



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d'iniziativa dei senatori MIRABELLI, MARTELLA, FINA e MALPEZZI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 13 OTTOBRE 2022**

Misure per la rigenerazione urbana

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge, già depositato nella XVIII legislatura dal Senatore Ferrazzi (atto Senato n. 1131) e ripresentato con i necessari adeguamenti, è finalizzato a favorire la rigenerazione urbana quale complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie su aree e complessi edilizi caratterizzati da uno stato di degrado urbanistico, edilizio o socio-economico. A tal fine, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, la rigenerazione urbana, quale alternativa strategica al consumo di suolo, rientra nella materia del governo del territorio.

La proposta, pertanto, è finalizzata a definire i principi fondamentali in materia di rigenerazione urbana e i correlati incentivi per gli interventi da realizzare prioritariamente nelle aree già urbanizzate degradate da riqualificare, nei limiti della competenza legislativa concorrente Stato-regioni in materia di governo del territorio.

Una definizione condivisa dell'espressione rigenerazione urbana, purtroppo, ancora oggi non esiste. Risulta comunque evidente che il coinvolgimento degli abitanti e dei soggetti pubblici e privati interessati in quelli che sono i processi rigenerativi deve divenire l'approccio principale con cui affrontare tale questione. Gli interventi che comportino un miglioramento nell'ambiente urbano dal punto di vista sociale, ambientale e culturale possono già essere considerati rigenerazione urbana di per sé. Rigenerare le nostre città e i nostri territori è uno dei compiti più impegnativi e più urgenti che ci viene richiesto dai nostri tempi.

Serve dunque una nuova cultura della sostenibilità ambientale che tenga insieme sia

le politiche urbane di mitigazione che le politiche urbane di adattamento, ovvero, mentre si riducono le emissioni nocive allo stesso tempo si adattano gli spazi urbani ad un clima che risulta essere ormai cambiato; serve che si accompagni alla cultura della sostenibilità ambientale quella della sostenibilità economica; serve mettere insieme gli investimenti pubblici con quelli privati, i quali devono poter operare in un quadro normativo che, seppur resta sempre definito dal pubblico, consenta la partecipazione dei cittadini sin dal momento della progettazione.

Il fenomeno della rigenerazione urbana, in Italia, si può definire in tre cicli: il primo, durante gli anni Settanta, per la riqualificazione dei centri storici; il secondo, negli anni Ottanta, per il recupero delle aree dismesse; il terzo, quello attuale, per la riqualificazione di quartieri residenziali costruiti nella seconda metà del Novecento. Questi ultimi, talvolta, sono stati costruiti con criteri di bassa qualità edilizia, architettonica e urbanistica. Per cui, oggi, oltre a dover completare i primi due cicli lì dove non si sono completati, la sfida diventa ancor più complessa, poiché, sin dalla fase di analisi e di progettazione degli interventi, bisogna considerare numerose variabili per poter adeguare l'opera al contesto circostante e renderla, una volta completata, sostenibile dal punto di vista sia ambientale che economico.

Le città sono il principale centro della produzione della ricchezza, pertanto fare rigenerazione urbana senza contestualizzare l'intervento all'interno di un quadro che tenga conto anche del tessuto produttivo e sociale del territorio circostante vuol dire

condannare quell'intervento e quell'area a divenire nuovamente un'area di degrado e di abbandono nel futuro.

Siamo in presenza di « città deliranti », ovvero città all'interno delle quali si assiste da un lato alla loro continua espansione senza limiti di consumo del suolo (cosiddetto *greenfield*) e dall'altro all'aumento delle aree urbane dismesse (cosiddetto *brownfield*) all'interno delle città stesse, le quali versano in totale stato di abbandono e degrado sia nei centri storici, che nei centri urbani, che nelle periferie.

Lo stesso termine periferia ha perso il suo originario significato topografico di area urbana posta al limite esterno della parte centrale della città ed ha assunto sempre più una connotazione di tipo socio-economico, per cui oggi quando si parla di periferia si pensa molto più genericamente a un'area, anche centrale, soggetta però a degrado e abbandono.

È evidente che le conseguenze di tale modello sono gravi tanto a livello ambientale, quanto a livello economico, sociale e culturale. A città che si sono via via « allargate nel territorio » corrispondono infatti « comunità spaesate e impaurite ». La perdita dei luoghi che caratterizzano la vita delle comunità infatti ha un impatto negativo diretto sulle comunità stesse.

È sotto gli occhi di tutti che il fenomeno dello spopolamento delle città e della desertificazione commerciale anche nelle aree centrali riguarda ormai in modo consistente anche il nostro Paese.

Si tratta allora non solo di rigenerare le nostre città, ma di ridisegnarle e ricostruirle attraverso un processo di demolizione e di ricostruzione, di rottamazione edilizia e di rifunzionalizzazione, avendo l'ambizione di garantire una nuova qualità e una sostenibilità della vita stessa dei cittadini all'interno degli spazi urbani.

In tale direzione va dunque superato definitivamente un approccio urbanistico-espansivo e intrapreso con decisione una nuova

visione urbanistico-rigenerativa, interdisciplinare e olistica e non più settoriale.

La rigenerazione quindi non è uno strumento, ma un metodo, non è costituita da regole preconfezionate, ma da approcci e analisi dedicati, non è una soluzione immediata, ma occorre tempo per apprezzarne i risultati positivi, non esula dalla normativa, ma se ne serve in maniera intelligente per raggiungere degli obiettivi e fornire delle risposte.

