



Forum Nazionale

SALVIAMO IL

PAESAGGIO

DIFENDIAMO I TERRITORI

OSSERVAZIONI

del “Forum nazionale Salviamo il Paesaggio - Difendiamo i territori”

allo schema di testo unificato proposto dal Relatore per i disegni di legge numero
29, 42, 761, 863, 903, 1028, 1122 e 1131

Disposizioni in materia di rigenerazione urbana

MEMORIA SCRITTA ALL'ATTENZIONE DEI COMMISSARI

4 Ottobre 2024

PREMESSA

Favorire la Rigenerazione Urbana è certamente un elemento centrale su cui il Legislatore deve porre le proprie attenzioni per favorire un cambiamento indispensabile per rendere coerenti e concorrenti gli obiettivi - entrambi strategici - di aumentare la qualità dei nostri centri urbani di recente costruzione e contestualmente operare in modo deciso ed efficace per la tutela del suolo. Stiamo parlando di un territorio che tutti i Report di ISPRA ci confermano essere fragile e indifeso nei confronti di un'emergenza piena che ha strettamente a che fare con i cambiamenti climatici, il dissesto idrogeologico, l'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, le debolezze del paesaggio e dell'ecosistema intero. Se, da un lato, non possiamo che confermarVi la nostra piena condivisione ad un iter normativo che definisca strumenti e sostegni per accompagnare questo importante processo di Rigenerazione, ci troviamo nella condizione di dovervi ribadire quanto già più volte espresso, anche nel corso di audizioni parlamentari durante l'attuale e la precedente legislatura, ma probabilmente non ancora divenuto patrimonio “culturale” riconosciuto e che quindi, di conseguenza, fatica a trovare adeguate risposte a livello politico.

Ci riferiamo proprio all'iter in Senato del Disegno di Legge connesso alla Rigenerazione Urbana, i cui spunti - osservabili ed emendabili - a nostro parere si ritiene debbano rientrare all'interno di un più ampio quadro normativo, ovvero una legge pienamente efficace nel contrasto al consumo di suolo, che intervenga anche nell'ambito del governo e la gestione urbanistica del territorio.

A nostro avviso, infatti, la rigenerazione urbana, per essere utile e sostenibile, non può che essere una rigenerazione senza consumo di suolo che - anzi - dovrebbe essere compiuta riducendo l'attuale livello di perdita di suolo e comportando anche una compressione significativa delle esorbitanti attuali previsioni dei piani urbanistici comunali comunque denominati.

I dati annuali del monitoraggio di ISPRA, quelli dell'ISTAT in merito all'enorme stock edilizio già esistente ma inutilizzato (oltre dieci milioni solo per le abitazioni) e le cifre in ulteriore calo demografico del nostro Paese, ci aiutano a comprendere con certezza come non sia necessario continuare a costruire consumando ulteriore suolo.

Questa, secondo noi, deve essere l'attuale priorità del Legislatore: approvare una norma capace di coniugare adeguate incentivazioni alla rigenerazione urbana delle periferie carenti di qualità e di servizi con un deciso stop alla perdita dei suoli liberi, questo anche al fine di evitare che le varie Regioni procedano in "ordine sparso", come peraltro sta già accadendo.

In questo momento, alla Camera e al Senato sono già depositati diversi testi normativi relativi al tema del contrasto al consumo di suolo, ma nessuna di queste proposte di legge ci risulta sia stata incardinata all'attività delle Aule parlamentari.

Tra questi anche il D.d.L - A.C. n. 531 (On. Ascari ed altri) rubricato "*Disposizioni e delega al Governo per l'arresto del consumo di suolo e per il riuso dei suoli urbanizzati*" - redatto nel 2018 dal nostro Forum nazionale e frutto di una complessa e organica elaborazione; alla stesura di questo testo ha lavorato per molti mesi un Gruppo di Lavoro Tecnico-Scientifico multidisciplinare costituito da 75 Esperti: architetti, urbanisti, docenti e ricercatori universitari, geologi, agricoltori, agronomi, tecnici ambientali, giuristi, avvocati, funzionari pubblici, giornalisti, divulgatori, psicanalisti, sindacalisti, paesaggisti, biologi, tecnici di primarie associazioni nazionali; segnaliamo peraltro che lo stesso D.d.L. tratta anche la rigenerazione urbana in alcuni suoi importanti articoli.

Noi Vi chiediamo di partire da qui, da questo testo che costituisce una sintesi tra differenti e autorevoli posizioni tecniche e scientifiche.

Solo in questo modo, a nostro parere, potremmo ottenere un esito normativo davvero utile per l'intero nostro fragile Paese e, al contempo, indirizzare l'importante comparto edile nazionale, oggi alquanto in difficoltà, verso un futuro florido e sostenibile.

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, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000, ratificata ai sensi della legge 9 gennaio 2006, n. 14, nell'ambito della materia del governo del territorio, individua nella rigenerazione urbana lo strumento finalizzato al recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica, nonché 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:

Questo comma afferma di conformarsi all'obiettivo europeo di azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050, tralasciando la non trascurabile condizione prevista dal **Piano nazionale per la transizione ecologica (PTE) approvato dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (CITE) l'8 marzo 2022 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 15/6/2022 n. 138), trasmesso dall'Italia all'Unione Europea, che ha fissato l'obiettivo di giungere a un consumo netto pari a zero entro il 2030**, allineandosi alla data fissata dall'Agenda Globale per lo sviluppo sostenibile. La relativa riduzione progressiva, peraltro priva dell'individuazione di alcuna operazione effettiva, riteniamo non sia pertanto più accettabile, alla luce anche dei preoccupanti dati sul consumo del suolo che non mostrano segni di flessione, ma di ripresa; conseguentemente, l'arresto del consumo del suolo dovrebbe essere attuato alla data di entrata in vigore della disposizione, fatti salvi i *“diritti acquisiti”* in quanto approvati prima dell'entrata in vigore della legge (titoli abilitativi edilizi comunque denominati, convenzioni urbanistiche e progetti di opere pubbliche).

a) favorire il riuso, il rinnovamento o la sostituzione sia di aree già urbanizzate che di aree produttive con presenza di funzioni eterogenee o non più sostenibili dal punto di vista ambientale e economico; il riuso, il rinnovamento o la sostituzione di tessuti edilizi disorganici o incompiuti; il riuso, il rinnovamento o la sostituzione dei complessi edilizi e di edifici pubblici o privati legittimamente realizzati da almeno 10 anni e, anche parzialmente o prevalentemente, in stato di degrado e di abbandono o dismessi o inutilizzati o in uso ma in via di dismissione o da rilocalizzare, in tutti i casi consentendone e incentivandone la riqualificazione sia fisico-funzionale che tecnologica, la riqualificazione e perequazione energetica in funzione della riduzione di consumo energetico o di emissioni inquinanti, la sostenibilità ambientale e il miglioramento della qualità urbana e architettonica complessiva; ogni altro intervento idoneo a raggiungere tali risultati;

Il termine *“sostituzione”* a nostro avviso altro non può essere che un'operazione di demolizione/ricostruzione e rilocalizzazione e andrebbe pertanto meglio definito aggiungendovi *“alla condizione che vi sia una parità di consumo di suolo”*, concetto e necessità impellente che pare ora non essere considerata.

Va inserita la precisazione che “*rinnovamento e sostituzione*” **non possono riguardare i centri e nuclei di valore storico-architettonico**, quelli classificati come “*ZTO A*” dei piani urbanistici comunali e che il “*riuso*” in questi ambiti deve essere valutato in funzione della compatibilità urbanistica, ambientale e sociale delle nuove destinazioni d’uso proposte.

