



CONFINDUSTRIA

**Disegno di Legge recante misure per la rigenerazione urbana  
Testo unificato per i disegni di legge n. 1131, 985, 970, 1302, 1943 e 1981**

**Indice emendamenti**

- 1. CONSUMO DI SUOLO**
- 2. SALVAGUARDIA NORMATIVE REGIONALI**
- 3. DEFINIZIONE RIGENERAZIONE URBANA**
- 4. INTERESSE PUBBLICO IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA**
- 5. CRITERI PER FAVORIRE INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA**
- 6. SOGLIA DIMENSIONALE PER I COMUNI**
- 7. PROGRAMMAZIONE COMUNALE DI RIGENERAZIONE URBANA**
- 8. INTERVENTI PRIVATI DI RIGENERAZIONE URBANA**
- 9. INCENTIVI ECONOMICI E FISCALI**
- 10. DELEGA AL GOVERNO PER LA REDAZIONE DI UN TESTO UNICO IN MATERIA DI EDILIZIA**

**ALLEGATO: NUOVO TESTO UNIFICATO RECANTE MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA**

**EMENDAMENTO**

All'art. 1, comma 2, apportare le seguenti modifiche:

- alla lettera b), dopo "sicurezza sismica" inserire "e statica";
- alla lettera d) dopo la parola *suolo* aggiungere le parole "in deroga all'art 7 del DM 1444/68"
- sostituire la lettera e) con la seguente: "e) applicare il criterio del «saldo zero» del consumo di suolo attraverso interventi compensativi nell'ambito territoriale comunale di rinaturalizzazione, de-impermeabilizzazione o bonifica del suolo già consumato;"
- all'art. 2, comma 1, di conseguenza, sopprimere la lettera f).

**Relazione illustrativa**

La proposta intende innanzitutto includere i profili di sicurezza statica, oltre che sismica, degli edifici e richiamare la disposizione vigente derogabile (art. 7 del DM 1444/68) in relazione allo scopo di perseguire il "saldo zero" del consumo di suolo.

Si afferma inoltre il principio per cui il sistema del bilancio a "saldo netto zero" del consumo di suolo deve essere realizzato con interventi di rinaturalizzazione, de-impermeabilizzazione e bonifica di suoli già consumati e non anche con interventi di pareggio del bilancio dei servizi ecosistemici o di invarianza idraulica.

Gli interventi di pareggio del bilancio dei servizi ecosistemici non sono identificati in modo puntuale nel testo e appaiono comunque complessi e lunghi con il rischio di compromettere la fattibilità degli interventi di rigenerazione urbana che sembrerebbero ad essi subordinati.

Quanto agli interventi di invarianza idraulica, essi dovrebbero essere legati agli interventi nei quali si "consuma" nuovo suolo (esempio, quelli di nuova costruzione ovvero quelli nell'ambito dei quali si vanno ad impermeabilizzare nuove aree).

Si propone conseguentemente di sopprimere la definizione di pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici. La questione, in considerazione della sua complessità, potrebbe essere rimessa ad un successivo decreto attuativo auspicabilmente caratterizzato da un approccio "premiante", che favorisca gli operatori che si impegnino nella direzione del recupero e ripristino dei servizi ecosistemici.

## **EMENDAMENTO**

All'articolo 1, comma 2, sostituire la lettera xx) con la seguente: "xx) salvaguardare le normative regionali e delle Province autonome già adottate in materia di rigenerazione urbana e consumo del suolo, perseguendo la massima armonizzazione con gli obiettivi della presente legge."

### **Relazione illustrativa**

La proposta è finalizzata a salvaguardare le normative sulla rigenerazione urbana già adottate dalle Regioni e dalle Province autonome, che in molte realtà territoriali hanno consentito di avviare in modo diffuso ed efficace il processo rigenerativo (es. Lombardia, Emilia-Romagna, Lazio, Veneto, Piemonte, ecc.), nonché quelle in materia di contenimento del consumo di suolo.

Il Testo Unificato prevede la sola esigenza di valorizzare le discipline regionali già adottate in materia di rigenerazione urbana se coerenti con i principi della presente legge e adeguare ad essa la restante legislazione regionale.

È indispensabile salvaguardare – e non valorizzare (termine peraltro indefinito e poco chiaro nell'attuazione concreta) – le normative regionali e provinciali già vigenti in tema di rigenerazione urbana, che prevedono semplificazioni procedurali e incentivi, molti dei quali non sono presenti nel Testo Unificato (es. deroghe al DM 1444/1968, riduzione del contributo di costruzione, esenzione dal contributo straordinario, utilizzo del permesso di costruire convenzionato in luogo del piano attuativo, ecc.).

La proposta, peraltro, è in linea con quanto sottolineato dalla Conferenza delle Regioni, sia nel documento sui disegni di legge in tema di rigenerazione urbana depositato il 3 dicembre 2020, sia nella memoria sul nuovo Testo Unificato del 18 novembre scorso.

**EMENDAMENTO**

All'articolo 2, comma 1, lettera b) sopprimere le seguenti frasi:

- "in modo reversibile";
- "nonché l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana;".

**Relazione illustrativa**

La proposta è finalizzata ad eliminare dalla definizione di rigenerazione urbana la parte in cui, al fine di garantire il saldo zero del consumo di suolo, impone:

- la rinaturalizzazione dei soli suoli consumati in modo reversibile. I suoli consumati in modo reversibile, stando alle indicazioni dell'Ispra (Rapporto 2021 sul consumo di suolo), sono soltanto le strade non pavimentate, i cantieri, le aree in terra battuta (es. campi sportivi), le aree estrattive non rinaturalizzate, le cave in falda, gli impianti fotovoltaici a terra e le altre coperture artificiali non connesse all'attività agricola la cui rimozione ripristini le condizioni iniziali del suolo. Pertanto, la norma sembra prendere in considerazione solo poche tipologie di suoli e deve essere modificata al fine di poter ricomprendere anche il suolo consumato in modo permanente. La norma, nella formulazione attuale, rischia di bloccare il nuovo mercato dei "suoli da recuperare", necessari per avviare operazioni di rigenerazione che possono comportare il consumo, seppur limitato, di nuovo suolo;
- la realizzazione, accanto ad interventi di rinaturalizzazione, de-impermeabilizzazione e bonifica dei suoli consumati, anche di interventi volti ad innalzare il potenziale ecologico-ambientale e la biodiversità urbana. Si tratta di interventi che non sono individuati in modo puntuale nel testo ed appaiono comunque complessi e lunghi con il rischio di compromettere la fattibilità degli interventi di rigenerazione urbana che sembrano ad essi subordinati.

