

## VALUTAZIONI SUL NUOVO TESTO UNIFICATO “RIGENERAZIONE URBANA”

*Punto 8-bis a) O.d.g. Conferenza delle Regioni*

Da una valutazione generale della proposta di legge sulla rigenerazione urbana, emergono elementi condivisibili e nuove opportunità da cogliere, soprattutto in termini di programmazione economico-finanziaria. Pertanto, nel ribadire l'importanza di questi contenuti, con le osservazioni di seguito riportate, si segnalano alcune criticità che rischiano di mettere in crisi il recepimento delle norme statali a livello regionale, ostacolando una piena applicazione e facendo dunque venir meno quelle potenzialità del testo di legge che invece sarebbe necessario salvaguardare. Di seguito sono elencati, in generale, i punti di forza e le criticità del disegno di legge e a seguire sono indicati i rilievi puntuali sui singoli articoli.

### ***Punti di forza***

- 1) è prevista una programmazione economica di medio lungo termine, con risorse stanziata in maniera continuativa (seppur di entità inferiore rispetto alla precedente proposta) fino al 2040;
- 2) con il programma della rigenerazione urbana a scala comunale è chiesto ai comuni di definire una strategia complessiva di sviluppo e riqualificazione di medio lungo termine indispensabile, sulla base della quale, selezionare gli interventi da inserire nel programma nazionale. E' importante tuttavia chiarire che non si tratta di un nuovo strumento urbanistico ma di una programmazione economica e temporale degli interventi già contenuti, almeno in Toscana, negli atti di pianificazione territoriale e urbanistica.
- 3) sono previsti incentivi fiscali alla rigenerazione.

### ***Criticità***

- 1) La norma riconduce la rigenerazione ad un problema di “area” e quindi di “perimetrazione”, concetto ormai superato dalla legislazione regionale che affronta la rigenerazione come un “tema” in termini di approccio prestazionale multidisciplinare.
- 2) Si evidenzia un ruolo marginale delle Regioni e Province autonome nella selezione degli interventi di rigenerazione urbana da inserire nella programmazione nazionale. Si ritiene necessario reintrodurre la cabina di regia prevista nella precedente versione del disegno di legge, attribuendo un ruolo attivo alle Regioni e Province autonome nella selezione dei progetti.
- 3) Alcuni contenuti specifici del disegno di legge presentano potenziali criticità. A titolo esemplificativo:
  - le deroghe generalizzate a parcheggi, distanze e destinazioni;
  - il ruolo della soprintendenza della rigenerazione dei centri storici (anche in aree non vincolate) facendo venire meno la necessità dell'autorizzazione paesaggistica;
  - la possibilità di finanziamento di interventi di nuova edificazione;

- l'identificazione dei centri storici e degli ambiti urbani facendo riferimento esclusivo al catasto e non agli strumenti urbanistici;

- è condivisibile l'apertura ai privati nella definizione degli interventi di rigenerazione urbana anche se non è chiaro se e in che misura possano accedere ai finanziamenti della presente legge.

4) La delega al governo per la predisposizione di un nuovo testo unico per l'edilizia sembra troppo generica.

5) Si propone di prevedere che la programmazione comunale in materia di rigenerazione urbana sia coerente con la restante pianificazione regionale sia in materia di qualità dell'aria che in materia di energia.

6) La proposta normativa pone finalità ed obiettivi per la rigenerazione urbana che rientrano pienamente nel sistema di misurazione della qualità urbana promosso da ITACA, Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale, denominato "Protocollo ITACA a scala urbana", e, che, può essere uno strumento di misurazione della qualità dei progetti attraverso il raggiungimento di un punteggio minimo che garantirebbe il rispetto dei principi base (consumo di suolo, permeabilità, effetto isola di calore, sistemi ecosistemici naturali ecc. ecc.), e non solo (si pensi all'accessibilità, al concetto di mixità sociale, ecc.).

Inoltre i programmi di rigenerazione dovrebbero essere integrati con altri strumenti di pianificazione quali i PEBA (Piani per la eliminazione delle barriere architettoniche) ed i PUMS (Piani urbani per la mobilità sostenibile).

7) Nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale dovrebbero essere previsti interventi che garantiscano la mixità sociale, con il fine di ridurre il disagio abitativo e allo stesso tempo evitare la creazione di "ghetti urbani". Utile sarebbe anche inserire i nuovi concetti di dell'Abitare sociale basati sulla condivisione di spazi comuni e il mutuo aiuto realizzabili anche mediante la costituzione di condomini solidali.

➤ **Andando nel dettaglio delle disposizioni si osserva quanto segue.**

***art. 2 (Definizioni)***

Manca una chiara definizione di «consumo di suolo permanente» e di «consumo di suolo reversibile» indicati alla lettera c).

Per quanto riguarda la lettera g) «centri storici e agglomerati urbani di valore storico» pur comprendendo la necessità di una definizione uniforme per tutto il territorio nazionale si evidenzia il riferimento a norme di natura vincolistica – ad esempio quella di "città storica" riferita alla normativa del 1939 – piuttosto che al concetto di città da intendersi come organismo soggetto a processi di trasformazione fisica e socio-economica, concetto peraltro già espresso dalla normativa regionale vigente, che andrebbe fatta salva e che disciplina e individua i Centri storici con un successivo recepimento e conseguente approfondimento da parte dei Comuni.

***art. 3 (I soggetti istituzionali della rigenerazione urbana)***

Sebbene alla Regione sia riconosciuto un ruolo nell'architettura istituzionale sulla rigenerazione urbana, tale ruolo sembra di fatto poi vanificato dalle disposizioni immediatamente operative per i Comuni, scavalcando il ruolo delle Regioni. Pur apprezzando che venga riconosciuta la validità delle disposizioni regionali già emanate in tema di rigenerazione urbana, si fatica ancora ad intravedere l'effetto di "valorizzare le discipline regionali già adottate in materia di rigenerazione urbana se coerenti con i principi della presente legge..." come richiamato all'art. 1, comma 2 lettera l) del Nuovo Testo Unificato (NTU). A parte, infatti, enunciare che resta ferma la legislazione regionale in materia, se vigente e coerente con le disposizioni del Nuovo Testo Unificato (e valutata positivamente la richiesta alle regioni, secondo le loro competenze e

specificità, di individuare incentivi e semplificazioni ulteriori rispetto a quelle indicate nel NTU, di cui all'art. 3, comma 3 lettera b), si pone ancora il problema delle definizioni che potrebbero richiedere delle modifiche sostanziali agli impianti normativi regionali, con pesanti ricadute sulla pianificazione locale (comunale, ma anche provinciale) già adeguata a quella regionale o in corso di aggiornamento.

Da ciò si desume un ruolo marginale delle Regioni - di cui i Comuni eventualmente si "avvalgono" per l'esercizio delle proprie funzioni - come peraltro confermato dalla sostituzione della Cabina di Regia prevista nel testo precedente con il CIPU, organismo sostanzialmente ministeriale cui partecipa un rappresentante delle Regioni, uno delle Province ed uno dei Comuni - e non vengono menzionate le Città Metropolitane. Occorre pertanto circoscrivere i principi della legge, ovvero indicare le norme di principio (o di cornice) e quelle di indirizzo, valide solo per le Regioni che ancora non hanno disciplinato la materia, ma non prevalenti sulle norme regionali previgenti.

Le disposizioni fanno ricadere sui comuni ulteriori gravosi compiti già in parte previsti dalle normative regionali vigenti. Inoltre la creazione di una "banca dati" sottende un concetto di staticità che non si coniuga con l'estrema dinamicità dei fenomeni urbani, che dovrebbero altresì essere sistematizzati in un'ottica di programmazione allo scopo di monitorare il fabbisogno.

Per quanto riguarda l'idea di programmazione di rigenerazione urbana, a fronte dell'indubbio interesse rappresentato dalla differenziazione tra scala regionale e scala comunale, occorre ricondurre il concetto ad una visione più ampia, in cui la programmazione regionale può rappresentare la cornice e l'unità minima di interazione territoriale con gli ambiti di riferimento.

Tra le altre indicazioni dell'art.3, le lett. a) e b) del comma 4 dell'art. 3 prevedono che i Comuni "entro dodici mesi" dall'entrata in vigore della legge individuano:

- il perimetro dei centri storici, dei centri urbani e dei nuclei abitati, nonché delle località produttive ove si realizzano interventi di rigenerazione urbana;
- le restanti aree eleggibili solo a destinazioni legate alle attività agricole e alle funzioni previste all'interno della cintura verde..... da cui si intendono escluse le nuove edificazioni.

Ulteriormente, la lett. d) dello stesso art. 3 specifica che all'interno delle aree sopra individuate i Comuni individuano gli ambiti urbani oggetto di interventi di rigenerazione.... che confluiscono nella Programmazione comunale della rigenerazione ai sensi del successivo art.5.

Per come formulata la norma, le individuazioni di cui alle lettere a) e b) del comma 4 art. 3 potrebbero essere intese come comprensive dell'intero territorio comunale (che verrebbe così suddiviso in due grosse categorie, urbana e extraurbana), determinando una ripianificazione "de facto" dell'intero territorio di tutti i Comuni. Infatti, considerando quanto poi disposto per le aree di rigenerazione, ne deriverebbe un divieto generalizzato di ogni nuova edificazione, sia pubblica che privata (o, per usare il lessico del PdL, un divieto generalizzato di impermeabilizzazione del suolo), ovunque collocata. Ciò costituirebbe, chiaramente, un problema. Se tale individuazione, invece, deve essere limitata solo alle diverse aree del tessuto urbanizzato (lett a) o del sistema naturale (lett.b) da coinvolgere nei processi di Rigenerazione, allora tale natura dovrebbe essere indicata in modo esplicito - ad esempio, integrando il primo periodo del comma 4 art.3, aggiungendo, dopo le parole "I Comuni ..." la specificazione "... relativamente alle aree e agli ambiti da coinvolgere nei processi di Rigenerazione urbana di cui alla presente legge: ... omissis..."