Questo disegno di legge vuole dunque essere uno strumento organico per fare la rigenerazione urbana anche nel nostro Paese. Interviene dunque in modo profondo e organico su tutte le leve necessarie allo sviluppo di questa nuova cultura ambientale, sociale, economica ed urbanistica.

In quanto ai contenuti del disegno di legge, si dà di seguito un quadro sintetico degli interventi.

Nel merito, il provvedimento è composto da nove capi e venti articoli.

Nel capo I (articoli 1 e 2) sono contenute le finalità, i principi fondamentali e le definizioni in materia di rigenerazione urbana.

L'articolo 1 (Finalità) definisce i principi fondamentali in materia di rigenerazione urbana, individuando i compiti affidati ai diversi livelli istituzionali, le risorse e gli incentivi per gli interventi da realizzare negli ambiti urbani caratterizzati da un elevato degrado urbanistico edilizio, ambientale e socio-economico. Le finalità della rigenerazione urbana sono molteplici e vanno dal riuso edilizio di aree già urbanizzate e di aree produttive, al miglioramento del decoro urbano, al sostegno della biodiversità in ambiente urbano, al contenimento del consumo del suolo, alla riduzione dei consumi idrici, alla tutela dei centri storici caratterizzati da forte pressione turistica, al contrasto della desertificazione commerciale, all'integrazione delle infrastrutture della mobilità con il tessuto urbano, al sostegno dell'edilizia

residenziale o abitativa sociale (*social housing*), nonché a favorire la partecipazione attiva degli abitanti sin dalle fasi di progettazione e gestione dei programmi di intervento.

L'articolo 2 (Definizioni) prevede una serie di definizioni attinenti la rigenerazione urbana, tra cui quelle relative agli ambiti urbani; alle aree o complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico ed edilizio; alle aree o complessi edilizi caratterizzati da degrado socio-economico; alle aree e complessi connotati da condizioni di degrado ambientale.

Nel capo II (articoli da 3 a 7) sono previste disposizioni riguardanti il contributo dello Stato alla realizzazione degli obiettivi della rigenerazione urbana.

L'articolo 3 (Cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana) istituisce una cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, partecipata dai rappresentanti dei Ministeri della transizione ecologica, delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, della cultura, dell'economia e delle finanze, nonché delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano e dei comuni, al fine di: favorire la realizzazione degli obiettivi del Piano nazionale per la rigenerazione urbana e il coordinamento tra le varie amministrazioni e istituzioni coinvolte, tra la normativa nazionale e quella regionale e degli strumenti di intervento; utilizzare i fondi pubblici; favorire la partecipazione degli investitori nazionali ed esteri e dei cittadini; avviare l'attività di monitoraggio e valutazione degli interventi.

L'articolo 4 (Piano nazionale per la rigenerazione urbana) prevede l'emanazione di un decreto per l'istituzione del Piano nazionale per la rigenerazione urbana da parte della Presidenza del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro della transizione ecologica, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, il

Ministro della cultura e il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e ne definisce gli obiettivi. Gli obiettivi del Piano descritti vanno dalla messa in sicurezza, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato alla riduzione del consumo del suolo e comprendono la rivitalizzazione sociale ed economica degli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana, la salvaguardia dei centri storici, la rivalutazione degli spazi pubblici, del verde urbano e dei servizi pubblici, l'integrazione delle infrastrutture della mobilità urbana e del ciclo dei rifiuti con il tessuto urbano, fino all'implementazione di infrastrutture digitali innovative. Inoltre si prevede che il Piano nazionale di rigenerazione urbana venga inserito annualmente in apposito allegato al Documento di economia e finanza e che lo stesso possa essere aggiornato annualmente con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri.

L'articolo 5 (Fondo nazionale per la rigenerazione urbana) prevede l'istituzione, nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana destinato a contribuire al finanziamento dei bandi regionali per la rigenerazione urbana. I criteri e le modalità per il riparto annuale delle risorse del Fondo sono demandati ad un apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare di concerto con il Ministro della transizione ecologica, il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili e il Ministro della cultura, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

L'articolo 6 (Riparto delle risorse per la rigenerazione urbana) prevede che il riparto annuale delle risorse del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana sia effettuato, entro il 30 aprile di ciascun anno a decorrere dal 2024, con decreto del Ministro del-

l'economia e delle finanze, adottato di concerto con il Ministro della transizione ecologica, il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili e il Ministro della cultura, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Tale decreto ripartisce le risorse tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, tenendo conto dei criteri e dei principi fissati dal decreto di cui all'articolo 5, delle risorse stanziare dalle singole regioni e dell'esito dei bandi regionali per la rigenerazione urbana.

L'articolo 7 (Interesse pubblico in materia di rigenerazione urbana) prevede che siano dichiarate aree di interesse pubblico le aree territoriali ricomprese nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi regionali di cui all'articolo 9, rispondenti alle finalità del Piano nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4.

Nel capo III (articoli da 8 a 11) sono previste disposizioni riguardanti i compiti delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di rigenerazione urbana, nonché le misure di tutela dei beni culturali e dei centri storici.

L'articolo 8 (Compiti delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano) prevede che vengano adottate dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano una serie di misure finalizzate al conseguimento degli obiettivi del Piano nazionale di rigenerazione urbana. A tal fine, si prevede che le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano definiscano i criteri per l'individuazione degli ambiti urbani assoggettabili ad interventi di rigenerazione urbana e le risorse di propria competenza da destinare ai bandi per la selezione dei Piani comunali di rigenerazione urbana.