Si propone pertanto di sopprimere tali frasi dalla definizione di rigenerazione urbana per consentirne la reale fattibilità.

## **INTERESSE PUBBLICO IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA**

### **EMENDAMENTO**

Dopo l'articolo 2 inserire il seguente:

“Art. 2-bis. (Interesse pubblico in materia di rigenerazione urbana)

1. Gli interventi di rigenerazione urbana, anche ricompresi negli ambiti urbani come individuati dai Comuni, ovvero oggetto di Piani urbanistici attuativi, Programmi o Accordi di rigenerazione urbana, comunque denominati a livello regionale, di iniziativa pubblica o privata, sono dichiarati di interesse pubblico per beneficiare di incentivazioni urbanistiche, economiche e fiscali e di semplificazioni procedurali.”

### **Relazione illustrativa**

La proposta intende affermare l'interesse pubblico di tutti gli interventi di rigenerazione urbana, sia quelli realizzati in via “diretta” su singoli immobili, anche ricompresi in ambiti urbani come individuati dai Comuni, sia quelli realizzati previa approvazione di Piani urbanistici attuativi, Programmi o Accordi, in quanto tutti consentono il perseguimento degli obiettivi fissati dalla legge.

Il Testo Unificato invece si limita ad attribuire l'interesse pubblico ai soli interventi diretti su ambiti territoriali (art. 7, ultimo comma).

È fondamentale che tutti gli interventi di rigenerazione urbana vengano riconosciuti di interesse pubblico per poter beneficiare di incentivi e semplificazioni procedurali, invece di rispettare i percorsi ordinari stabiliti dalla normativa statale (Legge 1150/1942, DM 1444/1968, Dpr 380/2001), regionale o dalla pianificazione urbanistica comunale vigente.

**EMENDAMENTO**

All'articolo 3, comma 3, apportare le seguenti modifiche:

- sostituire l'alinea con la seguente: "3. Fermo restando quanto disciplinato nella preesistente normativa regionale e delle Province autonome di Trento e di Bolzano adottata in materia se di maggior favore, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio:"
  - sostituire la lettera b) con le seguenti lettere:
    - "b) adottano disposizioni per favorire gli interventi di rigenerazione urbana sia diretti su singoli immobili, sia su ambiti urbani anche su proposta dei privati, secondo i seguenti criteri:
      - i. riconoscimento di volumetrie e superfici aggiuntive rispetto a quelle dell'edificio originario;
      - ii. diversa distribuzione volumetrica, modifiche della sagoma, del sedime, dei prospetti, delle caratteristiche plani-volumetriche, tipologiche e funzionali dell'edificio originario, anche con eventuale delocalizzazione in aree diverse;
      - iii. ammissibilità delle modifiche delle destinazioni d'uso anche in deroga allo strumento urbanistico generale, fatta salva l'individuazione da parte del Comune, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge regionale, delle destinazioni ritenute incompatibili per specifiche esigenze puntualmente motivate relative alla prevenzione della salute pubblica, alla sicurezza e alla tutela dal rischio idrogeologico;
      - iv. deroghe al DM 1444/1968, nonché alle relative disposizioni regionali e comunali attuative, fatte salve le disposizioni in materia di distanze fra edifici del Codice civile;
      - v. riconoscimento della monetizzazione nei casi di comprovata impossibilità di cessione di aree o di cessione inopportuna per localizzazione, estensione e conformazione;
      - vi. non applicazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter) del Dpr 380/2001 e all'articolo 14, comma 16 lettera f), del Decreto-legge del 31 maggio 2010, n. 78 all'interno del perimetro del territorio urbanizzato comunale;
      - vii. commisurazione degli oneri di urbanizzazione al volume o alle superfici eccedenti quelle originarie;
      - viii. riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del Dpr 380/2001 in misura non inferiore al 35% rispetto alle tabelle parametriche regionali, con facoltà per i comuni di deliberare riduzioni maggiori fino alla completa esenzione dallo stesso, fatte salve le disposizioni regionali che prevedono una riduzione maggiore;
      - ix. scomputo dal contributo di costruzione dei costi degli interventi di bonifica o messa in sicurezza permanente;
      - x. utilizzo del permesso di costruire convenzionato in luogo del piano attuativo all'interno del perimetro urbano.
- In base alla specificità del territorio e della legislazione regionale in materia di urbanistica, individuano incentivi e semplificazioni ulteriori rispetto a quelli stabiliti dalla presente legge per favorire gli interventi di rigenerazione urbana"

**Relazione illustrativa**

Le proposte sono finalizzate ad aggiornare alle nuove esigenze economiche e territoriali gli incentivi e le semplificazioni necessarie per agevolare gli interventi privati di rigenerazione urbana. Il testo, infatti, riporta integralmente alcuni criteri previsti dal DL 70/2011 e già recepiti da molte Regioni.

Oggi, a distanza di 10 anni, è necessario individuare criteri di maggiore rilevanza per rendere la rigenerazione agevole, diffusa ed economicamente sostenibile. A tal fine la proposta elenca espressamente quali criteri di adeguamento delle leggi regionali, le migliori misure già presenti nelle normative regionali esistenti e che stanno realmente agevolando gli interventi di rigenerazione. Inoltre, è stato inserito un termine per l'approvazione delle normative regionali, nonché ribadita la necessità che siano comunque fatte salve le disposizioni regionali di maggiore favore.

La proposta peraltro è in linea con quanto evidenziato dalla Conferenza delle Regioni, sia nel documento sui disegni di legge in tema di rigenerazione urbana depositato lo scorso 3 dicembre, sia nella memoria sul Testo Unificato del 18 novembre scorso. Le Regioni sottolineano con forza la necessità di salvaguardare le normative regionali in tema di rigenerazione urbana già vigenti che contengono una serie di misure agevolative e incentivanti di cui la legge statale non può non tenere conto, al fine di garantire il rispetto delle competenze costituzionali.

**EMENDAMENTO**

All'articolo 3 apportare le seguenti modificazioni:

- al comma 4 dopo “I Comuni» aggiungere «con più di 15.000 abitanti”
- al comma 5 aggiungere: “La soglia dimensionale minima fissata dal comma 4 può essere raggiunta dai Comuni riuniti in forma associata”.

**Relazione illustrativa**

L'emendamento introduce una soglia dimensionale per i Comuni, in forma singola o associata, al fine di garantire una gestione efficace ed efficiente delle attività disciplinate dallo stesso comma 4 nonché della programmazione comunale di rigenerazione urbana di cui all'art. 5 e di tutti i compiti a questa connessi.



