

**In Prima Pagina****Bonus 110% per interventi antisismici: il decreto Rilancio n...****Unità immobiliare censita nella categoria F/4 (fittizia): ok...****Cooperative sociali, il Superbonus 110% spetta anche alla c...**

# Testo unificato rigenerazione urbana, INU: semplificare il sistema del finanziamento

L'Istituto Nazionale di Urbanistica ha inviato alla Commissione Ambiente del Senato un articolato documento di considerazioni e osservazioni sul testo unificato, in discussione, sulla rigenerazione urbana

Venerdì 9 Aprile 2021

Tweet

Condividi 0

Mi piace 25.506

Consiglia 25.506

Condividi



L'Istituto Nazionale di Urbanistica ha inviato alla Commissione Ambiente del Senato un articolato documento di considerazioni e osservazioni sul testo unificato, in discussione, sulla rigenerazione urbana. L'INU in premessa esprime l'apprezzamento per l'iniziativa auspicando tuttavia che non venga relegata "in secondo piano la necessità che il Parlamento, colmando un pluriennale ritardo, si affretti a dotare il Paese di legge di principi o legge quadro in materia di governo del territorio, riformando e adeguando alle odierne esigenze nazionali una gamma di materie molto vasta".

Tra le indicazioni fornite dall'INU nel documento c'è quella di prestare attenzione alla distinzione fra i contenuti del testo unificato di pertinenza dello Stato, delle Regioni e quelli che è appropriato definire a livello di Comuni; semplificare il sistema del finanziamento che comprende ben 13 passaggi procedurali; raccordare i contenuti del provvedimento con il Piano nazionale di ripresa e resilienza e con l'opportunità di assumere la prospettiva della città basata sul concetto di prossimità, la città dei 15 minuti.

L'INU chiede chiarimenti o ripensamenti su alcune disposizioni e passaggi specifici. Tra questi l'assegnazione alle Regioni del compito di riconoscere un incremento volumetrico rispetto all'esistente non superiore al 20 per cento della volumetria originaria nei casi di demolizione e ricostruzione. Ciò a prescindere dal contesto degli edifici, dalla loro ubicazione, dalla loro densità urbanistica, dall'uso attuale e da altri aspetti urbanistici ed ambientali. L'INU auspica che il DdL desista dall'assegnare alle Regioni l'inopportuno compito ed affermi, semmai, la centralità del progetto urbano, lasciando ai Consigli comunali le decisioni in merito ai luoghi ed all'entità della eventuale incentivazione tramite l'aumento della capacità edificatoria. Insieme con la maggior capacità edificatoria, anche la riduzione della contribuzione privata alla costruzione della città pubblica fino addirittura al 70 per cento fa affidamento alla forza attrattiva della rendita fondiaria urbana. Anche in questo caso ciò avviene in modo aprioristico, senza verificare se le riduzioni proposte siano davvero necessarie per rendere fattibile l'investimento privato oppure siano regalo superfluo a scapito della qualità degli spazi pubblici.

Desta inoltre la perplessità dell'INU l'insieme delle disposizioni di dettaglio contenute negli articoli 10 e 11. Va innanzitutto detto che tali disposizioni fanno riferimento ad obiettivi (la priorità della rigenerazione urbana, il contrasto del consumo di suolo) e propongono attività (conoscenza delle previsioni urbanistiche non attuate, immobili non utilizzati, aree degradate, ecc.) di cui i piani urbanistici che oggi vengono redatti già si fanno carico, anche in ossequio ad apposite disposizioni di legge regionali. Non si condivide pertanto la richiesta che i Comuni si facciano carico di una lunga serie di adempimenti in via parallela o comunque scollegata dalla normale attività di pianificazione del territorio già disciplinata dalle leggi regionali. Si ritiene che sarebbe più utile indirizzare l'attività dei Comuni verso l'aggiornamento dei loro piani generali, quando obsoleti, ed il loro più frequente aggiornamento.

Poi l'INU segnala che l'introduzione dei Piani comunali di rigenerazione urbana come strumento di generale applicazione richiede un coordinamento nel sistema degli strumenti di governo del territorio, che non pare adeguatamente risolto dalla mera sovrapposizione del nuovo Piano su quello comunale generale e dalla mera giustapposizione ad altri strumenti di pianificazione, come ad esempio il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'INU accanto ai rilievi e alle indicazioni sottolinea alcuni pregi del disegno di legge. Tra questi: la programmazione di risorse finanziarie statali per la rigenerazione urbana su un periodo lungo (500 milioni l'anno per 20 anni); il raccordo tra la pianificazione della città e la fiscalità immobiliare statale e locale; l'integrazione della strategia di rigenerazione urbana con la strategia del contrasto del consumo di suolo e la sua proiezione verso la transizione energetica.

Fra i punti del DdL che l'INU ritiene rilevanti, figura l'imposizione, alle Regioni inadempienti, di un termine per redigere i piani paesaggistici di concerto con il Ministero per i Beni e le Attività culturali e per approvarli, e la previsione dell'esercizio di poteri sostitutivi da parte del Ministero (art. 11, c. 3). Il termine dei sei mesi appare troppo breve per potere essere rispettato, e quindi andrà ragionevolmente riconsiderato.

**INU – ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA**

**CONSIDERAZIONI SUL DISEGNO DI LEGGE SULLA RIGENERAZIONE URBANA**

**IN DISCUSSIONE AL SENATO DELLA REPUBBLICA**

### **1. Considerazioni preliminari**

La rigenerazione urbana è attività intersettoriale, che richiede di agire in più campi insieme: urbanistico, sociale ed economico innanzitutto, ma anche giuridico, ecologico, istituzionale, finanziario, fiscale e altro ancora. Alcuni di questi campi, per la loro intrinseca rilevanza, sono presidiati da ordinamenti giuridici specifici, le cui singole norme sono state fissate dal legislatore prescindendo dalle problematiche connesse alla realizzazione dell'attuale imperativo della rigenerazione urbana. Cosicché la rigenerazione urbana, quando si trova ad interagire con essi, s'imbatte in ostacoli che ne affievoliscono, e talvolta persino impediscono, il dispiegarsi.

La rigenerazione urbana, in primo luogo, richiede di integrarsi nel sistema di pianificazione concepito per essere funzionale al **governo del territorio**. Tuttavia nel Paese la compresenza di piani discendenti dalla legge fondamentale del 1942, da tempo obsoleti, e di piani di nuova concezione ispirati da leggi regionali riformatrici, nonché di norme nazionali che, definite un tempo per soddisfare esigenze diverse dalle attuali, persistono prevalendo su quelle regionali (è il caso del dm 1444/68 sulla zonizzazione del territorio e sugli standard urbanistici, della norma sulla formazione del comparto edificatorio, della legge 167/62 sui piani di zona per l'edilizia economica e popolare e sull'espropriazione dei loro terreni, ecc.), rende disomogeneo e disordinato lo stato della pianificazione. Di conseguenza oggi è purtroppo impossibile definire a priori in ambito nazionale, in modo generalizzato, forme e modi di integrazione dei dispositivi di rigenerazione urbana con gli strumenti della pianificazione urbanistica.

In piena sintonia con il documento con cui la Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome – Coordinamento tecnico infrastrutture, mobilità e governo del territorio, si è espressa sui DdL in materia di rigenerazione urbana all'esame del Senato, si ritiene che il sistema di pianificazione debba essere riformato da una **legge nazionale di principi** in attuazione dell'art. 117 Titolo V della Costituzione. Una legge che fissi, per l'intero territorio nazionale, i requisiti che i piani dei Comuni, singoli o associati, devono possedere per assicurare un omogeneo **regime immobiliare** alle aree edificabili ed ai **complessi edilizi divenuti obsoleti**, una **dotazione di attrezzature e servizi adeguata** ed anche equilibrata nei territori, la tutela del **patrimonio storico-architettonico, paesaggistico ed ambientale**, una efficace e trasparente **partecipazione dei soggetti privati** alle iniziative pubbliche.

Se il nuovo sistema di pianificazione generale dei Comuni possedesse basi omogenee e fosse improntato alla rigenerazione urbana, sarebbe agevole raccordarvi le misure stabilite dal legislatore per sostenerla. Ma così non è.

Indipendentemente dall'ordinamento urbanistico, le iniziative di rigenerazione urbana trovano seri ostacoli negli ordinamenti che sono stati concepiti per finalità differenti e con i quali la rigenerazione urbana viene ad interagire. La necessità di stabilire rapide e solide **forme di collaborazione tra gli enti del settore pubblico**, e di coinvolgere le comunità e le loro organizzazioni rappresentative, ad esempio, è affidata ad istituti e procedure (accordo di programma, conferenze di servizi) che peccano di effettiva rappresentatività e di efficacia decisionale, e che quindi meriterebbero di essere riformati.

Dal riconoscimento e dalla tutela della **proprietà immobiliare** discendono altri ostacoli: li generano norme in materia contabile, fallimentare, condominiale, catastale, espropriativa, e via dicendo, che confliggono con la visione di una rigenerazione urbana portatrice di maggior benessere per la collettività nel suo insieme. E quando l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana richiede di affidare a soggetti privati **lavori e servizi di natura pubblica**, allora ci si imbatte nei vincoli imposti dal rispetto degli istituti e delle procedure stabiliti dalla specifica legislazione sui contratti pubblici, risultanti di per se stessi eccessivi in normali circostanze. Gli **strumenti di carattere finanziario** sperimentati nella rigenerazione urbana sono poi spesso frutto di problematici adattamenti di strumenti concepiti per situazioni di investimento molto diverse (si pensi alla società di trasformazione urbana, ai fondi di investimento immobiliare e alle Sgr, alla finanza di progetto, ecc.). L'effettuazione degli interventi è poi subordinata al rispetto delle norme di legge in materia di **bonifiche** e di **trattamento dei rifiuti**, che spesso appesantiscono eccessivamente il bilancio economico e sociale dell'operazione in termini di tempi e di costi.

Un dispiegarsi della rigenerazione urbana rispondente alle necessità delle nostre città, delle persone che le abitano e che ne fruiscono, delle attività economiche che ne alimentano la vita, richiede quindi la capacità di assumere la **rigenerazione urbana quale nuovo paradigma di una visione riformatrice molto ampia, multiattoriale e intersettoriale**.

Proprio perché il Disegno di Legge si fa portatore di questa fondamentale istanza, l'Istituto Nazionale di Urbanistica esprime il suo **pieno apprezzamento per l'iniziativa**, nella speranza che il percorso legislativo che la riguarda possa giungere a conclusione nella attuale Legislatura.