Andrebbe inoltre meglio definito il concetto di “*perequazione energetica*”.

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 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 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 patrimonio costruito ubicato in contesto a rischio idrogeologico;

Andrebbe meglio definito il concetto di “*infrastrutture strategiche per lo sviluppo ecosostenibile*”, al fine di evitare che tutte le opere pubbliche indistintamente possano essere ricondotte a detta fattispecie.

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

Privilegiare interventi di densificazione urbana e di compensazione urbanistica per il miglioramento dei servizi pubblici **NON porta al «saldo zero» del consumo di suolo**. A meno che la densificazione non avvenga in altezza, non sempre possibile sia per problemi statici e/o sismici sia per garantire coerenza urbanistica con i tessuti urbani interessati; operare la densificazione in superficie significa impermeabilizzare gli spazi liberi, preziosissimi nei centri abitati consolidati.

La densificazione spesso significa “**gentrificazione**”, cioè elargire il più grande regalo alla rendita e alla speculazione edilizia perché nelle aree urbane si consuma già il 54% di suolo ed è lì che la rendita ricava la maggior remunerazione del capitale investito, operando di fatto una sostituzione del tessuto sociale degli ambiti di intervento.

Ma l’elemento maggiormente prezioso delle città è dato proprio dagli **spazi liberi**, permeabili, soprattutto nei centri densamente edificati, i vuoti urbani che tali devono rimanere per usi sociali, per ospitare il verde, il solo che fornisce l’ossigeno che respiriamo, per assorbire la CO₂ e le polveri sottili, per ridurre gli effetti delle isole di calore, alimentare le falde quando piove.

Quindi la densificazione riteniamo debba essere consentita solo con incrementi volumetrici, **ma non di aumento della superficie di sedime degli edifici**. **Aumentare indiscriminatamente del 30% (o, addirittura, con percentuali superiori, senza indicazione di un massimo, per le indicate “premierità aggiuntive”, come previsto al numero 1 - lettera b - comma 3 dell’art. 3), con i**

volumi e le superfici esistenti significa consentire un aumento dell'impermeabilizzazione del suolo insostenibile e ingiustificabile, che tra l'altro andrebbe a compromettere la sempre più necessaria "invarianza idraulica" a fronte dei sempre più frequenti eventi meteorici eccezionali.

Andrebbe inoltre meglio definito il concetto di "compensazione urbanistica".

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

Va ricordato che il suolo rinaturalizzato impiega svariati decenni per raggiungere le caratteristiche biofisiche del terreno naturale e quindi **riteniamo estremamente pericoloso prevedere un criterio del "saldo zero"** da applicarsi al consumo del suolo, in quanto questo vorrebbe dire continuare a consumare suolo libero, in particolare quello agricolo e/o naturale, con "compensazioni" sovente assai ambigue. Occorre, infatti, ricordare che la "rinaturalizzazione" di un terreno cementificato rispetto all'impermeabilizzazione di un nuovo terreno agricolo o comunque ineditato, potrebbe raggiungere il "saldo zero" fra centinaia di anni in termini di caratteristiche biofisiche ed ecosistemiche. **Il dottor Claudio Campobasso (allora Direttore Dipartimento per il Servizio Geologico d'Italia di ISPRA) il 18 dicembre 2019, nel corso di una audizione dinanzi alle Commissioni congiunte Ambiente e Agricoltura del Senato, offrì ai parlamentari alcuni dati – che, normalmente, vengono trascurati – relativi ai tempi di rigenerazione del suolo rispondendo alla domanda: "Se volessimo riportare un terreno compromesso (asportando il cemento o asfalto che lo ricopre per l'intervento dell'uomo) alla sua "naturalità", quanti anni dovremmo attendere?"; la sua risposta fu "Non anni, ma secoli: per formare 1 cm di suolo occorrono infatti dai 3 ai 4 secoli. E 3 mila anni per raggiungere uno spessore utile ai fini agricoli".**

Ricordiamo che il suolo ("strumento" essenziale per contrastare il cambiamento climatico) **fornisce molteplici preziosi servizi ecosistemici**, in particolare: stoccaggio e sequestro di carbonio, qualità degli habitat, produzione agricola, produzione di legname, impollinazione, regolazione del microclima, rimozione di particolato e ozono, protezione dall'erosione, regolazione del regime idrologico, disponibilità di acqua, purificazione dell'acqua.

Per essere più espliciti (*dati Politecnico di Milano - Prof. Paolo Pileri*)

- ogni ettaro (10.000 mq) di suolo libero assorbe circa 90 tonnellate di carbonio;

- ogni ettaro di suolo libero è in grado di drenare 3.750.000 litri d'acqua;

- ogni ettaro di suolo libero, coltivato, può sfamare 6 persone per un anno.

La perdita di suolo, inoltre, genera un "danno" non soltanto sotto il profilo ambientale, ma anche sotto quello economico-finanziario. Nel corso degli anni, **ISPRA** è riuscita a stimare un costo annuale per ettaro derivante dalla perdita dei servizi ecosistemici, composto da due valori:

- valore del flusso di servizio che il suolo non sarà più in grado di assicurare;

- valore dello stock di risorsa perduta.

Il costo è stato quantificato complessivamente tra 79.000 e 97.000 euro l'anno per ciascun ettaro di terreno libero che viene impermeabilizzato.

f) elevare la qualità della vita, nei centri storici e 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 per la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze delle persone con disabilità;

g) tutelare i centri storici nelle peculiarità identitarie, culturali e paesaggistiche incentivando le funzioni residenziali e i servizi connessi, attraverso interventi di rigenerazione edilizia di qualità, sia prevedendo il trasferimento all'esterno degli stessi delle grandi sedi direzionali pubbliche e private, sia favorendo la presenza equilibrata e sostenibile delle funzioni connesse all'ospitalità;

Non si comprende con quali indicatori verrebbe valutata e favorita la **“presenza equilibrata e sostenibile delle funzioni connesse all'ospitalità”** interne ai centri storici e si dovrebbe anche inserire **“e commerciali”**.

E' impensabile che sia prevista la possibilità di intervenire all'interno dei centri storici, equiparandoli ai generici “ambiti urbani” come indicato nelle definizioni del D.d.L., senza che tali eventuali interventi siano inseriti obbligatoriamente in un quadro normativo specifico come quello dei Piani Particolareggiati Esecutivi vigenti dei Centri Storici, comunque definiti, chiarendo subito però che ogni intervento da consentire in questi ambiti così fragili e ricchi di valori urbanistico-culturali oltre che storico-architettonici (da definire a parte come “ambiti urbani storici” o direttamente come “centri e nuclei storici” di cui alla lettera A del D.M. 1444/1968) dovrà necessariamente riguardare il miglioramento della qualità del contesto, tenendo conto dell'obiettivo primario del recupero della coerenza complessiva degli esiti proposti e attesi e non dell'ottimizzazione dei profitti.

Peraltro, occorrerebbe aggiungere fra i trasferimenti anche gli **esercizi commerciali con grandi superfici di vendita.**

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;

Per l'obiettivo di **“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”** (articolo 1, comma 2, lettera h) non viene specificato se si tratta di una condizione vincolante per l'approvazione degli interventi, a chi competerà sostenerne i costi e **non compaiono richiami ai vigenti PUMS (Piani urbani per la mobilità sostenibile).**

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

Si ritiene debbano essere favoriti prioritariamente gli interventi di “edilizia residenziale pubblica” per i sempre maggiori bisogni abitativi dalle fasce sociali più indigenti e non solo gli interventi di **“edilizia residenziale sociale”**.