## **EMENDAMENTO**

All'articolo 5 apportare le seguenti modifiche:

- sostituire il comma 1 con il seguente: "La programmazione comunale di rigenerazione urbana è definita attraverso gli strumenti urbanistici regionali e individua gli obiettivi generali che gli interventi intendono perseguire in termini di messa in sicurezza, resilienza del territorio rispetto ai pericoli naturali, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di sviluppo sociale, ambientale ed economico, di bilancio energetico e idrico, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere, di mobilità sostenibile, di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione.";
- sopprimere il comma 2;
- al comma 3, lettera a) sopprimere la parola "e privato";
- al comma 3, sostituire la lettera e) con la seguente: "e) le aree urbanizzate, le infrastrutture e gli edifici pubblici esistenti, non utilizzati o abbandonati, da candidare ad investimenti pubblici e privati di rigenerazione urbana;"
- sopprimere il comma 5.

## **Relazione illustrativa**

La proposta, in linea con il riparto costituzionale delle competenze in materia di governo del territorio (per cui lo Stato detta i principi e le regioni normano nel dettaglio), intende lasciare la definizione della "programmazione comunale di rigenerazione urbana" alla legislazione urbanistica regionale, senza indicare strumenti particolari, così da evitare duplicazioni e sovrapposizioni con quelli già esistenti a livello regionale e utilizzati dai comuni.

È importante evidenziare inoltre che il piano attuativo, al di là della denominazione data dalla legislazione regionale, è uno strumento che non serve a programmare l'intero territorio comunale, bensì serve a trasformare una specifica porzione di esso. Appare quindi non corretta e idonea a creare forti incertezze fra gli enti locali la previsione per cui l'attività di programmazione della rigenerazione a livello comunale avvenga mediante uno o più strumenti, che nel sistema urbanistico delineato dalla Legge 1150/1942 tuttora vigente, servono a sviluppare concretamente e secondo precisi parametri urbanistico/edilizi (volumetrie, superfici, altezze, distanze, ecc.) singole parti del territorio comunale. Sono piani attuativi, ad esempio, anche i piani di lottizzazione o i piani per gli insediamenti produttivi, i piani per l'edilizia economica e popolare, ecc.

Peraltro, non appare giuridicamente corretto nemmeno il richiamo all'accordo di programma (comma 2), che è uno strumento negoziale fra più pubbliche amministrazioni che devono realizzare congiuntamente un intervento infrastrutturale o comunque di trasformazione del territorio.

Pertanto, si propone di lasciare all'autonomia regionale in materia di governo del territorio l'individuazione delle modalità programmatiche della rigenerazione urbana più appropriate in base al contesto urbanistico regionale.

Inoltre, si propone al comma 3 di sopprimere la parola "privato", poiché un intervento pubblico non può riguardare il patrimonio edilizio privato.

La soppressione dell'ultimo comma è finalizzata ad evitare che i comuni possano mettere in discussione interventi già avviati sotto il profilo delle procedure urbanistiche o edilizie o bloccare le iniziative in corso di esecuzione.

**EMENDAMENTO**

Sostituire l'articolo 7 con il seguente:

**“Art. 7**

(Disciplina degli interventi privati di rigenerazione urbana)

1. Fino all'adozione delle disposizioni regionali di cui all'articolo 3, comma 3, lettera b) e comunque in assenza di esse, sono consentiti in quanto di interesse pubblico ai sensi dell'articolo 2-bis, interventi privati di rigenerazione, secondo le seguenti tipologie:
  - a. interventi diretti su singoli immobili previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001;
  - b. interventi su ambiti urbani, previa individuazione da parte del comune o su proposta di proponente privato, soggetti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis del Dpr 380/2001. Gli interventi sono consentiti su iniziativa di privati che abbiano la disponibilità giuridica della maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nell'area dell'intervento calcolata in base all'imponibile catastale.
  
2. Gli interventi diretti di rigenerazione sono realizzati da soggetti privati su singoli edifici, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, anche alle destinazioni d'uso, alle altezze massime e alle densità edilizie, con l'applicazione delle misure incentivanti previste dall'articolo 3, comma 3, lettera b), nel rispetto di almeno una delle seguenti condizioni:
  - a. garantire lo standard di edificio ad energia quasi zero di cui all'articolo 4bis del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192;
  - b. favorire gli interventi di consolidamento antisismico degli edifici;
  - c. migliorare le prestazioni di isolamento acustico degli immobili;
  - d. realizzare aree verdi o, ove non possibile, incrementare la piantumazione arborea;
  - e. realizzare gli spazi attrezzati per ambienti di lavoro comune;
  - f. realizzare impiantistica per l'automazione e l'accessibilità digitale per i servizi di teleassistenza;
  - g. abbattere le barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio.
  
3. Gli interventi diretti di rigenerazione sono consentiti nei limiti delle distanze tra edifici legittimamente preesistenti anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito.
  
4. All'interno dei centri storici e agglomerati urbani di valore storico risultanti dal nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati o di permessi di costruire convenzionati, fatte salve le diverse normative regionali e le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica che consentono gli interventi con titolo edilizio abilitativo diretto e, per gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, previo atto di assenso degli enti preposti alla tutela ove necessario. Ferme restando le indicazioni risultanti dal nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 ai fini della individuazione dei centri storici e agglomerati urbani di valore storico, i Comuni possono ridurre la relativa perimetrazione in base alle loro dimensioni e caratteristiche territoriali. Sono esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui al presente articolo 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.
  
5. Gli interventi privati di rigenerazione su ambiti territoriali sono presentati da promotori privati al Comune, che ne valuta la coerenza con gli obiettivi di rigenerazione urbana di cui alla presente legge. Sono a carico dei promotori privati:

- a. i costi relativi agli oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nell'intervento secondo modalità socialmente sostenibili;
- b. le garanzie finanziarie per l'attuazione degli interventi;
- c. i costi per lo svolgimento delle procedure partecipative così come definite dalla presente legge.

6. I progetti di rigenerazione urbana, ove il Comune non abbia preventivamente individuato gli ambiti territoriali e gli interventi ammissibili, sono determinati tramite accordo fra Comune e privato che definisce gli interventi da attuare, la disciplina di dettaglio degli stessi, le misure incentivanti, compresi gli incrementi volumetrici o di superficie necessari per consentire l'equilibrio del piano economico e finanziario del progetto, nonché le dotazioni territoriali e le relative modalità di adempimento. I progetti di rigenerazione presentati da privati sono approvati ai sensi del comma 1, lettera b) in base alla valutazione del loro interesse pubblico. Gli interventi possono essere attuati anche mediante sub-ambiti funzionali e per fasi e tempi distinti.