L'importanza dell'iniziativa non deve tuttavia relegare in secondo piano la necessità che il Parlamento, colmando un pluriennale ritardo, si affretti a dotare il Paese di legge di principi o legge quadro in materia di governo del territorio, riformando e adeguando alle odierne esigenze nazionali una gamma di materie molto vasta, che comprende i rapporti tra le pianificazioni separate e la pianificazione generale comunale, il regime urbanistico della proprietà immobiliare da trasformare, la forma del piano urbanistico comunale, gli standard urbanistici e territoriali, la fiscalità immobiliare. Al riguardo, i numerosi richiami del DdL alla legge urbanistica fondamentale n. 1150 del 1942 ed al DM 1444 del 1968 palesano un insistito sguardo al passato non più coerente non solo con l'indispensabile proiezione verso il futuro, ma persino con l'art. 117 Titolo V della Costituzione e le leggi regionali vigenti.

Poiché la legge proposta si inserirà in tale contesto e non può supplire alla legge quadro e di principi sul governo del territorio, pare da riconsiderare l'opportunità di riportare in apertura del DdL (art. 1) un così

ampio elenco di principi o finalità, la cui aspirazione all'onnicomprendività espone al rischio di imprecisione ed anche di conflittualità istituzionale.

Ad esempio, l'art. 1 esordisce citando la Convenzione europea del paesaggio e il "*fine di garantire la tutela dell'ambiente e del paesaggio*". Tuttavia, a ben vedere, ambiente e paesaggio non sono nozioni analoghe. Mentre l'ambiente – o, meglio, l'equilibrio ecologico – si tutela, il paesaggio – secondo la Convenzione – "*designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni*". Inoltre, i richiami agli articoli della Costituzione, posti in apertura per qualificare le successive disposizioni come norme di loro attuazione, accentuano il rischio che il Disegno di Legge possa entrare in conflitto con il sistema delle competenze legislative in materia di governo del territorio.

Nell'intento di contribuire in modo costruttivo al successo dell'iniziativa legislativa, all'Istituto Nazionale Parlamento di Urbanistica preme innanzitutto **sottolineare gli elementi** – di gran lunga prevalenti – **che qualificano l'iniziativa parlamentare**. Nel contempo l'INU, per le specifiche competenze tecniche possedute, ritiene doveroso **segnalare alcune criticità** del DdL, nella fiducia di poter stimolare al riguardo una ulteriore riflessione.

## **2. Alcune questioni di carattere generale**

Nel testo si rivengono alcune criticità di carattere generale su cui si auspica un approfondimento di fondo a vantaggio del buon esito stesso dell'iniziativa legislativa.

Un primo profilo che si ritiene meritevole di particolare attenzione, per la sua connotazione istituzionale, riguarda la **necessità che la legge sia rispettosa del Titolo V, art. 117, della Costituzione**, ossia del fatto che il governo del territorio è materia concorrente fra lo Stato e le Regioni.

In via di principio, si ritiene che l'impegno primario del Parlamento in materia di Governo del Territorio dovrebbe essere rappresentato dalla definizione della "**Legge quadro**" o "**Legge di principi**", alla quale dovrebbero ancorarsi gli ulteriori interventi legislativi statali su specifiche declinazioni del governo del territorio, quali appunto la rigenerazione urbana.

Nell'azione legislativa merita pertanto prestare estrema attenzione alla **distinzione fra i contenuti di pertinenza dello Stato** (finanziamento, diritto di proprietà e regime immobiliare, fiscalità, ecc.), quelli che competono alle **Regioni** (strumentazione urbanistica generale e attuativa, criteri di determinazione del contributo di costruzione, ecc.), e quelli che è appropriato definire a livello di **Comuni** (disciplina dei singoli interventi, applicazione dei parametri urbanistici, modulazione della fiscalità immobiliare locale, ecc.).

Nell'assenza di una riconoscibile cornice generale, i provvedimenti legislativi volti ad affrontare specifiche questioni – come il DdL in esame – si trovano ad intervenire contemporaneamente su materie regolate da altre leggi statali (es. Dpr 380/2001 e Dm 1444/1968) o regionali (es. leggi urbanistiche delle singole Regioni). Alto è quindi il rischio che le sostituzioni o sovrapposizioni parziali siano generatrici di **confusione interpretativa ed operativa**, oltre che di **conflitti istituzionali**. La probabile conseguenza è l'innescare di un dispendioso e controproducente contenzioso, destinato ad allontanare nel tempo la realizzazione dei contenuti positivi del DdL.

Un secondo rilevante profilo concerne **il sistema istituzionale e programmatico** cui è affidato il successo del finanziamento, e quindi della attuazione dei “piani comunali di rigenerazione urbana”. Di concezione “**a cascata**”, il sistema procedurale appare eccessivamente pleorico e macchinoso, nella sua articolazione su 3 livelli (Stato, Regioni, Comuni), con 13 passaggi procedurali, con il ricorso a modalità operative già sperimentate con risultati spesso deludenti. L’auspicio è che il DdL si ispiri all’ **imperativo della semplificazione e della snellezza procedurale** che dovrebbe caratterizzare una delle principali riforme di sistema da realizzare nel nostro Paese, quella della Pubblica Amministrazione.

Si rileva infine che i contenuti del Disegno di Legge necessitano **di integrarsi con le straordinarie opportunità offerte dal Piano nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)**. La pandemia ha fatto aprire gli occhi di tutti gli italiani sulla necessità che le nostre abitazioni possano disporre di spazi ampi e polifunzionali, e che consentano l’accessibilità a tutti i servizi che sempre più si avvalgono della digitalizzazione, e che le città siano dotate di ampie zone verdi fruibili per attività all’aperto integrate con le abitazioni, di servizi pubblici e privati di prossimità, e che siano servite da mezzi di trasporto che coniughino sicurezza e sostenibilità. Si auspica quindi caldamente che il PNRR poggi su una visione della città e del territorio coerente con il quadro delle esigenze collettive e familiari portato alla luce dalla pandemia.

Si ritiene che il proseguimento dell’esame in Parlamento del Disegno di Legge sulla **rigenerazione urbana** non possa sfuggire dalla necessità di un **raccordo** dei suoi contenuti **con il PNRR** e dall’opportunità di assumere la prospettiva della città basata sul concetto di prossimità, la città dei 15 minuti.

### **3. I pregi del Disegno di Legge**

Il DdL in esame possiede alcuni grandi pregi.

Un suo pilastro salutato dall’INU con grande apprezzamento è la **programmazione di risorse finanziarie statali per la rigenerazione urbana su un periodo lungo** (500 milioni l’anno per 20 anni): grazie a questa prospettiva di lungo periodo – indubbiamente necessario stanti i tempi lunghi richiesti dai programmi di rigenerazione urbana - i Comuni avranno la possibilità di programmare la loro partecipazione ai bandi che si succederanno regolarmente nel tempo massimizzando la qualità e l’utilità delle loro progettualità. Tanto più che queste risorse possono essere aumentate grazie all’intervento di fondi regionali anche di provenienza europea, ed il loro impiego può essere agevolato tramite prestiti di Cassa Depositi e Prestiti.

La programmazione di interventi compositi ed intersettoriali, quali debbono essere quelli che concorrono a realizzare le strategie di rigenerazione urbana, riferiti a parti di città complessivamente intese, è antitetica alla più recente prassi di parcellizzare l’attribuzione ai Comuni di risorse statali e regionali mediante **bandi emanati per specifiche occasionalità e con scadenze ravvicinate, ciascuno con modalità e procedure di partecipazione diverse** dagli altri. Si auspica che la nuova impostazione, di concezione olistica e unitaria, prevalga, fino a cancellarla, la dispendiosa e inefficiente prassi corrente dei bandi occasionali e settoriali e delle partecipazioni impreparate e frettolose.

Un altro grande pregio del DdL è costituito dal **raccordo** che finalmente lo Stato intende instaurare **tra la pianificazione della città e la fiscalità immobiliare statale e locale**. L’Istituto Nazionale di Urbanistica da lungo tempo - già nel documento per una nuova legge urbanistica presentato nel Congresso nazionale del 1995 a Bologna e poi nella proposta di una legge statale di principi presentata al Parlamento nel 2008 - ha

individuato nella fiscalità uno strumento fondamentale per il governo della riqualificazione e rigenerazione urbana, ed ha criticato la – purtroppo - strutturale separazione, in Italia, fra la definizione dei provvedimenti fiscali e la predisposizione e gestione dei piani urbanistici. Una separazione, questa, cui in passato si è ovviato solo occasionalmente ed in misura parziale.

Il Disegno di Legge comprova dunque l'avvento, nel Parlamento, di una consapevolezza che l'INU saluta con grande favore: dall'esonero di IMU e TARI durante la realizzazione del Piano di rigenerazione urbana alla detrazione fiscale dai redditi delle spese sostenute dai privati, fino alla minimizzazione delle imposte sugli atti di trasferimento di immobili oggetto degli interventi di rigenerazione urbana (art. 20). Condivisibile è anche l'impiego dell'IMU per disincentivare il prolungato mancato utilizzo del patrimonio immobiliare esistente (art. 20, c. 8), con norma che tuttavia richiede di essere coordinata con la classificazione catastale (disciplina unità immobiliari F/2). Risponde ad una appropriata visione multidimensionale della rigenerazione urbana la riduzione dell'IMU per gli immobili ad uso commerciale o produttivo situati nelle aree urbane degradate che vengono utilizzati per nuove attività economiche compatibili con il tessuto urbano di appartenenza (art. 22, c. 1 lett. a).

In tale contesto, l'INU condivide in pieno **l'integrazione della strategia di rigenerazione urbana con la strategia del contrasto del consumo di suolo**, convinto che l'efficacia di entrambe richieda la predisposizione di misure coordinate non solo di carattere normativo ma anche di natura fiscale. Il consumo di suolo, quando indispensabile, richiede di essere compensato da interventi di **rigenerazione urbana** e di **rinaturalizzazione** del suolo. Di qui la necessità di lasciare spazio alla valenza progettuale della pianificazione e progettazione urbanistica.

Più in generale, si condivide la **proiezione verso la transizione energetica impressa alla rigenerazione urbana**. Di conseguenza si concorda con la possibilità che una vasta gamma di opere (schermature solari, pannelli fotovoltaici, isolamento termico o acustico, strutture per captare l'energia solare, terrazzi, ecc., oltre a quelle per il consolidamento antisismico degli edifici) sia realizzabile in deroga ai regolamenti comunali allo scopo di favorire il retrofit energetico, con la fissazione di limiti e di obiettivi (fino al 10% della cubatura dell'edificio; purché gli edifici raggiungano la classe B o riducano del 50% i consumi energetici) (art. 20, c. 7).

