

## **LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005, N. 12**

### **Legge per il governo del territorio**

*(BURL n. 11, 1° suppl. ord. del 16 Marzo 2005)*

#### **Art. 40 bis**

##### **Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità(163)**

1. I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano, entro il 31 dicembre 2021, gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'[articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12](#) (Legge per il governo del territorio)", da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale. Ove ricorrano i presupposti di cui al precedente periodo, in tale deliberazione i comuni includono gli immobili già individuati come degradati e abbandonati nei propri strumenti urbanistici. Le disposizioni di cui al presente articolo, decorsi i termini della deliberazione di cui al primo periodo, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi, oltre al non uso dell'immobile, documentato anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti elencati al primo periodo, mediante prova documentale o anche fotografica. Il responsabile del procedimento del comune interessato verifica la perizia in relazione alla sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo per il recupero dell'immobile ai sensi del presente articolo e si esprime entro sessanta giorni dalla data di presentazione della stessa perizia. In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al precedente periodo, la verifica sulla perizia si intende assolta con esito positivo. I comuni, entro il 31 dicembre 2021, possono individuare, mediante deliberazione del consiglio comunale, gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 del presente articolo, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi. Non è comunque consentita l'esclusione generalizzata delle parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato. La deliberazione di cui al primo periodo può essere sempre aggiornata, anche al fine di includere gli immobili individuati a seguito della presentazione delle perizie asseverate giurate da parte dei privati. Gli eventuali aggiornamenti devono comunque fare riferimento agli immobili che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'[articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12](#) (Legge per il governo del territorio)", da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più degli aspetti di cui al primo periodo del presente comma.(164)(43)
2. I comuni, prima della deliberazione di cui al primo periodo del [comma 1](#), notificano, ai sensi del [decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82](#) (Codice dell'amministrazione digitale) o del [codice di procedura civile](#), ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento.(165)

- 3.** Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso:
- a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria;[\(166\)](#)
  - b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;
  - b bis*) agli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e agli interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'[articolo 2, comma 1](#), lettere b) e c), della [l.r. 31/2014](#).[\(167\)](#)
- 4.** La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'[articolo 6, comma 1 bis, della l.r. 11/2014](#) e dell'[articolo 32, comma 3 bis](#), della presente legge devono essere presentate entro tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale di cui al primo periodo del [comma 1](#) o dall'esito positivo della verifica sulla perizia presentata ai sensi del [comma 1](#). I comuni, nell'ambito della deliberazione di cui al primo periodo del [comma 1](#), oppure con apposita deliberazione consiliare da assumere entro la stessa scadenza della deliberazione di cui al [comma 1](#), possono prevedere un termine di presentazione anche diverso da quello di cui al precedente periodo, comunque non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta. La deliberazione di cui al primo periodo del [comma 1](#) attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del successivo perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'[articolo 40](#).[\(168\)](#)
- 5.** Gli interventi sugli immobili di cui al [comma 1](#) usufruiscono di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, determinato dal consiglio comunale nella deliberazione di cui al primo periodo del [comma 1](#) o con apposita deliberazione consiliare, in misura percentuale tra il 10 e il 25 per cento. Successivamente al termine di cui al primo periodo del [comma 1](#), in mancanza della determinazione della percentuale di incremento dei diritti edificatori, di cui al precedente periodo, e fintanto che non venga assunta dal consiglio comunale, si applica un incremento nella misura del 20 per cento. Per i medesimi interventi, fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici o anche dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata, i comuni possono richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso ai sensi del presente comma e del [comma 6](#). A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'[articolo 11, comma 5](#). Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori ammesso si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.[\(169\)](#)
- 6.** È riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento. [\(170\)](#)
- 7.** Se il proprietario non provvede entro il termine di cui al [comma 4](#), non può più accedere ai benefici di cui ai commi 5 e 6 e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.
- 8.** Decorso il termine di cui al [comma 7](#) senza presentazione delle richieste o dei titoli di cui al [comma 4](#), il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i

necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno. La demolizione effettuata dalla proprietà determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'[articolo 11, comma 4](#).