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

Si dovrebbe aggiungere nell'articolo che alla partecipazione va assicurata una piena e corretta informazione e la **preventiva messa a disposizione e accessibilità di tutti i materiali prodotti**.

m) intervenire su edifici e quartieri realizzati nell'ambito dei piani di edilizia residenziale pubblica, con operazioni di riabilitazione, riqualificazione energetica e sismica, nonché di valorizzazione urbana per innalzare il livello di qualità dell'abitare, tramite la realizzazione negli stessi piani di opere pubbliche, infrastrutture sociali e opere di architettura contemporanea accompagnate dalla simultanea riqualificazione energetica e formale degli edifici e degli spazi comuni esistenti o anche dalla loro totale o parziale demolizione e successiva ricostruzione;

Occorrerebbe aggiungere: **“Deve essere data agli abitanti insediati la garanzia che non subiranno processi forzati di espulsione”**.

n) attrarre gli investimenti privati orientati agli obiettivi pubblici della rigenerazione urbana.

Occorrerebbe aggiungere **“a partire dalla qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici esistenti”**.

3. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia di governo del territorio nel rispetto dei principi sulla rigenerazione urbana contenuti nella presente legge. In nessun caso le disposizioni di cui alla presente legge possono essere interpretate nel senso dell'attribuzione allo Stato di poteri, funzioni e compiti attribuiti, trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni regionali in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio in vigore alla data di entrata in vigore della presente legge; le regioni, ove necessario, procedono al loro adeguamento ai principi fondamentali contenuti nella presente legge entro sei mesi dalla data della sua entrata in vigore e con integrale salvezza degli effetti già prodotti.

Prevedere che *“sono in ogni caso fatte salve le disposizioni regionali in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio in vigore alla data di entrata in vigore della presente legge”*, significa poter “sommare” le possibilità date dalla legge regionale a quelle di cui alla presente legge statale, con effetti e risultati devastanti, si dovrebbe invece prevedere che le regioni debbano conformarsi, con l'indicazione di un termine “perentorio” (e non solo “ordinatorio”) alla presente norma, adeguando o abrogando le proprie disposizioni regionali in materia qualora contrastino con le disposizioni della presente legge, in modo che non possano sommarsi gli effetti (ampliamenti in primis) della disposizione statale con quella regionale.

4. I Comuni nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, disciplinano ed attuano l'attività edilizia in materia di rigenerazione urbana in conformità alla normativa vigente.

Una buona norma sulla rigenerazione urbana riteniamo non possa prescindere dal “mettere mano” alla massiccia **riduzione delle previsioni “in pancia” ai vigenti strumenti urbanistici comunali, inserendo l'obbligo di uno stop a nuove previsioni che porterebbero ad ulteriori consumi di suoli liberi fertili, naturali e seminaturali, per qualsivoglia tipologia di destinazione, neppure attraverso il “grimaldello” del consumo a saldo zero di suolo**.

(Definizioni)

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

a) «ambiti urbani»: le aree e gli isolati ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, 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;

Ambiti urbani: potremmo definirlo un errore grammaticale nella disciplina urbanistica. Ambiti urbani sono tutti quelli interni al perimetro dell'urbanizzazione consolidata che possono essere anche di pregio. Solo se sono degradati corrispondono alle caratteristiche descritte. Quindi dopo "ambiti urbani" riteniamo sia necessario aggiungere il termine "degradati" (a cui dare una precisa definizione), per non incorrere in pesanti equivoci nel momento dell'applicazione della Legge.

b) «rigenerazione urbana»: 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 o, comunque, secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, determinino un «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;

Si ritiene debbano essere eliminati i termini "prioritariamente su quelli", in quanto si ritiene che gli interventi di rigenerazione urbana incentivati dalla presente disposizione, debbano riguardare esclusivamente gli ambiti/aree degradate; per le altre zone si dovranno applicare le normali regole previste dai vigenti piani urbanistici comunali che, in caso contrario, non avrebbero più senso di esistere.

Come già osservato per la lettera e) - comma 2 - dell'art. 1, si ribadisce l'estrema pericolosità di un criterio del "saldo zero" da applicarsi al consumo del suolo, in quanto questo vorrebbe dire continuare a consumare suolo libero, in particolare quello agricolo e/o naturale, con "compensazioni" sovente assai ambigue e fantasiose.

c) «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;

Non viene definita/esplicitata la distinzione fra "consumo di suolo permanente" e "consumo di suolo reversibile", si ritiene che tale differenziazione, se non individuata in modo puntuale e rigoroso, possa rivelarsi dannosa e di soggettiva applicazione. Ribadiamo sia indispensabile adottare le definizioni dettate da ISPRA.

d) «impermeabilizzazione»: cambiamento della natura del suolo mediante interventi antropici di copertura artificiale, tali da eliminarne o ridurne la permeabilità, anche per effetto della compattazione;

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

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;

g) «centri storici e agglomerati urbani di valore storico»: i nuclei e i complessi edilizi identificati 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;

h) «cintura verde»: un'area, 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'efficienza energetica e l'assorbimento delle polveri sottili, nonché a ridurre l'effetto «isola di calore», favorendo al contempo una regolare raccolta delle acque piovane;

La definizione “**cintura verde**” (peraltro già presente in molte norme dei piani urbanistici comunali e in alcune leggi regionali) dovrebbe ricomprendere tutto il territorio agricolo, naturale e seminaturale che non fa parte delle aree urbanizzate e infrastrutturate.

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, nonché dalla riduzione degli effetti eolici refrigeranti causata dall'edificazione;

Riterremmo più opportuno utilizzare questa definizione scientifica sintetica comunemente accettata: “L'isola di calore urbana è quel fenomeno che determina un microclima caratterizzato da temperature più alte nelle aree urbane rispetto alle aree di campagna o alle zone rurali circostanti”.

l) «degrado»: le seguenti situazioni, a titolo esemplificativo, non esaustive e non cumulative; le aree, gli edifici e i complessi edilizi caratterizzati da scarsa qualità sotto il profilo architettonico ed edilizio, o da incongruenze con il contesto paesaggistico-ambientale e urbanistico, o inadeguati dal punto di vista della sicurezza statica e antisismica, dell'efficienza energetica e dell'impatto ambientale; le aree, gli edifici e i complessi edilizi caratterizzati da abbandono, pericolosità sociale, sottoutilizzazione, sovraffollamento o impropria utilizzazione; le aree, gli edifici e i complessi edilizi connotati da condizione di compromissione degli equilibri ecosistemici, dovuta a inquinamenti, antropizzazioni, squilibri degli *habitat* o mancata manutenzione del territorio, ovvero da accertate situazioni di rischio.

Le “situazioni” indicate, oltre ad essere non esaustive, non debbono nemmeno essere cumulative, **altrimenti tutti gli edifici risulterebbero degradati**, anche quelli dei centri storici o similari; si ritiene che per degrado debba intendersi il cumulo di più situazioni tra quelle elencate.

Capo II

GOVERNANCE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Art. 3.

(Soggetti istituzionali della rigenerazione urbana)

1. L'architettura istituzionale della rigenerazione urbana si compone del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali, delle regioni e province autonome di Trento e di Bolzano e dei comuni.

2. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali esercita l'indirizzo e il coordinamento delle politiche della rigenerazione urbana e, in particolare, le seguenti funzioni:

a) aggiorna e integra gli obiettivi del Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA), istituito ai sensi dei commi da 437 a 444 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n.160, al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali anche attraverso l'individuazione di criteri volti a definire gli ambiti di intervento, favorendone l'armonizzazione con quelli identificati nelle normative regionali già adottate in materia di rigenerazione urbana;

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 e 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.

3. Fermi restando le norme regionali in materia coerenti con i principi della presente legge e gli effetti già prodotti, 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 PINQUA, 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;

b) in base alla specificità del territorio e della legislazione regionale in materia di urbanistica, individuano incentivi e semplificazioni ulteriori rispetto a quelli stabiliti dalla presente legge per favorire gli interventi di rigenerazione pubblica e privata ai fini dell'attuazione della presente legge e, tra essi:

1) fatte salve le previsioni più incentivanti delle normative regionali e comunali, il riconoscimento di una volumetria ovvero di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti come misura premiale; in misura non superiore al 30 per cento rispetto a quelle preesistenti, con premialità

aggiuntive in caso di: miglioramento delle prestazioni energetiche, sismiche e statiche superiori agli obblighi di legge, tutela e restauro degli immobili di interesse storico artistico, costruzione di opere di architettura contemporanea ea, realizzazione di servizi sociali abbattimento di barriere architettoniche, tutela dal rischio idrogeologico, riqualificazione ambientale paesaggistica e rinaturalizzazione delle aree eventualmente non più utilizzate, utilizzo di coperture a verde, realizzazione di interventi destinati alla mobilità sostenibile, conferimento di rifiuti derivanti da demolizione selettiva a impianti di recupero e riutilizzo di materiali, nonché bonifica degli edifici e dei suoli contaminati;

Il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva come misura premiale fino al 30% con premialità aggiuntive neppure definite nei limiti massimi, significa favorire un formidabile e incontrollabile consumo di suolo.

Le disposizioni di cui ai numeri da 1 a 5 della lettera b del comma 3 dell'articolo 3, rischiano di attribuire a tutte le Regioni e conseguentemente ai Comuni, la facoltà (che in parte alcune stanno già attuando) di ammettere in modo indiscriminato, o quasi, **deroghe ai piani urbanistici comunali**, ora anche con una specifica "*delega statale a copertura*" che non potrà, quindi, che generare 20 norme regionali in deroga, oltre quelle già in essere a livello regionale e statale, con aumento dell'attuale caos normativo non più sostenibile per uno Stato che vuole essere civile e tutto questo verrà sicuramente peggiorato alla luce dell'autonomia differenziata.

Al contrario, occorrerebbe perlomeno una disposizione unitaria di incentivazione al recupero, al riuso, alla riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente (non in deroga), con anche conseguenti e collegati obblighi all'eliminazione di nuove previsioni edificatorie su aree libere. Inoltre, se vengono ammesse e tollerate le norme in deroga ai vigenti piani urbanistici comunali in nome della "*rigenerazione urbana*", con aumenti delle attuali previsioni edificatorie, **riteniamo andrebbero anche ammesse "norme ed interventi" per eliminare direttamente le previsioni di nuove edificazioni su aree libere, ma di questo nell'articolato non vi è traccia.**

Non è accettabile la possibilità di ulteriori "*capacità edificatorie*" aggiuntive alle (troppe) attuali: **sarebbe sufficiente rendere obbligatoria la previa produzione di un "censimento" dello sfitto, inutilizzato e abbandonato**, per rendersi conto che tale condizione non ha alcuna ragione di essere favorita, dato il rapporto tra dati demografici in decrescita e patrimonio edilizio esistente ma inutilizzato.

2) la possibilità di delocalizzazione delle relative volumetrie o superfici lorde in area o aree diverse, fatto salvo il criterio del pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici;

Non accettabile, inoltre, la delocalizzazione di volumetrie anche in aree libere, in nome del "*pareggio di bilancio*"; le aree libere permeabili interne alle città dovrebbero rimanere tali in quanto necessarie come servizi pubblici e privati e quelle esterne alle città come aree naturali o seminaturali, oltretutto per aree destinate all'agricoltura ed alle attività connesse.

3) le modifiche della sagoma e le deroghe alle distanze tra fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, alle densità fondiari di cui all'articolo 7 e alle altezze massime di cui all'articolo 8 del medesimo decreto del Ministro per i lavori pubblici,

necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti e l'inserimento delle premialità di cui al numero 2) della presente lettera;

Assolutamente non accettabile anche il complesso delle indicate deroghe al D.M. 1444/1968 i cui parametri vincolanti sono tutt'ora alla base di tutti gli strumenti urbanistici comunali (distanze tra fabbricati, densità fondiaria, altezze, oltreché mutamenti di destinazione d'uso), con quindi la possibilità di rilascio di permessi di costruire "pesantemente" in deroga, rispetto ai vigenti strumenti urbanistici comunali; peraltro prevedendo nemmeno deroghe ai parametri dei vigenti strumenti urbanistici comunali, ma ai ben più alti parametri massimi di cui ai citati articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968. Ci si chiede quindi se abbia ancora un senso avere/aggiornare gli strumenti urbanistici comunali per la pianificazione e regolamentazione delle attività di trasformazione del territorio.

Deroghe che con la loro attuazione rischiano di compromettere l'armonia dei centri abitati, dequalificando la città, con un conseguente peggioramento della vita degli abitanti e della vivibilità urbana.

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 dal nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652;

Anche queste deroghe alle attuali destinazioni d'uso previste dagli attuali strumenti urbanistici comunali rischiano di compromettere per sempre l'armonia dei centri abitati di impianto storico, dequalificano la città rendendola un agglomerato incoerente; peggiorano la vita degli abitanti e la vivibilità urbana. Viene indicato che dette deroghe, di cui alle "semplificazioni" che le Regioni potranno introdurre, sono operate "fermo restando l'obbligo di richiesta dell'atto comunale (titolo abilitativo edilizio n.d.r.) 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 ...", tradotto che solo in dette zone e per l'indicata destinazione sarà necessario il titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire) e nelle restanti parti del territorio non servirà più nulla e **si potrà operare sempre in deroga alle previste destinazioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali e senza la previa presentazione di alcun titolo edilizio (!!!)**, praticamente "un liberi tutti" (ovvero "ognuno è libero di fare quello che vuole per il proprio immobile") senza verifica di standards urbanistici, pagamento di oneri e rispetto di normative comunali o sovraordinate; siamo sicuri che si voglia arrivare a tanto???

Andrebbero invece esclusi i Centri e Nuclei Storici dalla perimetrazione dei progetti di Rigenerazione Urbana che sono, insieme al paesaggio, il Bene che caratterizza l'identità stessa dell'urbanistica italiana. Sono pochissimi, infatti, gli edifici sottoposti ai vincoli delle Soprintendenze.

Il tessuto minuto di **centri storici e borghi**, anche se non sempre antico, modesto ma armonico, se sostituito "a macchia di leopardo" farà perdere quel carattere di unicità e attrattività che questi insediamenti tutt'ora in gran parte conservano.

Si possono casomai consentire singole sostituzioni di edifici recenti (in prevalenza edificati dopo il 1950) e incongrui per tipologia e dimensioni, rispetto al contesto storicizzato, **ma non una distruzione generalizzata** che la perimetrazione dei progetti di Rigenerazione consentirebbe nel luogo più sacro, ma anche più appetibile della città per l'alta rendita immobiliare. Questo sarebbe il peggior danno che si possa fare al Paese e che deve essere assolutamente scongiurato attraverso l'obbligo di inserire i singoli interventi all'interno della pianificazione particolareggiata dei centri storici.