Anche l'intenzione di incentivare la **demolizione dei manufatti situati ad di fuori dei centri abitati** non occupati da lungo tempo è una iniziativa degna di nota (art. 24). Si auspica tuttavia che la portata dell'iniziativa possa essere ampliata, mediante la sua estensione dalla demolizione degli edifici abbandonati ed incongrui alla rimozione di qualsiasi manufatto costituente detrattore ambientale, eliminando anche il vincolo della riconversione agricola del terreno. L'iniziativa proposta, se relazionata all'art. 5 c. 2 lett. (d (finanziamento delle spese per la demolizione delle opere incongrue), fa infatti intravedere la prospettiva di un impegno finanziario e fiscale dello Stato nel recupero dei valori fruitivi dei paesaggi italiani, con la possibilità di stabile sinergie operative con alcune legislazioni regionali e iniziative sperimentali del terzo settore.

Fra i punti del DdL che l'INU ritiene rilevante figura l'imposizione, alle Regioni inadempienti, di un **termine per redigere i piani paesaggistici** di concerto con il Ministero per i Beni e le Attività culturali e per approvarli, e la previsione dell'esercizio di poteri sostitutivi da parte del Ministero (art. 11, c. 3). Il termine dei sei mesi appare troppo breve per potere essere rispettato, e quindi andrà ragionevolmente riconsiderato. Tuttavia, la fissazione di un termine è decisione rilevante, al pari della raccomandazione di

valorizzare i contenuti inerenti il riuso e la rigenerazione nella pianificazione paesaggistica. Nel Piano comunale di rigenerazione urbana, a sua volta, si dovranno cogliere e valorizzare gli elementi di paesaggio.

Poiché i piani di rigenerazione urbana sono traggurati su un orizzonte lontano nel tempo, la loro attuazione richiede **continuità di azione**. La cattiva abitudine politica di azzerare i processi di pianificazione e di attuazione in corso allorché una nuova Amministrazione comunale si insedia, e di intraprendere nuovi percorsi decisionali che difficilmente riescono a completarsi nel mandato amministrativo, deve essere sradicata. L'intento di dare continuità ai programmi per l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana già avviati da una precedente Amministrazione (art. 26) è quindi condivisibile, anche se – come sarà successivamente argomentato – la formulazione adottata solleva perplessità.

#### **4. Alcune norme di dettaglio meritevoli di un ripensamento**

All'interno degli elementi caratterizzanti e qualificanti sopra richiamati, vi sono tuttavia alcune specifiche norme che sollevano dubbi o quantomeno necessitano di essere chiarite, ed altre che meritano poi di essere riconsiderate.

Fra i punti non condivisi figura l'assegnazione alle Regioni del compito di riconoscere **“un incremento volumetrico rispetto all'esistente non superiore al 20 per cento”** della volumetria originaria. Ciò a prescindere dal contesto degli edifici, dalla loro ubicazione, dalla loro densità urbanistica, dall'uso attuale e da altri aspetti urbanistici ed ambientali.

Si rileva innanzitutto che la disposizione prospettata contrasta con gli orientamenti legislativi di numerose Regioni e con le previsioni di gran parte dei più recenti strumenti urbanistici, che si prefiggono di disciplinare l'edificabilità con riferimento alle superfici esistenti e non ai volumi. Del resto, è diffusa la consapevolezza del forte impatto ambientale e urbanistico provocato dal recupero a fini residenziali dei voluminosi complessi produttivi dismessi. Si constata inoltre che l'incentivo a demolire e ricostruire edifici più voluminosi dell'esistente, ovvero a fare addizioni ad edifici morfologicamente compiuti, confligge con la volontà di indirizzare la rigenerazione urbana verso la transizione ecologica e la qualità urbana, che permea altre parti del DdL. La dimensione delle superfici degli edifici da recuperare ovvero da costruire ex novo è tema progettuale, il cui sviluppo richiede che sia ricercato l'appropriato equilibrio fra più aspetti, dalla qualità architettonica alla sostenibilità ambientale fino alla fattibilità economica.

L'INU auspica che il DdL desista dall'assegnare alle Regioni l'inopportuno compito ed affermi, semmai, la centralità del progetto urbano, lasciando ai Consigli comunali le decisioni in merito ai luoghi ed all'entità della eventuale incentivazione tramite l'aumento della capacità edificatoria.

Insieme con la **maggior capacità edificatoria**, anche la **riduzione della contribuzione privata** alla costruzione della città pubblica fino addirittura al 70% (art. 14, c. 9) fa affidamento alla forza attivatrice della rendita fondiaria urbana. Anche in questo caso ciò avviene in modo aprioristico, senza verificare se le riduzioni proposte siano davvero necessarie per rendere fattibile l'investimento privato oppure siano regalo tanto gradito quanto superfluo. Per contro, è trascurato il fatto che la riqualificazione degli spazi pubblici è un ingrediente essenziale della rigenerazione urbana e generatrice di esternalità positive di cui beneficiano gli stessi beni immobili privati.

La prevalente tendenza delle esperienze regionali e comunali di rigenerazione urbana privilegia invece la **qualità del progetto** e la sua **capacità di creare valore**, e punta ad associare al progetto privato la dimostrazione dei benefici pubblici generati e l'accertamento di una appropriata e qualificata relazione tra beneficio privato e benefici pubblici.

Del resto, mentre il DdL presta molta attenzione alla strategia della densificazione edilizia e della riduzione della contribuzione privata, le **“azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile”**, la cui presenza qualifica indubbiamente la definizione della **“rigenerazione urbana”** riportata all'art. 2, comma 1, lett. b), pare scivolare in secondo piano nello sviluppo dell'articolato, al pari della problematica delle bonifiche e della copertura dei loro costi.

Desta poi forti perplessità **l'insieme delle disposizioni di dettaglio contenute negli artt. 10** (Banca dati del riuso) **e 11** (Piano comunale di rigenerazione urbana e priorità del riuso e della rigenerazione urbana). Va innanzitutto detto che tali disposizioni fanno riferimento ad obiettivi (la priorità della **rigenerazione urbana**, il contrasto del **consumo di suolo**) e propongono attività (conoscenza delle previsioni urbanistiche non attuate, immobili non utilizzati, aree degradate, ecc.) di cui i piani urbanistici che oggi vengono redatti già si fanno carico, anche in ossequio ad apposite disposizioni di legge regionali. Non si condivide pertanto la richiesta che i Comuni si facciano carico di una **lunga serie di adempimenti** in via parallela o comunque scollegata dalla normale attività di pianificazione del territorio già disciplinata dalle leggi regionali. Si ritiene che sarebbe **più utile indirizzare l'attività dei Comuni verso l'aggiornamento dei loro piani generali**, quando obsoleti, ed il loro più frequente aggiornamento.

Dal testo nei due articoli pare evincersi che l'unica pianificazione rilevante sia quella paesaggistica (art. 11, c. 3 e 4) e che quella urbanistica, generale e attuativa, sia sostituibile da una lunga serie di adempimenti amministrativi e dal **“piano comunale di rigenerazione urbana”**. Il **“censimento edilizio comunale”**, da redigere secondo le linee guida Istat **“asseverato ai sensi di legge”** e da aggiornare ogni due anni, la **“banca dati del riuso”**, il **“registro delle proprietà immobiliari in stato di abbandono”**, il **“perimetro delle aree da assoggettare agli interventi di rigenerazione”** da aggiornare ogni due anni e trasmettere all'Ispra e all'Istat, sono una soluzione - tanto burocratica quanto velleitaria per la gran parte dei Comuni italiani - a problemi di competenza dei Governi locali che vengono affrontati, in una visione organica dello sviluppo urbano sostenibile, dalla pianificazione territoriale e urbanistica.

Comunque, l'introduzione dei Piani comunali di rigenerazione urbana come strumento di generale applicazione richiede un coordinamento nel sistema degli strumenti di governo del territorio, che non pare adeguatamente risolto dalla mera sovrapposizione del nuovo Piano su quello comunale generale e dalla mera giustapposizione ad altri strumenti di pianificazione, come ad esempio il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente. Se si intendesse valorizzare, con apposito sviluppo normativo, la periodica individuazione degli ambiti urbani da rigenerare, si potrebbe dare ai Piani di rigenerazione un più deciso carattere di programma di politiche dirette al risultato, piuttosto che di mero disegno debolmente conformativo degli immobili.

Peraltro si osserva che i contenuti degli artt. 10 e 11 trattano implicitamente e parzialmente di questioni, quali il regime urbanistico della proprietà immobiliare e la forma del piano urbanistico comunale, sulle quali da anni si attende l'intervento del Parlamento mediante la tanto attesa e sempre più indispensabile **“legge di principi in materia di governo del territorio”**.

Auspicabile è poi la revisione della norma secondo cui in tutte le aree all'esterno del perimetro dei centri e dei nuclei abitati *“sono ammesse solo destinazioni legate alle attività agricole o alle funzioni previste all'interno della cintura verde”* (art. 10, c. 2). Si pensi, ad esempio, alle necessità di ampliamento degli stabilimenti produttivi o ai sistemi infrastrutturali con i relativi servizi. L'INU già nell'anno 2008 aveva redatto e trasmesso al Parlamento una proposta di legge sui *“Principi fondamentali del Governo del Territorio”* che assumeva come prioritaria politica pubblica *“quella del contenimento del consumo di suolo extraurbano in quanto risorsa finita e non riproducibile”*. Secondo l'INU *“i nuovi consumi di suolo saranno ammessi solo se sarà concretamente riscontrata l'insussistenza di alternative (riuso e recupero di suoli già edificati, degradati e abbandonati) e comunque dovranno essere accompagnati da misure di compensazione ambientale ed ecologica preventive, tali da minimizzare o annullare gli impatti negativi che il consumo di suolo comporta”*.

Pertanto, si ritiene che sia da adeguare anche la formulazione troppo assoluta dell'art. 27.2. lett. a), che presuppone un divieto assoluto di **consumo di suolo**. Fermi lo scopo dei piani di rigenerazione e l'eccezionalità di nuovi consumi di suolo, la fattibilità dei piani pare richiedere un margine seppur limitato di **valutazione** nell'esercizio delle funzioni di pianificazione, in combinazione con le **compensazioni** sopra ricordate.

Un contenuto che pare bisognoso di un chiarimento è la **dichiarazione dell'interesse pubblico** riconosciuto alle aree territoriali ricomprese nei Piani comunali di rigenerazione urbana (art. 7), seppur l'esplicito riferimento ai Piani selezionati con i bandi regionali e rispondenti alle finalità del Piano nazionale circoscriva la portata della misura.