L'articolo 9 (Bandi regionali e provinciali per la rigenerazione urbana) prevede che le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, a seguito della predisposizione del Piano di assetto del territorio, pubbli-

chino il bando per la rigenerazione urbana, al quale possono partecipare gli enti locali che abbiano predisposto un Piano comunale di rigenerazione urbana.

Il bando definisce i criteri e le modalità di partecipazione da parte degli enti locali interessati, i contenuti minimi del Piano comunale, nonché i criteri e le modalità per l'assegnazione dei punteggi a ciascun Piano comunale necessari alla formazione di una graduatoria di merito.

L'articolo 10 (Piani comunali di rigenerazione urbana) prevede che i comuni individuino, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, gli ambiti urbani ove si rendono opportuni gli interventi di rigenerazione urbana. Le attività di ricognizione del territorio possono avvenire anche su proposta dei proprietari e dei soggetti aventi titolo che ne fanno richiesta e la possibilità che le aree di intervento possano interessare più enti locali. Solo a seguito dell'individuazione delle aree, si procede alla redazione del Piano comunale di rigenerazione urbana e alla definizione dei relativi obiettivi. Anche i soggetti privati possono presentare all'amministrazione comunale proposte di Piano di rigenerazione urbana. La proposta di Piano deve essere approvata dal consiglio comunale e qualora la sua realizzazione richieda l'intervento di più comuni, province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici aventi titolo, il medesimo è approvato mediante accordo di programma. L'approvazione del Piano di rigenerazione urbana costituisce presupposto per l'accesso al bando regionale ed eventualmente all'assegnazione del Fondo se selezionato.

L'articolo 11 (Misure di tutela dei beni culturali e dei centri storici) prevede che i Piani comunali di rigenerazione urbana che ricomprendono interventi di rigenerazione urbana su aree urbanizzate del centro storico vengano approvati dal comune nel pieno rispetto delle misure vigenti poste a tutela dei beni culturali e dei centri storici. Inoltre,

sempre al fine di salvaguardare i centri storici, si introducono alcune disposizioni di contrasto allo spopolamento e alla desertificazione commerciale. In particolare, con una modifica all'articolo 53 del codice di cui al decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, si introduce un coordinamento tra la normativa del codice civile in materia di alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche e la normativa regionale. Inoltre, si interviene sulla legislazione del turismo delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano stabilendo che le medesime la adeguino per la parte in cui classifica e disciplina le caratteristiche di strutture alberghiere ed extra-alberghiere. Infine, si prevede che i comuni censiscano e mappino annualmente gli immobili commerciali e artigianali, localizzati nei centri urbani e storici e che, al fine di contrastare la desertificazione commerciale, possano prevedere, tramite deliberazione del consiglio comunale, un aumento dell'aliquota dell'IMU per gli immobili commerciali e artigianali lasciati inutilizzati da più di dodici mesi sino a tre volte. Tale aumento è sospeso a fronte di riutilizzo anche temporaneo dell'immobile e cessa in caso di nuovo contratto di locazione o utilizzo a titolo gratuito della durata di almeno tre anni.

Nel capo IV (articoli 12 e 13) sono previste disposizioni riguardanti l'attuazione degli interventi ed ulteriori risorse per il finanziamento degli interventi di rigenerazione urbana.

L'articolo 12 (Attuazione degli interventi) prevede che ai fini dell'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana si applichino gli strumenti previsti dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, dal codice dei contratti pubblici e dalle leggi applicabili in materia di governo del territorio. Inoltre si sottopone l'approvazione degli interventi di rigenerazione urbana alla dichiarazione di pubblica utilità e si prevede che, negli ambiti ricompresi nel

Piano comunale di rigenerazione urbana, sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia che comportino un miglioramento antisismico dell'edificio e interventi diretti di demolizione e ricostruzione dell'edificio nel rispetto di determinati criteri.

L'articolo 13 (Ulteriori risorse per il finanziamento degli interventi di rigenerazione urbana) prevede le ulteriori risorse per il finanziamento degli interventi di rigenerazione urbana. Per il finanziamento dei Piani comunali di rigenerazione urbana, si può ricorrere in via prioritaria al riparto dei fondi strutturali europei. Inoltre, al fine di accelerare l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana, i comuni che hanno ottenuto l'assegnazione di un finanziamento per la rigenerazione urbana possono avviare e realizzare le attività progettate con il sostegno della Cassa depositi e prestiti Spa, dei fondi immobiliari privati o mediante la costituzione di fondi comuni di investimento. Infine, nei confronti dei fondi pensione e delle casse professionali che investono nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati, è prevista la garanzia prevista dal Fondo di garanzia per le opere pubbliche.

Nel capo V (articoli 14 e 15) sono previste disposizioni riguardanti la semplificazione in materia urbanistica e amministrativa e i controlli da parte dell'Autorità nazionale anticorruzione.

L'articolo 14 (Semplificazioni in materia urbanistica e amministrativa) prevede, al fine di accelerare gli interventi di rigenerazione urbana, la semplificazione di talune disposizioni riguardanti i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti. Nel testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in ma-

teria di espropriazione per pubblica utilità si prevede che quando l'autorità espropriante approva il progetto definitivo venga approvato contestualmente un programma di rigenerazione urbana sostenibile. Infine, sempre in ottica di semplificazione delle procedure, si prevede che il contributo di costruzione non è dovuto in caso di interventi edilizi ricompresi in programmi di rigenerazione urbana approvati.