Allo stesso modo, non è chiaro come tutte le procedure di pianificazione, progettazione ed esecuzione degli interventi di rigenerazione previsti dal NTU, si possano relazionare con la pianificazione regionale vigente, considerato che si basano su assunti che possono essere completamente differenti - basti pensare alla "programmazione comunale di rigenerazione urbana" che appare come uno strumento affiancato allo strumento urbanistico generale, ma non integrato ad esso, diversamente da quanto avviene in altre leggi regionali, dove le varie azioni legate alla rigenerazione, e al contenimento del consumo di suolo, sono completamente integrate al progetto

di piano; il NTU non esclude infatti che la programmazione comunale si ponga “in variante” allo stesso strumento urbanistico generale (vedi art. 5, comma 2, lettera b.). Non aiuta il comma 2 dell’articolo 5 che, con una disposizione tutt’altro che di immediata interpretazione, prevede che “Fino al momento dell’aggiornamento degli strumenti di programmazione urbanistica ai sensi della presente legge trovano applicazione gli interventi di rigenerazione già in atto o già programmati sulla base di titoli di legittimazione stabiliti dalla normativa statale o da quella regionale vigente. La programmazione comunale può stabilire che tali interventi mantengono la loro efficacia fino al loro completamento.”.

Per quanto riguarda la perimetrazione degli ambiti a livello comunale, occorre altresì verificare se il Geoportale dell’Agenzia delle Entrate è effettivamente compatibile e interoperabile con i sistemi regionali al fine di non dover duplicare l’inserimento che rappresenterebbe un inutile aggravio procedurale per le amministrazioni.

#### ***Art. 5 (Programmazione comunale di rigenerazione urbana)***

In generale, si tratta di adempimenti di natura urbanistica che non possono non rapportarsi alle previsioni dello strumento urbanistico generale, il quale invece appare, nell’intero testo di legge proposto, come un mero sfondo (per giunta derogabile) per gli interventi proposti. L’ultimo comma sembra confermare ulteriormente questa logica.

Quanto al richiamo al supporto cartografico catastale, si evidenzia che per quanto riguarda il Veneto la Carta Tecnica Regionale costituisce la base di riferimento di tutti gli strumenti urbanistici comunali. Pertanto la definizione di una nuova base cartografica di tipo catastale per individuazioni di natura urbanistica rischia di comportare criticità significative e problemi di trasposizione anche ai fini del rispetto dei tempi ed adempimenti assegnati ai Comuni dall’art. 3, comma 4, del testo unificato in esame.

#### ***Art. 6 (Qualità della progettazione e attuazione degli interventi)***

Si tratta di condizioni normalmente imposte a tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sulla base delle leggi ordinarie e delle prescrizioni dei piani urbanistici generali dei comuni. Permangono poi indicazioni che rimandano a procedure complesse, ancorché finalizzate ad un obiettivo condivisibile quale la ricerca della qualità della progettazione. La qualità dei progetti viene peraltro espressa in termini prescrittivi e non prestazionali, prevedendo una valutazione di natura multidisciplinare applicabile alla scala del programma e non del singolo progetto, oltre a confondere gli “spazi” con le “prestazioni” – come nel caso delle aree verdi – e gli “obiettivi” con le “condizioni” – come nel caso del c.d. “uso sociale dei luoghi”, ovvero dell’abbattimento delle barriere architettoniche ecc. Inoltre i concorsi di idee e di progettazione sono procedure complesse applicabili a Comuni dotati di un’organizzazione idonea, anche per il funzionamento della commissione multidisciplinare che deve valutare l’idea progettuale.

Per quanto riguarda le procedure di appalto è opportuno fare riferimento al D.Lgs. 50/16 (c.d. codice appalti), inserendo altresì un rimando alle forme partecipative previste dal Codice agli articoli 189 e 190, quali il partenariato sociale e il baratto amministrativo in quanto applicazioni del principio di sussidiarietà sociale orizzontale che può essere esercitato con autonome iniziative dei cittadini finalizzate alla riqualificazione e alla tutela del territorio, e per i quali sono già previsti incentivi fiscali.

#### ***Art. 7 (Disciplina degli interventi privati di rigenerazione urbana)***

Le disposizioni presentano forti criticità stante la genericità delle modalità con cui si concretizzerebbero le fattispecie contemplate che, in particolare, per gli interventi di cui al comma 2, prevede che “Gli interventi diretti di rigenerazione sono realizzati da soggetti privati su singoli

edifici, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici” e, pare capire, senza alcuna autodichiarazione o richiesta di autorizzazione. Peraltro, in tema di modifiche di destinazione d’uso in deroga allo strumento urbanistico (si vedano anche punti 1) e 4) lett.b) comma 3 art. 3), in via prudenziale si evidenzia che la Corte Costituzionale recentemente, con sentenza n.202 del 6/10/2021, si è pronunciata circa l’incostituzionalità dell’art. 40bis della legge regionale l.r. 12/05 di Regione Lombardia in materia di rigenerazione urbana, per lesione delle competenze comunali riconosciute dall’art. 117 della Costituzione.

Una particolare complessità è rappresentata dall’intesa che dovrà essere raggiunta con la Sovraintendenza per la programmazione comunale di rigenerazione dei centri storici (a fronte della cancellazione della autorizzazione paesaggistica) che appare un appesantimento tale da rischiare di compromettere la rigenerazione proprio delle porzioni di territorio che potenzialmente potrebbero averne più necessità, anche allo scopo di porre un freno allo spopolamento dei suddetti centri storici, nonché un’invasione nel campo delle competenze comunali, laddove non siano presenti beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

### ***Art. 9 (Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi)***

Deve essere chiarito se si tratta solo dei proventi derivanti dagli interventi di rigenerazione o di tutti i proventi riscossi, a qualunque titolo, dal Comune. In questo secondo caso, si evidenzia che importanti voci di bilancio degli enti potrebbero restare scoperte, quali ad esempio quelle oggi impiegate per le manutenzioni ordinarie del patrimonio comunale, nonché quelle necessarie per gli investimenti che potrebbero comportare “impermeabilizzazione” (c.d. Consumo di suolo). A titolo di esempio, non sarebbe più finanziabile l’ampliamento di alcuna attività di servizio (scuole, servizi sociali e sanitari, servizi sportivi, ecc.).

Dovrebbe essere chiarito se quanto previsto dal comma 3, art. 12 “Deroga alla dotazione di parcheggi” si è riferito alla dotazione di parcheggi pubblici dovuti quali “standard urbanistici” in applicazione del DM 1444/68 oppure ai parcheggi privati di cui all’art. 41 sexies legge 1150/42.

Si esprimono poi forti perplessità circa la delega al governo che, in sei mesi, dovrebbe provvedere al riordino della disciplina delle costruzioni, con peraltro alcune indicazioni di ricaduta urbanistica.

In linea generale il testo unico non sembra aver colto nel concreto le sollecitazioni già fornite con i precedenti contributi, ovvero di limitarsi a fornire linee guida, principi ed obiettivi di carattere generale, senza spingersi a dare definizioni stringenti e soprattutto procedure urbanistiche completamente nuove e differenti da quelle già consolidate. In alternativa andrebbero rafforzati i rimandi alle disposizioni regionali vigenti, con particolare riferimento a tutte le ricadute che queste hanno già esercitato, ed eserciteranno, sulla pianificazione provinciale e comunale, trovando il modo di distribuire le risorse che verranno messe a disposizione indipendentemente dalle modalità di pianificazione e attuazione, ma pur sempre per il raggiungimento dell’obiettivo condiviso, ovvero quello della rigenerazione urbana e territoriale e della riduzione del consumo di suolo.

In sintesi il sistema generale delle norme appare poco chiaro e con disposizioni disorganiche, talvolta con definizioni non coerenti tra di loro. Si ritiene inoltre non condivisibile il ricorso all’istituto della deroga agli strumenti urbanistici generali, previsto in più articoli, in quanto vanifica sia le attività di pianificazione e programmazione urbanistica comunale sia la valutazione della conformità degli interventi edilizi rispetto ai contenuti normativi dei Piani regolatori.

Si ritiene pertanto che una proposta di legge al di fuori di una revisione organica della legislazione urbanistica nazionale, in cui la rigenerazione urbana costituisce uno dei temi prioritari, dovrebbe contenere dei principi e dei valori di carattere generale ai quali le Regioni a loro volta dovranno

fare riferimento, tenendo conto delle singole specificità e delle eventuali normative regionali vigenti.

**Il presente testo di legge dovrebbe quindi individuare con chiarezza le norme che hanno valore di principio ed alle quali la legislazione regionale deve adeguarsi, mentre per tutte le altre resta assolutamente fatta salva la legislazione regionale vigente, nel corretto rapporto gerarchico delle fonti, come previsto dalla Costituzione in materia urbanistica.**

Allegato

Roma, 18 novembre 2021

*Capo I*

**FINALITÀ E DEFINIZIONI**

**Art. 1.**

*(Finalità e obiettivi)*

1. La presente legge, in attuazione degli articoli 9, 41, 42, 44 e 117, terzo comma, della Costituzione, degli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, nonché della Convenzione europea sul paesaggio ratificata ai sensi della legge 9 gennaio 2006, n. 14, nell'ambito della materia del governo del territorio, individua nella rigenerazione urbana e territoriale lo strumento finalizzato al recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità non solo urbana, edilizia-architettonica, ma anche territoriale, paesaggistica ed ambientale, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica, per favorire alla promozione di politiche urbane integrate e sostenibili, in modo da perseguire la coesione sociale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio e la salvaguardia delle funzioni ecosistemiche del suolo.