Giova dunque chiarire in primo luogo se tale dichiarazione è il presupposto giuridico alle deroghe dal Dm 1444/1968 in altezza e in distanza dei nuovi edifici previsti dai progetti o programmi di rigenerazione urbana, o se si prefigge altre finalità. E' inoltre da chiarire il rapporto tra questa dichiarazione di interesse pubblico, solo per alcuni piani, e il generale effetto di dichiarazione di pubblica utilità che l'art. 14.2. del DdL prevede per tutti i Piani di rigenerazione. Anche l'oggetto della dichiarazione di interesse pubblico, e distintamente di quella di pubblica utilità, sembrano meritevoli di precisazione, poiché altri principi dell'ordinamento richiedono che l'incidenza di queste dichiarazioni sulla proprietà e sull'azione amministrativa si abbia in concreto, riguardo all'oggetto degli atti e non genericamente formulata per l'intero strumento di piano.

In parte connessa ad essa è la **dichiarazione di pubblica utilità** ai sensi del DPR 327/2001 per gli interventi inclusi nel Piano di rigenerazione urbana (art. 14, c. 2). La disposizione suscita perplessità in relazione alla circostanza che i Piani di rigenerazione urbana potrebbero essere l'esito di una pluralità di progetti proposti da soggetti privati e che tali progetti potrebbero intervenire su immobili di proprietà altrui (art. 12, c. 1).

Non soddisfacente è la trattazione del punto relativo alla **formazione dei piani comunali di rigenerazione urbana** (art. 12). Questa ignora del tutto il ruolo del Comune, promotore del piano, e si occupa solo della presentazione delle proposte, come se la formazione del piano comunale non fosse altro che un selettivo assemblaggio di proposte evidentemente di prevalenza privata. Eppure, non c'è dubbio che il piano di rigenerazione abbia un intrinseco carattere progettuale e che i presupposti della sua progettualità si rinvergono nel piano urbanistico generale quando questo è di formazione relativamente recente.

Si ritiene che uno dei principali elementi da cui partire nella formazione del Piano comunale di rigenerazione urbana sia rappresentato dalla ricognizione dello stato di conservazione e delle condizioni di uso del patrimonio immobiliare pubblico, con richiamo alle finalità dei **Programmi unitari di valorizzazione territoriale** (PUVaT) per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà di Regioni, Province e Comuni e di ogni soggetto pubblico, anche statale, proprietario, detentore o gestore di immobili pubblici.

Nel solco di tale orientamento, meriterebbe di essere sviluppata la connessione tra le esigenze di rigenerazione urbana e la gestione di spesso rilevanti proprietà immobiliari, anche diffuse nel singolo Comune, da parte di soggetti detentori di NPL-*Not Performing Loans* (in Italia ci sono 246 miliardi di euro di sofferenze bancarie a cui si sommano 79 miliardi di euro di *Unlikely to pay*. In dettaglio: 141 miliardi di euro lordi sono ancora oggi iscritti nei bilanci delle banche e 198 i miliardi di euro ceduti, dal 2015 a fine 2019, a fondi, veicoli Gacs banche specializzate e investitori; la gran parte di tali NPL sono garantiti da immobili che molto spesso restano inutilizzati sul mercato). Il riuso, anche a fini sociali, degli immobili costituenti garanzia di tali NPL andrebbe considerato ed agevolato.

Quanto alla indispensabile **cooperazione tra il settore pubblico e quello privato nella rigenerazione urbana**, si ritiene che il Legislatore non possa limitarsi a rappresentarla come sola presentazione di singole proposte private. Le modalità prospettate dovrebbero discendere da una analisi critica dei risultati sin qui ottenuti dagli strumenti di partenariato pubblico privato previsti dall'ordinamento, nell'insieme non soddisfacenti, al fine di apportarvi gli opportuni correttivi e di renderli funzionali alla rigenerazione urbana. Nello stesso tempo merita approfondire le ragioni del successo delle modalità, di recente sperimentazione, che affidano la riconversione dei beni pubblici alla qualificata competizione di **raggruppamenti privati multi-attore**.

In merito agli indirizzi qualificanti che lo Stato può fornire ai Comuni in connessione con l'impiego delle risorse statali, dal punto di vista sociale meritano di essere valorizzate e maggiormente diffuse, anche mediante incentivazioni finanziarie, le forme di **sussidiarietà orizzontale** di cui all'art. 189 del Codice dei Contratti pubblici ed i contratti dei partenariati sociali di cui al successivo art. 190.

L'inclusione di una quota di **edilizia residenziale sociale** negli interventi di rigenerazione urbana, in sintonia con l'obiettivo, ormai acquisito nella pianificazione locale, di voler dare vita ad insediamenti misti anche dal punto di vista sociale, è condivisibile. Si ritiene infatti che occorra fare della rigenerazione urbana la sede naturale e prioritaria di attuazione delle **politiche abitative**, sia per i progetti di *social housing* che per quelli di edilizia residenziale pubblica.

Tuttavia, la fissazione di una quota rigida (25%) con legge dello Stato, la sua limitazione ai centri storici, la sua generalizzazione a tutti i centri storici (art. 13, c. 5), contrastano con la varietà delle situazioni urbane, economiche e sociali presenti in Italia: da Milano e il suo hinterland ai centri storici dei comuni appenninici. All'INU appare evidente che questa materia richiede di essere disciplinata dalle leggi regionali con riferimento ad un principio – la creazione di insediamenti socialmente compositi – affermato dalla legge nazionale di principi.

Un altro contenuto dei piani di rigenerazione, non contemplato dal DdL, riguarda l'inserimento di **opere d'arte** nei contesti urbani da riqualificare. Numerose sono infatti le esperienze che documentano come le installazioni artistiche possano diventare dei veri e propri *driver* di rigenerazione. Si propone quindi di

integrare il DdL, estendendo e rafforzando le raccomandazioni del decreto MIT 15 maggio 2017 relativo all'aggiornamento delle linee guida per l'applicazione della legge n. 717 del 1949 recante norme per l'arte negli edifici pubblici.

La necessità di elaborare e porre in atto strategie intersettoriali di rigenerazione urbana, come si evince dagli indirizzi sopra evidenziati, investe soprattutto le **responsabilità dell'Amministrazione e quindi del Sindaco**.

Il ruolo dei Sindaci è da considerare innanzitutto riguardo alla disposizione proposta con l'art. 26 del DdL, che mirerebbe a rendere stabili i Piani di rigenerazione e detta l'obbligo per il Consiglio comunale subentrante di dare continuità ai programmi per l'attuazione degli interventi. La disposizione pare esposta a critiche di costituzionalità, ma anche attenendosi al solo sistema di governo del territorio pare da un lato in conflitto con la gestione nel tempo e dall'altro forse inutile, poiché un Piano di rigenerazione che abbia già raggiunto l'approvazione e la programmazione degli interventi troverà più specifica stabilità negli atti stessi.

Si ritiene comunque che il DdL potrebbe contemplare il **rafforzamento delle competenze dei Comuni e dei Sindaci** nella definizione nel coordinamento dei processi di rigenerazione urbana attraverso una specifica **integrazione dell'art. 50 del Testo Unico degli Enti Locali**.

Al riguardo si propone di aggiungere un secondo comma nell'art. 26 del DdL in cui si disponga la sostituzione delle prime due righe del comma 7 dell'art. 50 del Testo Unico degli Enti Locali in questi termini: *"Il Sindaco, altresì, coordina ed integra, sulla base degli indirizzi espressi dal Consiglio comunale e nell'ambito dei criteri eventualmente indicati dalla Regione, il Piano comunale di rigenerazione urbana ..."*.

Non convince l'identificazione della **"qualità della progettazione"** nei *"concorsi di progettazione"* (art. 19). Ad una indiscutibile esigenza (la qualità degli interventi di rigenerazione urbana) la soluzione proposta è la procedura (il concorso di progettazione e il concorso di idee). In verità negli ultimi anni sono state sperimentate varie forme di concorrenzialità nell'obiettivo di massimizzare la qualità degli interventi e contestualmente di assicurare la loro fattibilità. Si ritengono preferibili l'enunciazione dei requisiti che i progetti dovrebbero possedere ed il richiamo all'obbligo della trasparenza e della concorrenzialità nell'affidamento degli incarichi pubblici, rimettendo al Comune, promotore del piano di rigenerazione, le decisioni in merito alla tipologia concorsuale.

Nel quadro degli incentivi di carattere fiscale proposti, sulla cui adozione l'INU esprime il già segnalato apprezzamento di fondo, alcune misure necessitano un ripensamento. Una particolare attenzione merita di essere rivolta alla tutela delle attività economiche che, con la loro presenza, contribuiscono in modo determinante alla **vitalità dei tessuti urbani**. La **riduzione dei tributi o dei canoni per l'occupazione di suolo pubblico** (art. 20, c. 2) è certo una misura utile per rivitalizzare i centri storici e le periferie come dimostrano i mesi di reazione alla pandemia, tuttavia la decisione circa l'entità della riduzione dovrebbe essere lasciata all'autonomia decisionale dei Comuni. Inoltre occorrerebbe estendere la gamma delle situazioni in cui le attività economiche possono usufruire di benefici di carattere fiscale per la utilizzazione di spazi pubblici e privati.

Per le ragioni già esposte, occorre evitare che i benefici fiscali a sostegno delle attività economiche incidano negativamente sulle fonti tributarie comunali e quindi sulla disponibilità di risorse per la manutenzione

degli spazi pubblici. Pare quindi opportuna l'istituzione di un fondo compensativo per le minori entrate comunali in sostituzione della generica previsione riportata nell'art. 5, c. 2, lett. f) (*assegnazione di contributi ai Comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione degli esoneri e/o riduzione degli oneri di urbanizzazione*).