L'articolo 15 (Vigilanza e controlli dell'Autorità nazionale anticorruzione) prevede che alle procedure e ai contratti si applichino i controlli da parte dell'Autorità nazionale anticorruzione.

Nel capo VI (articolo 16) sono previste disposizioni in materia di qualità della progettazione, di concorsi di progettazione e di concorsi di idee.

L'articolo 16 (Disposizioni in materia di qualità della progettazione. Concorsi di progettazione e concorsi di idee) prevede che la progettazione degli interventi ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana, qualora non possa essere redatta dall'amministrazione comunale interessata, si svolge mediante ricorso a procedure aperte e rispondenti ai principi di trasparenza, libera concorrenza e pari opportunità. I concorsi sono organizzati su due livelli: il primo è finalizzato ad acquisire un'idea progettuale ed è sottoposto alla selezione di una giuria, il secondo è finalizzato ad acquisire un progetto di fattibilità tecnica ed economica. Il progetto vincitore è remunerato dalle stazioni appaltanti e ne acquisiscono conseguentemente la proprietà. I successivi livelli di progettazione, previo reperimento delle risorse, sono affidati al vincitore o ai vincitori del concorso. I comuni possono avvalersi a titolo di anticipazione delle spese, delle risorse del Fondo rotativo per la progettualità istituito presso la Cassa depositi e prestiti Spa e delle risorse del Fondo europeo di sviluppo regionale, nonché per la redazione

di progetti preliminari anche del partenariato pubblico privato.

Nel capo VII (articolo 17) sono previste disposizioni riguardanti gli incentivi fiscali.

L'articolo 17 (Incentivi fiscali) prevede alcune riduzioni di oneri e alcuni incentivi fiscali. In particolare, si prevede che agli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana non vengano applicati l'imposta municipale propria, la TASI e la TARI. Inoltre i comuni, per gli interventi di rigenerazione urbana, possono deliberare la riduzione, in misura superiore al 50 per cento, dei tributi o canoni di qualsiasi tipo dovuti per l'occupazione del suolo pubblico e di ridurre del 10 per cento il contributo per il rilascio del permesso di costruire. Sul fronte della riduzione degli oneri fiscali, il provvedimento prevede che ai trasferimenti di immobili, nei confronti dei soggetti che attuano interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, si applichino le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna. Sul fronte degli incentivi si segnala l'applicazione della detrazione nella misura del 65 per cento per interventi di ristrutturazione edilizia e per interventi di riqualificazione energetica, per le spese sostenute, documentate e rimaste a carico del contribuente, anche agli interventi realizzati sugli edifici ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana e agli interventi di demolizione di edifici e successiva ricostruzione. Infine si prevede una detrazione dall'imposta lorda pari al 50 per cento dell'importo corrisposto per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, aventi classe energetica di tipo A o B, cedute da imprese a seguito di interventi previsti nel Piano di cui all'articolo 10, nonché incentivi volti a favorire gli interventi di riqualificazione energetica e di consolidamento antisismico degli edifici.

Nel capo VIII (articoli 18 e 19) sono previste disposizioni per garantire la continuità degli interventi di rigenerazione urbana e

che riguardano le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano.

L'articolo 18 (Disposizioni per garantire la continuità degli interventi di rigenerazione urbana) prevede che, a seguito della cessazione del mandato del sindaco, il consiglio subentrante ha l'obbligo di dare continuità ai programmi per l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, già avviati dall'amministrazione precedente.

L'articolo 19 (Disposizioni finali) prevede che le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguino la propria legislazione ai contenuti introdotti dalla legge.

Nel capo IX (articolo 20) sono previste disposizioni riguardanti la copertura finanziaria del provvedimento, a cui concorrono, fra gli altri, gli introiti aggiuntivi a valere sulle operazioni che prevedono consumo di suolo non urbanizzato.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### CAPO I

### FINALITÀ E DEFINIZIONI

#### Art. 1.

#### *(Finalità)*

1. La presente legge, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, nelle more dell'adozione della normativa quadro in materia di governo del territorio, definisce i principi fondamentali in materia di rigenerazione urbana e individua i compiti affidati ai diversi livelli istituzionali nonché le risorse e gli incentivi per gli interventi da realizzare negli ambiti urbani caratterizzati da un elevato degrado urbanistico edilizio, ambientale e socio-economico.

2. Ai fini di cui alla presente legge, la rigenerazione urbana persegue una o più delle seguenti finalità:

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 ri-localizzare, incentivandone la sostituzione, la riqualificazione fisico-funzionale, la sostenibilità ambientale e il miglioramento del decoro urbano e architettonico complessivo;

b) favorire la sostenibilità ecologica, la presenza di aree verdi e alberature e l'incremento della biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana;

c) contribuire al contenimento del consumo di suolo e migliorare la permeabilità dei suoli nel tessuto urbano;

d) ridurre i consumi idrici ed energetici mediante l'efficientamento delle reti pubbliche e la riqualificazione del patrimonio edilizio;

e) favorire l'integrazione sociale, culturale e funzionale mediante la formazione di nuove centralità urbane e la compresenza e l'interrelazione di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, 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 per la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze dei soggetti con disabilità;

f) tutelare i centri storici dalle distorsioni causate dalla pressione turistica e dalla diminuzione dei residenti;

g) tutelare i centri urbani dal degrado causato dai processi di desertificazione delle attività produttive e commerciali;

h) favorire l'innalzamento del livello della qualità della vita per i residenti e i fruitori, valorizzando e rivitalizzando gli spazi verdi pubblici, allo scopo di migliorarne la fruibilità, la qualità ambientale, la sostenibilità e la biodiversità;

i) favorire l'accessibilità e l'integrazione delle infrastrutture della mobilità veicolare e dei percorsi pedonali e ciclabili con il tessuto urbano delle aree oggetto di rigenerazione urbana e, più in generale, con le politiche urbane della mobilità sostenibile e con la rete dei trasporti collettivi;

l) favorire nelle aree oggetto di rigenerazione urbana elevati *standard* di efficienza idrica ed energetica degli edifici, la riduzione dei consumi idrici ed energetici e la diffusione capillare dell'infrastruttura digitale;

*m)* favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale allo scopo di soddisfare la domanda abitativa e la coesione sociale;

*n)* favorire la partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e alla gestione dei programmi di intervento.