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, nonché per realizzare l'obiettivo europeo di azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050, la presente legge individua i seguenti obiettivi:

a) favorire il riuso edilizio di aree già urbanizzate e di aree produttive con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché dei complessi edilizi e di edifici pubblici o privati, in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare, incentivandone la riqualificazione fisico-funzionale, la sostenibilità ambientale, la sostituzione e il miglioramento del decoro urbano e architettonico complessivo;

b) migliorare la permeabilità dei suoli nel tessuto urbano, tramite il principio del riuso e della invarianza idraulica, anche al fine della mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici nelle città, favorendo il riequilibrio ambientale, la sostenibilità ecologica, ~~la presenza di~~ il potenziamento delle aree verdi e il rimboschimento, l'attuazione di soluzioni tecnologiche, architettoniche e ingegneristiche per la sicurezza sismica e l'efficientamento energetico e il contenimento di fenomeni quali isole di calore, eventi meteorologici estremi e il dissesto idrogeologico, nonché l'incremento della biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana;

c) realizzare infrastrutture strategiche per lo sviluppo ecosostenibile del territorio e per la realizzazione di opere di difesa e messa in sicurezza del territorio e del costruito ubicato in contesto a rischio idrogeologico;

d) privilegiare interventi di densificazione urbana per il miglioramento dei servizi pubblici, anche allo scopo di perseguire il "saldo zero" del consumo di suolo;

e) applicare il criterio del «saldo zero» del consumo di suolo attraverso interventi di pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici nell'ambito territoriale comunale, di invarianza idraulica, di rinaturalizzazione, de-impermeabilizzazione o bonifica del suolo già consumato;

f) elevare la qualità della vita, nei centri storici come nelle periferie, con l'integrazione funzionale di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, tecnologie e spazi dedicati al *coworking* e al lavoro agile, servizi e attività sociali, culturali, educativi e didattici promossi da soggetti pubblici e privati, nonché spazi e attrezzature per il tempo libero, per l'incontro e la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze delle persone con disabilità;

g) tutelare i centri storici nelle peculiarità identitarie, culturali e paesaggistiche dalle distorsioni causate dalla pressione turistica, dall'abbandono ovvero dai fenomeni di esclusione causati da processi di repentina ricomposizione sociale;

h) integrare sistemi di mobilità sostenibile con il tessuto urbano delle aree oggetto di rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla rete dei trasporti collettivi, alla ciclabilità e ai percorsi pedonali;

i) favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale allo scopo di soddisfare la domanda abitativa debole e la coesione sociale;

j) favorire la partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e alla gestione dei programmi di rigenerazione urbana;

k) attrarre gli investimenti privati orientati agli obiettivi pubblici della rigenerazione urbana;

l) Valorizzare e salvaguardare le discipline legislative regionali già adottate vigenti in materia di riduzione/limitazione del consumo di suolo e di rigenerazione urbana e territoriale, ed i contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionale vigenti laddove gli stessi già definiscano specifici criteri qualitativi e/o quantitativi per la riduzione del consumo di suolo e per il rafforzamento dei servizi ecosistemici, finalizzati ad orientare la pianificazione urbanistico-territoriale e paesaggistiche di Province, Città metropolitane, Parchi e Comuni, se coerenti con i principi della presente legge, e adeguare a essa la restante legislazione regionale.

*(NOTA: L'obiettivo di valorizzazione delle discipline regionali è assolutamente condivisibile anche se non sembra adeguatamente declinato nel proseguo del testo.)*

## Art. 2.

### (Definizioni)

1. Ai fini di cui alla presente legge, si intendono per:

a) «ambiti urbani»: le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, anche dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale e urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi;

*(NOTA: Tale definizione risulta poco chiara: cosa si intende, per esempio, per “parti significative di quartieri urbani interessati dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi”?)*

*Pertanto, nel recepire i contenuti della legge, detti ambiti urbani dovranno essere ricondotti alle perimetrazioni già contenute negli strumenti urbanistici redatti ai sensi delle leggi regionali vigenti, senza introdurre ulteriori perimetrazioni.)*

b) «rigenerazione urbana e territoriale»: azioni di trasformazione urbana ed edilizia in ambiti urbani su aree e complessi edilizi, prioritariamente su quelli caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, **che non determinino consumo di suolo** *(NOTA: la rigenerazione può anche comportare la bonifica di suoli ...)* o, comunque, secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, determinino un "bilancio ecologico del suolo non superiore a zero ~~saldo zero~~" di consumo di suolo anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, con il recupero dei servizi ecosistemici persi, tramite la de-impermeabilizzazione, la bonifica, nonché l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana. **La rigenerazione territoriale inoltre si riferisce ad azioni ed interventi di scala intercomunale e/o di scala vasta, finalizzati alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale;**

~~e) «consumo di suolo»: variazione da una copertura non artificiale del suolo o «suolo non consumato» a una copertura artificiale del suolo o «suolo consumato», dovuta a: trasformazione mediante la realizzazione, dentro e fuori terra, di costruzioni, infrastrutture e servizi, o provocata da azioni quali l'escavazione, l'asportazione, il compattamento o l'impermeabilizzazione; modifica o perdita della superficie agricola, naturale, semi-naturale o libera, a seguito di contaminazione, inquinamento o depauperamento. Resta ferma la distinzione fra consumo di suolo permanente e consumo di suolo reversibile;~~

*(NOTA: In linea con l'obiettivo dell'UE “di occupazione netta di terreno pari a zero entro il 2050” che indirizza gli Stati Membri affinché nelle politiche territoriali si agisca sia nell’ottica di “limit land take”, ovvero di limitare il più possibile l'occupazione del suolo derivante dai processi urbanizzativi, sia di “soil sealing”, andando quindi a ridurre la superficie impermeabilizzata, deve essere perseguito anche l'obiettivo di limitare la futura occupazione del suolo (land take), andando quindi ad agire sulle politiche di governo del territorio di Province, Città Metropolitane e Comuni, affinché gli stessi promuovano nei propri strumenti urbanistico-territoriali una riduzione delle previsioni di sviluppo insediativo rapportate all’evolversi degli scenari demografici ed alla qualità dei suoli liberi rimasti per un assetto territoriale sostenibile.)*

d) «impermeabilizzazione»: cambiamento della natura del suolo mediante interventi antropici di copertura artificiale, tali da eliminarne o ridurre la permeabilità, anche per effetto della compattazione **e tali da creare la frammentazione del territorio rurale e naturale;**



*(NOTA: se la finalità della proposta di legge è principalmente quella di promuovere e sostenere i processi di Rigenerazione urbana, è necessario che il testo non generi confusione su temi più generali e propri della pianificazione urbanistica e territoriale. E' questo il caso della confusione generata dalle definizioni di "Consumo di suolo" (lett. c) e di "impermeabilizzazione" (lett. d) del comma 1 art. 2 che, nel testo proposto, individuano di fatto la stessa categoria territoriale (il suolo impermeabilizzato). Le due definizioni, infatti, definiscono con un lessico diverso lo stesso oggetto, cioè la "copertura artificiale" di un'area permeabile. A scanso di equivoci e a titolo esemplificativo, se si dovessero rappresentare cartograficamente le due categorie (quella che genera Consumo di suolo e quella che genera impermeabilizzazione) si otterrebbero due cartografie identiche.*

*In particolare si evidenzia che mentre è pertinente, rispetto alle finalità della legge, l'introduzione del tema "impermeabilizzazione" per gli effetti sull'ambiente urbano (isola di calore e drenaggio sostenibile), appare invece inutile introdurre una definizione di Consumo di Suolo del tutto vuota (in quanto coincidente con la stessa definizione di impermeabilizzazione).*

e) «servizi ecosistemici del suolo»: benefici forniti dal suolo al genere umano e a supporto della biodiversità, così come definiti dall'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (ISPRA);

*(NOTA: Questo concetto rappresenta un passaggio centrale e innovativo della legge, ma occorre porre molta attenzione a come verranno esplicitati.)*

f) «pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici»: nella prospettiva del saldo zero di consumo di suolo, recupero dei servizi ecosistemici persi a causa di opere che hanno determinato consumo di suolo, attraverso il ripristino delle funzioni ecologiche di un'altra porzione di suolo o della stessa, in maniera pari o superiore, con obbligo dell'invarianza idraulica e idrogeologica, ovvero con la compensazione di funzioni ecologiche riferite alla riduzione di elementi inquinanti dell'aria e dell'acqua; **sono fatti salvi i concetti di "bilancio ecologico" introdotti da alcune legislazioni regionali vigenti.**

*(NOTA: Anche per questo concetto vale quanto sopra espresso.)*

g) «centri storici e agglomerati urbani di valore storico»: i nuclei e i complessi edilizi identificati **dagli strumenti urbanistici comunali, individuati in base alle leggi nazionali e regionali vigenti** ~~nell'insediamento storico quale risulta dal nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n.1249, che costituiscono la più ampia testimonianza, materiale e immateriale, avente valore di civiltà, del patrimonio culturale della Nazione e la cui tutela è finalizzata a preservare la memoria della comunità nazionale nelle plurali identità di cui si compone e ad assicurarne la conservazione e la pubblica fruizione anche al fine di valorizzare e promuovere l'uso residenziale, sia pubblico che privato, per i servizi e per l'artigianato;~~