Roma, 6 aprile 2021

# Nuovo testo al Nuovo Testo della congiunzione n. 1131, 970, 985, 1302, 1943, 1981

Attiva riferimenti normativi

Copia questo link

NT1

I Relatori

*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 e della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000 e ratificata ai sensi della legge 9 gennaio 2006, n. 14, e degli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, nell'ambito della normativa nazionale in materia di governo del territorio, al fine di garantire la tutela dell'ambiente e del paesaggio, nonché la sovranità agroalimentare e la salvaguardia delle funzioni ecosistemiche del suolo, individua nella rigenerazione urbana lo strumento fondamentale di trasformazione, sviluppo e governo del territorio senza consumo di suolo con i seguenti obiettivi:

a) contribuire all'arresto del consumo di suolo e 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 ed ingegneristiche per la resilienza urbana ed il contenimento di fenomeni quali isole di calore, bombe d'acqua ed il dissesto, la sicurezza sismica, nonché l'incremento della biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana;

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

c) favorire l'innalzamento del livello della qualità della vita sostenendo l'integrazione sociale, culturale e funzionale mediante la formazione di nuove centralità urbane, nonché la interconnessione funzionale promuovendo la concezione di quartieri residenziali integrati e "compatti", secondo i criteri dimensionali e spaziali dell'unità di vicinato e l'interrelazione di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, tecnologie e spazi dedicati al *Coworking* ed al lavoro agile, servizi e attività sociali, culturali, educativi e didattici promossi da soggetti pubblici e privati, nonché spazi ed attrezzature per il tempo libero, per l'incontro e la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze dei soggetti con disabilità;

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

e) favorire, nelle aree oggetto di rigenerazione urbana, elevati *standard* di efficienza idrica

ed energetica degli edifici al fine di ridurre i consumi idrici ed energetici mediante l'efficientamento delle reti pubbliche e la riqualificazione del patrimonio edilizio;

f) tutelare i centri storici nelle peculiarità identitarie e dalle distorsioni causate dalla pressione turistica e dall'abbandono;

g) tutelare i centri urbani dal degrado causato dai processi di desertificazione delle attività produttive e commerciali;

h) favorire l'accessibilità e l'integrazione delle infrastrutture della mobilità e dei percorsi pedonali e ciclabili con il tessuto urbano delle aree oggetto di rigenerazione urbana e, più in generale, con le politiche urbane della mobilità sostenibile e con la rete dei trasporti collettivi anche promuovendo interventi di rigenerazione urbana nei nodi d'interscambio in modo da ridurre la dipendenza dalla mobilità privata;

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

Art. 2.

*(Definizioni)*

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

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

b) «rigenerazione urbana»: un complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie in ambiti urbani su aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, che non determinino consumo di suolo e secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, con il recupero dei servizi ecosistemici persi, tramite la deimpermeabilizzazione, la bonifica, nonché l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana;

c) «aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico edilizio»: aree già urbanizzate e i complessi edilizi connotati da un impianto urbano con scarsa qualità sotto il profilo architettonico e urbanistico, associato alla carenza o al degrado di attrezzature e di servizi negli spazi pubblici; le aree caratterizzate da attività produttive, attrezzature e infrastrutture dismesse o interessate da problematiche ambientali; i fabbricati che, oltre a presentare scarsa qualità architettonica, risultano non congruenti con il contesto paesaggistico-ambientale o urbanistico sotto il profilo igienico-sanitario e inadeguati da un punto di vista della sicurezza statica, dell'anti-sismicità, dell'efficienza energetica e dell'impatto ambientale;

d) «aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado socio-economico»: le aree e i complessi edilizi connotati da condizioni di abbandono, di pericolosità sociale, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili esistenti, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista paesaggistico, ambientale, sociale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento;

e) «aree e complessi edilizi connotati da condizioni di degrado ambientale»: le aree e i complessi edilizi connotati da condizioni di naturalità compromesse da inquinanti, antropizzazioni, squilibri degli *habitat* e altre incidenze anche dovute a mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuabili con la pianificazione generale e di settore.

f) «consumo di suolo»: variazione da una copertura non artificiale del suolo o «suolo non consumato» a una copertura artificiale del suolo o «suolo consumato»; 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;

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

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

i) «pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici»: 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;

l) «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;

m) «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.

## Capo II

### *COMPITI DELLO STATO IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA*

#### Art. 3.

##### *(Cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana)*

1. Al fine di agevolare il conseguimento delle finalità di cui alla presente legge e coordinare le politiche attuate dalle amministrazioni interessate, è istituita, presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, la cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana, alla quale partecipano i rappresentanti del Ministero della Transizione ecologica, del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, del Ministero della cultura, del Ministero dell'economia e delle finanze, delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano e dei comuni.

2. La cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana:

a) favorisce la realizzazione degli obiettivi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4;

b) favorisce il coordinamento della normativa nazionale e regionale e degli strumenti di intervento in materia di rigenerazione urbana;

c) coordina e incentiva il corretto utilizzo dei fondi pubblici, a qualsiasi titolo disponibili,

per l'attuazione del Programma nazionale per la rigenerazione urbana e per la realizzazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana di cui all'articolo 11;

d) favorisce l'apporto e la partecipazione di soggetti investitori nazionali ed esteri, anche del Terzo settore, per processi di coprogettazione, alla realizzazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi del Capo IV;

e) fornisce supporto tecnico alle regioni e agli enti locali che intendono avviare rispettivamente progetti e piani di rigenerazione urbana in tutte le fasi;

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

Art. 4.

*(Programma nazionale per la rigenerazione urbana)*

1. Il Programma nazionale per la rigenerazione urbana è adottato, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro della Transizione ecologica, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, con il Ministro della cultura e con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Gli obiettivi del Programma sono quelli di cui all'articolo 1.

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

a) la definizione degli obiettivi del Programma stesso;

b) la descrizione degli interventi di adeguamento normativo regionale e dei bandi regionali per la selezione dei Piani comunali di rigenerazione urbana;

c) l'elenco degli interventi di rigenerazione urbana programmati e quelli in via di realizzazione;

d) i costi stimati per ciascuno degli interventi di rigenerazione urbana;

e) le risorse disponibili e le relative fonti di finanziamento;

f) lo stato di realizzazione degli interventi;

g) il quadro delle risorse finanziarie già destinate e degli ulteriori finanziamenti necessari per il completamento degli interventi.

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

Art. 5.

*(Fondo nazionale per la rigenerazione urbana)*

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, è istituito nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato «Fondo», con una dotazione pari a 500 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2021 e fino all'anno 2040. Le risorse del Fondo sono destinate al cofinanziamento dei bandi regionali per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 9. Agli oneri di cui al presente comma si provvede ai sensi dell'articolo 28.

2. Le risorse del Fondo sono destinate annualmente:

a) al rimborso delle spese di progettazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi del capo IV;

b) al finanziamento delle spese per la redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di interventi di rigenerazione urbana;

c) al finanziamento delle opere e dei servizi pubblici o di interesse pubblico e delle iniziative previste dai progetti e dai programmi di rigenerazione urbana selezionati;

d) al finanziamento delle 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;

e) alla ristrutturazione del patrimonio immobiliare pubblico, da destinare alle finalità previste dai Piani comunali di rigenerazione urbana approvati.

f) all'assegnazione di contributi ai comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione degli esoneri o dalla riduzione degli oneri di urbanizzazione;

g) a specifiche disposizioni che riguardino l'edilizia abitativa convenzionata.

Art. 6.

*(Riparto delle risorse per la rigenerazione urbana)*

1. Le risorse assegnate annualmente al Fondo sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della Transizione ecologica, con il Ministro delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili e con il Ministro della cultura, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, proporzionalmente alle richieste di finanziamento relative agli interventi effettivamente approvati da ciascuna regione e provincia autonoma.

2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano certificano l'avvenuta utilizzazione dei finanziamenti di cui al presente articolo mediante apposita comunicazione al Ministero dell'economia e delle finanze. 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. Gli interventi realizzati con l'utilizzo delle risorse di cui al presente articolo sono monitorati ai sensi del decreto legislativo 29 dicembre 2011, n. 229.

Art. 7.

*(Interesse pubblico in materia di rigenerazione urbana)*

1. Le aree territoriali ricomprese nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati con i bandi regionali di cui all'articolo 9, rispondenti alle finalità del Programma nazionale per la rigenerazione urbana, sono dichiarate aree di interesse pubblico generale per gli effetti e le finalità di cui alla presente legge.

Capo III

*COMPITI DELLE REGIONI E DEGLI ENTI LOCALI IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA*

Art. 8.

*(Compiti delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano)*

1. Ai fini di cui alla presente legge, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano:

a) provvedono all'approvazione dei piani paesaggistici;

b) adottano, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio, anche attraverso l'adeguamento della propria legislazione, nel rispetto degli obiettivi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, disposizioni per la rigenerazione urbana;

c) determinano criteri per l'individuazione degli ambiti urbani assoggettabili ad interventi di

rigenerazione urbana e individuano le risorse di propria competenza da destinare ai bandi per la selezione dei Piani comunali di rigenerazione urbana di cui all'articolo 9;

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

e) adottano specifiche disposizioni per prevedere il riconoscimento, in deroga alla strumentazione urbanistica, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, di un incremento della volumetria rispetto all'esistente, non superiore al 20 per cento di quella originaria, che non determini in ogni caso nuovo consumo di suolo, garantisca il rispetto delle distanze legali e non pregiudichi *privacy* e norme di igiene, quali aerazione e soleggiamento, degli edifici limitrofi;

f) adottano specifiche disposizioni per prevedere l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, anche in deroga allo strumento urbanistico, esclusivamente per gli edifici residenziali con superficie lorda di pavimento fino a 1.000 metri quadri e per gli edifici non residenziali con superficie lorda di pavimento fino a 2.500 metri quadri;

g) definiscono metodi e procedure per il coinvolgimento e la partecipazione di cittadini residenti, soggetti locali, soggetti sociali e del Terzo settore nelle iniziative di rigenerazione urbana.

2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, per il finanziamento dei bandi di cui all'articolo 9, possono fare ricorso, in via prioritaria, alle risorse relative ai programmi dei fondi strutturali europei ai sensi dell'articolo 17.

Art. 9.

*(Bandi regionali per la rigenerazione urbana)*

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro tre mesi dall'adozione del Programma di cui all'articolo 4, pubblicano il bando regionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato «bando», al quale possono partecipare gli enti locali che abbiano predisposto un Piano comunale di rigenerazione urbana.

2. Il bando definisce:

a) i criteri e le modalità di partecipazione al bando stesso da parte degli enti locali;

b) i criteri e i contenuti minimi del Piano comunale di rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla definizione degli ambiti urbani interessati, alle finalità pubbliche dell'intervento, agli interventi urbanistici e infrastrutturali previsti, alla qualità della progettazione degli interventi ricompresi nel medesimo, agli obiettivi prestazionali ambientali che si intendono raggiungere con gli interventi, alla valorizzazione degli spazi pubblici e agli interventi per favorire lo sviluppo locale sociale ed economico;

c) i criteri e le modalità per l'assegnazione dei punteggi a ciascun Piano comunale di rigenerazione urbana necessari alla formazione di una graduatoria di merito.

3. Entro trenta giorni dal termine fissato nel bando per la presentazione del Piano comunale di rigenerazione urbana, ciascuna regione predispone la graduatoria necessaria per l'assegnazione delle risorse pubbliche.