## Art. 2.

### *(Definizioni)*

1. Ai fini della 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 »: un complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie in ambiti urbani su aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico edilizio, ambientale o socio-economico;

*c)* « aree o complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico edilizio »: aree già urbanizzate e complessi edilizi connotati da un impianto urbano con scarsa qualità sotto il profilo architettonico e urbanistico, associato alla carenza o al degrado di attrezzature e di servizi negli spazi pubblici; aree caratterizzate da attività produttive, attrezzature e infrastrutture dismesse o interessate da problematiche ambientali; fabbricati che, oltre a presentare scarsa qualità architettonica, risultano non congruenti con il contesto paesaggistico-ambientale o urbanistico sotto il profilo igienico-sanitario e inadeguati da un punto di vista della sicurezza statica, dell'anti-sismicità, dell'efficienza energetica e dell'impatto ambientale;

d) « aree o complessi edilizi caratterizzati da degrado socio-economico »: le aree e i complessi edilizi connotati da condizioni di abbandono, di pericolosità sociale, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili esistenti, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista paesaggistico, ambientale, sociale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento;

e) « aree e complessi edilizi connotati da condizioni di degrado ambientale »: le aree e i complessi edilizi connotati da condizioni di naturalità compromesse da inquinanti, antropizzazioni, squilibri degli *habitat* e altre incidenze anche dovute a mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuabili con la pianificazione generale e di settore.

## CAPO II

### COMPITI DELLO STATO IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA

#### Art. 3.

##### *(Cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana)*

1. Al fine di agevolare il conseguimento delle finalità di cui alla presente legge e di coordinare le politiche attuate dalle amministrazioni interessate, è istituita, presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, la cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana, alla quale partecipano i rappresentanti del Ministero della transizione ecologica, del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, del Ministero della cultura, del Ministero dell'economia e delle finanze, delle regioni, delle province

autonome di Trento e di Bolzano e dei comuni.

2. La cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana:

*a)* favorisce la realizzazione degli obiettivi del Piano nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4;

*b)* favorisce il coordinamento della normativa nazionale e regionale e degli strumenti di intervento in materia di rigenerazione urbana;

*c)* coordina e incentiva l'utilizzo dei fondi pubblici, a qualsiasi titolo disponibili, per l'attuazione del Piano nazionale per la rigenerazione urbana e la realizzazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana di cui all'articolo 10;

*d)* favorisce l'apporto e la partecipazione di soggetti investitori nazionali ed esteri alla realizzazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi di cui all'articolo 9;

*e)* fornisce supporto alle regioni e agli enti locali che intendono avviare rispettivamente progetti e piani di rigenerazione urbana in tutte le fasi;

*f)* svolge attività di monitoraggio e valutazione degli interventi di rigenerazione urbana, nonché di analisi e di ricerca sui temi della rigenerazione urbana.

#### Art. 4.

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

1. Il Piano nazionale per la rigenerazione urbana è adottato, entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro della transizione ecologica, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sosteni-

bili, con il Ministro della cultura e con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

2. Gli obiettivi del Piano di cui al comma 1 sono:

*a)* la messa in sicurezza, la manutenzione e la rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato;

*b)* la riduzione del consumo del suolo e degli sprechi energetici e idrici degli edifici;

*c)* la rivitalizzazione sociale ed economica degli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana;

*d)* la salvaguardia dei centri storici e la loro rivitalizzazione;

*e)* la rivalutazione degli spazi pubblici, del verde urbano e dei servizi di quartiere;

*f)* la razionalizzazione della mobilità urbana e del ciclo dei rifiuti;

*g)* l'implementazione delle infrastrutture digitali innovative con la messa in rete delle città italiane.

3. Il Piano di cui al comma 1 è inserito annualmente in apposito allegato al Documento di economia e finanza e contiene le seguenti indicazioni:

*a)* la descrizione degli obiettivi del Piano stesso;

*b)* la descrizione degli interventi di adeguamento normativo regionale e dei bandi regionali e provinciali per la selezione dei Piani comunali di rigenerazione urbana;

*c)* l'elenco degli interventi di rigenerazione urbana programmati e quelli in via di realizzazione;

*d)* i costi stimati per ciascuno degli interventi;

e) le risorse disponibili e le relative fonti di finanziamento;

f) lo stato di realizzazione degli interventi previsti nei programmi precedentemente approvati;

g) il quadro delle risorse finanziarie già destinate e degli ulteriori finanziamenti necessari per il completamento degli interventi.

4. Il Piano di cui al comma 1 può essere aggiornato annualmente con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, al fine di aggiornare e incrementare gli interventi di rigenerazione urbana.