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, lettera b), della presente legge;

Come si diceva in precedenza, bisognerebbe prevedere anche **procedimenti urbanistici semplificati per la riduzione/eliminazione obbligatoria di nuove previsioni edificatorie non attuate e non necessarie su aree libere.**

c) promuovono specifici programmi di rigenerazione urbana nelle aree di edilizia residenziale pubblica (ERP), di cui all'articolo 1, comma 2, lettera l), con particolare riguardo alle periferie e alle aree di maggiore disagio sociale;

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.

Si ritiene assolutamente non idoneo prevedere il limite della “maggioranza assoluta” (quindi oltre il 50%), per l'approvazione del citato “consorzio unitario”; questo vorrebbe dire che sarà sufficiente il 50% + 1 per approvare dei progetti anche sulla proprietà di terzi che non hanno aderito al consorzio; o, peggio, che le proprietà che non hanno aderito potranno essere espropriate, con tutto ciò che ne consegue, in nome dell'indicato “interesse pubblico”. A memoria non si è mai vista una percentuale così bassa, né per piani di recupero, piani particolareggiati o piani di lottizzazione di cui alla vigente legislazione statale (art. 23 L. 1150/1942 ed art. 30 L. 457/1978); tutti questi piani prevedono almeno i tre quarti (il 75%) delle proprietà immobiliari su base catastale.

4. I comuni, fermo restando quanto previsto all'articolo 7, provvedono alla definizione della seguente attività di programmazione:

a) entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, 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; 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;

b) entro dodici mesi dalla data di 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 *h*), nelle quali sono esclusi gli interventi di cui alla presente legge; nonché i manufatti ricadenti all'interno di dette aree, con funzioni integrate, complementari e connesse ovvero compatibili con le predette attività e funzioni, ai quali sono invece applicabili gli interventi di cui alla presente legge;

Riteniamo importante obbligare i Comuni alla più ampia diffusione pubblica di questo termine di scadenza **affinché i cittadini proprietari possano chiedere di essere esclusi dal perimetro dell'area soggetta a rigenerazione**, con un obbligo di pubblicazione e possibile inoltro delle relative osservazioni e successive controdeduzioni in Consiglio Comunale.

Segnaliamo, inoltre, la possibilità di **equivocare i contenuti delle varie lettere del presente comma**, la cui attuale formulazione parrebbe indicare che i Comuni debbano provvedere ad effettuare le varie perimetrazioni, per le quali non si riscontrano ampie possibilità di osservazione per i privati. La disposizione – così formulata – sembrerebbe richiedere una o più delibere, di cui peraltro non si comprende a quale organo sia demandata la competenza (Consiglio comunale o Giunta comunale), senza alcuna possibilità di un “*contraddittorio e/o osservazione*”; pertanto si ritiene necessario integrare questo comma prevedendo una prima “adozione” delle indicate perimetrazioni con delibera, meglio se del Consiglio comunale, con un idoneo periodo di pubblicazione e pubblicizzazione (non meno di 30 giorni) del provvedimento, un successivo periodo (non meno di 30 giorni) per la presentazione di eventuali osservazioni sulle citate adozioni, per arrivare alle conseguenti controdeduzioni e alla successiva “approvazione” con delibera (meglio del Consiglio comunale) delle perimetrazioni.

c) sulla base della perimetrazione di cui alla lettera *a*), individuano gli ambiti urbani oggetto di interventi di rigenerazione a valere esclusivamente sulle risorse statali, regionali o comunali che confluiscono nella programmazione comunale di cui all'articolo 5;

d) 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;

e) 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.

5. In deroga all'articolo 14-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241, per gli interventi disciplinati dal presente articolo si indice la conferenza di servizi semplificata con le seguenti modalità:

a) l'amministrazione procedente comunica alle altre amministrazioni interessate, ivi comprese le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale e dei beni culturali e alla tutela della salute dei cittadini, il termine perentorio, comunque non superiore a sessanta giorni, entro il quale devono rendere le proprie determinazioni sulla decisione oggetto della conferenza. Si considera in ogni caso acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni che non abbiano partecipato alla riunione ovvero, pur partecipandovi, non abbiano espresso la propria posizione, ovvero abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza;

b) qualora l'amministrazione procedente abbia acquisito atti di assenso condizionato ovvero ritenga che le condizioni e le prescrizioni eventualmente indicate dalle amministrazioni ai fini dell'assenso necessitano di modifiche sostanziali al progetto, convoca, entro quindici giorni decorrenti dalla

scadenza del termine per il rilascio delle determinazioni da parte delle singole amministrazioni, una riunione video-telematica di tutte le amministrazioni coinvolte nella quale le stesse sono obbligate ad esprimersi definitivamente sulle modifiche sostanziali per la fattibilità dell'intervento. Resta fermo quanto previsto dalla lettera a), secondo periodo;

c) la determinazione conclusiva della conferenza di servizi di approvazione dell'intervento, adottata sulla base della maggioranza delle posizioni espresse, comprese quelle acquisite per silenzio assenso, costituisce titolo per l'avvio dei lavori.

La conferenza dei servizi - così come qui prevista - costituisce un abuso nei confronti di cittadini ignari delle decisioni assunte, anche se proprietari, e dello stesso Consiglio Comunale esautorato. Se ricadenti nel caso 2.a), la delibera di Giunta può determinare la perimetrazione delle aree di rigenerazione come fossero un piano attuativo, ma in queste aree una Società privata potrà eseguire gli espropri degli ignari residenti.

Non si ritiene accettabile una deroga/semplificazione all'art. 14-bis (già rubricato "conferenza semplificata") della L. 241/1990 e s.m.i., posto che lo strumento della conferenza dei servizi se da un lato "accelera" i procedimenti per le pubbliche amministrazioni, dall'altro nel contempo è come una specie di "abuso" nei confronti dei cittadini, solitamente ignari, con anche una specie di "esautorazione" del Consiglio comunale che, quando va bene, ratifica gli esiti della citata conferenza; in questo caso non è nemmeno prevista la ratifica e il relativo esito costituisce addirittura il titolo (abilitativo edilizio *n.d.r.*) per l'inizio dei lavori (!!!).

Capo III

STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Art. 4

(Programma nazionale per la rigenerazione urbana)

1. Il Programma nazionale per la rigenerazione urbana si compone dei seguenti strumenti:

L'articolo 4 (*Programma nazionale per la rigenerazione urbana*) **pare sovrapporsi** al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare e non definisce se chi ottiene finanziamenti dal Programma per l'attuazione della rigenerazione urbana sia tenuto ad adeguare la propria normativa in materia.

a) in via straordinaria, i progetti, i piani e i programmi di rigenerazione urbana previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), con finanziamenti, modalità e termini previsti da quest'ultimo;

b) a regime, il Piano nazionale per la rigenerazione urbana, da adottare con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, 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. L'attività istruttoria è svolta dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

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

a) la definizione degli obiettivi della rigenerazione urbana;

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 di cui al presente articolo.

3. I programmi di rigenerazione urbana approvati dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano prima della data di entrata in vigore della presente legge mantengono la loro efficacia fino al loro completamento.

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, resilienza del territorio rispetto ai pericoli naturali, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di sviluppo sociale, ambientale ed economico, di bilancio energetico e idrico, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere, di mobilità sostenibile, di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione.