*(NOTA: Questa definizione rappresenta uno dei passaggi più critici della legge.*

*Non si comprende il motivo per cui, per l'individuazione dei centri storici, non si debba fare riferimento almeno alle perimetrazioni degli strumenti urbanistici (dal DM 1444/68 tutti gli strumenti urbanistici individuano le zone A). Tra l'altro buona parte delle leggi urbanistiche regionali prevedono il superamento del DM 1444/68 tramite specifiche norme per la tutela dei centri storici e dei nuclei di antica formazione all'interno del tessuto urbano consolidato, che devono essere individuati nello strumento urbanistico.*

*Inoltre, nell'ambito della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ai sensi delle leggi regionali gli strumenti di pianificazione contengono le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale.*

*Si tratta in genere di perimetrazioni che tengono conto dell'effettivo valore degli immobili rispetto ad una generica e indifferenziata riproposizione dei perimetri catastali del 1939.*

*Si segnala un impatto negativo della norma e si suggerisce pertanto una sua riscrittura in modo che possano essere fatte salve le perimetrazioni già contenute negli strumenti urbanistici comunali.*

*Inoltre, il riferimento al RD 13 aprile 1939, n. 652 potrebbe peraltro escludere dal novero degli "edifici storici e agglomerati urbani di valore storico" gli edifici costruiti in data antecedente al 1939 (salvo verifica dal catasto) nonché gli edifici aventi carattere storico non ricadenti in Zona A, come da DM n. 1444/1968.*

*Pertanto sarebbe opportuno chiarire il lasso temporale relativo agli immobili storici da tutelare che si propone sia riconducibile ai 70 anni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., esteso anche agli immobili privati.)*

h) «cintura verde»: ~~un'area~~, **un'areale** individuata dai comuni, con funzioni agricole, ecologico-ambientali e ricreative, coerenti con la conservazione degli ecosistemi, ai sensi dell'articolo 6 della legge 14 gennaio 2013, n. 10, finalizzata ad impedire il consumo di suolo e a favorire l'assorbimento delle emissioni di anidride carbonica dall'atmosfera tramite l'incremento e la valorizzazione del patrimonio arboreo, **l'incremento degli spazi verdi**, l'incremento dell'efficienza energetica e l'assorbimento delle polveri sottili, **riconoscendo e valorizzando i servizi ecosistemici che il verde urbano offre non solo per mitigare e ridurre l'effetto "isola di calore urbana", ma anche per favorire il drenaggio urbano sostenibile, nonché a ridurre l'effetto «isola di calore», favorendo al contempo** e una regolare raccolta delle acque piovane;

i) «isola di calore»: l'accumulo di calore causato, nelle aree urbane, dalla prevalenza della cementificazione rispetto alle aree verdi, dalla concentrazione di emissioni degli autoveicoli, degli impianti industriali e dei sistemi di riscaldamento e di aria condizionata ad uso domestico, dalla riduzione degli effetti eolici refrigeranti causata dell'edificazione.

j) «degrado»: le aree e i complessi edilizi caratterizzati da scarsa qualità sotto il profilo architettonico e urbanistico e da incongruenza con il contesto paesaggistico-ambientale o urbanistico e inadeguati da un punto di vista della sicurezza statica, dell'antisismicità, dell'efficienza energetica e dell'impatto ambientale; le aree e i complessi edilizi caratterizzati da abbandono, pericolosità sociale, sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili esistenti o, comunque, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi; le aree e i complessi edilizi connotati da condizioni di compromissione degli equilibri ecosistemici dovute a inquinamenti, antropizzazioni, squilibri degli habitat, mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuati con gli strumenti di pianificazione.

## Capo II

### GOVERNANCE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

*(NOTA: Non è chiaro il ruolo della Regione che dovrebbe indicare le priorità di intervento sulla base del Programma nazionale, a cui i Comuni poi si devono rifare.... C'è un salto di scala tra i principi nazionali e l'attuazione a livello locale....)*

#### Art. 3.

##### *(I soggetti istituzionali della rigenerazione urbana)*

1. L'architettura istituzionale della rigenerazione urbana si compone del Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), delle regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, dei comuni.

2. Il Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), istituito con articolo 12-*bis*, del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, esercita l'indirizzo e il coordinamento delle politiche della rigenerazione urbana e, in particolare, le seguenti funzioni:

a) definisce gli obiettivi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, anche attraverso l'individuazione di criteri volti a definire gli ambiti di intervento, favorendone l'armonizzazione con quelli identificati nelle normative regionali già adottate **e vigenti** in materia di rigenerazione urbana **e di riduzione del consumo di suolo**;

b) promuove il coordinamento dei fondi pubblici, a qualsiasi titolo disponibili, per l'attuazione degli interventi in materia di rigenerazione urbana;

c) promuove l'armonizzazione, anche temporale, dei programmi di rigenerazione urbana con le politiche ad essa correlate, tra le quali, a titolo di esempio e non esaustivo, le politiche della mobilità sostenibile, le politiche scolastiche e sociali, le politiche della sicurezza urbana, le politiche ambientali;

d) individua gli interventi prioritari, definiti «progetti faro», oggetto di progettazione e gestione condivisa tra più livelli di governo;

e) individua i programmi e gli interventi sottoposti a misurazione dell'impronta ecologica;

f) svolge attività di monitoraggio e valutazione degli interventi di rigenerazione urbana, nonché di analisi e di ricerca sui temi della rigenerazione urbana;

g) favorisce l'apporto e la partecipazione di soggetti investitori nazionali ed esteri, anche del terzo settore, per processi di coprogettazione, alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.

*(NOTA: Le funzioni risultano condivisibili tuttavia, nella precedente versione, era prevista una cabina di regia in cui erano rappresentate anche le regioni. Questa sede rappresentava un utile momento di condivisione e confronto che si suggerisce di riproporre.)*

3. Fermo restando quanto disciplinato nella preesistente normativa regionale adottata in materia e, se coerente con i principi della presente legge, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio:

a) sulla base degli obiettivi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, identificano le priorità di intervento nell'ambito degli strumenti regionali di pianificazione del territorio e, in ordine ad essi, individuano le risorse di propria competenza da destinare al finanziamento di interventi di rigenerazione secondo criteri parametrici ovvero con bandi di partecipazione rivolti ai comuni.

*(NOTA: In termini generali si condivide anche se non è chiaro il rapporto tra i bandi regionali e il programma nazionale.)*

b) in base alla specificità del territorio e **in coerenza con la** ~~della~~ legislazione regionale in materia di **governo del territorio e pianificazione urbanistica e territoriale**, ~~individuano~~ **possono individuare** incentivi e semplificazioni ulteriori a quelli stabiliti dalla presente legge per favorire gli interventi di rigenerazione pubblica e privata per l'attuazione della presente legge e, tra essi:

1) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;

*(NOTA: Al fine di favorire gli interventi di rigenerazione pubblica e privata per l'attuazione della presente legge, tale comma introduce un incentivo di carattere volumetrico con possibile delocalizzazione dello stesso. Onde evitare una spropositata concessione di volumetrie aggiuntive basata solo sulla presentazione di un intervento di rigenerazione urbana, ai fini della concessione dell'incentivo de quo, sarebbe auspicabile individuare un criterio che si basi sulla valutazione prioritaria delle progettualità fondate sui principi della bioedilizia, della bioarchitettura e della sostenibilità ambientale degli interventi, principi che sono contenuti nello strumento di valutazione "Protocollo ITACA residenziale e non residenziale", che includano tecniche costruttive adoperanti i c.d. materiali "smart". Gli interventi proposti in tale ambito dovrebbero quindi garantire il perseguimento degli obiettivi delle pianificazioni regionali in materia di qualità dell'aria, energia, paesaggio e gestione dei rifiuti. È altresì necessario specificare quali sono le condizioni di cumulabilità di tale incentivo volumetrico indicando eventualmente un tetto massimo: a titolo esemplificativo può considerarsi cumulabile al solo incentivo di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 28/2011 e smi.)*

2) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, fatto salvo il criterio per pareggio di bilancio ecosistemico;

3) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

4) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso anche in deroga allo strumento urbanistico, fermo restando l'obbligo di richiesta dell'atto comunale per il cambio di destinazione d'uso nel caso di interventi finalizzati ad attività di ricettività turistica complementare ricadenti all'interno dei centri storici e degli agglomerati urbani di valore storico **come definiti all'art.2 comma 1 lettera g)** ; ~~come definiti dal nuovo~~ ~~catasto edilizio urbano di cui al regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652;~~

5) la disciplina relativa ai procedimenti amministrativi semplificati per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali dei comuni finalizzate all'attuazione di programmi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 5, comma 2, lett. b. della presente legge.

c) promuovono specifici programmi di rigenerazione urbana nelle aree di edilizia residenziale pubblica (ERP), anche con interventi complessi di demolizione e ricostruzione, con particolare riguardo alle periferie e alle aree di maggiore disagio sociale;

*(NOTA: Essendo previste azioni di demolizione e ricostruzione, sarebbe opportuno indirizzare il soggetto proponente a perseguire quanto previsto dai CAM Edifici Pubblici - DM del 11/01/2017 (attualmente in fase di aggiornamento) nonché la promozione dell'utilizzo di materiali riciclati o end of waste: di particolare interesse è infatti l'obbligo di redigere un piano di "disassemblaggio e demolizione selettiva" dell'opera a*

*fine vita, che permetta il riutilizzo o il riciclo dei materiali utilizzati (Principio dell'End Of Waste). In riferimento a questo, il DM individua anche dei requisiti generali a tutti i materiali da costruzione e dei requisiti specifici per alcuni di essi.)*

d) favoriscono l'aggregazione della piccola proprietà immobiliare in consorzi unitari al fine di agevolare gli interventi privati di ristrutturazione urbanistica e l'attuazione di una strategia di rigenerazione urbana. Ai fini della costituzione del Consorzio è sufficiente l'adesione dei proprietari che rappresentano la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nell'area dell'intervento, calcolato in base all'imponibile catastale, restando comunque garantita la partecipazione di tutti i proprietari alla fase di elaborazione, valutazione e monitoraggio dei programmi.

