



LEGAMBIENTE

Gli obiettivi e le scelte per rilanciare la rigenerazione urbana in Italia

Novembre 2020

In dieci punti gli obiettivi di un intervento normativo in materia di rigenerazione ambientale, sociale e urbanistica.

1 I principi e le priorit  della rigenerazione urbana

- La rigenerazione urbana rappresenta la forma prioritaria di intervento urbanistico. La rigenerazione urbana interviene su aree o tessuti urbani dismessi o degradati da un punto di vista urbanistico, ambientale e sociale, attraverso un complesso organico di interventi che riguardi edifici e spazi pubblici e privati.
- Gli interventi sono caratterizzati da alti standard di qualit  ambientale e si pongono l'obiettivo di conseguire un bilancio positivo in termini di aree permeabili e coperte da vegetazione, di realizzare una significativa riduzione dei consumi idrici ed energetici, di realizzare bonifiche di suoli inquinati, di promuovere una efficiente raccolta differenziata dei rifiuti, di incentrare la mobilit  all'interno dei quartieri sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico, limitando al massimo la realizzazione di parcheggi.
- Negli ambiti individuati dai Comuni e' possibile realizzare interventi di riuso, trasformazione e densificazione dei tessuti, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, di inserimento di nuove funzioni e attivita' economiche, sociali e culturali diversificate e la realizzazione di spazi e strutture di servizio pubblico integrato con azioni specifiche di accompagnamento sociale e sviluppo locale.
- Gli interventi in questi ambiti beneficiano di premialita' fiscali e urbanistiche, di semplificazioni delle procedure in virt  della maggiore complessit  degli interventi e dell'interesse pubblico legato alla loro realizzazione come alternativa al consumo di nuovi suoli.

2) Le finalit  degli interventi di rigenerazione urbana

- Favorire la riqualificazione e la bonifica di aree urbanizzate nonche' di complessi edilizi pubblici e privati in stato di degrado o dismissione, ampliando e qualificando gli spazi pubblici e le superfici permeabili e verdi.

- Realizzare interventi con funzioni integrate residenziali, economiche, sociali e culturali e indirizzare la densificazione nelle aree urbane con la più efficace dotazione di trasporto pubblico.
- Realizzare e recuperare alloggi di edilizia residenziale di cui una parte in locazione e una quota per edilizia di tipo sociale e convenzionata.
- Valorizzare e rendere sicuri gli spostamenti pedonali e ciclabili all'interno dei tessuti e l'accesso ai nodi della mobilità pubblica, riducendo il ricorso alla mobilità veicolare privata e gli spazi per parcheggi, in particolare nelle aree in superficie.
- In tutti gli interventi devono essere garantiti: il recupero e riuso delle acque meteoriche, l'invarianza idraulica attraverso la gestione per laminazione, ritenzione e/o infiltrazione delle acque nella falda; la copertura vegetale delle aree permeabili e, ove possibile, delle coperture degli edifici, limitando alle sole strade carrabili e agli edifici l'utilizzo di materiali impermeabili, ai fini dell'adattamento al cambiamento climatico.
- Ridurre in maniera rilevante i consumi energetici dei tessuti urbani, attraverso interventi di retrofit energetico degli edifici esistenti e favorendo sistemi di autoconsumo e distribuzione di energia da fonti rinnovabili.
- Ridurre il rischio sismico e statico del patrimonio edilizio esistente, nonché il rischio incendi dovuto all'utilizzo di materiali infiammabili.

3) Innovare le forme di intervento nei processi di rigenerazione urbana

- I Comuni a partire da un censimento delle aree e degli edifici caratterizzati da degrado urbanistico, ambientale e sociale, individuano nei loro strumenti urbanistici parti di città dove realizzare interventi di rigenerazione urbana. Con delibera di Consiglio vengono individuati perimetri e obiettivi pubblici che si intendono perseguire di tipo urbanistico, ambientale e infrastrutturale, nonché le misure di sviluppo locale sociale e economico. Qualora nelle aree individuate i Comuni prevedano l'attribuzione di diritti edificatori alle proprietà immobiliari pubbliche e private, anche al fine di realizzare obiettivi ambientali e sociali di particolare interesse negli ambiti di rigenerazione, di servizi pubblici e alloggi di edilizia pubblica e sociale, la procedura di variante di piano è sottoposta alle valutazioni ambientali previste dalla Legge.
- In tali ambiti si procede attraverso piani di rigenerazione o interventi diretti, qualora riguardino edifici o complessi da sottoporre a riqualificazione o sostituzione edilizia coerenti con gli obiettivi fissati dal Comune. I piani di rigenerazione sono approvati con voto finale del Consiglio comunale che comporta la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi di Legge.
- Imprese e cittadini possono proporre progetti e interventi da includere negli ambiti di rigenerazione.
- I Comuni fissano le procedure di evidenza pubblica con cui associazioni di cittadini possono proporre la gestione e il recupero di beni presenti negli ambiti.
- I Comuni per gli interventi su aree o immobili di proprietà pubblica selezionano attraverso procedure concorsuali le imprese da coinvolgere nella realizzazione degli interventi e successiva eventuale cessione degli immobili, e nelle attività di progettazione esecutiva, realizzazione e successiva gestione degli immobili.
- Negli ambiti di rigenerazione urbana i piani possono prevedere interventi in deroga per le altezze all'articolo 8 del DM 1444/1968 e per le distanze all'articolo 9.
- All'interno degli ambiti di rigenerazione possono essere inserite aree dismesse o in disuso per attività produttive, commerciali e per servizi da sottoporre a riqualificazione per la