7. I privati possono cooperare coi Comuni nell'attuazione dei programmi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica previsti dalla presente legge, anche con le procedure previste dal Codice dei contratti pubblici, inclusa la finanza di progetto, o con analoghe procedure stabilite dalle Regioni e Province autonome nel rispetto dei principi generali fissati dal Codice”.

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**EMENDAMENTO**

All'art. 11, apportare le seguenti modificazioni:

- a) al comma 5, dopo l'ultimo periodo, è aggiunto il seguente: "Le detrazioni sugli interventi di cui al precedente periodo si applicano, in ogni caso, per l'intera durata degli interventi di rigenerazione urbana svolti su singoli edifici o complessi di edifici, indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori, sulla base della legislazione vigente a inizio lavori.";
- b) dopo il comma 5, inserire il seguente: "5-bis. Con riferimento alle spese per interventi di cui al comma 4, relativi agli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana, le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari italiani o di diritto estero conformi alla direttiva 2009/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 13 luglio 2009, e a OICR, non conformi alla citata direttiva 2009/65/CE, il cui gestore sia soggetto a forme di vigilanza nel Paese nel quale è istituito ai sensi della direttiva 2011/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'8 giugno 2011, istituiti in Italia o negli Stati membri dell'Unione europea e negli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che consentono un adeguato scambio di informazioni;
- c) al comma 7, ultimo periodo, le parole "nove periodi" sono sostituite dalle seguenti: "cinque periodi".

**Relazione illustrativa**

La proposta di modifica, articolata su tre distinti punti, intende modificare il corpus dell'art. 11 inerente agli incentivi economici e fiscali collegati ai progetti di rigenerazione urbana.

In primo luogo, dal momento che l'attuale previsione esplicita che tali interventi di rigenerazione urbana siano applicabili l'Ecobonus, il Sismabonus e il Superbonus 110% esponendo al rischio che, ove tali incentivi non siano rinnovati, questi stessi benefici non sarebbero applicabili, si intende chiarire che invece tali benefici continuerebbero ad essere fruibili.

In secondo luogo, si esplicita che le spese relative a tali interventi di riqualificazione (Ecobonus, Sismabonus e Superbonus 110%) si applicano anche a quelle spese promosse dagli investitori professionali, che sono poi di fatto quelli che nel mercato promuovono maggiormente tali progetti. Ciò si rende necessario poiché il rinvio *tout court* ai bonus fiscali esclude dagli stessi gli investitori professionali (OICR, SIIQ e simili).

Da ultimo, si propone di prevedere che la detrazione del 50% dell'IVA corrisposta in acquisto (comma 7) sia ripartita su un periodo non superiore a 5 anni per essere davvero efficace.

## **DELEGA AL GOVERNO PER LA REDAZIONE DI UN TESTO UNICO IN MATERIA DI EDILIZIA**

### **EMENDAMENTO**

All'art.13 apportare le seguenti modifiche:

- al comma 1 dopo la parola "costruzioni" aggiungere le seguenti parole: "e dell'allineamento alla Legge 1150/1942, al Dpr 380/2001 al Dlgs 42/2004,";
- al comma 2, lett. g aggiungere la seguente specificazione: "con particolare attenzione agli aspetti gestionali e manutentivi durante tutti il ciclo di vita degli interventi".

### **Relazione illustrativa**

L'obiettivo è di delegare il Governo per la redazione del T.U. in materia edilizia, del T.U. in materia urbanistica e del T.U. in materia tutela ambientale, affinché i tre testi sostituiscano le leggi edilizie, urbanistiche e di tutela vigenti e si coordinino tra loro.

Tra i principi di delega si richiama l'attenzione all'innovazione necessaria non solo durante la fase costruttiva degli interventi, ma anche all'intero ciclo di vita degli edifici rispetto agli aspetti gestionali e manutentivi, spesso trascurati rispetto ad obiettivi di sostenibilità.

**NT2**  
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, degli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, nonché della Convenzione europea sul paesaggio ratificata ai sensi della legge 9 gennaio 2006, n. 14, nell'ambito della materia del governo del territorio, individua nella rigenerazione urbana lo strumento finalizzato al recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica, alla promozione di politiche urbane integrate e sostenibili, in modo da perseguire la coesione sociale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio e la salvaguardia delle funzioni ecosistemiche del suolo.
2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, nonché per realizzare l'obiettivo europeo di azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050, la presente legge individua i seguenti obiettivi:
  - a. 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;
  - b. 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 e ingegneristiche per la sicurezza sismica e l'efficientamento energetico e il contenimento di fenomeni quali isole di calore, eventi meteorologici estremi e il dissesto idrogeologico, nonché l'incremento della biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana;
  - c. realizzare infrastrutture strategiche per lo sviluppo ecosostenibile del territorio e per la realizzazione di opere di difesa e messa in sicurezza del territorio e del costruito ubicato in contesto a rischio idrogeologico;
  - d. privilegiare interventi di densificazione urbana per il miglioramento dei servizi pubblici, anche allo scopo di perseguire il "saldo zero" del consumo di suolo;
  - e. applicare il criterio del «saldo zero» del consumo di suolo attraverso interventi di pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici nell'ambito territoriale comunale, di invarianza idraulica, di rinaturalizzazione, de-impermeabilizzazione o bonifica del suolo già consumato;
  - f. elevare la qualità della vita, nei centri storici come nelle periferie, con l'integrazione funzionale di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, tecnologie e spazi dedicati al *coworking* e al lavoro agile, servizi e attività sociali, culturali, educativi e didattici promossi da soggetti pubblici e privati, nonché spazi e attrezzature per il tempo libero, per l'incontro e la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze delle persone con disabilità;
  - g. tutelare i centri storici nelle peculiarità identitarie, culturali e paesaggistiche dalle distorsioni causate dalla pressione turistica, dall'abbandono ovvero dai fenomeni di esclusione causati da processi di repentina ricomposizione sociale;
  - h. integrare sistemi di mobilità sostenibile con il tessuto urbano delle aree oggetto di rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla rete dei trasporti collettivi, alla ciclabilità e ai percorsi pedonali;
    - a. favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale allo scopo di soddisfare la domanda abitativa debole e la coesione sociale;
    - j. favorire la partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e alla gestione dei programmi di rigenerazione urbana;
    - k. attrarre gli investimenti privati orientati agli obiettivi pubblici della rigenerazione urbana;
  - xx. Valorizzare le discipline regionali già adottate in materia di rigenerazione urbana se coerenti con i principi della presente legge, e adeguare a essa la restante legislazione regionale.