#### Art. 5.

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

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge è istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato « Fondo », con una dotazione pari a 500 milioni di euro a decorrere dall'anno 2024 e fino all'anno 2043. Le risorse del Fondo sono destinate al cofinanziamento dei bandi regionali e provinciali per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 9.

2. Le risorse del Fondo sono destinate annualmente:

a) al rimborso delle spese di progettazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi di cui all'articolo 9;

b) al finanziamento delle spese per la redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di interventi di rigenerazione urbana;

c) al finanziamento delle opere e dei servizi pubblici o di interesse pubblico e delle iniziative previste dai progetti e dai

programmi di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi di cui all'articolo 9;

d) al finanziamento delle 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;

e) alla ristrutturazione del patrimonio immobiliare pubblico, da destinare alle finalità previste dai Piani comunali di rigenerazione urbana approvati.

3. Entro due mesi dalla data di adozione del Piano nazionale per la rigenerazione urbana, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della transizione ecologica, con il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili e con il Ministro della cultura, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono definiti i criteri e le modalità per il riparto annuale delle risorse del Fondo.

#### Art. 6.

##### *(Riparto delle risorse per la rigenerazione urbana)*

1. Il riparto annuale delle risorse del Fondo è effettuato, entro il 30 aprile di ciascun anno a decorrere dall'anno 2024, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della transizione ecologica, con il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili e con il Ministro della cultura, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

2. Il decreto di cui al comma 1 ripartisce tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano i fondi da destinare al cofinanziamento dei bandi regionali di cui all'articolo 9, tenuto conto dei criteri e dei

principi fissati dal decreto di cui all'articolo 5, comma 3, delle risorse stanziato dalle singole regioni e dell'esito dei bandi regionali medesimi.

Art. 7.

*(Interesse pubblico in materia  
di rigenerazione urbana)*

1. Le aree territoriali ricomprese nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi regionali e provinciali di cui all'articolo 9, rispondenti alle finalità del Piano nazionale per la rigenerazione urbana, sono dichiarate aree di interesse pubblico per gli effetti e le finalità di cui alla presente legge.

CAPO III

COMPITI DELLE REGIONI, DELLE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E DI BOLZANO E DEGLI ENTI LOCALI IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA

Art. 8.

*(Compiti delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano)*

1. Ai fini di cui alla presente legge, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio e nel termine di tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, adottano disposizioni, anche attraverso l'adeguamento della propria legislazione, che nel rispetto degli obiettivi del Piano nazionale per la rigenerazione urbana, prevedano:

a) il recupero del volume esistente dell'immobile inteso quale somma della super-

ficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda;

*b)* il riconoscimento, in deroga alla strumentazione urbanistica, di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella esistente come misura premiale, non superiore al 20 per cento di quella originaria, esclusivamente per gli edifici residenziali con superficie lorda di pavimento fino a 1.000 metri quadri e per gli edifici non residenziali con superficie lorda di pavimento fino a 2.500 metri quadri;

*c)* la possibilità di delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;

*d)* l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, anche in deroga allo strumento urbanistico, esclusivamente per gli edifici residenziali con superficie lorda di pavimento fino a 1.000 metri quadri e per gli edifici non residenziali con superficie lorda di pavimento fino a 2.500 metri quadri;

*e)* la riduzione del contributo di cui all'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

*f)* la rottamazione edilizia, intesa come la riconducibilità degli interventi di rigenerazione urbana, comportanti demolizione e ricostruzione, alla ristrutturazione edilizia;

*g)* l'esonero, in caso di variante urbanistica, dal contributo straordinario di urbanizzazione;

*h)* la possibilità per i comuni, con apposita deliberazione, di consentire negli immobili, su proposta dei proprietari o dei soggetti aventi titolo, in attesa dell'approvazione degli interventi di rigenerazione urbana, in deroga agli articoli 27 e 79, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, e a quanto previsto dagli strumenti urbanistici

generali, usi temporanei per un periodo non superiore a tre anni;

i) l'attuazione di interventi derogatori di maggiore dimensione o portata urbanistica esclusivamente attraverso gli istituti degli accordi di partenariato pubblico privato o dei crediti edilizi, in cui il beneficio pubblico derivante sia finalizzato alla rigenerazione urbana;

l) la destinazione a edilizia residenziale sociale di una quota delle superfici realizzate, trasformate o riusate nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana;

m) il coinvolgimento e la partecipazione di cittadini residenti, soggetti locali, soggetti sociali e del terzo settore nelle iniziative di rigenerazione urbana.

2. In attuazione delle finalità di cui alla presente legge, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano definiscono, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, i criteri per l'individuazione degli ambiti urbani assoggettabili ad interventi di rigenerazione urbana e individuano le risorse di propria competenza da destinare ai bandi per la selezione dei Piani comunali di rigenerazione urbana.

3. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, per il finanziamento dei bandi di cui all'articolo 9, possono fare ricorso, in via prioritaria, alle risorse relative ai programmi dei fondi strutturali europei.

#### Art. 9.

##### *(Bandi regionali e provinciali per la rigenerazione urbana)*

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, pubblicano il bando regionale o provinciale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato « bando », al quale pos-

sono partecipare gli enti locali che abbiano predisposto un Piano comunale di rigenerazione urbana.