- 9.** Decorso infruttuosamente il termine di cui al [comma 8](#), il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta, in caso di demolizione, la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.[\(171\)](#)
- 10.** Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.
- 11.** Per gli immobili di proprietà degli enti pubblici, si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 a condizione che, entro tre anni dalla individuazione di cui al primo periodo del [comma 1](#) ovvero, ai sensi del secondo periodo del [comma 4](#), entro altro termine non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni, gli enti proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avviino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo.[\(172\)](#)
- 11 bis.** Gli interventi di cui al presente articolo riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del [d.lgs. 42/2004](#).[\(173\)](#)
- 11 ter.** I comuni che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'[articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12](#) (Legge per il governo del territorio)", hanno già assunto la deliberazione consiliare di cui al primo periodo del [comma 1](#), possono aggiornare tale deliberazione entro il 31 dicembre 2021, al fine di: [\(174\)](#)
- a) indicare il termine, di cui al [comma 4](#), entro il quale devono essere presentate la richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'[articolo 6, comma 1 bis, della l.r. 11/2014](#) e dell'[articolo 32, comma 3 bis](#), della presente legge;
- b) determinare la percentuale di incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della SL esistente, di cui al [comma 5](#).
- 11 quater.** I comuni che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'[articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12](#) (Legge per il governo del territorio)", hanno già adottato la deliberazione consiliare di cui al sesto periodo del [comma 1](#), possono aggiornare tale deliberazione entro il 31 dicembre 2021, secondo quanto previsto, al riguardo, dalla stessa legge regionale.[\(174\)](#)
- 11 quinquies.** Alle richieste di piano attuativo, alle richieste di permesso di costruire, alle segnalazioni certificate di inizio attività, alle comunicazioni di inizio lavori asseverate e alle richieste di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari funzionali all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi di cui al [comma 4](#), già presentate alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'[articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12](#) (Legge per il governo del territorio)", in relazione agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati nei propri strumenti urbanistici e agli immobili dismessi con criticità individuati dai comuni con la deliberazione di cui al primo periodo del [comma 1](#), continuano ad applicarsi le disposizioni del presente

articolo nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'[articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12](#) (Legge per il governo del territorio)".(174)

**11 sexies.** Fatto salvo quanto previsto al [comma 11 quinquies](#), le misure di cui al presente articolo si applicano alle perizie presentate e agli immobili individuati, ai sensi del [comma 1](#), secondo la disciplina sul patrimonio edilizio dismesso con criticità vigente, rispettivamente, alla data di presentazione delle perizie o a quella di individuazione degli immobili interessati.(174)

**NOTE:**

1. Vedi le disposizioni contenute nell'[art. 5 della l.r. 28 novembre 2014, n. 31](#).
163. L'articolo è stato aggiunto dall'[art. 4, comma 1, lett. a\) della l.r. 26 novembre 2019, n. 18](#).
164. Il comma è stato sostituito dall'[art. 1, comma 1, lett. a\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#).
165. Il comma è stato modificato dall'[art. 1, comma 1, lett. b\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#).
166. La lettera è stata modificata dall'[art. 1, comma 1, lett. c\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#).
167. La lettera è stata aggiunta dall'[art. 1, comma 1, lett. d\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#).
168. Il comma è stato sostituito dall'[art. 1, comma 1, lett. e\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#).
169. Il comma è stato modificato dall'[art. 1, comma 1, lett. f\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#) e dall'[art. 1, comma 1, lett. g\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#).
170. Il comma è stato modificato dall'[art. 1, comma 1, lett. h\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#), dall'[art. 1, comma 1, lett. i\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#) e dall'[art. 1, comma 1, lett. j\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#).
171. Il comma è stato modificato dall'[art. 1, comma 1, lett. k\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#).
172. Il comma è stato modificato dall'[art. 1, comma 1, lett. l\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#).
173. Il comma è stato aggiunto dall'[art. 13, comma 1, lett. b\) della l.r. 9 giugno 2020, n. 13](#).
174. Il comma è stato aggiunto dall'[art. 1, comma 1, lett. m\) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11](#).

*Fonte: sito internet Consiglio Regionale – Banca dati Leggi Regionali*

22/09/2021