*(NOTA: Non risultano chiare le modalità attraverso le quali favorire l'aggregazione.)*

#### 4. I comuni:

a) entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, **individuano nel proprio strumento urbanistico, predisposto utilizzando il "Database geotopografico" delle pubbliche amministrazioni (art. 2 del Decreto della Presidenza del consiglio dei ministri del 10/11/11 "Regole tecniche per la definizione delle specifiche di contenuto dei database geotopografici")**, ~~individuano sulla cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate, ovvero altra piattaforma con essa interoperante,~~ il perimetro dei centri storici indentificati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera g), dei centri urbani e dei nuclei abitati e delle località produttive ove si realizzano gli interventi di rigenerazione urbana, **sono fatti salvi gli ambiti nei quali sono stati avviati "processi di rigenerazione urbana e territoriale" individuati a livello locale dagli strumenti urbanistici comunali, anche mediante strumenti di programmazione negoziata, in alternativa alla trasformazione del suolo libero;** allo scopo di non ritardare l'avvio degli interventi, nei comuni di maggiore estensione urbanistica e territoriale, la perimetrazione può essere realizzata inizialmente con riferimento alle aree prioritarie e successivamente integrata e completata;

*(NOTA: si prescrive ai comuni l'obbligo, oltre a individuare i centri storici, centri urbani, nuclei abitati e località produttive ove si realizzino gli interventi di rigenerazione urbana, che tali individuazioni vadano fatte sul Geoportale catastale dell'Agenzia delle Entrate. Tale individuazione, oltre ad essere svolta al di fuori dello strumento della pianificazione comunale, non tiene conto del Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 10/11/11 "Regole tecniche per la definizione delle specifiche di contenuto dei database geotopografici" che all'art 2 riconosce i "Database geotopografici", più comunemente noti come Database Topografici, quale "Base informativa territoriale" per la pubblica amministrazione, ai fini dello scambio dei dati territoriali detenuti dalle singole amministrazioni competenti. Il Geoportale di riferimento per qualunque informazione di tipo geografico-territoriale a livello nazionale dovrebbe essere il Geoportale nazionale che costituisce il punto di accesso unico ai dati e servizi di cui all'art. 7 del decreto legislativo n. 32 del 2010, rispetto alla Direttiva INSPIRE 2007/2/CE.)*

b) entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, individuano altresì le restanti aree eleggibili solo a destinazioni legate alle attività agricole o alle funzioni previste all'interno della cintura verde, come definita all'articolo 2, comma 1, lettera m), dai cui si intendono escluse sia interventi di nuova edificazione;

c) secondo linee guida condivise con l'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) **e con le Regioni**, realizzano un censimento delle aree urbanizzate, delle infrastrutture e degli edifici esistenti aventi qualsiasi destinazione, sia pubblici che privati, non utilizzati, abbandonati o **collabenti**??, specificando le caratteristiche e le dimensioni di tali immobili, al fine di creare una banca dati del patrimonio edilizio pubblico e privato finalizzabile agli obiettivi di rigenerazione, denominata «banca dati del riuso»;

*(NOTA: E' un dato conoscitivo di assoluto rilievo. Occorre chiarire nel merito l'impatto di questo adempimento.*

*Inoltre si ritiene opportuno inserire in tale contesto anche un ruolo alle Regioni che potrebbero fornire il loro contributo prendendo parte all'eventuale tavolo di lavoro sulla tematica in oggetto.*

*Si ritiene che tale onere di censimento in capo ai Comuni, conformemente a quanto proposto nelle precedenti lettere a) e b) del medesimo comma, debba essere propedeutico tanto alla perimetrazione dei centri storici (lett. a) quanto alla individuazione di ulteriori aree eleggibili legate alla attività agricola (lett. b); inoltre si propone di inserire un termine (ordinatorio) entro il quale realizzare tale censimento.*

*Si auspica pertanto una diversa formulazione del punto, lasciando alla normativa regionale la facoltà di normare eventuali cambi di destinazione d'uso, ed escludendo, per quanto possibile, gli interventi di trasformazione nel territorio rurale, e, comunque, difforni dallo strumento urbanistico comunale.)*

d) sulla base della perimetrazione di cui alla lettera a), i comuni individuano gli ambiti urbani oggetto di interventi di rigenerazione a valere sulle risorse statali, regionali o comunali che confluiscono nella Programmazione comunale di rigenerazione urbana di cui all'articolo 5;

e) entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definiscono la riduzione dei tributi o canoni di qualsiasi tipo, dovuti per l'occupazione del suolo pubblico connessa alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.

5. I comuni esercitano le proprie funzioni in materia di rigenerazione urbana singolarmente, ovvero nelle forme associate previste dalla legislazione regionale, ovvero avvalendosi di Regioni, Province e Città metropolitane sulla base degli istituti di cooperazione previsti dalla legislazione statale e regionale.

### Capo III

#### STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

*(NOTA: Nel rispetto delle competenze costituzionali e nell'ottica della salvaguardia delle previgenti normative regionali, si ritiene metodologicamente più opportuno che su queste materie venga istituito un tavolo di lavoro congiunto tra Stato e Regioni, sul modello di quelli già sperimentati per l'elaborazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), ovvero per l'aggiornamento del DM 1444/68 e del DPR 380/2001.*

*In ogni caso, la Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome chiede che si facciano sempre ed espressamente salve tutte le normative regionali previgenti già in linea con gli obiettivi nazionali, al fine di tutelare i processi già avviati, garantendone la prosecuzione in un quadro normativo già assestato.)*

#### Art. 4

##### *(Programma nazionale per la rigenerazione urbana)*

1. Il Programma nazionale per la rigenerazione urbana è adottato, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 **(anche con il coinvolgimento della Conferenza delle Regioni e Province autonome?)**. L'attività istruttoria, di analisi e redazione del Programma è svolta dalle strutture del Ministero per le infrastrutture e la mobilità sostenibili.

*(NOTA: Questa è una delle parti più critiche del provvedimento. Il ruolo delle regioni sembra infatti relegato nell'ambito del parere dovuto per legge dalla conferenza unificata (a giochi già fatti). Si osserva inoltre che anche l'attività istruttoria viene svolta dal Ministero, in assenza di una specifica conoscenza del territorio.*

*Il Programma nazionale appare complesso e rischia di rallentare i processi che vorrebbe governare, sembrerebbe più funzionale prevedere solo la Cabina di regia che definisca linee guida e indirizzi per la gestione del fondo e la ricognizione dello stato di attuazione della politica.)*

2. Il Programma di cui al comma 1 è inserito annualmente nell'allegato Infrastrutture al Documento di economia e finanza (DEF) e contiene le seguenti indicazioni:

- a) la definizione degli obiettivi del Programma;
- b) la scelta dei criteri, basati su indicatori territoriali socio-economici, per definire le priorità di intervento;
- c) le tipologie di intervento oggetto di finanziamento nazionale;
- d) le risorse disponibili e le relative fonti di finanziamento;
- e) il sistema di monitoraggio e valutazione sull'attuazione del Programma.

3. Il Programma di cui al comma 1 ha durata triennale e può essere aggiornato annualmente con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, al fine di aggiornare e incrementare gli interventi di rigenerazione urbana.

4. I programmi di rigenerazione urbana approvati dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano precedentemente all'entrata in vigore della presente legge, mantengono la loro efficacia fino al loro completamento.

*(NOTA: La valorizzazione delle discipline regionali di cui all'art. 1 c. 2 lett. l) si traduce quindi nel fare salvo ciò che già esiste, mentre per le iniziative future il ruolo delle regioni sembra marginale.*

*Occorre chiarire se il riferimento ai programmi di rigenerazione urbana include anche gli strumenti individuati dalle normative regionali vigenti.*

*Si ritiene molto critica, ed inutilmente onerosa sia in termini di risorse aggiuntive che di tempistica per la loro approvazione, l'individuazione di ulteriori atti o strumenti di pianificazione urbanistica comunale che andrebbero, inevitabilmente, a sovrapporsi a quelli previsti nelle varie legislazioni regionali. Analogamente si ritiene non utile l'individuazione di specifici procedimenti urbanistici, avulsi dalla programmazione urbanistica generale dei comuni, dedicati alla rigenerazione che andrebbero anche in questo caso a sovrapporsi con le procedure ordinarie e semplificate contenute nelle varie legislazione regionali.)*

## Art. 5

### *(Programmazione comunale di rigenerazione urbana)*

1. La programmazione comunale di rigenerazione urbana individua gli obiettivi generali che l'intervento intende perseguire in termini di ~~messa in sicurezza~~, **incremento della** resilienza del territorio rispetto ai pericoli naturali, **di riqualificazione dell'ambiente costruito e di riorganizzazione dell'assetto urbano mediante interventi di messa in sicurezza**, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di sviluppo sociale, ambientale ed economico, **nonché attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero e/o il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, e al bilancio energetico e idrico, e la valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere, di mobilità sostenibile, di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione.**

**Gli obiettivi generali di rigenerazione urbana in cui le componenti urbanistiche si intrecciano con quelle sociali e ambientali, sono riferite anche a processi di rigenerazione territoriale di scala vasta e/o intercomunale.**

*(NOTA: Occorre rafforzare il legame tra pianificazione e programmazione della rigenerazione. Per come è stato formulato l'articolo, sembra che l'adeguamento degli strumenti urbanistici sia solo un adempimento burocratico. In realtà è negli strumenti urbanistici che si dovrebbero ritrovare gli obiettivi generali sopra descritti.)*

2. La programmazione comunale di rigenerazione urbana viene adottata:

a) con approvazione di piani attuativi della programmazione urbanistica generale, di recupero e di riqualificazione, o come altrimenti denominati in base alla legislazione regionale;

b) se in variante allo strumento urbanistico generale del comune, attraverso i procedimenti amministrativi semplificati di cui all'articolo 3, comma 3, lettera b), punto v.

