



ASSOIMMOBILIARE

DISEGNO DI LEGGE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

***Audizioni Senato della Repubblica
13a Commissione permanente***

10 aprile 2019

Introduzione

- Il contenimento del consumo del suolo è un valore ampiamente condiviso
- Ne consegue l'esigenza di recuperare e rigenerare il suolo già utilizzato e urbanizzato
- Occorre favorire:
 - Revisione, semplificazione e fusione dei procedimenti amministrativi
 - Revisione dell'impianto storico del diritto urbanistico
 - Introduzione di nuovi strumenti per il cleaning del suolo compromesso
- E' necessaria una legge organica statale che preveda:
 - riconoscimento dell'interesse pubblico alla rigenerazione urbana
 - premialità volumetriche
 - flessibilità e deroghe ai rigidi limiti di distanze e altezze
 - flessibilità nelle destinazioni d'uso
 - premialità edilizie e fiscali

Rigenerazione Urbana oggi: vincoli

- Ipertrofia normativa (concorrenza Stato - Regioni)
- Durata e complessità delle procedure urbanistico - edilizie e dei procedimenti autorizzativi correlati
- Lentezza della macchina amministrativa
- Rigidità della pianificazione urbanistica e del sistema regolatorio vs. evoluzioni economico-sociali e tecnologiche
- Costo degli oneri urbanizzativi, rigidità degli standard (e costi di monetizzazione)
- Mancanza di incentivi alla demolizione e ricostruzione
- Costi, rischi e durata delle procedure di bonifica
- Costi e vincoli legati alla tutela dei beni culturali e paesaggistici

Rigenerazione Urbana oggi: vincoli

- Lentezza della giustizia - abuso del ricorso alla giustizia amministrativa
- Mancanza di una regia pubblica unica in fase normativa
- Mancanza di strumenti per la misurazione del valore economico degli effetti ambientali e sociali della Rigenerazione Urbana
- Finanziabilità degli interventi
- Mancanza di una regolamentazione degli usi temporanei
- Applicazione del codice degli appalti pubblici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

PROPOSTE (1)

1. In attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, la rigenerazione urbana, quale alternativa strategica al consumo di suolo, dovrebbe rientrare nella materia del governo del territorio.

2. Obiettivi:

- limitare il consumo del suolo ottimizzandone l'uso;
- riqualificare il patrimonio edilizio prioritariamente nelle aree urbanizzate e nei complessi edilizi degradati, con particolare riguardo alle nuove esigenze socio-economiche e ambientali con priorità rispetto al consumo di suolo inedito.

3. Per rigenerazione urbana si intendono gli interventi, inseriti in un complesso organico, anche su proposta di soggetti privati, che perseguono gli obiettivi sopra riportati e le finalità elencate al successivo punto 5.

PROPOSTE (2)

4. Per aree, immobili e complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico e edilizio si intendono:

- Immobili, complessi edilizi, aree già urbanizzate, connotati da:
 - scarsa qualità architettonica
 - carenza o degrado di attrezzature e servizi e infrastrutture
 - problematiche ambientali
 - inadeguatezza in termini di statica, requisiti anti-sismici, efficienza energetica e impatto ambientale
- Aree caratterizzate da degrado socio-economico, abbandono e pericolosità sociale

5. La rigenerazione urbana persegue una o più delle seguenti finalità:

- a) favorire il riuso delle aree già urbanizzate in stato di degrado o di abbandono, dismesse o inutilizzate,
- b) evitare consumo di suolo non urbanizzato
- c) razionalizzare il patrimonio immobiliare pubblico e privato esistente;
- d) favorire la densificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità socio-economica dei sistemi di mobilità collettiva;
- e) promuovere l'inserimento di funzioni e servizi utili alla riqualificazione dei tessuti urbani circostanti;
- f) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, nonché della qualità della vita degli abitanti e dei fruitori.

PROPOSTE (4)

6. Gli interventi di rigenerazione urbana si attuano attraverso interventi

- di demolizione e ricostruzione,
- di nuova costruzione e densificazione

7. I programmi e gli interventi di rigenerazione urbana, anche di iniziativa privata, dovrebbero essere qualificati di «interesse pubblico».

8. Le Regioni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio, dovrebbero essere invitate ad approvare, entro un periodo di tempo individuato, disposizioni per consentire l'attuazione della finalità di cui al punto 5.

PROPOSTE (5)

9. Le Regioni, al fine di consentire l'equilibrio del piano economico e finanziario, dovrebbero disciplinare gli indirizzi generali per la formulazione delle proposte secondo i seguenti criteri:

- a) recupero del volume esistente dell'immobile e riconoscimento di superfici e volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti;
 - b) ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso anche tra quelle non consentite dagli strumenti urbanistici;
 - c) diversa distribuzione volumetrica, modifiche della sagoma, delle altezze e dei prospetti;
 - d) diverso posizionamento sulle aree di sedime, eventuale delocalizzazione in aree diverse;
 - e) riconoscimento di un titolo preferenziale alla realizzazione o recupero di immobili per esigenze temporanee;
 - f) obiettivi di efficienza energetica;
- *(segue)*

PROPOSTE (6)

- g) deroghe agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nonché alle disposizioni regionali e comunali attuative, fatte salve le norme in materia igienico-sanitaria e per il superamento delle barriere architettoniche;
- h) interventi di rinaturalizzazione delle aree eventualmente non più utilizzate e opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- i) incentivi e premialità ulteriori, anche nel caso in cui siano svolti concorsi di progettazione.

10. Gli interventi di rigenerazione urbana dovrebbero essere riconosciuti come prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali.

11. La realizzazione di interventi di rigenerazione urbana non dovrebbe essere soggetta alla corresponsione di contributi straordinari (es: art. 16, comma 4, lettera d-ter DPR 380/2001).