Capo IV

*PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA E STRUMENTI DI INTERVENTO*

Art. 10.

*(Banca dati del riuso e individuazione delle aree oggetto di rigenerazione urbana)*

1. I comuni, singoli o associati, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente

legge, provvedono:

a) all'esecuzione di un censimento edilizio comunale, secondo linee guida condivise con l'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), asseverato ai sensi di legge. Tale censimento rileva la quantificazione e la qualificazione delle aree urbanizzate e infrastrutturate esistenti e delle aree residue non ancora attuate previste dagli strumenti urbanistici vigenti e individua gli edifici e le unità immobiliari di qualsiasi destinazione, sia pubblici che privati, sfitti, non utilizzati o abbandonati, specificando le caratteristiche e le dimensioni di tali immobili, al fine di creare una banca dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, denominata «banca dati del riuso», disponibile per il recupero o il riuso, nonché per tenere aggiornato lo stato del consumo di suolo. Tali informazioni sono aggiornate ogni due anni e sono pubblicate in forma aggregata nei siti *internet* istituzionali dei comuni interessati;

b) all'individuazione, negli strumenti di pianificazione comunale e intercomunale, delle aree che, per le condizioni di degrado, siano da sottoporre prioritariamente a interventi di riuso e di rigenerazione urbana.

2. I comuni sulla base della cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate, integrata con i dati della rete di monitoraggio del consumo di suolo realizzata dall'ISPRA, definiscono la mappatura del perimetro dei centri e dei nuclei abitati e delle località produttive ove si concentrano gli interventi di rigenerazione urbana, fatto salvo il principio dell'obbligo di pareggio di bilancio come definito all'articolo 2, comma 1, lettera i). In tutte le aree all'esterno di quelle indicate, prevalentemente agricole o naturali, sono ammesse solo destinazioni legate alle attività agricole o alle funzioni previste all'interno della cintura verde, come definita all'articolo 2, comma 1, lettera m).

3. I comuni segnalano annualmente alle regioni o alle province autonome le proprietà immobiliari in stato di abbandono o suscettibili, a causa dello stato di degrado o incuria, di arrecare danno al paesaggio, alle attività produttive o all'ambiente. Tali segnalazioni sono annotate in un registro appositamente istituito presso l'ente locale competente.

Art. 11.

*(Piano comunale di rigenerazione urbana e priorità del riuso e della rigenerazione urbana)*

1. Ai fini di cui alla presente legge, i comuni, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera b), individuano gli ambiti urbani ove si rendono opportuni gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana. Tali ambiti possono ricomprendere più lotti, interi isolati, complessi edilizi ed anche singoli immobili. Per agevolare l'individuazione degli ambiti urbani oggetto di interventi di rigenerazione, i comuni, nel rispetto delle competenze riservate dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, anche su proposta dei proprietari e dei soggetti aventi titolo, effettuano una ricognizione del proprio territorio e definiscono il perimetro delle aree da assoggettare agli interventi di rigenerazione urbana. Tale individuazione è aggiornata ogni due anni, pubblicata nei siti *internet* istituzionali dei comuni interessati e trasmessa all'ISPRA e all'ISTAT. L'individuazione delle aree oggetto di interventi di rigenerazione urbana può altresì riguardare aree urbanizzate ricadenti su più enti locali. I comuni definiscono le forme e i modi per la partecipazione diretta dei residenti nell'individuazione degli ambiti urbani, per la definizione degli obiettivi della rigenerazione urbana e per la condivisione dei relativi Piani comunali di rigenerazione urbana.

2. A seguito della individuazione delle aree di cui al comma 1, il comune o uno degli enti locali interessati procede, tramite i propri uffici, alla redazione del Piano comunale di rigenerazione urbana, per il quale possono ricorrere al supporto tecnico della cabina di regia di cui all'articolo 3. Il Piano definisce gli obiettivi generali che l'intervento intende perseguire in termini di messa in sicurezza, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di realizzazione di insediamenti multifunzionali in grado di offrire contemporaneamente servizi pubblici e privati utili alla collettività e propedeutici all'integrazione sociale e con i territori

circostanti, di rivitalizzazione sociale ed economica, di arresto del consumo del suolo e di permeabilità dei suoli, di bilancio energetico e idrico, di razionalizzazione del ciclo dei rifiuti, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere, di accessibilità con i mezzi pubblici, di percorsi pedonali e ciclabili, di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione. Il Piano definisce:

a) l'insieme organico degli interventi necessari al conseguimento dei predetti obiettivi;

b) la stima dei relativi costi;

c) l'obbligo di soddisfare le esigenze insediative e infrastrutturali prioritariamente tramite il riuso, il recupero, la ristrutturazione, la sostituzione, il costruire sul costruito e la rigenerazione urbana, assicurando sempre il pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici e l'invarianza idraulica.

3. Al fine di attuare il principio del riuso e della rigenerazione urbana delle aree urbane degradate di cui all'articolo 2, comma 1, lettere c), d) ed e) nel termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni provvedono all'approvazione dei piani paesaggistici di cui all'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. In caso di inerzia delle regioni, il Ministero della cultura esercita i poteri sostitutivi secondo quanto previsto dal codice medesimo.

4. I comuni, singoli o associati, nel termine di dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono all'adeguamento dei piani comunali ed intercomunali ai piani paesaggistici e all'obbligo di soddisfare le esigenze insediative e infrastrutturali prioritariamente tramite il riuso, il recupero, la ristrutturazione, la sostituzione, il costruire sul costruito e la rigenerazione, nonché tramite l'attuazione dei programmi di rigenerazione urbana nell'ambito del Piano di recupero di cui al titolo IV della legge 5 agosto 1978, n. 457, prioritariamente delle aree degradate individuate ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera b), della presente legge. Il riuso delle aree sottoposte a interventi di risanamento ambientale è ammesso nel rispetto della normativa vigente in materia di bonifiche e dei criteri di cui al titolo V della parte quarta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Art. 12.

*(Formazione dei Piani comunali di rigenerazione urbana)*

1. Ai fini della formazione dei Piani comunali di rigenerazione urbana, i soggetti pubblici o privati interessati possono presentare all'amministrazione comunale una o più proposte di intervento di rigenerazione urbana, coerente con gli indirizzi, i criteri e gli obiettivi di cui all'articolo 1. Tale proposta deve prevedere, nell'ambito delle aree individuate, gli obiettivi generali che si intendono perseguire e l'insieme delle attività ritenute necessarie per garantire il conseguimento degli stessi.

2. Le proposte di intervento devono essere corredate dalla seguente documentazione:

a) l'indicazione delle proposte progettuali di massima sulle aree e sugli edifici ricadenti negli ambiti urbani oggetto del Piano stesso con valutazione degli obiettivi di rigenerazione urbana raggiunti;

b) la relazione tecnico-illustrativa;

c) la relazione economica, contenente un piano economico-finanziario;

d) uno schema di accordo con l'indicazione degli impegni assunti dai soggetti interessati.

3. Le proposte di intervento prevedono altresì:

a) per i casi di emergenza, un'adeguata mobilità all'interno dei tessuti urbani e l'accessibilità ai presidi strategici, quali uffici le prefetture - uffici territoriali del Governo, ospedali, municipio e caserme, nonché agli spazi liberi da attrezzare per le esigenze di assistenza e di protezione civile;

b) la previsione di realizzazione o di individuazione, a carico dei comuni, di:

1) alloggi di edilizia temporanea e sistemazioni provvisorie che garantiscano l'insediamento temporaneo dell'intera platea di cittadini interessati da interventi di rigenerazione;

2) azioni e disposizioni atte a scongiurare fenomeni di gentrificazione, ovvero l'emigrazione degli abitanti originari verso altre zone urbane a seguito degli interventi di rigenerazione;

c) la previsione di realizzazione anche di alloggi di edilizia residenziale popolare, garantendo comunque la compresenza all'interno degli stessi di componenti sociali diverse;

d) la previsione delle demolizioni integrali di opere incongrue o di elementi di degrado anche ai fini dell'attenuazione dei fenomeni delle isole di calore e la gestione delle cosiddette bombe d'acqua;

e) la previsione delle modalità di gestione dei rifiuti derivanti da demolizione o da costruzione;

f) la previsione di opere ingegnerizzate per la mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici, quali l'attenuazione dei fenomeni delle isole di calore e la gestione delle cosiddette bombe d'acqua.

4. Le proposte di intervento non possono avere ad oggetto interventi di rigenerazione urbana riguardanti:

a) immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;

b) immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta ai sensi delle vigenti disposizioni normative applicabili;

c) immobili situati nei parchi e nelle aree naturali protette, fatto salvo quanto previsto nel piano per il parco, di cui all'articolo 12 della legge n. 394 del 6 dicembre 1991;

5. Il Piano comunale di rigenerazione urbana è adottato dal consiglio comunale, pubblicato nell'albo pretorio e nel sito *web* del comune e, previa ultimazione della fase delle osservazioni e delle controdeduzioni entro sessanta giorni, è approvato entro i successivi trenta giorni. Qualora il Piano richieda, per la sua completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di più comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, il medesimo è approvato mediante accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

6. L'approvazione del Piano comunale di rigenerazione urbana ai sensi del presente articolo precedenti costituisce il presupposto per l'accesso al bando e per l'accesso, qualora selezionato, all'assegnazione delle risorse del Fondo.

Art. 13.

*(Misure di tutela dei beni culturali e dei centri storici)*

1. Il Piano comunale di rigenerazione urbana del centro storico e degli agglomerati urbani di valore storico di cui all'articolo 2, comma 1, lettera l), è approvato dal Comune d'intesa con le competenti soprintendenze per i beni architettonici e per il paesaggio. L'acquisizione dell'intesa determina l'esclusione dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di rigenerazione urbana attuativi del Piano, restando comunque sottoposti al parere ministeriale gli interventi nelle aree sottoposte alle tutele di cui agli articoli 10 e 12 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. Il Piano di cui al comma 1 tutela:

a) l'identità culturale e naturale dei luoghi;

b) il carattere d'insieme degli aggregati edilizi dal punto di vista statico-strutturale,

tipologico e morfologico, degli elementi costruttivi e della tradizione degli organismi architettonici;

c) i luoghi aperti, la trama viaria storica e i relativi elementi costruttivi;

d) il carattere storico, ambientale e documentale dell'insediamento.

3. Il Piano di cui al comma 1 favorisce:

a) l'uso sociale dei luoghi;

b) il recupero funzionale con opportuni inserimenti tecnologici e infrastrutturali;

c) il recupero del tessuto produttivo compatibile con l'insediamento e il riequilibrio insediativo.

