

Rigenerazione urbana: ddl presentato al Senato

Rigenerazione urbana come strumento per il recupero del patrimonio edilizio per migliorarne la qualità, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica

di [Redazione tecnica](#) – 10.07.2023

È stato presentato lo scorso 22 giugno il disegno di legge S761 a prima firma del Senatore Maurizio Gasparri dal titolo "Disposizioni in materia di rigenerazione urbana", redatto insieme ai professionisti del settore tra cui l'ing. Carla Cappiello (Consiglio Nazionale Ingegneri) e Federica Brancaccio (ANCE).

Indice degli argomenti

- Rigenerazione urbana: perché una legge nazionale
- La struttura del Disegno di legge
- Programma nazionale per la rigenerazione urbana
- Qualità della progettazione e attuazione degli interventi
- Fondo nazionale per la rigenerazione urbana e spese ammissibili

Rigenerazione urbana: perché una legge nazionale

Perché serva una legge nazionale sulla rigenerazione urbana lo chiarisce il Senatore Gasparri *"Ormai la Rigenerazione Urbana è entrata a pieno titolo nella discussione urbanistica/edilizia nazionale ed internazionale. Tutti gli amministratori di grandi centri urbani si stanno interrogando su come intervenire per riordinare ed efficientare gli ambiti urbani puntando a rivitalizzare questi tessuti soprattutto in termini socio/economici. Molte regioni italiane hanno legiferato in materia e quindi appare necessario intervenire tramite una Legge nazionale che definisca con chiarezza i confini operativi di tutti i soggetti coinvolti sia pubblici che privati"*.

"La rigenerazione urbana - continua Gasparri - interviene esclusivamente negli ambiti urbanizzati. Ormai è chiaro a tutti che è necessario fermare il consumo di suolo e tutte le nuove pianificazioni degli enti locali tendono a evitare ulteriore espansione delle città. Continuare a costruire fuori dai centri urbani costa troppo in termini sociali (si pensi al trasporto pubblico, alle reti fognarie, alle infrastrutture etc.) e per le imprese il ritorno economico è sempre meno redditizio. In tal senso i prossimi anni saranno caratterizzati da interventi edilizi incentrati sul rigenerare il consolidato, sia con interventi diretti e diffusi, e sia con interventi complessi di ambito vasto trainati dalla pianificazione pubblica. Riordinare il consolidato tramite la rigenerazione urbana vuol dire rivitalizzare le nostre città rendendole più efficienti e razionali senza ulteriore consumo di suolo".

"Metà dell'attuale patrimonio edilizio italiano - rileva la Consigliera del CNI Carla Cappiello - è stato costruito senza tener conto di qualsivoglia norma tecnica, semplicemente perché non ce n'erano. Metà dell'attuale patrimonio edilizio italiano è stato costruito con tecniche, materiali, risorse, conoscenze di almeno cinquanta anni fa e con la prospettiva di affrontare rischi ed esigenze definite cinquanta anni fa".

"Intervenire e favorire gli interventi ad esempio di messa in sicurezza, su questo patrimonio - continua l'ing. Cappiello - significa intervenire sulla vita delle persone, innalzare l'argine di difesa dai rischi. Rischi che non sono solo di salute, ma anche economici. Quello edilizio, infatti, è davvero un patrimonio: secondo stime di Confindustria Assoimmobiliare, il 60% del risparmio complessivo delle famiglie italiane è investito nell'immobiliare e i soli prestiti alle famiglie per mutui immobiliari ammontano a circa 385 miliardi di euro. Di nuovo, intervenire - e favorire gli interventi - su questo patrimonio significa fornirgli la stabilità utile a proteggerne il valore nel tempo ed evitare di esporre i risparmi dei cittadini a situazioni di instabilità".

La struttura del Disegno di legge

Il disegno di legge (che è ancora in attesa di essere assegnato in Senato) si compone di 14 articoli suddivisi in 3 capi:

Capo I - Finalità e definizioni

- Art. 1 - Finalità e obiettivi
- Art. 2 - Definizioni

Capo II - Governance della rigenerazione urbana

- Art. 3 - Soggetti istituzionali della rigenerazione urbana

Capo III - Strumenti per l'attuazione della rigenerazione urbana

- Art. 4 - Programma nazionale per la rigenerazione urbana
- Art. 5 - Programmazione comunale di rigenerazione urbana
- Art. 6 - Qualità della progettazione e attuazione degli interventi
- Art. 7 - Disciplina degli interventi privati di rigenerazione urbana
- Art. 8 - Partecipazione delle comunità locali
- Art. 9 - Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi
- Art. 10 - Fondo nazionale per la rigenerazione urbana
- Art. 11 - Incentivi economici e fiscali
- Art. 12 - Semplificazioni
- Art. 13 - Modifiche agli articoli 2 bis; 3, comma 1, lett. d); 10, comma 1, lett. c); 23 bis, comma 4; 23-ter comma 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
- Art. 14 - Copertura finanziaria

Programma nazionale per la rigenerazione urbana

Il Programma nazionale per la rigenerazione urbana si compone dei seguenti strumenti:

- a. in via straordinaria, i progetti, i piani e i programmi di rigenerazione urbana previsti dal piano nazionale di Ripresa e Resilienza - PNRR, con finanziamenti, modalità e termini previsti da quest'ultimo (M5C2.2);
- b. a regime, il Piano nazionale per la rigenerazione urbana, adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da emanarsi entro 4 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, 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 è svolta dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Il Piano di cui alla suddetta lettera b) è inserito annualmente nell'allegato Infrastrutture al Documento di economia e finanza (DEF) e contiene le seguenti indicazioni:

- a. la definizione degli obiettivi della rigenerazione urbana;
- 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.

Qualità della progettazione e attuazione degli interventi

La progettazione degli interventi ricompresi nella programmazione comunale di rigenerazione urbana e finanziati a valere sulle risorse pubbliche di cui alla nuova legge, qualora non possa essere realizzata dall'amministrazione interessata, viene affidata mediante concorso di progettazione. 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.

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, strutturale, 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.

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 nuova legge, assicurano le seguenti condizioni:

- a. realizzazione di edifici della classe A di certificazione energetica, e in ogni caso miglioramento dello standard di efficienza energetica degli stessi in conformità alle Direttive europee;
- b. adeguamento sismico per il raggiungimento dei livelli di sicurezza previsti dalle norme tecniche;
- 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. ripерmeabilizzazione 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;
- i. 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.

Fondo nazionale per la rigenerazione urbana e spese ammissibili

La nuova legge prevede l'istituzione di una fondo nazionale per la rigenerazione urbana con una dotazione pari a:

- 50 milioni di euro per l'anno 2023;
- 100 milioni di euro per gli anni 2024 e 2025;
- 300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026 e fino al 2036.

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.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*