre il consumo di suolo.

Infatti, particolare attenzione è da porre all'inserimento ambientale e paesaggistico, dovendosi prevedere opportune fasce di mitigazione/connessione ambientale.

Infine, ulteriori indirizzi relativi alla componente energetica ed emissiva dovranno essere tenuti in considerazione per i nuovi insediamenti.

Va considerato poi che al fine del rilascio del titolo o di valutazione di ammissibilità della variante, ogni progetto di insediamento, oltre ad essere valutato alla stregua dei predetti criteri, sarà giudicato anche in base ad uno studio di sostenibilità ambientale e territoriale.

➤ **Riqualificazione paesaggistica di aree degradate**

Il nuovo art. 40 del Piano Paesaggistico Regionale - PPR (parte del PTR) prevede l'obiettivo di favorire gli interventi di recupero e riqualificazione per le aree e gli ambiti ove si registra la "*perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici testimoniali*".

Il PPR demanda poi ai PGT e i PTC di parchi e province, l'individuazione e la delimitazione delle aree e degli ambiti di degrado o compromissione.

In aggiunta, i predetti strumenti dovranno contenere la loro relativa disciplina d'uso e i programmi di riqualificazione in coerenza con i contenuti e gli obiettivi paesaggistici locali, tenendo conto inter alia, degli obiettivi di riqualificazione e di contenimento del degrado.

3.2. Le Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane del Piano Territoriale Metropolitano ("PTM")

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Metropolitano ("PTM"), efficace dal 6 ottobre 2021, con Decreto del Sindaco metropolitano n. 77 del 14 aprile 2022 è stato avviato il procedimento di redazione delle prime tre Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane ("STTM"), che ne costituiscono strumenti di attuazione (con valore talvolta prescrittivo).

Una volta predisposte ad esse si applicherà il procedimento previsto per le varianti semplificate al PTM.

Di particolare rilevanza è la **STTM 3** con l'obiettivo di guidare la localizzazione degli insediamenti logistici degli spazi della produzione e dei loro servizi, al fine di promuovere una loro maggiore qualità, integrazione funzionale e sostenibilità ambientale.

Una volta approvata, questa strategia:

1. Fisserà criteri adeguati e sostenibili per le principali categorie di insediamenti logistici (con priorità ai Poli di rilevanza sovracomunale), promuovendo l'integrazione funzionale, la riqualificazione e la rigenerazione;
2. individuerà le aree di esclusione e i luoghi ottimali di localizzazione;
3. stabilirà criteri per il corretto inserimento nel territorio, attraverso l'indicazione di standard tipologico-quantitativi minimi di sostenibilità e qualificazione degli interventi;

4. promuoverà intese e concertazioni con gli enti locali e gli operatori per la realizzazione di progetti sostenibili.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

https://www.cittametropolitana.mi.it/pianificazione_territoriale/formazione/evento_20221215/index.html

➤ **Nuovo programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale della Regione Lombardia**

La Regione Lombardia ha approvato il nuovo Programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale, ai sensi della Legge Regionale n. 6/2010.

Di particolare rilievo sono gli *“indirizzi generali per l’insediamento sul territorio lombardo di insediamenti commerciali”*, dettati con l’obiettivo di limitare gli impatti prodotti dalle grandi e dalle medie strutture di vendita, nonché dagli insediamenti di logistica a servizio del commercio al dettaglio. In particolare, questi indirizzi riguardano:

- per quanto attiene alla pianificazione ed alla programmazione negoziata, l’indicazione di adottare scelte di localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita in aree dismesse o in edifici da riqualificare senza consumo di suolo su aree libere, evitando la realizzazione delle stesse su suolo a destinazione agricola;
- nel caso di recupero di edifici esistenti e di bonifica di aree, la previsione di specifiche premialità e agevolazioni nelle valutazioni di sostenibilità degli interventi di reinserimento e insediamento ex novo di attività commerciali;

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

<https://www.bip-legal.com/materiali-e-contributi/il-nuovo-programma-pluriennale-per-lo-sviluppo-del-settore-commerciale-della-regione-lombardia/>

4. Livello comunale

4.1. Milano

➤ **Bando d’asta pubblica per la vendita di diritti edificatori del Comune**

Il Comune di Milano ha approvato il bando di asta pubblica per la vendita di diritti edificatori, per complessivi 32.000 mq di Superficie Lorda (“SL”) teorica edificabile, derivanti dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale.