**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»: azioni di trasformazione urbana ed edilizia in ambiti urbani su aree e complessi edilizi, prioritariamente su quelli caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, che non determinino consumo di suolo o, comunque, secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, determinino un "saldo zero" di consumo di suolo anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, con il recupero dei servizi ecosistemici persi, tramite la de-impermeabilizzazione, la bonifica, nonché l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana;
  - c. «consumo di suolo»: variazione da una copertura non artificiale del suolo o «suolo non consumato» a una copertura artificiale del suolo o «suolo consumato», dovuta a: 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;
  - d. «impermeabilizzazione»: cambiamento della natura del suolo mediante interventi antropici di copertura artificiale, tali da eliminarne o ridurne la permeabilità, anche per effetto della compattazione;
  - e. «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);
  - f. «pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici»: nella prospettiva del saldo zero di consumo di suolo, 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, ovvero con la compensazione di funzioni ecologiche riferite alla riduzione di elementi inquinanti dell'aria e dell'acqua;
  - g. «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;
  - h. «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;
    - a. «isola di calore»: l'accumulo di calore causato, nelle aree urbane, dalla prevalenza della cementificazione rispetto alle aree verdi, dalla concentrazione di emissioni degli autoveicoli, degli impianti industriali e dei sistemi di riscaldamento e di aria condizionata ad uso domestico, dalla riduzione degli effetti eolici refrigeranti causata dall'edificazione.
  - j. «degrado»: le aree e i complessi edilizi caratterizzati da scarsa qualità sotto il profilo architettonico e urbanistico e da incongruenza con il contesto paesaggistico-ambientale o urbanistico e inadeguati da un punto di vista della sicurezza statica, dell'antisismicità, dell'efficienza energetica e dell'impatto ambientale; le aree e i complessi edilizi caratterizzati da abbandono, pericolosità sociale, sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili esistenti o, comunque, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi; le aree e i complessi edilizi connotati da condizioni di compromissione degli equilibri ecosistemici dovute a inquinamenti, antropizzazioni, squilibri degli habitat, mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuati con gli strumenti di pianificazione.

Capo II  
GOVERNANCE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

**Art. 3.**

*(I soggetti istituzionali della rigenerazione urbana)*

1. L'architettura istituzionale della rigenerazione urbana si compone del Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), delle regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, dei comuni.
2. Il Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), istituito con articolo 12-*bis*, del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, esercita l'indirizzo e il coordinamento delle politiche della rigenerazione urbana e, in particolare, le seguenti funzioni:
  - a. definisce gli obiettivi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, anche attraverso l'individuazione di criteri volti a definire gli ambiti di intervento, favorendone l'armonizzazione con quelli identificati nelle normative regionali già adottate in materia di rigenerazione urbana;
  - b. promuove il coordinamento dei fondi pubblici, a qualsiasi titolo disponibili, per l'attuazione degli interventi in materia di rigenerazione urbana;
  - c. promuove l'armonizzazione, anche temporale, dei programmi di rigenerazione urbana con le politiche ad essa correlate, tra le quali, a titolo di esempio e non esaustivo, le politiche della mobilità sostenibile, le politiche scolastiche e sociali, le politiche della sicurezza urbana, le politiche ambientali;
  - d. individua gli interventi prioritari, definiti «progetti faro», oggetto di progettazione e gestione condivisa tra più livelli di governo;
  - e. individua i programmi e gli interventi sottoposti a misurazione dell'impronta ecologica;
  - f. svolge attività di monitoraggio e valutazione degli interventi di rigenerazione urbana, nonché di analisi e di ricerca sui temi della rigenerazione urbana;
  - g. favorisce l'apporto e la partecipazione di soggetti investitori nazionali ed esteri, anche del terzo settore, per processi di coprogettazione, alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.
1. Fermo restando quanto disciplinato nella preesistente normativa regionale adottata in materia e, se coerente con i principi della presente legge, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio:
  - a. sulla base degli obiettivi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, identificano le priorità di intervento nell'ambito degli strumenti regionali di pianificazione del territorio e, in ordine ad essi, individuano le risorse di propria competenza da destinare al finanziamento di interventi di rigenerazione secondo criteri parametrici ovvero con bandi di partecipazione rivolti ai comuni.
  - b. in base alla specificità del territorio e della legislazione regionale in materia di urbanistica, individuano incentivi e semplificazioni ulteriori a quelli stabiliti dalla presente legge per favorire gli interventi di rigenerazione pubblica e privata per l'attuazione della presente legge e, tra essi:
    1. il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
    2. la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, fatto salvo il criterio per pareggio di bilancio ecosistemico;
    3. le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.
    4. l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso anche in deroga allo strumento urbanistico, fermo restando l'obbligo di richiesta dell'atto comunale per il cambio di destinazione d'uso nel caso di interventi finalizzati ad attività di ricettività turistica complementare ricadenti all'interno dei centri storici e degli agglomerati urbani di valore storico come definiti dal nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652;
    5. la disciplina relativa ai procedimenti amministrativi semplificati per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali dei comuni finalizzate all'attuazione di programmi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 5, comma 2, lett. b. della presente legge.
- a. 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;



