



La **FeniceUrbana** - Scuola di rigenerazione urbana sostenibile  
Direttore: Prof. *Alessandro Bianchi*

\*

## **AUDIZIONE VIII COMMISSIONE SENATO SUL DDL/229**

(Seduta del 16 aprile 2024, ore 14,50)

### **Premessa**

Facendo seguito a quanto indicato dal Presidente della Commissione si inoltra di seguito una nota riassuntiva degli argomenti trattati nel corso dell'audizione.

Si premette che, a parere dello scrivente, l'emanazione di una legge riguardante la rigenerazione urbana è un provvedimento della massima importanza per ***colmare un vuoto nella normativa*** riguardante la pianificazione urbanistica e, più in generale, il governo del territorio che sta causando notevoli discrasie nell'applicazione pratica.

### **Questioni aperte**

Nella prima parte della presentazione del DDL/29 si dice che ***“una definizione condivisa dell'espressione rigenerazione urbana, purtroppo, ancora oggi non esiste”***.

Ebbene questa è certamente la prima delle ***quattro questione*** aperte da affrontare per fare in modo che la rigenerazione urbana possa dispiegare tutto il suo potenziale.

Di seguito si espone una sintetica trattazione per punti.

### **Prima questione: la definizione di rigenerazione urbana**

Su questo punto la ***confusione è massima*** anche per effetto di alcune leggi regionali che attribuiscono alla rigenerazione urbana i compiti più diversi: riuso edilizio, decoro urbano, contenimento dell'uso del suolo, biodiversità, sostenibilità ecologica, tutela dei centri storici, housing sociale, mobilità urbana, conversione energetica e altro ancora.

In pratica tutto quello che si può fare nel governo del territorio, il che evidentemente va ben **oltre la latitudine operativa** che può assumere la rigenerazione urbana. Sembrano più elementi propri di una Legge Urbanistica Quadro che, peraltro, sarebbe quanto mai opportuna a livello nazionale.

Inoltre si riscontra frequentemente la **sovrapposizione con altre tipologie** di interventi - come ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro, risanamento conservativo e altre ancora - che sono da tempo chiaramente definite nell'ordinamento legislativo, a partire dal DPR 380/2001 Testo Unico in materia Edilizia.

Se per rigenerazione urbana si intende la stessa cosa, allora non si vede la necessità di introdurre un termine nuovo.

Dunque va chiarito preliminarmente che per "**rigenerazione urbana**" intendiamo un processo finalizzato a conferire ad un oggetto urbano un genere diverso da quello che aveva in origine, che è stato dismesso.

Per "**genere**" si intende l'insieme dei caratteri peculiari e distintivi di un oggetto. Per "**oggetto urbano**" si intende un'ampia moltitudine di aree, manufatti e ambienti come: siti industriali, fabbriche, caserme, stazioni ferroviarie, chiese, centrali elettriche, colonie marine, miniere, cave, impianti sportivi e altre cose ancora, che sono presenti in maniera diffusa su tutto il territorio nazionale e costituiscono nel loro insieme un patrimonio di dimensione enorme. (Si noti che una definizione simile è contenuta nel congiunto DDL 863).

Per esemplificare: se riqualifichiamo una piazza, ristrutturiamo un edificio residenziale, restauriamo una chiesa, facciamo operazioni importanti ma non facciamo rigenerazione, perché il **genere finale rimane lo stesso**.

Viceversa se un Fabbrica di automobili diventa un Centro polifunzionale (Lingotto a Torino); se una Centrale elettrica diventa un Museo (Montemartini a Roma), se una Miniera di carbone diventa un Centro espositivo (Serbariu a Carbonia); se un complesso di caserme diventa un nuovo quartiere (Vauban a Freiburg in Germania), **questa è rigenerazione urbana**.

E si potrebbero citare molti casi esemplari di ben maggiore portata realizzati in Europa, come nella Ruhr in Westfalia, a Bilbao, a Glasgow, ad Amburgo e altri ancora.

**Seconda questione: la mancanza di conoscenza**

E' questione strettamente legata alla prima, perché dell'enorme patrimonio dismesso esistente nel nostro Paese non abbiamo un'adeguata conoscenza in quanto **non esistono fonti informative** sulla sua **consistenza quantitativa e qualitativa**.

Dagli studi che la "Fenice Urbana - Scuola di rigenerazione urbana sostenibile" ha condotto in questi anni utilizzando fonti disparate e non sistematiche è stato possibile costruire un sommario quadro d'insieme.

- Le **aree industriali** dismessi assommano complessivamente a 9.000 Km<sup>2</sup>, pari al 3% della superficie dell'intero territorio nazionale
- Gli **edifici e i complessi edilizi** di varia destinazione sono 750.000
- Le **chiese e i complessi religiosi** 20.000
- Gli **impianti sportivi** 25.000
- Gli **edifici e i siti militari** 1.800
- Le **reti ferroviarie** assommano a 1.600 Km e le **stazioni** sono 1.700
- Le **miniere** sono 3.000 e le **cave** 14.000.

E' di questo enorme patrimonio dismesso che si deve occupare la rigenerazione urbana e per farlo è **necessario farne un censimento** in base al quale costruire un archivio digitale che contenga i principali dati informativi testuali e cartografici: situazione catastale; destinazione funzionale pregressa; estensione superficiale e volumetria; destinazione urbanistica; stato di conservazione; vincoli preordinati e altro ancora.

Un modello di riferimento significativo può essere quello realizzato nel 2010 dalla Regione Lombardia, che ha costruito una **banca dati consultabile on-line** nella quale sono presenti le schede relative alle aree e ai manufatti dismessi esistenti nel territorio regionale.

### **Terza questione: regole specifiche**

La rigenerazione urbana ha necessità di regole proprie che ne consentano l'operatività nell'ambito della pratica urbanistica.

Da questo punto di vista il DDL/29 in discussione è lo strumento appropriato nella forma di **Legge Quadro** e alcune delle indicazioni sono condivisibili.

1) La **Cabina di regia nazionale** (art. 3 comma b) che deve prestare particolare attenzione a definire il perimetro delle competenze regionali, ad evitare una produzione di norme diverse in materia da parte delle Regioni.

2) Il **Piano nazionale per la rigenerazione urbana** (art. 4), che può svolgere al meglio un ruolo propositivo se concepito come "**osservatorio**" sullo stato di

attuazione della rigenerazione urbana sul territorio nazionale, attribuendogli il potere di emanare provvedimenti correttivi e adeguativi.

3) Il **Piano comunale della rigenerazione urbana** (art. 10) da concepire ***non come un ulteriore piano urbanistico*** - perché questo appesantirebbe ulteriormente la gestione urbanistica dei Comuni e ingenererebbe quasi certamente una confusione normativa – ma come un ***annesso obbligatorio*** del Piano Strutturale Comunale.

#### **Quarta questione: risorse finanziarie dedicate**

Vale a dire risorse disponibili ***solo per azioni di rigenerazione urbana*** e non per altre tipologie di intervento.

A questa esigenza rispondono alcune delle indicazioni che emergono dai DDL/229 in discussione, in particolare:

- Il Fondo nazionale per la Rigenerazione urbana
- L'integrazione con fondi europei
- Il ricorso agevolato alla Cassa Depositi e Prestiti
- Gli incentivi fiscali

A questo proposito va ricordato che il ***PNRR*** aveva destinato inizialmente alla rigenerazione urbana risorse finanziarie pari a ***2,8 miliardi*** che, tuttavia, con la revisione di febbraio 2024 sono state completamente annullate e non ancora riassegnate.