Il bando costituisce attuazione degli indirizzi assunti mediante Deliberazione della Giunta comunale n. 1547 del 28 ottobre 2022 e prevede la possibilità di presentare offerte per massimo 2.000 mq. di SL con un valore unitario €/mq a base d’asta pari a euro 427,00.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

<https://www.bip-legal.com/materiali-e-contributi/milano-approvato-il-bando-dasta-pubblica-per-la-vendita-dei-diritti-edificatori-del-comune/>

➤ **Differimento del termine per la presentazione del CIS**

Il Comune di Milano ha disposto il differimento del termine per la presentazione del Certificato di Idoneità Statica (“CIS”) fino alla data di entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio.

Ciò al fine di conformarsi alle previsioni dettate dal PGT che prevede, per l'appunto, il raccordo della disciplina del CIS con il nuovo Regolamento Edilizio.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

<https://www.bip-legal.com/materiali-e-contributi/comune-di-milano-differimento-del-termine-per-la-presentazione-del-cis-e-nuova-sezione-del-sito-del-comune-sugli-studi-darea/#:~:text=4963%20del%20giugno%202022,vigore%20del%20nuovo%20Regolamento%20Edilizio>

➤ **Criteri per la monetizzazione della quota di ERS negli ambiti di rigenerazione**

Il Comune di Milano ha approvato i criteri e gli indirizzi per la definizione dei valori della monetizzazione relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (“ERS”), come previsto dal PGT.

Il calcolo del valore di monetizzazione della quota di ERS da applicare agli Ambiti di Rigenerazione viene effettuato moltiplicando il Costo di Realizzazione Base, maggiorato degli “oneri complementari” (definito “Costo di Realizzazione Totale” o “CRT”) per la superficie lorda maggiorata del 35 % (la c.d. “SL – Magg”).

Secondo le stime effettuate dall’Amministrazione nella relazione tecnica allegata alla deliberazione di Giunta Comunale, il CRT, aggiornato alla variazione ISTAT del febbraio 2022, è di 1.689, 58 €/mq che, con la maggiorazione del 35%, è pari a 2.280 €/mq SL; cifra che pare essere un forte disincentivo alla monetizzazione della quota obbligatoria di ERS.

A fronte di tali valori, ci si auspica che il Comune aumenti anche i valori di commercializzazione dell’edilizia agevolata, riequilibrando la situazione e favorendo effettivamente la realizzazione di ERS.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

[https://www.bip-legal.com/materiali-e-contributi/comune-di-milano-approvati-i-criteri-per-la-monetizzazione-della-quota-di-ers-negli-ambiti-di-rigenerazione/#:~:text=Il%20calcolo%20del%20valore%20di,%E2%80%99CSL.%20%E2%80%93%20Magg%E2%80%9D\).](https://www.bip-legal.com/materiali-e-contributi/comune-di-milano-approvati-i-criteri-per-la-monetizzazione-della-quota-di-ers-negli-ambiti-di-rigenerazione/#:~:text=Il%20calcolo%20del%20valore%20di,%E2%80%99CSL.%20%E2%80%93%20Magg%E2%80%9D).)

➤ **Il Comune di Milano partecipa al programma internazionale Reinventing Cities**

Il Comune di Milano ha approvato la sua partecipazione alla terza edizione del Programma Internazionale “*Reinventing Cities*” indetto da C40 “*Cities Climate Leadership Group*”.

Per questa nuova edizione del concorso, il Comune intende concentrarsi principalmente sul tema dell’Housing Sociale per rispondere alla domanda sempre più crescente di alloggi a prezzi accessibili, con l’obiettivo specifico di “*incrementare la realizzazione di edilizia residenziale sociale e di riqualificare il patrimonio immobiliare residenziale pubblico, tramite un mix funzionale e sociale per delle operazioni di rigenerazione urbana*”.