4. Ad integrazione della documentazione di cui all'articolo 12, comma 2, le proposte d'intervento di cui all'articolo 12, comma 1, che ricomprendono interventi di rigenerazione urbana su aree urbanizzate del centro storico devono prevedere:

a) l'indicazione delle proposte progettuali relative agli immobili sottoposti alle tutele di cui agli articoli 10 e 12 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ai fini della loro conservazione dal punto di vista storico e architettonico;

b) l'indicazione delle proposte progettuali relative agli immobili non di interesse storico, ai fini della loro integrazione architettonica nel contesto del centro storico;

c) l'indicazione delle proposte progettuali per il reinsediamento di attività produttive e commerciali nel centro storico.

5. Al fine di consolidare e incrementare la funzione residenziale nei centri storici e arrestare i gravi fenomeni di spopolamento, gli interventi di rigenerazione urbana devono prevedere una quota non inferiore al 25 per cento della superficie utile lorda da destinare ad alloggi a canone concordato o da cedere in locazione a canone agevolato.

6. All'articolo 53, comma 1, del Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, di cui al decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «e dalla legislazione regionale sulla disciplina del turismo».

7. Ai contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, e fino alla loro conclusione, continuano ad applicarsi le disposizioni in vigore prima della data di entrata in vigore della presente legge.

8. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano, nel rispetto del Codice, di cui al decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, la propria legislazione del turismo, per la parte in cui classifica e disciplina le caratteristiche di strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere, eliminando per gli ambiti territoriali individuati come zone territoriali omogenee (ZTO) di tipo A (centro storico), di cui all'articolo 2, primo comma, lettera A), del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia, l'eventuale esclusione dall'obbligo di conformità con la destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico comunale ovvero dall'obbligo di richiesta dell'atto abilitativo comunale per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile e per l'insediamento di alcune categorie di ricettività turistica complementare.

Capo V

*ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA*

Art. 14.

*(Attuazione degli interventi)*

1. Ai fini dell'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana si applicano gli strumenti previsti dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dal testo unico delle disposizioni legislative e

regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dal Codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e dalle leggi applicabili in materia di governo del territorio.

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

3. Al fine di favorire la rottamazione degli edifici che non rispondono alle norme di sicurezza ed efficienza energetica, negli ambiti ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana, sono promossi, favoriti e incentivati gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)*, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, anche con accesso al fondo per la rigenerazione urbana, come disposto al capo III della presente legge, purché non comportino ulteriore consumo di suolo.

4. Ai fini di cui alla presente legge, negli ambiti ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana sono ammessi, salvo quanto previsto all'articolo 13, interventi diretti di demolizione e ricostruzione dell'edificio:

a) con incremento massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie esistente, secondo le disposizioni regionali, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; l'incremento volumetrico massimo è riconosciuto unicamente tenendo conto degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio e delle volumetrie del Piano o dei Piani in cui gli interventi sono realizzati;

b) con modifiche delle destinazioni d'uso;

c) con diversa distribuzione volumetrica, con diverso posizionamento sulle aree di sedime e con modifiche della sagoma, delle altezze e dei prospetti, purché nel rispetto di quanto previsto all'articolo 3, comma 1, lettera *d)*, del Testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001, e dell'obbligo del pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici.

5. In attuazione del Piano comunale di rigenerazione urbana, gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettera *f)*, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, possono accedere agli incentivi, al fondo per la rigenerazione urbana e alle agevolazioni della presente legge qualora sussistano e siano rispettate le seguenti condizioni:

a) la realizzazione di edifici di classe energetica A e classe di vulnerabilità sismica conforme alla zona ove ricade l'intervento;

b) un consumo di suolo pari o inferiore al lotto originario, comprese le opere infrastrutturali e, comunque, con un consumo di suolo netto pari a zero o negativo;

c) l'obbligo del pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici consumati per la nuova costruzione, secondo quanto indicato dall'articolo 2, comma 1, lettera *i)*, della presente legge.

6. Qualora fosse verificata l'impossibilità di rispettare l'obbligo del riuso sono consentiti gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera *e)*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, solo ed esclusivamente garantendo il pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici, nonché un consumo netto di suolo uguale a zero o negativo. Al fine del pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici, nella scelta di localizzazione delle opere, è sempre scelto il suolo a minor qualità di servizi resi.

7. Per gli interventi di cui al presente articolo, ad esclusione di quelli effettuati negli ambiti

territoriali individuati come zone territoriali omogenee (ZTO) di tipo A, per i quali per il mutamento delle destinazioni d'uso è necessario un atto abilitativo comunale, è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 8. Gli interventi di cui al presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli *standard* urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968.

8. Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali:

a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, dei servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;

b) produttivo, direzionale, dei servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.

9. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana per la rottamazione e la ristrutturazione degli edifici, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione per gli interventi di cui al presente articolo il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è ridotto in misura fino ad un massimo del 70 per cento, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. I comuni definiscono, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

Art. 15.

*(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 della partecipazione diretta, a livello locale, dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei piani di rigenerazione urbana e la piena condivisione dei progetti.

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

Art. 16.

*(Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi)*

1. I proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001, e i contributi ai comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione, di cui all'articolo 14, comma 9, 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. 17.

*(Ulteriori risorse per il finanziamento degli interventi di rigenerazione urbana)*

1. Ad integrazione delle risorse del Fondo, gli interventi di rigenerazione urbana inseriti nell'ambito dei Piani comunali di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali.

2. Al fine di accelerare l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana, i comuni che hanno ottenuto l'assegnazione di un finanziamento per la rigenerazione urbana possono avviare e realizzare le attività progettate con il sostegno della Cassa depositi e prestiti Spa, dei fondi immobiliari privati o mediante la costituzione di fondi comuni di investimento. A tal fine, i comuni:

a) possono ottenere un prestito garantito dalla Cassa depositi e prestiti in attesa dell'effettivo incasso dei finanziamenti statali relativi ai Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati con il bando. Il prestito deve essere rimborsato dagli enti locali, obbligatoriamente, al momento dell'incasso del finanziamento statale, senza alcun onere aggiuntivo a carico degli enti medesimi;

b) possono promuovere o partecipare, ai sensi dell'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, anche in forma associata, alla costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare locali finalizzati all'attuazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati dai bandi, con particolare riguardo alla valorizzazione degli immobili pubblici.

3. Ai fondi pensione e alle casse professionali che investono parte delle loro risorse per il finanziamento degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati dai bandi è assicurata la garanzia prevista dal Fondo di garanzia per le opere pubbliche (FGOP), costituito presso la gestione separata della Cassa depositi e prestiti Spa, ai sensi dell'articolo 2, comma 264, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

## Capo VI

### *CONTROLLI*

#### Art. 18.

*(Vigilanza e controlli dell'Autorità nazionale anticorruzione)*

1. Alle procedure e ai contratti di cui alla presente legge si applicano i controlli da parte dell'Autorità nazionale anticorruzione con appositi protocolli.

## Capo VII

### *QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE*

#### Art. 19.

*(Disposizioni in materia di qualità della progettazione. Concorsi di progettazione e concorsi di idee)*

1. Ai fini di cui alla presente legge, la progettazione degli interventi ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana, qualora non possa essere redatta dall'amministrazione comunale interessata, si svolge mediante ricorso alla procedura del concorso di progettazione o del concorso di idee di cui agli articoli da 152 a 156 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, attraverso procedure aperte e rispondenti ai principi di trasparenza, libera concorrenza e pari opportunità.

2. I concorsi di cui al comma 1 sono organizzati su due livelli successivi, di cui:

a) il primo è finalizzato ad acquisire un'idea progettuale ed è sottoposto alla selezione di una giuria composta esclusivamente da esperti specialisti delle materie oggetto del concorso. Ai vincitori del concorso è affidato il livello successivo di progettazione;

b) il secondo è finalizzato ad acquisire un progetto di fattibilità tecnica ed economica. Il vincitore del concorso, ai sensi dell'articolo 152 del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, entro i successivi sessanta giorni perfeziona gli elaborati al fine di raggiungere il livello di progetto di fattibilità tecnica ed economica. Al vincitore del concorso è attribuito un compenso commisurato alle prestazioni richieste dal bando.

3. Con il pagamento del compenso le stazioni appaltanti acquistano la proprietà del progetto

vincitore. I successivi livelli di progettazione, previo reperimento delle risorse, sono affidati al vincitore o ai vincitori del concorso

4. I comuni, in relazione alla progettazione del Piano comunale di rigenerazione urbana e alla realizzazione dei progetti di cui al comma 3, 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, e delle risorse del Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR) riservate all'attuazione di strategie integrate per lo sviluppo urbano sostenibile.

5. I Fondi di cui al comma 4 sono utilizzabili per la redazione di progetti preliminari, per i fini previsti dalla presente legge, realizzati mediante i concorsi di cui al comma 1, anche in partenariato pubblico privato, che devono essere redatti nelle forme previste per i progetti o i programmi volti a ottenere il cofinanziamento dei fondi dell'Unione europea. La selezione delle proposte per l'accesso al Fondo e dei relativi concorsi avviene sulla base di criteri di sostenibilità ambientale ed economica, qualità della proposta architettonico-urbanistica e valutazione degli effetti positivi in tema di integrazione sociale. Il partenariato pubblico privato, per le finalità del presente comma, può essere costituito per specifici progetti anche attraverso finanziamenti privati.

## Capo VIII

### *MISURE FISCALI E INCENTIVI*

#### Art. 20

##### *(Incentivi fiscali)*

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

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

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

2. I comuni, per gli interventi di rigenerazione urbana di cui alla presente legge, possono deliberare la riduzione, in misura superiore al 50 per cento, dei tributi o canoni di qualsiasi tipo, dovuti per l'occupazione del suolo pubblico.

3. 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.

4. 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.

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

6. 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, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese a seguito degli interventi previsti nel Piano comunale di rigenerazione urbana. 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.