L'articolo 5 (*Programmazione comunale di rigenerazione urbana*) pare non valutare il patrimonio edilizio non occupato. Gli ampliamenti del 35% del volume o della superficie esistenti, si ritengono eccessivi, non giustificabili, ancorché per interventi pubblici e soprattutto non dovrebbero prevedere nuovi consumi di terreni permeabili.

2. La programmazione comunale di rigenerazione urbana è adottata:

a) se in conformità allo strumento urbanistico generale, in modalità semplificata con unica delibera della giunta comunale di approvazione di piani attuativi di recupero e di riqualificazione, o come altrimenti denominati in base alla legislazione regionale;

b) se in variante allo strumento urbanistico generale, attraverso i procedimenti amministrativi semplificati di cui alla vigente normativa regionale;

c) con accordo di programma nei casi 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 ed elenca:

a) gli obiettivi di riqualificazione urbana, di sostenibilità ambientale, di miglioramento degli *standard* energetici del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente che si intendono conseguire;

b) gli interventi pubblici e i benefici connessi alla rigenerazione urbana del patrimonio edilizio esistente, con incrementi fino ad un massimo del 35 per cento della volumetria o della superficie lorda esistenti alle condizioni indicate;

c) gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici e privati, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere;

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

e) gli interventi di edilizia residenziale sociale;

f) la stima dei relativi costi.

In detto comma, alla lettera b), **addirittura gli incrementi volumetrici possono arrivare anche al 35%**, al comma 3 del precedente art. 3, si indicava un massimo del 30% con però specifiche premialità aggiuntive.

4. La programmazione comunale di rigenerazione urbana individua, altresì, 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*);

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

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

5. Nelle more dell'aggiornamento degli strumenti di programmazione urbanistica ai sensi della presente legge sono attuati gli interventi di rigenerazione assentiti o assentibili sulla base di titoli di legittimazione previsti dalla vigente normativa statale o regionale.

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 pubbliche di cui alla presente legge, qualora non possa essere realizzata dall'amministrazione interessata, è affidata mediante concorso di progettazione. 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 secondo le modalità e le indicazioni di cui all'articolo 48, comma 7, quarto periodo, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108.

L'articolo 6 (*Qualità della progettazione e attuazione degli interventi*) enumera tutti i casi di valutazione dell'idea progettuale e del progetto di fattibilità tecnica ed economica senza specificare attraverso quali strumenti potranno essere finanziati gli interventi.

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, strutturale, 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 i relativi interventi attuativi 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 nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 10, oltre che delle altre agevolazioni stabilite dalla presente legge, assicurano le seguenti condizioni:

- a) realizzazione di edifici della classe A di certificazione energetica, e in ogni caso miglioramento dello *standard* di efficienza energetica degli stessi in conformità alle direttive europee;
- b) adeguamento sismico per il raggiungimento dei livelli di sicurezza previsti dalle norme tecniche;
- c) realizzazione di aree verdi e servizi ecosistemici;
- d) adeguamento e incremento delle dotazioni quantitative e qualitative di servizi pubblici, anche su superfici non naturali;
- e) ripermabilizzazione 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) uso sociale dei luoghi;
- h) recupero del tessuto produttivo e commerciale compatibile con l'insediamento e il riequilibrio insediativo;
- i) abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio;
- l) 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 delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, 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 non economico dei servizi ecosistemici, nella scelta di localizzazione delle opere, è sempre scelto il suolo a minor qualità di servizi resi.

Alla lettera l) del comma 4, per gli interventi attuativi che accedono al fondo viene indicata anche l'opzione di dichiarare l'impossibilità di perseguire l'obbligo al riuso, asseverandone un pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici che, a nostro parere, sarebbe assai arduo controllare/verificare e **costituirebbe un evidente agile strumento per continuare a consumare suolo con interventi di nuova costruzione**; pertanto si ritiene vadano stralciati il secondo ed il terzo periodo di detta lettera, a partire da "*Qualora in attuazione della ...*".

Art. 7

(Disciplina degli interventi diretti privati di rigenerazione urbana)

1. Le disposizioni, anche di dettaglio, contenute nel presente articolo sono attuative dei principi enunciati nella presente legge, operano direttamente nei confronti delle regioni a statuto ordinario prive di legislazione in materia di rigenerazione urbana e concorrono con immediata efficacia con le vigenti disposizioni regionali, ai fini della realizzazione di interventi diretti privati di rigenerazione, in attuazione di una o più delle finalità di cui all'articolo 1, anche in assenza di programmazione comunale in materia.

L'articolo 7 (*Disciplina degli interventi privati di rigenerazione urbana*) non chiarisce se alle specifiche legislazioni regionali in materia di rigenerazione urbana, già presenti, vengano anche aggiunte tali nuove disposizioni, **con la conseguenza ancora più devastante** della sommatoria dei relativi effetti. Inoltre, non viene

previsto che la predetta disposizione vada ad abrogare una vigente disposizione in deroga ai vigenti strumenti urbanistici comunali relativa alla “*riqualificazione incentivata delle aree urbane*”, ancorché la stessa sia molto meno impattante ed applicabile solamente alle aree/immobili degradati, abbandonati, dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare (e non ai centri storici), quale quella di cui ai commi 9, 10, 11, 12 e 14 dell’art. 5 del D.L. 13/5/2011 n. 70 convertito in L. 12/7/2011 n. 106; conseguentemente anche in questo caso non è dato a sapersi se gli effetti delle diverse disposizioni siano in alternativa o possano addirittura sommarsi.

2. Sono sempre consentiti, anche in deroga alle vigenti previsioni degli strumenti urbanistici e ai relativi documenti e elaborati, i seguenti interventi di rigenerazione urbana da realizzare da parte di soggetti privati su singoli edifici, complessi edilizi e ambiti urbani, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensivi di demolizione e ricostruzione anche parziale dei fabbricati, previsti dagli articoli 3, comma 1, lettera d), e 10, comma 1, lettera c), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché dal comma 4 del presente articolo, con diversa distribuzione volumetrica e modifiche della sagoma, del sedime, dei prospetti, delle caratteristiche plani-volumetriche, tipologiche e funzionali dell'edificio originario, anche con eventuale delocalizzazione in aree diverse;

b) i cambi di destinazioni d'uso tra le diverse categorie funzionali previste dagli strumenti urbanistici generali, indipendentemente dalle limitazioni qualitative o quantitative e dalle modalità di attuazione, dirette o indirette, previste dagli strumenti stessi. I cambi di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23-ter del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 sono consentiti sempre e incondizionatamente;

c) gli interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti, nei limiti della preesistente legittima consistenza;

d) gli interventi di rigenerazione urbana all'interno degli ambiti urbani di cui all'articolo 2 comma 1, lettera a).

Con il comma 2 dello stesso art. 7 viene “istituzionalizzata”, praticamente in tutto l’edificato, la **deroga alle vigenti previsioni degli strumenti urbanistici comunali**; ci si chiede che valore e che funzione possano quindi ancora avere le vigenti pianificazioni urbanistiche comunali: se l’intenzione del Legislatore è di volerle disapplicare, sostanzialmente azzerare, questo ci pare davvero il “metodo migliore” (cosa che, ovviamente, ci vede fortemente critici).