Per il raggiungimento degli obiettivi, sono state individuate ben sei diverse aree da mettere a bando.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

<https://www.bip-legal.com/materiali-e-contributi/comune-di-milano-parte-la-terza-edizione-del-concorso-reinventing-cities-diretto-a-valorizzare-lhousing-sociale/>

➤ **Il Consiglio di Stato ridisegna la competenza della Commissione per il Paesaggio di Milano**

Con la sentenza n. 624/2022, il Consiglio di Stato ha contribuito a fare chiarezza in merito all'individuazione di una più corretta definizione di "paesaggio" applicabile al piano giuridico.

Chiamato a pronunciarsi sulla legittimità di una pronuncia del TAR Lombardia, il Giudice d'Appello è giunto a ritenere che l'Amministrazione (al pari del giudice di primo grado) avesse operato un errato bilanciamento tra interessi pubblici ed interessi privati.

Infatti, nel caso di specie, trattandosi di intervento edilizio riguardante le sole falde rivolte verso la corte interna di un immobile non gravato da alcun vincolo, il Comune avrebbe dovuto necessariamente privilegiare la libera esplicazione del diritto di proprietà, di cui è espressione lo *jus aedificandi*, rispetto al (preteso) interesse pubblico alla salvaguardia di un valore paesaggistico connesso ad un bene non fruibile e non percepibile dalla collettività indistinta dei cittadini bensì unicamente da chi abbia un titolo particolare all'ingresso nel cortile.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

<http://www.bip-legal.com/materiali-e-contributi/il-consiglio-di-stato-ridisegna-la-competenza-della-commissione-per-il-paesaggio-di-milano/>

➤ **Approvazione dello Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione della DCC n. 108/2021 relativa al patrimonio edilizio dismesso**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n. 108/2021 sono stati individuati gli immobili dismessi e sono state approvate le modalità per il loro recupero, in applicazione dell'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005.

Secondo la Determinazione Dirigenziale n. 5966 del 22/07/2022, la DCC sopra citata ha disposto che per gli interventi comportanti insediamento di funzioni private con superficie lorda (SL) ≤ 2.000 mq⁹ l'Amministrazione Comunale valuterà la rimodulazione dell'aumento del contributo di costruzione, connesso alla sola quota di incremento volumetrico, sulla base di una valutazione della quantificazione del valore economico prodotto dalla valorizzazione derivante dai medesimi interventi.

Inoltre, per gli interventi comportanti l'insediamento di funzioni private con SL > 2.000 mq, nei casi in cui non ricorrono i presupposti previsti nel vigente PGT che subordinano il rilascio del titolo abilitativo alla sottoscrizione della convenzione, è necessario che sia erogato al Comune:

• *“un contributo straordinario in versamento finanziario, per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche (...omissis..) tenendo conto di suddividere in maniera congrua il valore prodotto dalla valorizzazione economica tra il Comune e la parte privata, previa valutazione tecnico-giuridica, che attesta l'interesse pubblico”.*

⁹ con esclusione della realizzazione di servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale sociale “in considerazione dell'elevato impatto sui tessuti costruiti anche in termini di fabbisogni urbanizzativi.

Si rileva che ad oggi:

- è stata adottata ai sensi dell'art. 43 comma 2 quater L.R. 12/2005 la DGR n. XI/7729 del 28/12/2022 che individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economica-finanziaria degli interventi necessaria alla rimodulazione dell'aumento del contributo di costruzione connesso alla sola quota di incremento volumetrico;
- non è stata ancora adottata la Delibera di Consiglio Comunale che individuerà i criteri di rimodulazione in merito alla congrua ripartizione del valore prodotto dalla valorizzazione economica tra il Comune e la parte privata necessari per la determinazione del contributo straordinario.

Nelle more dell'approvazione delle citate delibere, nelle ipotesi in cui non ricorrano le condizioni che obbligano alla sottoscrizione della convenzione, il Comune ha ritenuto necessario consentire agli operatori di avviare attività edilizia ai fini del recupero degli immobili dismessi e all'ente comunale di acquisire garanzia volta al recupero delle somme dovute a titolo di rimodulazione dell'aumento del contributo di costruzione e contributo straordinario.