localizzazione di nuovi interventi con le medesime funzioni, con l'obiettivo di non aumentare il consumo e l'impermeabilizzazione dei suoli. Tali interventi beneficiano delle procedure semplificate e degli incentivi di cui alla presente Legge.

- Gli ambiti di rigenerazione possono comprendere tessuti o edifici sottoposti a vincolo di tutela, su cui procedere attraverso la definizione di accordi con gli Enti preposti.
- Negli ambiti di rigenerazione qualora siano previsti interventi che interessino terreni non precedentemente urbanizzati, questi possono essere realizzati solo a condizione che il corrispondente consumo di suolo venga compensato attraverso la contestuale rigenerazione a suolo libero, permeabile e vegetato di lotti urbanizzati dismessi di superficie almeno pari nell'ambito stesso o in altro sito ubicato nel territorio comunale

4) Innovare gli standard nelle aree di rigenerazione urbana

Negli ambiti di rigenerazione urbana individuati dai Comuni gli standard di servizi pubblici sono ridefiniti in funzione di obiettivi ambientali e sociali con i seguenti obiettivi:

- Gli standard di parcheggio di cui alla Legge 122/1989 e al DM 1444/1968 possono essere ridotti fino al 90% rispetto alla dotazione prevista qualora il progetto dimostri di soddisfare la domanda di accessibilità con altre misure di mobilità sostenibile e di trasporto pubblico. Devono essere garantiti i parcheggi per i portatori di handicap e in ogni caso le aree di parcheggio devono essere contenute nel sottosuolo o all'interno degli edifici lasciando le aree libere per spazi verdi e pubblici.
- L'equivalente monetario del costo di costruzione delle dotazioni a parcheggio di legge viene destinato alla realizzazione delle misure alternative previste e, in caso di eccedenza, al finanziamento del trasporto pubblico locale. La rinuncia alla dotazione è trascritta nelle convenzioni attuative e nei successivi atti di proprietà ed è permanente.
- Le dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/68 debbono essere assolte interamente per quanto riguarda il verde all'interno degli ambiti di rigenerazione; gli standard per le attrezzature di interesse comune, pubblici servizi e istruzione possono essere monetizzati qualora si dimostri con uno specifico studio che tali dotazioni sono già presenti nell'area urbana circostante o che il fabbisogno è altrimenti soddisfatto. Lo studio deve essere approvato dall'Amministrazione Comunale e diviene parte integrante delle convenzioni autorizzative e attuative. Si intende con monetizzazione il trasferimento all'Amministrazione dell'equivalente monetario del costo delle opere necessarie per l'assolvimento degli standard, che saranno vincolate a realizzazione di interventi pubblici e di interesse pubblico di tipo culturale, sociale, ambientale nelle aree di rigenerazione urbana.

5) Semplificare la riqualificazione energetica e antisismica degli edifici

- Negli ambiti di rigenerazione allo scopo di favorire gli interventi di retrofit energetico e di consolidamento antisismico di edifici esistenti è consentita, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e delle distanze di cui al Dm 1444/1968, la realizzazione di terrazzi adiacenti alle unità residenziali e la realizzazione di schermature solari o serre solari, anche su supporti strutturali autonomi, nel rispetto delle norme del codice civile e della normativa antincendi.
- Rientrano in questa categoria gli interventi che riguardano strutture perimetrali e impianti e che conseguono una riduzione dei consumi energetici di almeno il 50% certificato da attestato di prestazione energetica e di miglioramento antisismico ai sensi delle norme

vigenti. Sono escluse gli immobili di cui agli artt. 10 e 142 del Dlgs 42 del 2004 salvo espressa autorizzazione della competente Sovrintendenza.

- Gli interventi di cui al presente comma sono equiparati alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lett. b) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e sono soggetti a Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Per tali interventi non è dovuto il contributo di costruzione e i tributi o canoni di qualsiasi tipo dovuti per l'occupazione di suolo pubblico sono ridotti in misura non inferiore al cinquanta per cento.