- b. favoriscono l'aggregazione della piccola proprietà immobiliare in consorzi unitari al fine di agevolare gli interventi privati di ristrutturazione urbanistica e l'attuazione di una strategia di rigenerazione urbana. Ai fini della costituzione del Consorzio è sufficiente l'adesione dei proprietari che rappresentano la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nell'area dell'intervento, calcolato in base all'imponibile catastale, restando comunque garantita la partecipazione di tutti i proprietari alla fase di elaborazione, valutazione e monitoraggio dei programmi.
1. I comuni:
    - a. entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, individuano sulla cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate, ovvero altra piattaforma con essa interoperante, il perimetro dei centri storici indentificati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera g), dei centri urbani e dei nuclei abitati e delle località produttive ove si realizzano gli interventi di rigenerazione urbana; allo scopo di non ritardare l'avvio degli interventi, nei comuni di maggiore estensione urbanistica e territoriale, la perimetrazione può essere realizzata inizialmente con riferimento alle aree prioritarie e successivamente integrata e completata;
    - b. entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, individuano altresì le restanti aree eleggibili solo a destinazioni legate alle attività agricole o alle funzioni previste all'interno della cintura verde, come definita all'articolo 2, comma 1, lettera m), dai cui si intendono escluse sia interventi di nuova edificazione;
    - c. secondo linee guida condivise con l'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), realizzano un censimento delle aree urbanizzate, delle infrastrutture e degli edifici esistenti aventi qualsiasi destinazione, sia pubblici che privati, non utilizzati, abbandonati o collabenti, specificando le caratteristiche e le dimensioni di tali immobili, al fine di creare una banca dati del patrimonio edilizio pubblico e privato finalizzabile agli obiettivi di rigenerazione, denominata «banca dati del riuso»;
    - d. sulla base della perimetrazione di cui alla lettera a), i comuni individuano gli ambiti urbani oggetto di interventi di rigenerazione a valere sulle risorse statali, regionali o comunali che confluiscono nella Programmazione comunale di rigenerazione urbana di cui all'articolo 5;
    - e. entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definiscono la riduzione dei tributi o canoni di qualsiasi tipo, dovuti per l'occupazione del suolo pubblico connessa alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.
  1. I comuni esercitano le proprie funzioni in materia di rigenerazione urbana singolarmente, ovvero nelle forme associate previste dalla legislazione regionale, ovvero avvalendosi di Regioni, Province e Città metropolitane sulla base degli istituti di cooperazione previsti dalla legislazione statale e regionale.

### Capo III

#### STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE 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 Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. L'attività istruttoria, di analisi e redazione del Programma è svolta dalle strutture del Ministero per le infrastrutture e la mobilità sostenibili.
2. Il Programma di cui al comma 1 è inserito annualmente nell'allegato Infrastrutture al Documento di economia e finanza (DEF) e contiene le seguenti indicazioni:
  - a. la definizione degli obiettivi del Programma;
  - b. la scelta dei criteri, basati su indicatori territoriali socio-economici, per definire le priorità di intervento;
  - c. le tipologie di intervento oggetto di finanziamento nazionale;
  - d. le risorse disponibili e le relative fonti di finanziamento;
  - e. il sistema di monitoraggio e valutazione sull'attuazione del Programma.
1. Il Programma di cui al comma 1 ha durata triennale e può essere aggiornato annualmente con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, al fine di aggiornare e incrementare gli interventi di rigenerazione urbana.
2. I programmi di rigenerazione urbana approvati dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano precedentemente all'entrata in vigore della presente legge, mantengono la loro efficacia fino al loro completamento.

## **Art. 5**

### *(Programmazione comunale di rigenerazione urbana)*

1. La programmazione comunale di rigenerazione urbana individua gli obiettivi generali che l'intervento intende perseguire in termini di messa in sicurezza, resilienza del territorio rispetto ai pericoli naturali, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di sviluppo sociale, ambientale ed economico, di bilancio energetico e idrico, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere, di mobilità sostenibile, di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione.
2. La programmazione comunale di rigenerazione urbana viene adottata:
  - a. con approvazione di piani attuativi della programmazione urbanistica generale, di recupero e di riqualificazione, o come altrimenti denominati in base alla legislazione regionale;
  - b. se in variante allo strumento urbanistico generale del comune, attraverso i procedimenti amministrativi semplificati di cui all'articolo 3, comma 3, lettera b), punto v.
  - c. con accordo di programma.
1. La programmazione comunale di rigenerazione urbana è formulata sulla base della perimetrazione effettuata sulla cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate ed elenca:
  - a. gli interventi pubblici di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente;
  - b. gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici e privati, di valorizzazione degli spazi pubblici, per lo svolgimento di forme di lavoro agile, delle aree verdi e dei servizi di quartiere;
  - c. gli interventi coerenti finalizzati a pareggiare o migliorare il bilancio dei servizi ecosistemici, energetico e idrico;
  - d. la stima dei relativi costi;
  - e. le aree urbanizzate, le infrastrutture e gli edifici esistenti, sia pubblici che privati, sfitti, non utilizzati o abbandonati, da candidare ad investimenti pubblici e privati di rigenerazione urbana con gli strumenti di cui al comma 2 del presente articolo.
1. La programmazione comunale individua, inoltre, gli interventi relativi ai sistemi e alle reti di servizi correlati agli interventi di rigenerazione urbana e, in particolare:
  - a. gli interventi di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione e di connessione delle stesse con le reti di energia, gas e acqua (smart grid);
  - b. gli interventi per l'accessibilità e la mobilità sostenibile nelle aree della rigenerazione attraverso il trasporto pubblico, i mezzi pubblici, i percorsi pedonali e ciclabili;
  - c. gli interventi connessi al ciclo dei rifiuti e dei materiali di costruzione e demolizione.
1. Fino al momento dell'aggiornamento degli strumenti di programmazione urbanistica ai sensi della presente legge trovano applicazione gli interventi di rigenerazione già in atto o già programmati sulla base di titoli di legittimazione stabiliti dalla normativa statale o da quella regionale vigente. La programmazione comunale può stabilire che tali interventi mantengono la loro efficacia fino al loro completamento.

## **Art. 6**

### *(Qualità della progettazione e attuazione degli interventi)*

1. La progettazione degli interventi ricompresi nella programmazione comunale di rigenerazione urbana e finanziati a valere sulle risorse di cui alla presente legge, qualora non possa essere realizzata dall'amministrazione interessata, viene affidata mediante concorso di progettazione o concorso di idee. Tale affidamento è finalizzato ad acquisire un'idea progettuale e, successivamente, un progetto di fattibilità tecnica ed economica. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica è predisposto sulla base delle Linee guida adottate in attuazione dell'articolo 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108.
2. La valutazione dell'idea progettuale e del progetto di fattibilità tecnica ed economica è svolta da una commissione di soggetti dotati delle competenze multidisciplinari necessarie per l'analisi dei seguenti profili:
  - a. di natura ingegneristica, urbanistico-paesaggistica e ambientale;
  - b. di tipo socio-economico relativi al territorio e alla comunità interessata dall'intervento;
  - c. connessi all'obiettivo del pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici;
  - d. relativi all'equilibrio e alla sostenibilità del piano economico finanziario dell'intervento.
1. I comuni, allo scopo di realizzare la programmazione comunale di rigenerazione urbana e di realizzazione i progetti di cui al comma 4, 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.