Nelle ipotesi in cui non ricorrano le condizioni che obbligano alla sottoscrizione della convenzione, si è individuato, nelle more dell'approvazione delle citate delibere, uno schema di atto unilaterale d'obbligo come strumento per il recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità.

Con DCC n. 108/2021 sopra citata si è disposto che *“sia comunque consentito che l'intero contributo straordinario venga assorbito, a scomuto, da opere urbanizzative pertinenti all'intervento, ritenute meritevoli dall'Amministrazione”* rendendosi pertanto necessario prestare idonea garanzia.

Per la consultazione degli atti richiamati si rimanda ai seguenti link:

<https://www.comune.milano.it/documents/20126/434769027/Deliberazione+Consiglio+Comunale+n.+108+del+20+dicembre+2021.pdf/11b8ab13-c0e7-6542-bfe6-dfa120284a5a?t=1643728151628>

<https://www.comune.milano.it/documents/20126/434769779/Determinazione+Dirigenziale+n.+5966+del+27.07.2022.pdf/36ff9cd2-4add-a029-a2b7-2824e142fcd?&t=1665126193947>

<https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/istituzione/Giunta/sedute-delibere-giunta-regionale/DettaglioDelibere/delibera-7729-legislatura-11>

Infine, occorre segnalare che il Comune potrebbe a breve aggiornare le tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione prevedendone un incremento per le aree situate in centro.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

https://www.bip-legal.com/wp-content/uploads/2022/11/20221121_607991169.pdf

4.2. Roma

➤ Per gli interventi di rigenerazione urbana via libera ai cambi di destinazione d'uso in deroga

A cinque anni dall'entrata in vigore della Legge Regionale n. 7/2017 sulla rigenerazione urbana, il DPAU – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale ha raccolto in un unico documento i pareri elaborati dalla Regione Lazio e dal Comune di Roma in merito all'interpretazione di alcune disposizioni della legge.

Con riferimento agli interventi di rigenerazione urbana, la Legge Regionale n. 7/2017 stabilisce che i Comuni possono prevedere:

- la realizzazione di programmi di rigenerazione urbana, con il riconoscimento di una premialità volumetrica fino al 35% della superficie lorda esistente (incrementabile di un ulteriore 5% ove la superficie di suolo coperta esistente venga ridotta di almeno il 15% a favore della superficie permeabile) per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente (articolo 2);
- l'individuazione di ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio in cui sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, con la possibilità di incrementare la volumetria o la superficie lorda esistenti nella misura massima del 30 % (articolo 3);
- nell'ambito dei propri strumenti urbanistici generali, la possibilità di realizzare con titolo edilizio diretto interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati aventi una superficie lorda complessiva fino a 10.000 mq, con mutamento di destinazione d'uso, escluso l'insediamento di funzioni rurali e di medie e grandi strutture di vendita (articolo 4), nonché interventi di ampliamento del 20% della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale con un incremento massimo di 70 mq di superficie, a fronte di interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico (articolo 5).

L'articolo 6 della Legge Regionale n. 7/2017 consente inoltre la realizzazione di interventi diretti di ristrutturazione edilizia, con un incremento fino ad un massimo del 20% della volumetria o della superficie lorda esistente (10% della superficie coperta negli edifici

produttivi), con possibilità di insediare nuove funzioni “*nel rispetto delle destinazioni d’uso previste dagli strumenti urbanistici*”.

Il documento del DPAU precisa che, in relazione agli interventi diretti di cui all’articolo 6, si può procedere alla modifica della destinazione d’uso a favore di una o più delle funzioni previste nel PRG o nei Piani Attuativi, senza dover rispettare le percentuali di mix funzionale indicate in tali Piani.

Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link:

<https://www.bip-legal.com/materiali-e-contributi/roma-capitale-per-gli-interventi-di-rigenerazione-urbana-via-libera-ai-cambi-di-destinazione-duso-in-deroga-alle-percentuali-di-mix-funzionale/>