2. Il bando definisce:

a) i criteri e le modalità di partecipazione al bando stesso da parte degli enti locali;

b) i criteri e i contenuti minimi del Piano comunale di rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla definizione degli ambiti urbani interessati, alle finalità pubbliche dell'intervento, agli interventi urbanistici e infrastrutturali previsti, alla qualità della progettazione degli interventi ricompresi nel medesimo, agli obiettivi prestazionali ambientali che si intendono raggiungere con gli interventi, alla valorizzazione degli spazi pubblici e agli interventi per favorire lo sviluppo locale sociale ed economico;

c) i criteri e le modalità per l'assegnazione dei punteggi a ciascun Piano comunale di rigenerazione urbana necessari alla formazione di una graduatoria di merito.

3. Entro trenta giorni dal termine fissato nel bando per la presentazione del Piano comunale di rigenerazione urbana, ciascuna regione e provincia autonoma predispone la graduatoria necessaria per l'assegnazione delle risorse pubbliche.

#### Art. 10.

##### *(Piani comunali di rigenerazione urbana)*

1. Ai fini di cui alla presente legge, i comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, gli ambiti urbani ove si rendono opportuni gli interventi di rigenerazione urbana. Tali ambiti possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi o interi isolati. Per agevolare l'individuazione degli ambiti urbani oggetto di interventi di rigenerazione, i comuni, nel ri-

spetto delle competenze riservate dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, anche su proposta dei proprietari e dei soggetti aventi titolo, effettuano una ricognizione del proprio territorio e definiscono il perimetro delle aree da assoggettare agli interventi di rigenerazione urbana. L'individuazione delle aree oggetto di interventi di rigenerazione urbana può altresì riguardare aree urbanizzate ricadenti su più enti locali. I comuni definiscono le forme e i modi per la partecipazione diretta dei residenti nell'individuazione degli ambiti urbani, per la definizione degli obiettivi della rigenerazione urbana e per la condivisione dei relativi Piani comunali di rigenerazione urbana.

2. A seguito dell'individuazione delle aree di cui al comma 1, il comune o uno degli enti locali interessati procede, tramite i propri uffici, alla redazione del Piano comunale di rigenerazione urbana. Il Piano definisce gli obiettivi generali che l'intervento intende perseguire in termini di messa in sicurezza, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di realizzazione di insediamenti multifunzionali in grado di offrire contemporaneamente servizi pubblici e privati utili alla collettività e pro-pedeutici all'integrazione sociale e con i territori circostanti, di rivitalizzazione sociale ed economica, di riduzione del consumo del suolo e di permeabilità dei suoli, di bilancio energetico e idrico, di razionalizzazione del ciclo dei rifiuti, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi, dei servizi di quartiere, di accessibilità con i mezzi pubblici, di percorsi pedonali e ciclabili, di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione. Il Piano definisce altresì l'insieme organico degli interventi necessari al conseguimento dei predetti obiettivi e la stima dei relativi costi.

3. I soggetti pubblici o privati aventi titolo possono presentare all'amministrazione

comunale una proposta di Piano comunale di rigenerazione urbana, al fine di verificarne la coerenza con gli indirizzi, i criteri e gli obiettivi indicati dallo strumento urbanistico comunale. Tale proposta di Piano prevede, nell'ambito delle aree individuate, gli obiettivi generali che si intendono perseguire, nei medesimi termini di cui al comma 2, e l'insieme degli interventi ritenuti necessari per garantire il conseguimento dei predetti obiettivi.

4. Le proposte di Piano di cui ai commi 2 e 3 devono essere corredate della seguente documentazione:

*a)* l'indicazione delle proposte progettuali di massima sulle aree e sugli edifici ricadenti negli ambiti urbani oggetto del Piano stesso;

*b)* la relazione tecnico-illustrativa del Piano;

*c)* la relazione economica, contenente un piano economico-finanziario;

*d)* uno schema di accordo con l'indicazione degli impegni assunti dai soggetti interessati.

5. Le proposte di Piano prevedono altresì:

*a)* per i casi di emergenza, un'adeguata mobilità all'interno dei tessuti urbani e l'accessibilità ai presidi strategici, quali uffici territoriali del governo, ospedali, municipio, caserme, e agli spazi liberi da attrezzare per le esigenze di assistenza e di protezione civile;

*b)* la previsione di realizzazione o di individuazione di alloggi di edilizia temporanea nonché la previsione di realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale;

*c)* la previsione delle demolizioni integrali di opere incongrue o di elementi di degrado;

*d)* la previsione delle modalità di gestione dei rifiuti derivanti da demolizione o da costruzione.

6. Le proposte di Piano non possono avere ad oggetto interventi di rigenerazione urbana riguardanti:

a) immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;

b) immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta ai sensi delle vigenti disposizioni normative applicabili.

7. La proposta di Piano comunale di rigenerazione urbana è approvata in sede di consiglio comunale. Qualora il Piano richieda, per la sua completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di più comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, il medesimo è approvato mediante accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

8. L'approvazione del Piano comunale di rigenerazione urbana ai sensi del comma 7 costituisce il presupposto per l'accesso al bando e per l'accesso, qualora selezionato, all'assegnazione delle risorse del Fondo.

#### Art. 11.

##### *(Misure di tutela dei beni culturali e dei centri storici)*

1. I Piani comunali di rigenerazione urbana e i relativi interventi di attuazione sono ammessi sugli 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, ferma restando l'applicazione delle misure di protezione e conservazione previste dal citato decreto.

2. I Piani comunali di rigenerazione urbana che ricomprendono interventi di rige-

nerazione urbana su aree urbanizzate del centro storico sono approvati dal comune e, ad integrazione della documentazione di cui all'articolo 10, comma 4, devono prevedere:

a) l'indicazione delle proposte progettuali relative agli immobili sottoposti alle tutele di cui agli articoli 10 e 12 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ai fini della loro conservazione dal punto di vista storico e architettonico;

b) l'indicazione delle proposte progettuali relative agli immobili non di interesse storico, ai fini della loro integrazione architettonica nel contesto del centro storico;

c) l'indicazione delle proposte progettuali per il reinsediamento di attività produttive e commerciali nel centro storico.

