

Urbanistica 11 Novembre 2021

Incentivi per i privati e progetti con i concorsi: tutte le misure del nuovo Ddl sulla rigenerazione urbana

di Mauro Salerno [Stampa](#)

In breve

Le novità del testo presentato in Senato articolo per articolo

Dopo settimane di attesa è stato presentato martedì, in commissione Ambiente al Senato, un **nuovo testo unificato sulla Rigenerazione urbana**. Dopo le critiche che sulla prima proposta normativa erano arrivate da associazioni imprenditoriali e degli enti locali, e da alcune parti della maggioranza, si è svolto un confronto in sede Mims per la predisposizione di correttivi, che ha portato alla nuova formulazione del Ddl. **Il testo, composto da 14 articoli**, è in discussione presso la commissione Ambiente del Senato che ha dato tempo fino a martedì 23 novembre per la presentazione degli emendamenti. Molte le novità del testo rispetto alle vecchie proposte te esaminate al Senato, che si erano anche arenate di fronte ai rischi di «ingessatura» delle città, denunciati da diverse associazioni imprenditoriali. Il nuovo Ddl, punta su un'impostazione diversa. Tanto che il nuovo testo è stato subito salutato con favore dai costruttori dell'Ance, anche se il fatto che siano rimasti una serie di paletti sugli **interventi nei centri storici non è piaciuto alle imprese rappresentate da Assoimmobiliare**.

Proviamo allora ad analizzare punto per punto le misure del nuovo testo unificato.

Cipu e competenze di Regioni e Comuni (articolo 3)

Il Ddl rimette in pista il Comitato interministeriale sulla rigenerazione urbana , con il compito di stabilire e coordinare una politica nazionale sulla riqualificazione delle città. Definisce le competenze di Regioni e Comuni sulla rigenerazione urbana.

Stabilisce che entro 12 mesi i Comuni devono individuare il perimetro delle aree interessate dai piani di rigenerazione. Entro 90 giorni dalla legge i Comuni devono anche stabilire la riduzione dei tributi o canoni di qualsiasi tipo, dovuti per l'occupazione del suolo pubblico connessa alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana

Programma nazionale per la rigenerazione urbana (articolo 4)

Impone l'adozione del Piano nazionale per la rigenerazione urbana entro quattro mesi dall'approvazione della legge. Proposto dal Cipu, il piano deve essere adottato con Dpcm, sentita la Conferenza unificata. Il programma ha durata triennale ed è inserito nell'Allegato infrastrutture al Def. Il programma contiene tra l'altro le tipologie di intervento oggetto di finanziamento nazionale, le risorse disponibili e le relative fonti di finanziamento.

Programmi comunali e norme transitorie(articolo 5)

L'articolo 5 disciplina iter e contenuti dei piani comunali di rigenerazione urbana. Il testo è imperniato sulla programmazione comunale, definita «attraverso gli strumenti della programmazione urbanistica dell'ente locale». Inoltre, introduce una norma transitoria che fa salvi i programmi in corso e/o già approvati fino all'aggiornamento degli strumenti urbanistici alla nuova legge. Inoltre, «la programmazione comunale può stabilire che tali interventi mantengono la loro efficacia fino al loro completamento»

Progetti con concorsi di architettura (articolo 6)

L'articolo 6 si occupa della qualità della progettazione degli interventi di rigenerazione urbana e stabilisce che se non sono svolti dall'ente devono essere scelti con concorsi di idee o di progettazione. Viene anche precisato che per accedere ai contributi statali i progetti di rigenerazione urbana devono conseguire una serie di obiettivi tra cui una classe energetica almeno di livello A, consolidamento sismico, realizzazione di aree verdi, consumo di suolo pari o inferiore al lotto originario.

Interventi privati anche in deroga (articolo 7)

Sono consentiti «interventi diretti privati di rigenerazione» secondo le seguenti tipologie: interventi diretti su singoli immobili o «interventi su ambiti urbani su proposta di proponente privato soggetta ad autorizzazione comunale». Gli interventi privati su singoli immobili possono avvenire anche in deroga agli strumenti urbanistici rispettando una serie di

condizioni attinenti, in particolare, alle prestazioni energetiche, sismiche, di realizzazione di aree verdi e spazi sociali degli edifici. Viene inoltre stabilito che per beneficiare di eventuali bonus volumetrici, rispettando le distanze degli edifici preesistenti all'intervento, i nuovi edifici possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Nei centri storici e negli agglomerati urbani di valore storico sono però consentiti solo interventi previsti nell'ambito della programmazione comunale e, nelle more della sua adozione, di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati precedentemente approvati.

Spazio alla partecipazione (articolo 8)

L'articolo 8 affida alle Regioni e alla Commissione nazionale per il dibattito pubblico il compito di garantire forme e strumenti di partecipazione delle comunità locali sugli interventi di rigenerazione.

Destinazione dei proventi derivanti da permessi e sanzioni (articolo 9)

I proventi derivanti dalla concessione di titoli edilizi e dalle sanzioni previste dal testo unico edilizia devono essere destinati, in via esclusiva, 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».

Fondo da 3,85 miliardi (articolo 10)

Nasce il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana presso il Mims. Il fondo potrà contare su 50 milioni per il 2022, 100 milioni per gli anni 2023 e 2024, 300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2025 e fino al 2036. In tutto fanno 3.850 milioni. Come si vede gli stanziamenti sono spostati soprattutto sul medio periodo, quando si prevede l'entrata a regime dei piani. L'articolo precisa anche quali sono le spese coperte dalle risorse del fondo, che si riduce rispetto ai 10 miliardi spalmati su 20 anni del vecchio testo.

Via Imu e Tari sugli edifici oggetto di intervento (articolo 11)

Il disegno di legge introduce una serie di incentivi economici e fiscali per gli edifici compresi nei piani di rigenerazione. Innanzitutto impone alle Regioni di aggiornare entro sei mesi le tabelle relative a oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, favorendo gli interventi di demolizione e ricostruzione. In caso di inerzia interviene un decreto del Mims da

emanare entro nove mesi. Tra le altre agevolazioni si prevede anche l'esclusione dell'Imu e della Tari per gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione. C'è anche un disincentivo all'immobilismo: i Comuni possono prevedere l'innalzamento dell'Imu sulle unità immobiliari o sugli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni.

Approvazione dei piani valida per gli espropri (articolo 12)

L'approvazione degli interventi di rigenerazione urbana, anche tramite accordo di programma, comporta la dichiarazione di pubblica utilità ai fini degli espropri. Prevista anche la possibilità di ridurre fino al 50% (fino al 90% nelle vicinanze degli snodi di trasporto rapido di massa) la quota obbliga di parcheggi con somme da versare ai Comuni e da usare per interventi di miglioramento della «mobilità collettiva e leggera».

Nuovo testo unico edilizia (articolo 13)

Nel Ddl c'è spazio anche per la delega il governo a emanare un nuovo testo unico dell'edilizia (con uno a più decreti legislativi) entro sei mesi dall'approvazione della legge . Sono 12 i criteri direttivi cui si dovrà attenere l'Esecutivo, tra cui una «significativa» riduzione dei tempi di rilascio dei permessi e la standardizzazione dei documenti «per facilitare l'interoperabilità e lo scambio dei dati tra le amministrazioni».

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]