2. Gli interventi attuativi della programmazione comunale di rigenerazione urbana destinati a beneficiare del contributo economico del fondo per la rigenerazione urbana, oltre che delle altre agevolazioni stabilite dalla presente legge, assicurano le seguenti condizioni:
  - a. realizzazione di edifici della classe A di certificazione energetica;
  - b. raggiungimento della classe di consolidamento antisismica conforme alla zona ove ricade l'intervento;
  - c. realizzazione di aree verdi e servizi ecosistemici;
  - d. adeguamento e incremento delle dotazioni quantitative e qualitative di servizi pubblici, anche su superfici non naturali;
  - e. ripermabilizzazione di suolo già impermeabilizzato anche attraverso la rinaturalizzazione e riforestazione del suolo ai fini della mitigazione del rischio idrogeologico in ambito urbano e periurbano e dell'impatto visivo sul contesto di riferimento;
  - f. promozione di una compartecipazione a titolo gratuito in favore dei Comuni per l'incremento di edilizia residenziale pubblica e sociale nei programmi di ristrutturazione urbanistica;
  - g. l'uso sociale dei luoghi;
  - h. il recupero del tessuto produttivo e commerciale compatibile con l'insediamento e il riequilibrio insediativo;
  - a. abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio;
  - j. un consumo di suolo pari o inferiore al lotto originario, comprese le opere infrastrutturali. Qualora in attuazione della programmazione comunale 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, previa asseverazione del pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici. 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.

#### **Art. 7**

##### *(Disciplina degli interventi privati di rigenerazione urbana)*

1. Fermo restando gli interventi di rigenerazione identificati attraverso la programmazione comunale di cui all'articolo 5, sono consentiti interventi diretti privati di rigenerazione, secondo le seguenti tipologie:
  - a. interventi diretti su singoli immobili;
  - b. interventi su ambiti urbani su proposta di proponente privato soggetta ad autorizzazione comunale.
1. Gli interventi diretti di rigenerazione sono realizzati da soggetti privati su singoli edifici, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, alle seguenti condizioni:
  - a. garantire lo standard di edificio ad energia quasi zero di cui all'articolo 4bis del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192;
  - b. favorire gli interventi di consolidamento antisismico degli edifici;
  - c. migliorare le prestazioni di isolamento acustico degli immobili;
  - d. realizzazione di aree verdi;
  - e. realizzazione di spazi attrezzati per ambienti di lavoro comune;
  - f. realizzazione di impiantistica per l'automazione e l'accessibilità digitale per i servizi di teleassistenza;
  - g. abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio.
1. Gli interventi diretti di rigenerazione sono consentiti nei limiti delle distanze minime tra edifici legittimamente preesistenti anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, previa verifica delle prestazioni energetiche attive e

passive degli edifici circostanti utilizzando modelli di calcolo previsionali. Gli interventi di rigenerazione privati beneficiano inoltre degli eventuali incentivi stabiliti dalla legislazione regionale di cui all'articolo 3, comma 3, lettera c).

2. All'interno dei centri storici e agglomerati urbani di valore storico risultanti dal nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nell'ambito della programmazione comunale e, nelle more della sua adozione, di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati precedentemente approvati. La programmazione comunale di rigenerazione dei centri storici come definiti dalla presente legge è adottata previa intesa con la Sovrintendenza ai beni culturali e del paesaggio e per i relativi interventi attuativi di rigenerazione non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica. Sono esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui al presente articolo 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.
3. Gli interventi privati di rigenerazione su ambiti territoriali sono presentati da promotori privati al Comune, che ne valuta la coerenza con la programmazione comunale di rigenerazione urbana. Sono a carico dei promotori privati:
  - a. i costi per il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico;
  - b. i costi relativi agli oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nell'intervento secondo modalità socialmente sostenibili;
  - c. le garanzie finanziarie per l'attuazione dei programmi
  - d. i costi per lo svolgimento delle procedure partecipative così come definite dalla presente legge.
1. Il piano economico-finanziario che garantisce le suddette obbligazioni è allegato al progetto presentato all'autorità competente, è approvato con i relativi atti d'obbligo e garanzie finanziarie certificate al momento dell'approvazione del programma ed è parte integrante della relativa convenzione.
2. Nelle more della definizione della programmazione comunale ai sensi dell'articolo 5, i progetti di rigenerazione presentati da promotori privati possono essere approvati in base alla valutazione del loro interesse pubblico e dell'equilibrio del piano economico finanziario dell'intervento. Gli interventi approvati, che soddisfano gli obiettivi e le obbligazioni di cui ai commi 6 e 7 del presente articolo, sono esentati dalle determinazioni stabilite ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter, del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno del 2001, n.380.

#### **Art. 8**

##### *(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 per assicurare la partecipazione diretta, a livello locale, dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei piani di rigenerazione urbana e la piena informazione sui contenuti dei progetti, anche attraverso la predisposizione di portali web informativi e forme di dibattito pubblico.
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.
3. La Commissione nazionale per il dibattito pubblico di cui all'articolo 22 del Codice dei contratti pubblici approva le raccomandazioni per lo svolgimento delle attività di partecipazione di cui al presente articolo.

#### **Art. 9**

##### *(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, nonché i contributi ai comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 3, comma 4, lettere e) ed f), 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. 10**

##### *(Fondo nazionale per la rigenerazione urbana)*

1. È istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato «Fondo», con una dotazione pari a cinquanta milioni di euro per l'anno 2022, cento milioni di euro per gli anni 2023 e 2024, 300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2025 e fino al 2036. Le risorse del Fondo sono destinate

al finanziamento degli interventi di rigenerazione attuativi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana.

2. Le risorse del Fondo sono destinate annualmente in modo vincolato per il finanziamento degli interventi ricompresi nei Piani comunali di rigenerazione urbana, comprendendo tra le spese eligibili le seguenti:
  - a. spese per la redazione di studi di progettazione e di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di interventi di rigenerazione urbana;
  - b. spese per la progettazione delle opere e dei servizi pubblici o di interesse pubblico;
  - c. spese per la ristrutturazione del patrimonio immobiliare pubblico;
  - d. oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nel programma secondo modalità socialmente sostenibili;
  - e. spese per lo svolgimento efficace delle procedure partecipative;
  - f. spese per gli interventi finalizzati alla realizzazione delle aree verdi e, più in generale, per misure di adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici;
  - g. 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;
  - h. spese per il reclutamento di figure professionali a tempo determinato destinate ai comuni per gli adempimenti previsti dalla presente legge nei primi tre anni dalla sua entrata in vigore, nonché spese per interventi di assistenza tecnica;
1. Le risorse assegnate annualmente al Fondo sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, e tra i comuni capoluogo, con decreto del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, su proposta del Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sulla base di criteri di riparto coerenti con le priorità individuate nel Programma nazionale per la rigenerazione urbana e degli indicatori in esso utilizza.
2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, i comuni direttamente assegnatari delle risorse del fondo, certificano l'avvenuta utilizzazione dei finanziamenti di cui al presente articolo mediante apposita comunicazione al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili. 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.