6) Semplificare la sostituzione di edifici degradati e insicuri

- Negli ambiti di rigenerazione gli interventi di sostituzione edilizia, all'interno della medesima proprietà, di pari volumetria, consumo di suolo e superficie utile non sono da considerarsi nuova costruzione ai sensi del DPR 380/2001 e pagano oneri solo sulla eventuale parte eccedente alla volumetria precedente, laddove realizzabile ai sensi delle norme urbanistiche vigenti.
- Per gli interventi di cui alla presente norma è consentita in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici l'allargamento o la realizzazione di terrazzi adiacenti alle unità residenziali e la realizzazione di schermature solari o serre solari, anche su supporti strutturali autonomi, nel rispetto delle norme del codice civile e delle norme di prevenzione incendi. Sono esclusi gli immobili di cui agli artt. 10 e 142 del Dlgs 42 del 2004 salvo espressa autorizzazione della competente Sovrintendenza.
- Negli ambiti di rigenerazione urbana il Comune definisce i limiti di distanza tra i fabbricati anche in deroga all'articolo 9 del DM 1444/1968.
- L'intervento di sostituzione dovrà ridurre le aree asfaltate alle sole strade, rendendo permeabili gli spazi liberi da edificazione e ampliando le superfici verdi e alberate.

7) La rigenerazione urbana beneficia di incentivi fiscali

- Per favorire gli investimenti nelle aree di rigenerazione i Comuni possono disporre, per un periodo massimo di dieci anni, un regime agevolato consistente nell'applicazione di una aliquota ridotta agli effetti dell'imposta municipale unica (Imu) e della tassa per la copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni (Tasi). Tali benefici possono essere estesi anche alle locazioni a fini commerciali e per servizi e attività sociali e culturali dei piani terra al fine di favorirne il recupero e riuso.
- Negli ambiti di rigenerazione urbana i Comuni possono disporre, per un periodo massimo di dieci anni, che per i trasferimenti immobiliari si applichi l'imposta di registro, catastale e ipotecaria in misura fissa, con estensione della agevolazione di cui all'art. 5 della legge 22 aprile 1982, n. 168, relativamente ai piani di recupero ad iniziativa pubblica o privata di cui agli articoli 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n. 457.
- Negli ambiti di rigenerazione urbana i Comuni possono ridurre i tributi per l'occupazione di suolo pubblico fino al 10%.
- Le spese per le bonifiche dei terreni beneficiano di un Iva ridotta al 10%, inoltre le Regioni possono introdurre ulteriori forme di defiscalizzazione in modo da favorirne la realizzazione. Il Governo è delegato ad approvare un decreto legislativo per la semplificazione degli interventi di bonifica, di messa in sicurezza, di usi temporanei laddove lo studio del sito ne dimostri la fattibilità e la compatibilità con le norme in materia sanitaria e ambientale.

- Negli ambiti di rigenerazione urbana gli oneri relativi ai costi di urbanizzazione e di costruzione possono essere ridotti fino al 50%. Negli interventi di trasformazione urbanistica al di fuori degli ambiti di rigenerazione urbana che interessano superfici agricole o naturali detti oneri sono raddoppiati.

8) Gli interventi di rigenerazione urbana prevedono l'informazione e partecipazione dei cittadini ai processi decisionali

- I progetti di rigenerazione urbana coinvolgono i cittadini delle aree interessate attraverso specifici processi di informazione e partecipazione sugli obiettivi e le scelte di intervento previste, ma anche per la individuazione di proposte e idee, nonché di percorsi di recupero di aree e edifici.
- Il Comune con la delibera di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana definisce gli ambiti e gli interventi nei quali è obbligatorio seguire uno specifico percorso di partecipazione dei cittadini. In ogni caso devono essere previsti per gli interventi che superano i 10 mila metri quadri di SUL di intervento. Allo svolgimento di queste attività viene destinato non meno dell'1% del valore complessivo dei costi degli interventi.

9) Negli ambiti di rigenerazione urbana sono previsti e favoriti concorsi di architettura per garantire la qualità dei progetti

- I progetti degli interventi pubblici e di interesse pubblico da realizzare negli ambiti di rigenerazione sono portati avanti attraverso concorsi di progettazione.
- Il Comune può prevedere incentivi fiscali e volumetrici per la realizzazione di concorsi di progettazione per gli interventi che coinvolgono aree private. Allo svolgimento di queste attività viene destinato non meno dell'1% del valore complessivo dei costi degli interventi.

10) Una struttura di missione nazionale per la rigenerazione urbana

- È istituita presso la Presidenza del Consiglio la struttura di missione per la rigenerazione urbana al fine di fornire supporto agli Enti Locali nelle attività previste ai sensi della presente Legge, di coordinare politiche, obiettivi e risorse statali e europee in materia di rigenerazione urbana, smart city, efficienza energetica, edilizia sociale, e di promuovere ricerche e sperimentazioni di carattere nazionale per la rigenerazione e la bonifica di aree degradate e inquinate.
- Il responsabile della struttura di missione è nominato dalla presidenza del Consiglio dei Ministri. La struttura di missione può avvalersi di un comitato di indirizzo per il supporto alle attività previste per un massimo di 10 membri nominati dal responsabile della struttura di missione. Gli oneri derivanti dall'attuazione del presente articolo gravano sulla disponibilità del bilancio della Presidenza del Consiglio dei Ministri.