3. Le varianti ai titoli edilizi di assenso, anche esplicito, degli interventi di cui al presente articolo sono sempre realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Il comma 3 dell’articolo 7 risulta essere in contrasto con quanto attualmente previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; nella fattispecie ora con l’art. 22 le varianti attuabili con S.C.I.A. non debbono incidere sui parametri urbanistici, sulle volumetrie e sulla categoria edilizia, inoltre non debbono alterare la sagoma per gli edifici sottoposti ai disposti del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero non debbono configurarsi come una “variazione essenziale” al progetto autorizzato; lo stesso comma risulta essere in parte anche in contrasto con l’attuale art. 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che ammette interventi di ristrutturazione “pesante” e quindi anche relative varianti,

ma non ammette nuove costruzioni e varianti in ampliamento, se non nei soli e molto limitati casi di “*interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora disciplinati da piani attuativi comunque denominati*”, ovvero nei casi di “*interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche*”.

4. Gli interventi di rigenerazione urbana di cui al comma 2, lettera a), comportanti la demolizione e ricostruzione anche parziale dei fabbricati, beneficiano di un incremento non inferiore al 10 per cento e fino ad un massimo del 30 per cento della volumetria o della superficie lorda esistenti, soggette a demolizione.

5. Gli interventi diretti privati di rigenerazione urbana devono perseguire i seguenti obiettivi:

a) migliorare lo *standard* di efficienza energetica degli edifici in conformità alle direttive europee in materia, anche con procedure di «perequazione energetica» di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), con attribuzione di incentivi urbanistici ulteriori rispetto a quelli di cui al comma 4, nei limiti previsti dalla normativa vigente;

b) favorire gli interventi di consolidamento antisismico degli edifici;

c) migliorare le prestazioni di isolamento acustico degli edifici;

d) abbattere le barriere architettoniche delle parti comuni degli edifici.

6. Nei casi di interventi diretti privati di rigenerazione comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze 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. Gli incentivi volumetrici e di superficie eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma dell'edificio demolito, nonché in deroga alle densità fondiariale e alle altezze massime di cui, rispettivamente, agli articoli 7 e 8 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

Il comma 6 indica altre deroghe, quella già prevista (dal comma 1-ter art. 2-bis del D.P.R. 380/2001 così come novellato dalla lettera a - comma 1 - art. 10 del D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020) sulle distanze tra fabbricati e dai confini per gli interventi di demolizione e ricostruzione in attuazione dei vigenti strumenti urbanistici comunali, che risulterebbe ora addirittura anche estesa agli interventi in deroga agli strumenti urbanistici comunali. E come non bastasse, **anche gli incentivi volumetrici (ampliamenti) potranno essere realizzati oltreché “fuori sagoma” dell’edificio demolito, anche in deroga alle densità fondiariale e alle altezze massime**, ma non dei vigenti strumenti urbanistici comunali quanto, addirittura, dai parametri molto più elevati previsti da quanto indicato dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/1968.

7. All'interno dei centri storici e degli agglomerati urbani di valore storico, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nell'ambito della programmazione comunale di cui all'articolo 5 e, nelle more della sua adozione, di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati approvati o da approvare ai sensi della vigente legislazione regionale. La programmazione comunale di rigenerazione dei centri storici e degli agglomerati urbani di valore storico come definiti dalla presente legge è adottata previa intesa con la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio e per i relativi interventi attuativi di rigenerazione non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica. Sono esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui al presente articolo gli immobili ricadenti nei predetti centri storici e agglomerati urbani 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.

Le citate deroghe di cui ai commi precedenti (tipologia di intervento, destinazioni d'uso, volumetrie, distanze ed altezze), **verrebbero ammesse addirittura nei centri storici e negli agglomerati urbani di valore storico**, con la previa condizione della loro previsione nell'ambito della programmazione comunale prevista al precedente art. 5 o nell'ambito di piani di recupero o di piani particolareggiati. Quindi i Comuni potrebbero decidere di applicare le citate deroghe indistintamente anche per tali ambiti. In sostanza **tutto il patrimonio storicizzato sarebbe a rischio**, con la sola esclusione degli immobili tutelati ai sensi degli artt. 10 e 12 della Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. che, in realtà, rappresentano una percentuale estremamente bassa rispetto al totale degli immobili di tali zone.

Riteniamo pertanto necessario aggiungere alle esclusioni nell'applicazione delle deroghe *“gli immobili classificati come di valore storico-culturale, testimoniale e/o documentario dai piani comunali, che debbono essere sottoposti ai soli interventi di restauro e risanamento conservativo”*.

8. Gli interventi diretti privati di rigenerazione degli ambiti urbani di cui al comma 2, lettera d), sono a totale carico dei promotori; oltre ai costi degli interventi privati sono altresì a loro totale carico:

a) i costi per l'adeguamento e la monetizzazione degli *standard* urbanistici derivanti dall'intervento, e per la realizzazione degli ulteriori obiettivi di interesse pubblico previsti nella convenzione allegata al permesso di costruire;

b) i costi relativi agli oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nell'intervento secondo modalità socialmente sostenibili; nonché quelli necessari per le opere di mitigazione delle attività dei cantieri;

c) le garanzie finanziarie per le opere e gli obiettivi pubblici e di interesse pubblico;

d) i costi per lo svolgimento delle necessarie procedure partecipative di cui all'articolo 8 ovvero, ove già approvati, secondo i vigenti regolamenti locali.

Con la lettera b) del comma 8, viene prevista addirittura la possibilità di trasferimento dei nuclei famigliari.

9. Gli interventi di rigenerazione di ambiti urbani a totale carico dei privati possono essere presentati da promotori privati anche in assenza della programmazione comunale di cui all'articolo 5 e sono realizzabili previo rilascio del permesso di costruire convenzionato previsto dall'articolo 28-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dalle eventuali disposizioni regionali in materia, sulla base di un progetto unitario esteso all'intero ambito.

In aggiunta alle molte deroghe prima elencate, nel comma 9 dell'articolo 7 viene data anche la possibilità al privato, sostituendosi addirittura alla normale programmazione comunale, di derogare i normali iter procedurali approvando questi interventi in assenza della previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano di recupero o piano particolareggiato) e quindi anche in assenza del connesso procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS), ma solamente con un *“permesso di costruire convenzionato”* di cui all'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. o di cui alle disposizioni regionali similari: **a tali condizioni ci**

pare evidente come potrebbero così essere eliminate tutte le disposizioni inerenti all'edificato dei piani urbanistici comunali, che con queste norme non avrebbero più alcun senso di sussistere.

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 programmi di rigenerazione urbana e la piena informazione sui contenuti dei progetti, anche attraverso la predisposizione di portali *web* informativi e forme di dibattito pubblico.

Viene auspicata una partecipazione generica senza indicare le specifiche procedure, modalità e tempi, quando invece la procedimentalizzazione dell'articolato non lascia spazio a questo tipo di attività.

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

Art. 9

(Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi)

1. I proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e dall'applicazione delle sanzioni previste dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché i contributi ai comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 3, comma 4, lettera *d*), 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 dei trasporti il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato «Fondo», con una dotazione pari a 50 milioni di euro per l'anno 2024, 100 milioni di euro per gli anni 2025 e 2025 e 300 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 al 2037. Le risorse del Fondo sono destinate al finanziamento degli interventi di rigenerazione attuativi del Piano nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, comma 1, lettera *b*).

2. Le risorse del Fondo sono destinate annualmente in modo vincolato per il finanziamento degli interventi ricompresi nella programmazione comunale di rigenerazione urbana, comprendendo tra le spese ammissibili 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 a decorrere dalla data della 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 dei trasporti, su proposta del 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 e i comuni direttamente assegnatari delle risorse del Fondo certificano l'avvenuta utilizzazione dei finanziamenti di cui al presente articolo mediante apposita comunicazione al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. 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.