*(NOTA: In buona parte della legislazione regionale esistono già i procedimenti semplificati, che eventualmente potrebbero essere implementati.)*

c) con accordo di programma e **con altri strumenti di programmazione negoziata previsti dalla normativa vigente.**

3. La programmazione comunale di rigenerazione urbana è formulata sulla base della perimetrazione effettuata ~~sulla cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate~~ **nel proprio strumento urbanistico, predisposto utilizzando il "Database geotopografico" delle pubbliche amministrazioni (art. 2 del Decreto della Presidenza del consiglio dei ministri del 10/11/11 "Regole tecniche per la definizione delle specifiche di contenuto dei database geotopografici")**, ed in coerenza con eventuali Areali della rigenerazione territoriale e/o di interesse strategico individuati dai comuni nei rispettivi strumenti di pianificazione territoriale vigenti, redatti in base agli indirizzi delle Regioni o dalle Province/CM ed elenca:

a) gli interventi pubblici di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente;

b) gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici e privati, di valorizzazione degli spazi pubblici, per lo svolgimento di forme di lavoro agile, delle aree verdi e dei servizi di quartiere;

c) gli interventi coerenti finalizzati a pareggiare o migliorare il bilancio dei servizi ecosistemici, energetico e idrico;

d) la stima dei relativi costi;

e) le aree urbanizzate, le infrastrutture e gli edifici esistenti, sia pubblici che privati, sfitti, non utilizzati o abbandonati, da candidare ad investimenti pubblici e privati di rigenerazione urbana con gli strumenti di cui al comma 2 del presente articolo.

4. La programmazione comunale individua, inoltre, gli interventi relativi ai sistemi e alle reti di servizi correlati agli interventi di rigenerazione urbana e, in particolare:

a) gli interventi di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione e di connessione delle stesse con le reti di energia, gas e acqua (smart grid);

*(NOTA: si ritiene utile prevedere la costituzione di Comunità Energetiche o interventi sui fabbricati esistenti destinati ad edilizia sociale e/o pubblica di gruppi di autoconsumo di energia.)*

b) gli interventi per l'accessibilità e la mobilità sostenibile nelle aree della rigenerazione attraverso il trasporto pubblico, i mezzi pubblici, i percorsi pedonali e ciclabili;

c) gli interventi connessi al ciclo dei rifiuti e dei materiali di costruzione e demolizione.

2. Fino al momento dell'aggiornamento degli strumenti di programmazione urbanistica ai sensi della presente legge trovano applicazione gli interventi di rigenerazione già in atto o già programmati sulla base di titoli di legittimazione stabiliti dalla normativa statale o da quella regionale vigente. La programmazione comunale può stabilire che tali interventi mantengano la loro efficacia fino al loro completamento.

*(NOTA: Si considera inopportuno introdurre un nuovo strumento urbanistico ovvero il Programma comunale di rigenerazione, che implica un appesantimento per gli Enti locali, rispetto al numero degli strumenti urbanistici che devono mettere in campo per gestire il proprio territorio, con possibili riflessi anche in termini di maggiore impegno di risorse pubbliche comunali.*

*Inoltre si ritiene che gli ambiti di rigenerazione debbano essere inclusi nello strumento cardine della pianificazione urbanistica comunale (piano regolatore comunale/piano di governo del territorio), affinché gli stessi siano ricondotti all'interno di una strategia complessiva di qualificazione dell'intero territorio comunale.*

*La stesura e l'approvazione di tale Piano implicherebbe inoltre un lavoro di medio-lungo termine, non coerente con la necessità di utilizzo tempestivo delle risorse del "Fondo nazionale per la rigenerazione urbana" di cui all'art.10.)*

## Art. 6

### *(Qualità della progettazione e attuazione degli interventi)*

1. La progettazione degli interventi ricompresi nella programmazione comunale di rigenerazione urbana e finanziati a valere sulle risorse di cui alla presente legge, qualora non possa essere realizzata dall'amministrazione interessata, viene affidata mediante concorso di progettazione o concorso di idee, **attraverso un confronto tra soggetti pubblici e privati.**

Tale affidamento è finalizzato ad acquisire un'idea progettuale e, successivamente, un progetto di fattibilità tecnica ed economica. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica è predisposto sulla base delle Linee guida adottate in attuazione dell'articolo 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108.

*(NOTA: Per come è scritta la norma, si ricorre al concorso nel caso in cui l'amministrazione non possa provvedere internamente. Paradossalmente i comuni più grandi e strutturati, nei quali probabilmente insistono gli interventi più significativi, non utilizzeranno questo strumento, mentre i comuni più piccoli e meno strutturati dovranno ricorrere ai concorsi in maniera sistematica.*

*Si condivide la finalità ma la formulazione attuale (che riprende la precedente versione) non è soddisfacente e rischia di generare effetti diversi da quelli voluti.)*

2. La valutazione dell'idea progettuale e del progetto di fattibilità tecnica ed economica è svolta da una commissione di soggetti dotati delle competenze multidisciplinari necessarie per l'analisi dei seguenti profili:

- a) di natura ingegneristica, urbanistico-paesaggistica e ambientale;
- b) di tipo socio-economico relativi al territorio e alla comunità interessata dall'intervento;
- c) connessi all'obiettivo del pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici;
- d) relativi all'equilibrio e alla sostenibilità del piano economico finanziario dell'intervento.

3. I comuni, allo scopo di realizzare la programmazione comunale di rigenerazione urbana e di realizzazione i progetti di cui al comma 4, possono avvalersi a titolo di anticipazione delle spese, di quota parte delle risorse del Fondo rotativo per la progettualità, di cui all'articolo 1, comma 54, della legge 28 dicembre 1995, n. 549.

4. Gli interventi attuativi della programmazione comunale di rigenerazione urbana destinati a beneficiare del contributo economico del fondo per la rigenerazione urbana, oltre che delle altre agevolazioni stabilite dalla presente legge, assicurano le seguenti condizioni:

- a) realizzazione di edifici della classe A di certificazione energetica;

*(NOTA: si ritiene utile prevedere anche un punteggio minimo da raggiungere con lo strumento di misurazione della sostenibilità ambientale previsto (“Protocollo ITACA residenziale e non residenziale” a scala di edificio)*

- b) raggiungimento della classe di consolidamento antisismica conforme alla zona ove ricade l'intervento;

- c) realizzazione di aree verdi e servizi ecosistemici, **nonché di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano;**

- d) adeguamento e incremento delle dotazioni quantitative e qualitative di servizi pubblici, anche su superfici non naturali;

*(NOTA: laddove si fa riferimento al concetto di “superficie non naturale” aggiungere la definizione nell'art. 2 rubricato “Definizioni”.)*

- e) ri-permeabilizzazione di suolo già impermeabilizzato anche attraverso la rinaturalizzazione e riforestazione del suolo ai fini della mitigazione del rischio idrogeologico in ambito urbano e periurbano e dell'impatto visivo sul contesto di riferimento;

- f) promozione di una compartecipazione a titolo gratuito in favore dei Comuni per l'incremento di edilizia residenziale pubblica e sociale nei programmi di ristrutturazione urbanistica;

- g) l'uso sociale dei luoghi;

- h) il recupero del tessuto produttivo e commerciale compatibile con l'insediamento e il riequilibrio insediativo;

- i) abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio;

- j) un consumo di suolo pari o inferiore al lotto originario, comprese le opere infrastrutturali. Qualora in attuazione della programmazione comunale fosse verificata l'impossibilità di rispettare l'obbligo del riuso sono consentiti gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, previa asseverazione del pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici. Al fine del pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici, nella scelta di localizzazione delle opere, è sempre scelto il suolo a minor qualità di servizi resi.

*(NOTA: In linea generale sono condivisibili le condizioni poste per l'accesso ai contributi.*

*Si esprimono tuttavia perplessità sulla possibilità di finanziare interventi di nuova edificazione con fondi destinati alla rigenerazione. La nuova edificazione potrebbe essere ricompresa nei progetti di rigenerazione*



*(se dimostrato che contribuisce al raggiungimento della riqualificazione), ma non usufruire dei finanziamenti pubblici. Anche la collocazione in un articolo che si occupa dei concorsi e della qualità lascia perplessi.)*

## Art. 7

### *(Disciplina degli interventi privati di rigenerazione urbana)*

1. Fermo restando gli interventi di rigenerazione identificati attraverso la programmazione comunale di cui all'articolo 5, sono consentiti interventi diretti privati di rigenerazione, secondo le seguenti tipologie:

- a) interventi diretti su singoli immobili;
- b) interventi su ambiti urbani su proposta di proponente privato soggetta ad autorizzazione comunale.