#### **Art. 11**

##### *(Incentivi economici e fiscali)*

1. Le Regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, aggiornano le tabelle parametriche relative:
  - a. agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 16, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
  - b. al costo di costruzione per i nuovi edifici di cui al comma 9 del medesimo decreto.
1. L'aggiornamento delle tabelle di cui al comma 1 del presente articolo viene effettuato secondo il criterio del maggiore favore per gli interventi di demolizione e ricostruzione rispetto a quelli che determinano nuovo consumo di suolo e, conseguentemente, favorendo per gli interventi di rigenerazione realizzati in attuazione del Programma comunale. Qualora le regioni non provvedano entro il termine, ovvero non abbiano già provveduto alla revisione attraverso una preesistente disciplina regionale in materia di rigenerazione urbana, sono determinate le tabelle parametriche tipo per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione tipo per i nuovi edifici con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata con decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili da emanare entro nove mesi dall'entrata in vigore della presente legge.
2. Gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana non sono soggetti, fino alla conclusione degli interventi previsti nel Programma 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.
1. 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.

2. 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.
3. Le disposizioni di cui al comma 4 si applicano anche in relazione agli interventi di demolizione di edifici e successiva ricostruzione dei medesimi.
4. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il cinquanta per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, cedute da persone giuridiche a seguito degli interventi previsti dalla presente legge. La detrazione di cui al primo periodo è pari al cinquanta 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.
5. 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. 12**

##### *(Semplificazioni)*

1. 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.
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. La percentuale di riduzione della dotazione obbligatoria di parcheggi può essere elevata fino al 90 per cento nelle aree servite da snodi del trasporto rapido di massa. Le somme corrisposte per tale finalità sono destinate dal comune all'implementazione della mobilità collettiva e leggera.

#### **Art. 13**

##### *(Delega al Governo per la redazione di un Testo unico in materia di edilizia)*

1. Al fine del riordino e della disciplina delle costruzioni, il Governo è delegato a emanare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, un testo unico, a mezzo di uno o più decreti legislativi, contenente disposizioni anche modificative della disciplina relativa a:
  - a. la sostenibilità ambientale delle costruzioni;
  - b. l'attività edilizia dei privati e delle pubbliche amministrazioni;
  - c. la sicurezza, resistenza e stabilità delle costruzioni;
  - d. la definizione degli standard da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti;
  - e. l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità delle costruzioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche
1. I decreti legislativi di cui al comma 1 del presente articolo, osservano i seguenti principi e criteri direttivi generali:
  - a. significativa riduzione e certezza dei tempi relativi alle procedure per il rilascio dei titoli edilizi autorizzativi ed abilitativi, anche attraverso la piena digitalizzazione e informatizzazione delle procedure e la riduzione degli oneri documentali ed economici a carico dei privati;

- b. razionalizzazione delle attività oggetto di autorizzazione e definizione di regimi amministrativi semplificati di comunicazione, segnalazione e silenzio assenso applicabili a determinati procedimenti;
  - c. standardizzazione della documentazione per facilitare l'interoperabilità e lo scambio dei dati tra le amministrazioni;
  - d. proporzionalità nella definizione degli oneri connessi agli interventi edilizi e incentivazione agli obiettivi di rigenerazione, riuso, densificazione;
  - e. proporzionalità e ragionevolezza degli interventi sanzionatori;
  - f. definizione dei requisiti per l'acquisizione della conformità urbanistica o edilizia a fronte di interventi di rigenerazione che determinano efficientamento energetico, sostenibilità dei consumi idrici, sicurezza sismica e accesso ai servizi digitali;
  - g. incentivazione all'innovazione dei materiali e dei processi di costruzione sostenibili, all'economia circolare e al riutilizzo;
  - h. incentivazione al ricorso delle certificazioni di qualità e di sostenibilità;
  - a. previsione di strumenti per incentivare il potenziamento di punti di ricarica di mezzi di mobilità elettrici;
  - j. perseguimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile adottati dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite il 25 settembre 2015;
  - k. incremento del grado di ecosostenibilità degli investimenti pubblici e delle attività economiche attraverso l'applicazione dei criteri di cui al Regolamento (UE) 2020/852 del parlamento europeo e del consiglio del 18 giugno 2020 relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del regolamento (UE) 2019/2088;
  - xx. valorizzazione degli investimenti in tecnologie verdi e digitali, in innovazione e ricerca, inclusi quelli per un'economia basata sulla conoscenza, nella transizione verso l'energia pulita per conseguire una crescita giusta, inclusiva e sostenibile, contribuire alla creazione di posti di lavoro e raggiungere la neutralità climatica dell'UE entro il 2050;
1. I decreti legislativi di cui al comma 1 abrogano espressamente tutte le disposizioni riordinate o con essi incompatibili ovvero ritenute ricomprese nel riordino complessivo della disciplina o superflue in ragione di esso, fatta salva l'applicazione dell'articolo 15 delle disposizioni sulla legge in generale premesse al codice civile, e dettano le opportune disposizioni di coordinamento in relazione alle disposizioni non abrogate.
  2. I decreti legislativi di cui al comma 1 sono adottati su proposta del Presidente del Consiglio dei ministri. Sugli schemi di decreto legislativo è acquisito il parere del Consiglio di Stato e delle competenti Commissioni parlamentari. I pareri sono resi entro quarantacinque giorni dalla richiesta. Decorso tale termine, i decreti possono essere emanati anche senza i predetti pareri. Entro due anni dalla data di entrata in vigore dei decreti legislativi di cui al comma 1, possono ad essi essere apportate le correzioni e integrazioni che l'applicazione pratica renda necessarie od opportune, con lo stesso procedimento e in base ai medesimi principi e criteri direttivi previsti per l'emanazione degli originari decreti.

#### **Art. 14**

##### *(Copertura finanziaria)*

1. Agli oneri relativi al Fondo nazionale per la rigenerazione urbana si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo speciale di parte investimenti iscritto ai fini del bilancio triennale 2022-2024, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le relative variazioni di bilancio.