Art. 11

(Incentivi economici e fiscali)

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro sei mesi dalla data di 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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- b) al costo di costruzione per i nuovi edifici di cui all'articolo 16, comma 9, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

2. L'aggiornamento delle tabelle di cui al comma 1 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 gli interventi di rigenerazione urbana realizzati in attuazione della programmazione comunale di rigenerazione urbana. Qualora le regioni e le province autonome non provvedano entro il termine di cui al comma 1, alinea, ovvero non abbiano già provveduto alla revisione attraverso una preesistente disciplina regionale in materia di rigenerazione urbana, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, 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.

3. Fino alla conclusione degli interventi previsti nella programmazione comunale di rigenerazione urbana, gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana non sono soggetti:

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

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.

Le detrazioni indicate dovrebbero in ogni caso essere previste a condizione che gli interventi non prevedano un nuovo consumo di suolo libero permeabile.

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 50 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 50 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'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 dei piani e programmi di rigenerazione urbana, anche tramite accordo di programma, comporta la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi previsti, 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.

L'articolo 12 prevede l'approvazione di interventi in deroga, anche con specifici "accordi di programma", in cui si possono introdurre "dichiarazioni di pubblica utilità" e quindi **probabili espropriazioni da effettuare da parte del pubblico, ma per interventi privati**. Si tratta di una norma molto grave, se si considera che la dichiarazione di pubblica utilità comporta automaticamente la facoltà di espropriare. Così una società finanziaria potrebbe "liberarsi" dei piccoli proprietari espropriandoli, ritenendo minacciato il proprio interesse a realizzare l'operazione speculativa di "gentrificazione".

2. All'articolo 12, comma 1, del testo unico 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».

L'attuale lettera a) - comma 1- art. 12 del D.P.R. 327/2001, in realtà prevede già molteplici fattispecie di “*dichiarazione di pubblica utilità*” a seguito dell'approvazione, oltreché delle opere pubbliche o di pubblica utilità, anche di svariati piani, quali il piano particolareggiato, il piano di lottizzazione, il piano di recupero, il piano di ricostruzione, il piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi ed il piano di zona; ma tutti questi piani, a differenza del “*piano di rigenerazione urbana*” di cui alla presente legge, sono sempre approvati in conformità alle vigenti disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, pertanto si ritiene possa essere introdotto **nel solo caso lo stesso sia stato approvato in conformità e non in deroga alle vigenti previsioni edilizio-urbanistiche comunali.**

3. Nel caso in cui gli interventi di rigenerazione urbana previsti dalla presente legge, ivi inclusi quelli di cui all'articolo 7, comportino un aumento del carico urbanistico correlato all'incremento volumetrico o di superficie o alla modifica della destinazione d'uso, si applicano le seguenti disposizioni:

a) se essi ricadono nelle zone omogenee A e B del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, la dotazione incrementale di *standard* al servizio degli stessi è computata al 50 per cento di quella minima prevista dall'art. 3 del medesimo decreto e può essere monetizzata anche integralmente qualora vi sia l'impossibilità di reperimento di aree disponibili da cedere al comune;

La lettera a) del comma 3 del medesimo articolo indica una ennesima deroga inerente al reperimento degli “*standard urbanistici*” cioè dei servizi pubblici (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, scuole superiori all'obbligo, attrezzature assistenziali, sociali, sanitarie ed ospedaliere, attrezzature religiose, culturali, amministrative, aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parchi pubblici urbani e comprensoriali e parcheggi pubblici), che per gli interventi nelle zone omogenee A e B del D.M. 1444/1968 (zone a carattere storico, zone limitrofe e zone totalmente o parzialmente edificate) **vengono ridotti al 50% oppure addirittura azzerati con la contropartita della “monetizzazione”.**

b) se essi ricadono nelle altre zone omogenee di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, diverse dalle zone A e B, la dotazione incrementale di *standard* è assicurata integralmente e può essere monetizzata fino a un massimo del 70 per cento qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento totale delle aree da cedere al comune.

Nel caso di interventi nelle altre zone omogenee C - che sono quelle poco edificate o libere - e D - che sono quelle industriali o assimilabili - **viene data la possibilità di arrivare ad una monetizzazione addirittura del 70%.**

4. Nei casi di cui alle lettere a) e b), prima dell'avvio dei lavori, i soggetti interessati sono tenuti alla corresponsione al comune di una somma a titolo di monetizzazione determinata in base agli atti del proprio ordinamento e, in assenza di questi ultimi, in misura equivalente al valore medio di mercato nella medesima zona degli spazi non reperiti, determinata in base alle tariffe dell'Osservatorio del

mercato immobiliare (OMI) o, in assenza, con perizia giurata di un tecnico abilitato e iscritto all'albo o ad apposito registro.

5. 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 comun all'implementazione della mobilità collettiva e leggera.

Il comma 5 annuncia una ulteriore deroga, quella della dotazione dei parcheggi, con una riduzione addirittura fino al 90%. Peraltro, non si comprende se si riferisca ai parcheggi pubblici o ai parcheggi privati o ad entrambi.

Art. 13

(Modifiche al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380)

1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 2-bis, comma 1-ter, il terzo periodo è sostituito dal seguente: «Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero, di riqualificazione e di rigenerazione urbana particolareggiati, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti di pianificazione paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti per legge alla tutela»;

b) all'articolo 3, comma 1, lettera d), le parole da: «gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino» fino alla fine della lettera sono sostituite dalle seguenti: «gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli disciplinati dall'articolo 10 soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria»;

c) all'articolo 10, comma 1, lettera c), le parole da: «e, inoltre, gli interventi» fino alla fine della lettera sono sostituite dalle seguenti: «e, inoltre gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione o il ripristino di edifici crollati e demoliti situati nelle medesime zone omogenee A, ovvero in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime dell'edificio preesistente oppure siano consentiti incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana»;

L'articolo 13 (Modifiche al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) estende negativamente la deroga sul rispetto delle distanze tra fabbricati e dai confini nelle zone "storicizzate", anche per le demolizioni e ricostruzioni oggetto degli interventi di "rigenerazione urbana" in deroga agli strumenti urbanistici comunali. Con una modifica alla parte finale della lettera d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., viene previsto che in riferimento agli immobili sottoposti a tutela dalla Parte II ed in alcuni casi di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti, per essere considerati interventi di ristrutturazione edilizia, non debbano più rispettare le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio, ma solamente la sagoma, i prospetti, il

sedime e la volumetria; **in sostanza si prevede che l'intervento, su questi beni culturali e storici, non debba più essere una "fedele ricostruzione"**. Con una modifica alla parte finale della lettera c) comma 1 dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., viene previsto che in riferimento agli immobili sottoposti a tutela dalla Parte II ed in alcuni casi di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti che non rispettano le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio, siano considerati una "*ristrutturazione edilizia leggera*", realizzabile pertanto semplicemente con una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

d) all'articolo 23-*bis*, il comma 4 è abrogato;

e) all'articolo 23-*ter*, comma 3, il secondo periodo è sostituito dal seguente: «Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali limitatamente alle grandi strutture di vendita, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito».

Art. 14

(Copertura finanziaria)

1. Agli oneri relativi all'istituzione del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 10, pari a 50 milioni di euro per l'anno 2024, 100 milioni di euro per gli anni 2025 e 2026 e 300 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 e al 2037, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.