7. In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali degli strumenti urbanistici, negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana sono consentite, allo scopo di favorire gli interventi di *retrofit* energetico e di consolidamento antisismico degli edifici, la realizzazione di schermature solari delle facciate e dei tetti, la realizzazione di strutture di supporto per pannelli fotovoltaici sui tetti e di maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico e acustico, alla captazione diretta dell'energia solare, alla ventilazione naturale e alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno, per una dimensione massima pari al 10 per cento della cubatura dell'edificio, nonché la realizzazione di terrazzi adiacenti alle unità residenziali anche di supporti strutturali autonomi, nel rispetto delle norme del codice civile per le distanze fra fabbricati. A tali interventi si applicano le disposizioni di cui ai commi 4, 5 e 6 del presente articolo, purché gli edifici ammessi ai benefici raggiungano almeno la classe B di certificazione energetica o riducano almeno del 50 per cento i consumi degli edifici ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. Sono esclusi dall'applicazione del presente comma gli immobili sottoposti alle tutele di cui agli articoli 10 e 12 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

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

Art. 21

*(Semplificazioni)*

1. All'articolo 9, terzo comma, del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, il secondo periodo è soppresso.

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

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

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

Art. 22.

*(Delega al Governo per interventi finalizzati alla previsione di benefici fiscali per le piccole e medie imprese in aree urbane periferiche o comunque degradate)*

1. Al fine di perseguire e realizzare gli obiettivi della presente legge, in accordo con il Programma nazionale di rigenerazione urbana, il Governo è delegato ad adottare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge uno o più decreti legislativi, finalizzati a prevedere agevolazioni per le micro, piccole e medie imprese, come individuate dalla raccomandazione 2003/361/CE della Commissione, del 6 maggio 2003, e recepita dal decreto del

Ministro delle attività produttive 18 aprile 2005, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 238 del 12 ottobre 2005, che iniziano una nuova attività economica avente ad oggetto le attività coerenti con gli obiettivi e nelle aree urbane periferiche o comunque degradate di cui alla presente legge, nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2020 e il 31 dicembre 2025, nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

a) prevedere, in accordo con gli enti locali interessati, forme di riduzione dell'imposta unica comunale (IUC) per il triennio 2021-2023, a beneficio dei soli immobili ad uso commerciale o produttivo, siti nelle aree urbane periferiche o comunque degradate posseduti dalle medesime imprese esercenti l'attività economica e utilizzati per l'esercizio delle nuove attività economiche compatibili con il tessuto urbano di riferimento;

b) garantire agevolazioni previdenziali e contributive per i datori di lavoro che assumono lavoratori che risiedono nelle aree urbane periferiche o comunque degradate;

c) prevedere ulteriori forme di agevolazione fiscale in favore delle imprese per le prestazioni aventi ad oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico e di rigenerazione urbana in aree urbane periferiche o comunque degradate, nonché per l'acquisto dei beni necessari agli interventi in oggetto;

d) prevedere altre forme di agevolazione fiscale per gli interventi su edifici ricadenti in aree urbane periferiche o comunque degradate, riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale ovvero a sede di attività commerciali o produttive, utilizzando il fondo di cui all'articolo 5.

2. I decreti legislativi di cui al comma 1 sono adottati su proposta del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro della transizione ecologica, previa acquisizione del parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

3. Il Governo trasmette alle Camere gli schemi dei decreti di cui al comma 1, accompagnati dall'analisi tecnico-normativa e dall'analisi di impatto della regolamentazione, per l'espressione del parere da parte delle Commissioni parlamentari competenti. Ciascuna Commissione esprime il parere entro un mese dalla data di assegnazione degli schemi di decreto legislativo. Decorso inutilmente tale termine, i decreti legislativi possono essere comunque adottati.

4. Agli oneri di cui al presente articolo pari a 100 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2021 e fino all'anno 2040 si provvede con quota parte delle risorse provenienti dalle disposizioni di cui all'articolo 28.

Art. 23.

*(Cumulabilità degli incentivi)*

1. Gli incentivi fiscali e i contributi di cui alla presente legge sono cumulabili con le detrazioni di imposta previste dalla normativa vigente per gli interventi di ristrutturazione edilizia, efficienza energetica e riduzione del rischio sismico, anche con demolizione e ricostruzione.

Art. 24.

*(Incentivi fiscali per la riconversione agricola del suolo edificato al di fuori dei centri abitati)*

1. A valere sulle risorse del Fondo, di cui all'articolo 5, sono destinati 10 milioni di euro annui per l'anno 2021 e 50 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2022 al 2029, al finanziamento di interventi per la riconversione agricola di terreni situati al di fuori dei centri abitati, sui quali risultano realizzati capannoni, edifici industriali o qualsiasi tipologia di strutture per attività produttive o attività agricole non congruenti con la tipologia rurale, non occupati da più di dieci anni, esclusi i beni tutelati ai sensi dell'articolo 10 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2023, relative a interventi di

demolizione degli edifici di cui al comma 1, spetta una detrazione dall'imposta lorda sul reddito delle persone fisiche o delle società pari al 50 per cento delle spese documentate, effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi di demolizione. La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese stesse non superiore a 40.000 euro per unità immobiliare ed è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

3. La detrazione di cui al comma 2 è concessa, nei limiti della dotazione annua di cui al comma 1, per l'esclusiva finalità della riconversione agricola del terreno, da attuare entro diciotto mesi dal termine dei lavori di demolizione e da utilizzare per attività agricola per un periodo di almeno quindici anni, anche attraverso contratti di affitto.

4. La detrazione di cui al comma 2 spetta ai soggetti aventi diritto sulla base delle richieste da essi presentate. Le somme non impegnate nell'anno di riferimento possono esserlo nell'esercizio successivo.

5. Per gli interventi di demolizione degli edifici di cui al comma 1, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà della successiva cessione del credito, con esclusione della cessione a istituti di credito e a intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

6. Tra le spese sostenute di cui al comma 2 sono comprese quelle per lo sgombero, il trasporto e lo smaltimento in discarica del materiale risultato della demolizione.

7. Gli incentivi fiscali di cui al presente articolo sono cumulabili con eventuali contributi a fondo perduto o in conto interessi disposti dalla normativa nazionale, regionale e dell'Unione europea per i coltivatori diretti o per gli imprenditori agricoli professionali.

Art. 25.

*(Riconoscimento della figura di "agricoltore custode dell'ambiente e del territorio")*

1. Al fine di sostenere le attività funzionali alla sistemazione e manutenzione del territorio agricolo, alla salvaguardia del paesaggio agrario e forestale, alla cura e al mantenimento dell'assetto idraulico ed idrogeologico e alla difesa da eventi climatici "estremi" è riconosciuta la figura di «agricoltore custode dell'ambiente e del territorio».

2. Con decreto del Ministro della transizione ecologica, di concerto con il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono stabiliti i criteri e le modalità per l'attribuzione del marchio di qualità di «agricoltore custode dell'ambiente e del territorio».

3. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano riconoscono la funzione sociale e pubblica degli agricoltori custodi dell'ambiente e del territorio.

Capo IX

*DISPOSIZIONI FINALI*

Art. 26.

*(Disposizioni per garantire la continuità degli interventi di rigenerazione urbana)*

1. All'articolo 42 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, dopo il comma 2 è inserito il seguente:

«2-bis. Il consiglio subentrante, a seguito della cessazione del mandato del sindaco ai sensi

degli articoli 51 e 53, ha l'obbligo di dare continuità ai programmi per l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, già avviati dall'amministrazione precedente e per i quali non sussistano elementi di interesse pubblico, all'interruzione o revoca del processo, prevalenti rispetto a quelli che lo hanno avviato».

Art. 27.

*(Disposizioni finali)*

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione ai contenuti della presente legge, entro un anno dalla data di entrata in vigore della medesima.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge:

a) è fatto obbligo della priorità del riuso e della rigenerazione urbana e non è consentito consumo di suolo in violazione delle disposizioni di cui alla presente legge;

b) è comunque esclusa qualsiasi previsione di opere comprese nelle zone territoriali omogenee E di cui al decreto del Ministero per i lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, o soggette a pericolosità idrogeologica media, elevata o molto elevata, come individuata dai vigenti piani urbanistici o da specifici piani di settore, nonché qualsiasi previsione di opere ricadenti in zone, ancorché non mappata, che nei dieci anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente legge siano state interessate da problematiche idrogeologiche documentate dai soggetti preposti;

c) la disciplina concernente gli interventi di demolizione, ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente può essere applicata alle aree urbanizzate degradate e a tutte le aree libere, oggetto di tutela paesaggistica ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del Codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, solo previa autorizzazione paesaggistica della competente soprintendenza ai sensi dell'articolo 146, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo Codice e dall'allegato A al regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

3. Sono fatti salvi i titoli abilitativi edilizi comunque denominati, rilasciati o formati alla data di entrata in vigore della presente legge, nonché gli interventi e i programmi di trasformazione previsti nei piani attuativi, comunque denominati, approvati entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge e le relative opere pubbliche derivanti dalle obbligazioni di convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 28 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942, fino a decadenza, come disposto dai commi 2 e 2-bis dell'articolo 15 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

4. All'articolo 39 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo il comma 1 è inserito il seguente:

«1-bis. Per ciascuno degli atti di cui alla lettera a) del comma 1, almeno dieci giorni prima che siano sottoposti all'approvazione, sono pubblicati gli schemi dei provvedimenti o delle delibere di adozione o approvazione, nonché i relativi allegati tecnici»;

b) al comma 3, le parole: «di cui al comma 1, lettera a),» sono sostituite dalle seguenti: «di cui ai commi 1, lettera a), e 1-bis».

5. All'articolo 142, comma 1, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, la lettera m) è sostituita dalla seguente:

«m) gli agglomerati urbani di valore storico consolidato e i siti archeologici»;

6. All'articolo 10 del 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 10, le parole: "permesso di costruire", ovunque ricorrono, sono sostituite dalle seguenti: "concessione edilizia".

b) all'articolo 14 il comma 1-*bis* è sostituito dal seguente:

«1-*bis*. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento di consumo di suolo».

7. All'articolo 7, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, il numero 2) è sostituito dal seguente:

«2) la definizione del piano di rigenerazione urbana comunale sulla base della banca dati del patrimonio immobiliare esistente inutilizzato e delle aree dismesse, nonché la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone residuali destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona.

Capo X

## *DISPOSIZIONI FINANZIARIE*

Art. 28.

*(Copertura finanziaria)*

1. Ai maggiori oneri di cui alla presente legge, pari a 1 miliardo di euro annui a decorrere dall'anno 2021, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, quanto a 100 milioni di euro, 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, per un ammontare pari a 100 milioni di euro, e quanto a 800 milioni di euro mediante le maggiori risorse derivanti da interventi di razionalizzazione e revisione della spesa pubblica da approvare entro il 31 gennaio 2021 con appositi provvedimenti regolamentari e amministrativi. Concorrono alla copertura degli oneri di cui alla presente legge la previsione di oneri aggiuntivi sulle operazioni che prevedono consumo di suolo non urbanizzato.