2. Gli interventi diretti di rigenerazione sono realizzati da soggetti privati su singoli edifici, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, alle seguenti condizioni:

- a) garantire lo standard di edificio ad energia quasi zero di cui all'articolo 4bis del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192;
- b) favorire gli interventi di consolidamento antisismico degli edifici;
- c) migliorare le prestazioni di isolamento acustico degli immobili;
- d) realizzazione di aree verdi;
- e) realizzazione di spazi attrezzati per ambienti di lavoro comune;
- f) realizzazione di impiantistica per l'automazione e l'accessibilità digitale per i servizi di teleassistenza;
- g) abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio;
- h) rispetto degli standards urbanistici (DM 1444/1968) a livello di ambito di rigenerazione.**

*(NOTA: Nelle Regioni in cui la pianificazione urbanistica comunale è recente o in via di formazione o, comunque, aggiornata, la deroga non pare condivisibile. Si ritiene di demandare alla legislazione regionale la facoltà di introduzione di tale deroga.*

*Non è chiaro il nesso tra la deroga urbanistica e le condizioni edilizie richieste per la sua introduzione: prestazioni antisismiche, acustiche abbattimento barriere architettoniche, etc.)*

3. Gli interventi diretti di rigenerazione sono consentiti nei limiti delle distanze minime tra edifici legittimamente preesistenti anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, previa verifica delle prestazioni energetiche attive e passive degli edifici circostanti utilizzando modelli di calcolo previsionali. Gli interventi di rigenerazione privati beneficiano inoltre degli eventuali incentivi stabiliti dalla legislazione regionale di cui all'articolo 3, comma 3, lettera c).

*(NOTA: Il comma 3 sembra voler riproporre le deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati di cui all'art.2-bis, comma 1-ter del d.p.r. 380/2001. In tal caso andrebbe chiarito che il comma si applica solo agli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione di edifici.*

*Si evidenzia inoltre che la formulazione qui riproposta “anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime” ha creato problemi interpretativi sui quali è dovuto intervenire il ministero con una circolare, chiarendo che la ricostruzione in deroga è possibile “se non è possibile la modifica dell'originaria area di sedime”.*

*Anche questa misura generalizzata desta perplessità. Inoltre si tratta di una misura che vale solo per gli interventi privati (è inserita infatti in un articolo denominato appunto: Disciplina degli interventi privati di rigenerazione urbana)*

4. All'interno dei centri storici e agglomerati urbani di valore storico **come definiti all'art.2 comma 1 lettera g)** ~~risultanti dal nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652,~~ gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nell'ambito della programmazione

comunale e, nelle more della sua adozione, di piani urbanistici di recupero e **di riqualificazione particolareggiati** (NOTA: *i Piani Particolareggiati. non esistono più nella legislazione attuale, ci si riferisce ai piani attuativi di recupero e/o agli strumenti di programmazione negoziata?*) precedentemente approvati. ~~La programmazione comunale di rigenerazione dei centri storici come definiti dalla presente legge è adottata previa intesa con la Sovrintendenza ai beni culturali e del paesaggio e per i relativi interventi attuativi di rigenerazione non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica.~~ (NOTA: *DA CHIARIRE il ruolo della Sovrintendenza per le aree non sottoposte a vincolo.*) Sono esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui al presente articolo gli immobili sottoposti alle tutele di cui agli articoli 10 e 12 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

*(NOTA: Con riferimento al comma 4, si rileva che è limitante e riduttivo fare riferimento al solo nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, tenuto conto che diverse Regioni nella loro pianificazione nella individuazione di centri storici fanno riferimento alla prima levata IGM 1888. Gli stessi comuni in sede di redazione del proprio strumento urbanistico comunale, possono individuare centri e nuclei storici più estesi di quanto riportato nella prima levata e presumibilmente nel nuovo catasto edilizio urbano di cui al suddetto regio decreto.*

*Con riferimento alla parte barrata: da chiarire il ruolo della Sovrintendenza nella programmazione degli interventi nei centri storici, in quanto non tutti i centri storici sono assoggettati a tutela paesaggistica, alcuni lo sono parzialmente, perciò è da chiarire il ruolo della Sovrintendenza.)*

5. Gli interventi privati di rigenerazione su ambiti territoriali sono presentati da promotori privati al Comune, che ne valuta la coerenza con la programmazione comunale di rigenerazione urbana. Sono a carico dei promotori privati:

- a) i costi per il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico;
- b) i costi relativi agli oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nell'intervento secondo modalità socialmente sostenibili;
- c) le garanzie finanziarie per l'attuazione dei programmi
- d) i costi per lo svolgimento delle procedure partecipative così come definite dalla presente legge.

6. Il piano economico-finanziario che garantisce le suddette obbligazioni è allegato al progetto presentato all'autorità competente, è approvato con i relativi atti d'obbligo e garanzie finanziarie certificate al momento dell'approvazione del programma ed è parte integrante della relativa convenzione.

*(NOTA: Si chiede di chiarire se e in che misura, con riferimento ai commi 5 e 6, gli interventi privati possano usufruire dei finanziamenti di cui alla presente legge.)*

7. Nelle more della definizione della programmazione comunale ai sensi dell'articolo 5, i progetti di rigenerazione presentati da promotori privati possono essere approvati in base alla valutazione del loro interesse pubblico e dell'equilibrio del piano economico finanziario dell'intervento. Gli interventi approvati, che soddisfano gli obiettivi e le obbligazioni di cui ai commi 6 e 7 del presente articolo, sono esentati dalle determinazioni stabilite ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter, del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno del 2001, n.380.

## Art. 8

### *(Partecipazione delle comunità locali)*

1. Le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, le città metropolitane e i comuni singoli o associati, disciplinano le forme e i modi per assicurare la partecipazione diretta, a livello locale, dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei piani di rigenerazione urbana e la piena informazione sui contenuti dei progetti, anche attraverso la predisposizione di portali web informativi e forme di dibattito pubblico.

*(NOTA: trattasi di ulteriori forme di partecipazione oltre a quelle già previste nelle procedure di VAS e nei procedimenti di VIA?)*

2. Nei provvedimenti approvativi dei Piani comunali di rigenerazione urbana devono essere documentate le fasi relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dai singoli enti locali.

3. La Commissione nazionale per il dibattito pubblico di cui all'articolo 22 del Codice dei contratti pubblici approva le raccomandazioni per lo svolgimento delle attività di partecipazione di cui al presente articolo.

#### Art. 9

##### *(Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi)*

1. I proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001, nonché i contributi ai comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 3, comma 4, lettere e) ed f), sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione, all'adeguamento e alla razionalizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non comportano nuovo consumo di suolo, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici o comunque aventi valenza storico-testimoniale e a interventi di riuso.

#### Art. 10

##### *(Fondo nazionale per la rigenerazione urbana)*

1. È istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato «Fondo», con una dotazione pari a cinquanta milioni di euro per l'anno 2022, cento milioni di euro per gli anni 2023 e 2024, 300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2025 e fino al 2036. Le risorse del Fondo sono destinate al finanziamento degli interventi di rigenerazione attuativi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana.

2. Le risorse del Fondo sono destinate annualmente in modo vincolato per il finanziamento degli interventi ricompresi nei Piani comunali di rigenerazione urbana, comprendendo tra le spese eligibili le seguenti:

a) spese per la redazione di studi di progettazione e di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di interventi di rigenerazione urbana;

b) spese per la progettazione delle opere e dei servizi pubblici o di interesse pubblico;

c) spese per la ristrutturazione del patrimonio immobiliare pubblico;

d) oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nel programma secondo modalità socialmente sostenibili;

e) spese per lo svolgimento efficace delle procedure partecipative;

f) spese per gli interventi finalizzati alla realizzazione delle aree verdi e, più in generale, per misure di adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici;

g) spese per la demolizione delle opere incongrue, per le quali il comune, a seguito di proposta dei proprietari, abbia accertato l'interesse pubblico e prioritario alla demolizione;

h) spese per il reclutamento di figure professionali a tempo determinato destinate ai comuni per gli adempimenti previsti dalla presente legge nei primi tre anni dalla sua entrata in vigore, nonché spese per interventi di assistenza tecnica;

3. Le risorse assegnate annualmente al Fondo sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, e tra i comuni capoluogo, con decreto del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, su proposta del Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sulla base di criteri di riparto coerenti con le priorità individuate nel Programma nazionale per la rigenerazione urbana e degli indicatori in esso utilizza.

4. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, i comuni direttamente assegnatari delle risorse del fondo, certificano l'avvenuta utilizzazione dei finanziamenti di cui al presente articolo mediante apposita comunicazione (*NOTA: in quale forma?*) al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili. In caso di mancata o parziale utilizzazione dei finanziamenti, le corrispondenti risorse sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo.