Gli oneri di urbanizzazione dovrebbero essere commisurati alle volumetrie o alle superfici eccedenti quelle originarie. Dovrebbe essere sempre ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici (DM 2 aprile 1968 n. 1444).

Il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dovrebbe essere ridotto in misura non inferiore al 30%.

PROPOSTE (7)

12. Gli immobili interessati dagli interventi di rigenerazione urbana dovrebbero essere subordinati alla verifica dello stato legittimo unicamente per il volume o per la superficie ai fini del calcolo dell'edificazione ammissibile.
13. Nel caso gli interventi di rigenerazione urbana ricomprendano immobili o loro porzioni realizzati in assenza o in difformità del titolo edilizio e non sanabili dovrebbe essere obbligatorio procedere alla loro demolizione.
14. Per gli immobili per i quali non sia stata ancora definita la procedura per il rilascio della concessione in sanatoria dovrebbe essere obbligatorio procedere alla demolizione solo nel caso di provvedimento di diniego.

PROPOSTE (8)

15. I Comuni, anche nell'ambito della formazione o revisione dei piani urbanistici comunali, annualmente dovrebbero individuare, anche su iniziativa dei proprietari, gli ambiti in cui sono ammessi interventi di rigenerazione urbana;

16. Le proposte di intervento che interessano una pluralità di edifici dovrebbero essere di competenza della giunta comunale per il preventivo assenso;

17. Per l'approvazione degli interventi, l'amministrazione comunale dovrebbe convocare la conferenza di servizi, la cui determinazione conclusiva dà atto della pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'opera anche agli effetti del DPR 8 giugno 2011, n. 327 e costituisce titolo abilitativo ed eventuale variante allo strumento urbanistico comunale.

18. Negli ambiti di rigenerazione urbana dovrebbero essere sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con incremento minimo del 20% della volumetria o superficie esistente, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo.
19. Per gli interventi di rigenerazione urbana, fatto salvo il rispetto delle normative di settore, dovrebbero essere consentite:
- a) deroghe agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 nonché alle relative disposizioni attuative regionali e comunali;
 - b) modifiche delle destinazioni d'uso, anche tra quelle non consentite dagli strumenti urbanistici;
 - c) diversa distribuzione volumetrica, diverso posizionamento sulle aree di sedime, modifiche della sagoma, delle altezze e dei prospetti.

20. I Comuni o altri soggetti pubblici o privati dovrebbero poter mettere a disposizione aree e immobili, anche derivanti da processi perequativi, finalizzati alla realizzazione di alloggi per esigenze temporanee connesse all'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana.
21. Nella valutazione della proposta di intervento dovrebbe costituire titolo preferenziale la previsione del reinsediamento dei residenti prima dell'inizio delle opere di demolizione dell'immobile originario.
22. Le Regioni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio, dovrebbero adottare misure volte a consentire che i Comuni autorizzino, su proposta dei proprietari, l'insediamento di usi temporanei, anche in deroga a quanto previsto dagli strumenti urbanistici generali negli immobili destinatari di operazioni di rigenerazione urbana.

PROPOSTE (11)

23. Al fine di agevolare il conseguimento delle finalità di una legge sulla rigenerazione urbana, potrebbe utilmente essere costituita, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, un'Agenzia Nazionale, la cui composizione potrà essere integrata, di volta in volta, con i diversi rappresentanti degli enti locali interessati e dei competenti Ministeri.

24. L'Agenzia Nazionale, d'intesa con i soggetti proponenti e le amministrazioni interessate dovrebbe:

- a) coordinare e incentivare l'utilizzo dei fondi pubblici, a qualsiasi titolo disponibili, nell'ambito delle proposte di intervento;
- b) favorire il coordinamento con gli strumenti di trasformazione territoriale vigente, l'apporto e la partecipazione di soggetti interessati;
- c) fornire supporto agli Enti Locali che intendono avviare progetti di rigenerazione urbana;
- d) svolgere attività di analisi e ricerca sui temi della rigenerazione urbana.

PROPOSTE (12)

25. Per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione e ricostruzione degli immobili dovrebbe essere ammessa la modifica del prospetto e la possibilità di derogare alle previsioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

26. Allo scopo di favorire gli interventi di retrofit energetico e di consolidamento antisismico di edifici esistenti, dovrebbe essere consentita, anche in deroga ai regolamenti comunali e agli strumenti urbanistici, la realizzazione di opere per il miglioramento antisismico e per il miglioramento della prestazione energetica (fatti salvi immobili o aree vincolate, senza l'autorizzazione delle competenti sovrintendenze).

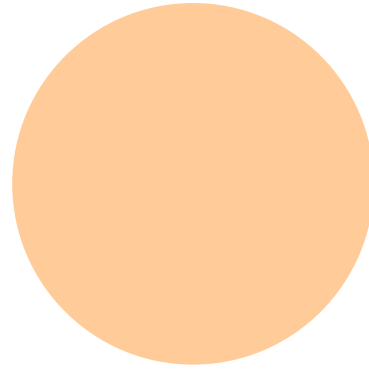
27. Tali interventi dovrebbero essere equiparati alla «manutenzione straordinaria» ai fini fiscali (esclusione dal contributo di costruzione e riduzione dei tributi dovuti per l'occupazione di suolo pubblico).

PROPOSTE (13)

28. Gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana dovrebbero essere esonerati dall'IMU e dalla TASI.

29. Ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o privata, si dovrebbero applicare le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

30. Per gli interventi di rigenerazione urbana i Comuni dovrebbero deliberare la riduzione, in misura non inferiore al cinquanta per cento, dei tributi o canoni di qualsiasi tipo, dovuti per l'occupazione di suolo pubblico.



ASSOIMMOBILIARE