

**“MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE
PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (ART. 4, COMMA 2, L.R. 31/2014)”**

DGR XI/207 del 11 giugno 2018

***UNA STRATEGIA REGIONALE UNITARIA
PER LA RIGENERAZIONE***

PIANIFICAZIONE

La l.r. 31/2014 qualifica **la rigenerazione tra le azioni fondamentali per contenere il consumo di suolo e come obiettivo prioritario della Regione** e ne riconosce il carattere complesso e innovativo attribuendo ai Comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, priorità nella concessione di finanziamenti regionali (comma 1, art. 4).

Con la l.r. 31/14 **Gli strumenti di governo del territorio divengono il quadro di riferimento per la rigenerazione** che deve essere prevista nei contenuti dei PGT mediante la promozione e messa a sistema di azioni e iniziative che riguardano non solo gli aspetti urbanistico-edilizi, territoriali e paesaggistici ma anche sociali, economici ed ambientali, comportando il miglioramento della qualità urbana nonché delle condizioni sociali della popolazione coinvolta.

Carta del consumo di Suolo, nuovo elaborato a carico dei comuni previsto dalla l.r.31/14 finalizzato al calcolo del suolo consumato e alla definizione del fenomeno della rigenerazione urbana. Criteri definiti nel PTR in fase di adeguamento.

La rigenerazione è ripresa in numerosi passaggi della legge regionale per la riduzione del consumo di suolo:

- nell'articolo 1, dove si prevede che gli interventi edilizi devono essere orientati **prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse**;
- nell'articolo 2 comma 1 lett. e), dove si riporta **la definizione di “rigenerazione urbana”** quale “insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 11 della l.r.12/05, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano”;
- nell'articolo 3 comma 1, dove si indica la rigenerazione urbana tra gli **obiettivi prioritari della Regione**;
- nell'articolo 3 comma 1 lett. i), dove si prevede **che il Documento di Piano deve individuare gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale** prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche e energetiche,
- nell'articolo 3 comma 1 lett. k), dove si prevede che **la Carta del consumo di suolo deve indicare anche “le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate**, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetto di recupero o di rigenerazione urbana”;
- nell'articolo 3 comma 1 lett. p), dove si prevede che **il calcolo del fabbisogno deve essere rapportato anche rispetto “all'assenza di alternative alla riqualificazione e rigenerazione dell'urbanizzato”** ;
- nell'articolo 4 comma 1, dove si dispone che ai comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana è attribuita **priorità nella concessione di finanziamenti regionali**;
- nell'articolo 4 comma 3, dove si dispone che **il Piano delle regole “deve prevedere per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 della l.r.12/05”**.

CONOSCENZA

Sistema di rilevamento e monitoraggio delle “aree della rigenerazione”

A partire da quanto già prodotto nel 2008-2010 con la collaborazione di tutte le Province lombarde, in tema di **censimento delle aree dismesse**, Regione Lombardia ha sviluppato e sperimentato su alcuni territori campione un **Sistema di rilevamento e monitoraggio delle cosiddette “aree della rigenerazione”**, che mette a disposizione dei Comuni, in modalità cooperativa, un servizio online per raccogliere e mantenere aggiornate le informazioni capaci di inquadrare e descrivere le “aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate”, compresi gli edifici inutilizzati, che sono o potranno essere oggetto di progetti di recupero o rigenerazione (ai sensi dell’art. 3 comma 1 lett. K della l.r. 31/2014). La finalità è anche quella di **supportare azioni di marketing territoriale** per aumentare l'attrattività delle aree dismesse e sottoutilizzate e promuoverle sul mercato nazionale e internazionale.

SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE: Strumenti di incentivazione vigenti

Appendice al documento: rassegna di disposizioni normative, sia nella forma di **incrementi volumetrici o di superficie, sia nella forma di riduzioni di oneri o costi, flessibilità nelle previsioni.**

Indirizzi:

- Localizzare le **funzioni di interesse pubblico** preferibilmente nelle aree della rigenerazione in modo che possano costituire dei driver di attrattività
- Privilegiare la rigenerazione urbana **nelle aree già infrastrutturate e connesse alle reti di trasporto pubblico**
- Incentivare e semplificare il **riuso anche temporaneo** del patrimonio edilizio esistente, per innescare processi di riqualificazione di contesti degradati, nei casi consentiti dalla vigente normativa e purché in conformità con gli obiettivi di qualità ambientale e di qualità dei suoli.
- Valutare l'opportunità di ricorrere **all'utilizzo del permesso di costruire in deroga**, nei casi consentiti dalla vigente normativa (art. 40 della l.r. 12/2005; art. 14 comma 1 bis del DPR 380/2001).
- Rafforzare e incentivare l'utilizzo del **permesso di costruire convenzionato** (così come già previsto dalla l.r.12/05) per la rigenerazione di aree/edifici dismessi, in luogo del piano attuativo.
- Considerare la possibilità di prevedere, nelle aree della rigenerazione, **aree per servizi inferiori al valore di quelle definite nel Piano dei Servizi**, nel rispetto della normativa vigente, in ragione del particolare contesto territoriale e fatta salva la verifica complessiva del disposto di legge, nonché la possibilità di introdurre deroghe alla dotazione di aree per servizi in ragione della realizzazione di interventi qualitativi su specifiche tematiche

SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE

Proposte di modifica di leggi statali:

- Azioni di semplificazione nell'ambito delle procedure per le bonifiche;
- Ampliamento della categoria di ristrutturazione edilizia e intervento organico sulla norma nazionale in materia di Espropriazione per pubblica utilità.

Proposta di aggiornamento della l.r. 12/05 in materia di rigenerazione urbana:

- **Semplificazioni: estensione del permesso di costruire convenzionato e del permesso di costruire in deroga, deroghe a distanze minime in ambiti pianificati in modo unitario, piani attuativi in variante approvati in Giunta, varianti semplificate ai PGT;**
- Disposizioni per regolare gli **usi temporanei**;
- **Incentivi: riduzione oneri, bonus volumetrici, riduzioni standard urbanistici.**

PIANI E PROGRAMMI REGIONALI DI SETTORE E BANDI DI FINANZIAMENTO

Coerenzare gli interventi di rigenerazione con le politiche e i piani/programmi regionali di settore:

- definendo **criteri di coordinamento interdirezionale** finalizzati a reperire fondi (derivanti sia dal bilancio regionale che dai fondi europei) per piani, programmi e interventi di rigenerazione anche nell'ambito di politiche di settore;

- **orientando l'azione delle diverse direzioni regionali verso la riqualificazione e il riutilizzo di aree da rigenerare**, che incentivino per esempio l'insediamento di nuove attività economiche e produttive, o di servizi di interesse pubblico e generale, o ancora interventi di housing sociale, anche in sinergia con iniziative sociali, o di completamento del sistema del verde e valorizzazione paesaggistica;

- **indirizzando i contenuti dei bandi** verso la rigenerazione di territori, aree, quartieri, edifici, spazi pubblici o di uso pubblico;

- indirizzando le risorse regionali e statali in modo da attivare **interventi sinergici e coordinati** tra le diverse direzioni regionali.

LEVA FINANZIARIA

La sostenibilità economica dei processi di rigenerazione urbana non potrà prescindere dall'individuazione di risorse dedicate, che Regione Lombardia si impegna a sollecitare anche al livello statale. In corso **studio di fattibilità per la predisposizione di nuovi strumenti di finanziamento per la rigenerazione - fondi e fondi immobiliari.**

Valutazione economica degli interventi realizzati mediante programmazione negoziata: definizione di linee guida volte a supportare gli enti locali della Lombardia nella valutazione ex-ante del beneficio pubblico generato da progetti di trasformazione urbana e territoriale che coinvolgono controparti private.

Fiscaltà: fiscalità complessa e con forti elementi di criticità si reputano necessari interventi di semplificazione e incentivazione. L'analisi della leva fiscale nel processo di trasformazione immobiliare è una strada efficace per sostenere, promuovere ed indirizzare il mercato immobiliare nonché i processi di recupero, rigenerazione urbana e di riqualificazione ed efficienza energetica del patrimonio. **È necessario suggerire al livello statale misure di revisione della fiscalità che agevolino ed incentivino gli operatori.**

FORMAZIONE

L'azione formativa è diventata un'esigenza di tutti gli attori, sia pubblici che privati, coinvolti nei processi di rigenerazione urbanistica ed edilizia, da qui la necessità di progettare un **sistema strutturato di supporto esperto in materia di rigenerazione urbana e territoriale e bonifica dei siti inquinati per le PA**. Come primo passo si sta progettando di realizzare **un primo ciclo di lezioni** volto ai tecnici della PA da svolgersi nelle varie sedi provinciali del territorio lombardo, preceduto da una fase per diffondere la conoscenza all'interno degli uffici regionali, con workshop insieme agli stakeholders delle attività sperimentate in questi ultimi anni.

Alcuni macrotemi già individuati e da sviluppare sono i seguenti:

- Incentivare i processi di rigenerazione attraverso l'innovazione di norme e procedure
- Ricreare comunità
- Individuare i costi e ricavi di un'operazione immobiliare
- Valutare i costi economici ambientali e sociali di edifici/aree abbandonate
- Analisi dei casi di successo