*(NOTA: Premettendo che la rigenerazione del territorio è un aspetto strettamente correlato anche alla necessità di assicurare una concreta attuazione degli interventi di ripristino della legalità nel settore dei reati urbanistico ambientali, conformemente a quanto previsto dal proposto DDL all' art. 3, comma 4, lett. c), sarebbe opportuno nonché utile che i Comuni includano nel censimento anche gli immobili realizzati sine titulo, essendo prerogativa comunale redigere apposita informativa sulle opere realizzate abusivamente a mente dell'art. 31 comma 7 del D.P.R. 380/2001 e smi.*

*Avendo gli interventi di rigenerazione urbana carattere di interesse pubblico, sarebbe opportuno considerare la possibilità di individuare programmi di rigenerazione urbana specifici riguardanti le aree degradate ospitanti immobili abusivi, al fine di un ripristino dello stato dei luoghi con successiva rigenerazione. Infatti, richiamando quanto enunciato dall'art. 10 co. 2 lett. d), vi sarebbe la possibilità di trasferire provvisoriamente presso altra struttura i nuclei familiari godendo della possibilità di occupare un'unità abitativa dedicata da identificarsi all'interno delle opere edilizie approvate con il piano di rigenerazione, limitatamente a coloro che risiedono effettivamente e stabilmente in un immobile abusivo che risulti unico alloggio di proprietà del nucleo familiare.*

*Inoltre, considerato che in ottemperanza agli avvisi pubblici di cui al Decreto Interministeriale n. 254 del 23 giugno 2020 con cui si offre ai Comuni la possibilità di beneficiare di un contributo nazionale in misura del 50% del costo totale dell'intervento per le spese connesse agli interventi di rimozione o di demolizione delle opere o degli immobili realizzati in assenza o totale difformità dal permesso di costruire o per i quali risulta essere stato adottato un provvedimento definitivo di rimozione o di demolizione non eseguito nei termini stabiliti, sarebbe opportuno considerare la possibilità di incanalare, anno per anno, una quota parte del fondo nazionale per la rigenerazione urbana per rimpinguare ulteriormente il fondo ministeriale per le demolizioni.*

*Occorre altresì prevedere risorse certe per un periodo medio lungo è sicuramente la novità più significativa, anche se rispetto al precedente disegno di legge gli importi complessivi sono quasi dimezzati (500 milioni di euro dal 2021 al 2040). Nel 2022 "solo" 50 milioni e 100 milioni nel 2023, 2024.*

*Le spese rendicontabili sembrano condivisibili, salvo i necessari approfondimenti.)*

## Art. 11

### *(Incentivi economici e fiscali)*

1. Le Regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, aggiornano le tabelle parametriche relative:

a) agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 16, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

b) al costo di costruzione per i nuovi edifici di cui al comma 9 del medesimo decreto.

2. L'aggiornamento delle tabelle di cui al comma 1 del presente articolo viene effettuato secondo il criterio del maggiore favore per gli interventi di demolizione e ricostruzione rispetto a quelli che determinano nuovo consumo di suolo e, conseguentemente, favorendo per gli interventi di rigenerazione realizzati in attuazione del Programma comunale. Qualora le regioni non provvedano entro il termine, ovvero non abbiano già provveduto alla revisione attraverso una preesistente disciplina regionale in materia di rigenerazione urbana, sono determinate le tabelle parametriche tipo per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione tipo per i nuovi edifici con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata con decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili da emanare entro nove mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

3. Gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana non sono soggetti, fino alla conclusione degli interventi previsti nel Programma comunale di rigenerazione urbana:

a) all'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019;

b) alla tassa sui rifiuti (TARI) di cui all'articolo 1, comma 641, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

4. Ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna.

5. Agli interventi di rigenerazione urbana di cui alla presente legge si applicano le detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nonché, laddove applicabili, le disposizioni di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

6. Le disposizioni di cui al comma 4 si applicano anche in relazione agli interventi di demolizione di edifici e successiva ricostruzione dei medesimi.

7. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il cinquanta per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, cedute da persone giuridiche a seguito degli interventi previsti dalla presente legge. La detrazione di cui al primo periodo è pari al cinquanta per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

8. Al fine di promuovere il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente, nonché la maggiore efficienza, sicurezza e sostenibilità dello stesso, i comuni possono elevare, in modo progressivo, le aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) previste sulle unità immobiliari o sugli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni; lo stesso possono fare le regioni con l'aliquota addizionale dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF). L'aliquota può essere elevata fino ad un massimo dello 0,2 per cento, anche in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019.

## Art. 12

### *(Semplificazioni)*

1. L'approvazione degli interventi di rigenerazione urbana, anche tramite accordo di programma, comporta la dichiarazione di pubblica utilità agli effetti del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, fatte salve le disposizioni regionali in materia.

2. All'articolo 12, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, la lettera a) è sostituita dalla seguente:

«a) quando l'autorità espropriante approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità, ovvero quando sono approvati il piano particolareggiato, il piano di lottizzazione, il piano di recupero, il piano di ricostruzione, il piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, il piano di zona ovvero quando è approvato un piano di rigenerazione urbana sostenibile».

3. Nelle aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana, i comuni, previa valutazione urbanistica e apposita votazione in consiglio comunale, possono ridurre la dotazione obbligatoria di parcheggi al servizio delle unità immobiliari fino al 50 per cento, a fronte della corresponsione al comune da parte dei soggetti interessati di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale nella medesima zona. La percentuale di riduzione della dotazione obbligatoria di parcheggi può essere elevata fino al 90 per cento nelle aree servite da snodi del trasporto rapido di massa. Le somme corrisposte per tale finalità sono destinate dal comune all'implementazione della mobilità collettiva e leggera.

*(NOTA: Non risulta chiaro a quale tipologia di parcheggi si faccia riferimento: parcheggi pertinenziali, di relazione per le attività commerciali o parcheggi pubblici.)*

*La riduzione può creare criticità anche se è subordinata ad una valutazione urbanistica (comprensiva quindi anche di VAS) da parte del comune.*

*Nell'ambito dei casi in cui è necessaria la riduzione dei parcheggi si ritiene utile inserire sistemi di ricarica elettrica e favorire forme di sharing mobility.)*

## Art. 13

*(Delega al Governo per la redazione di un Testo unico in materia di edilizia)*

*(NOTA: DA VERIFICARE con le attività in corso sulla revisione del DPR 380/01 e DM 1444/68. La deroga che investe tematiche così importanti appare troppo generica)*

1. Al fine del riordino e della disciplina delle costruzioni, il Governo è delegato a emanare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, un testo unico, a mezzo di uno o più decreti legislativi, contenente disposizioni anche modificative della disciplina relativa a:

- a) la sostenibilità ambientale delle costruzioni;
- b) l'attività edilizia dei privati e delle pubbliche amministrazioni;
- c) la sicurezza, resistenza e stabilità delle costruzioni;
- d) la definizione degli standard da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti;
- e) l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità delle costruzioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche

2. I decreti legislativi di cui al comma 1 del presente articolo, osservano i seguenti principi e criteri direttivi generali:

a) significativa riduzione e certezza dei tempi relativi alle procedure per il rilascio dei titoli edilizi autorizzativi ed abilitativi, anche attraverso la piena digitalizzazione e informatizzazione delle procedure e la riduzione degli oneri documentali ed economici a carico dei privati;

b) razionalizzazione delle attività oggetto di autorizzazione e definizione di regimi amministrativi semplificati di comunicazione, segnalazione e silenzio assenso applicabili a determinati procedimenti;

c) standardizzazione della documentazione per facilitare l'interoperabilità e lo scambio dei dati tra le amministrazioni;

d) proporzionalità nella definizione degli oneri connessi agli interventi edilizi e incentivazione agli obiettivi di rigenerazione, riuso, densificazione;

e) proporzionalità e ragionevolezza degli interventi sanzionatori;

f) definizione dei requisiti per l'acquisizione della conformità urbanistica o edilizia a fronte di interventi di rigenerazione che determinano efficientamento energetico, sostenibilità dei consumi idrici, sicurezza sismica e accesso ai servizi digitali;

g) incentivazione all'innovazione dei materiali e dei processi di costruzione sostenibili, all'economia circolare e al riutilizzo;

h) incentivazione al ricorso delle certificazioni di qualità e di sostenibilità;

i) previsione di strumenti per incentivare il potenziamento di punti di ricarica di mezzi di mobilità elettrici;

j) perseguimento ~~degli~~ **dei 17** obiettivi di sviluppo sostenibile **dell'Agenda ONU 2030 (SDGs)**, adottati dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite il 25 settembre 2015 **e finalizzati allo sradicamento della povertà, alla lotta alle disegualanze e al combattimento al cambiamento climatico;**

k) incremento del grado di ecosostenibilità degli investimenti pubblici e delle attività economiche attraverso l'applicazione dei criteri di cui al Regolamento (UE) 2020/852 del parlamento europeo e del consiglio del 18 giugno 2020 relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del regolamento (UE) 2019/2088;

l) valorizzazione degli investimenti in tecnologie verdi e digitali, in innovazione e ricerca, inclusi quelli per un'economia basata sulla conoscenza, nella transizione verso l'energia pulita per conseguire una crescita giusta, inclusiva e sostenibile, contribuire alla creazione di posti di lavoro e raggiungere la neutralità climatica dell'UE entro il 2050;

3. I decreti legislativi di cui al comma 1 abrogano espressamente tutte le disposizioni riordinate o con essi incompatibili ovvero ritenute ricomprese nel riordino complessivo della disciplina o superflue in ragione di esso, fatta salva l'applicazione dell'articolo 15 delle disposizioni sulla legge in generale premesse al codice civile, e dettano le opportune disposizioni di coordinamento in relazione alle disposizioni non abrogate.

4. I decreti legislativi di cui al comma 1 sono adottati su proposta del Presidente del Consiglio dei ministri. Sugli schemi di decreto legislativo è acquisito il parere del Consiglio di Stato e delle competenti Commissioni parlamentari. I pareri sono resi entro quarantacinque giorni dalla richiesta. Decorso tale termine, i decreti possono essere emanati anche senza i predetti pareri. Entro due anni dalla data di entrata in vigore dei decreti legislativi di cui al comma 1, possono ad essi essere apportate le correzioni e integrazioni che l'applicazione pratica renda necessarie od opportune, con lo stesso procedimento e in base ai medesimi principi e criteri direttivi previsti per l'emanazione degli originari decreti.

#### Art. 14

##### *(Copertura finanziaria)*

1. Agli oneri relativi al Fondo nazionale per la rigenerazione urbana si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo speciale di parte investimenti iscritto ai fini del bilancio triennale 2022-2024, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le relative variazioni di bilancio.