3. All'articolo 53, comma 1, del codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, di cui al decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « e della legislazione regionale sulla disciplina del turismo ».

4. Ai contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, fino alla loro conclusione, continuano ad applicarsi le disposizioni precedenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

5. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano, nel rispetto del codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, di cui al decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, la propria legislazione del turismo, per la parte in cui classifica e disciplina le caratteristiche di strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere, eliminando per gli ambiti territoriali individuati come zone territoriali omogenee di tipo A (centro storico), di cui all'articolo 2, primo comma, lettera A), del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, delle città metropoli-

tane e dei comuni capoluogo di provincia, l'eventuale esclusione dall'obbligo di conformità con la destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico comunale ovvero dall'obbligo di richiesta dell'atto abilitativo comunale per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, per l'insediamento di alcune categorie di ricettività turistica complementare.

6. All'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, dopo il comma 754 è inserito il seguente:

« 754-bis. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, censiscono e mappano annualmente gli immobili commerciali e artigianali, localizzati nei centri urbani e storici, inutilizzati da più di dodici mesi e, rilevando il danno di immagine per la comunità dovuto al degrado urbano causato da tale inutilizzo, possono modificare in aumento l'aliquota di base, definita ai sensi del comma 754, sino a tre volte. Tale aumento è sospeso a fronte di un riutilizzo, anche temporaneo, dell'immobile e cessa a fronte della definizione di un contratto di locazione o di utilizzo a titolo gratuito della durata di almeno tre anni ».

#### CAPO IV

#### ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

#### Art. 12.

#### *(Attuazione degli interventi)*

1. Ai fini dell'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana si applicano gli strumenti di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, al codice dei

contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e alle leggi applicabili in materia di governo del territorio.

2. 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.

3. Ai fini di cui alla presente legge, negli ambiti ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana, sono ammessi:

a) interventi diretti di ristrutturazione edilizia che comportino un miglioramento antisismico dell'edificio nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 17 gennaio 2018, pubblicato nel supplemento ordinario n. 8 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 42 del 20 febbraio 2018, un miglioramento non inferiore al 50 per cento delle prestazioni energetiche dell'edificio e il raggiungimento di almeno la classe B di certificazione energetica se inferiore alla classe C;

b) salvo quanto previsto all'articolo 11, interventi diretti di demolizione e ricostruzione dell'edificio:

1) con incremento massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie esistente, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; l'incremento volumetrico massimo è riconosciuto unicamente tenendo conto degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio e delle volumetrie del Piano o dei Piani in cui gli interventi sono realizzati;

2) con modifiche delle destinazioni d'uso;

3) con diversa distribuzione volumetrica, diverso posizionamento sulle aree di sedime, modifiche della sagoma, delle altezze e dei prospetti, purché nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 14.

4. Per la gestione dei rifiuti derivanti dagli interventi di demolizione e di ricostruzione si applicano le disposizioni vigenti di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

#### Art. 13.

*(Ulteriori risorse per il finanziamento degli interventi di rigenerazione urbana)*

1. Ad integrazione delle risorse del Fondo, gli interventi di rigenerazione urbana inseriti nell'ambito dei Piani comunali di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali.

2. Al fine di accelerare l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana, i comuni che hanno ottenuto l'assegnazione di un finanziamento per la rigenerazione urbana possono avviare e realizzare le attività progettate con il sostegno della Cassa depositi e prestiti Spa e dei fondi immobiliari privati o mediante la costituzione di fondi comuni di investimento. A tal fine, i comuni:

*a)* possono ottenere un prestito garantito dalla Cassa depositi e prestiti Spa in attesa dell'effettivo incasso dei finanziamenti statali relativi ai Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi del bando di cui all'articolo 9. Il prestito deve essere rimborsato dagli enti locali, obbligatoriamente, al momento dell'incasso del finanziamento statale, senza alcun onere aggiuntivo a carico degli enti medesimi;

*b)* possono promuovere o partecipare, ai sensi dell'articolo 33 del decreto-legge 6

luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, anche in forma associata, alla costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare locali finalizzati all'attuazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi di cui all'articolo 9, con particolare riguardo alla valorizzazione degli immobili pubblici.

3. Ai fondi pensione e alle casse professionali che investono parte delle loro risorse per il finanziamento degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi di cui all'articolo 9 è assicurata la garanzia prevista dal Fondo di garanzia per le opere pubbliche, costituito presso la gestione separata della Cassa depositi e prestiti Spa, ai sensi dell'articolo 2, comma 264, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

## CAPO V

### SEMPLIFICAZIONI E CONTROLLI

#### Art. 14.

*(Semplificazioni in materia urbanistica e amministrativa)*

1. Sono ammesse altezze superiori a quelle indicate nel primo comma dell'articolo 8 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di interventi previsti da progetti o programmi di rigenerazione urbana sostenibile approvati.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate all'articolo 9, primo e secondo comma, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolume-

triche ovvero interventi previsti da progetti o programmi di rigenerazione urbana sostenibile approvati.

3. All'articolo 9, terzo comma, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, il secondo periodo è soppresso.

4. 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 programma di rigenerazione urbana sostenibile ».

5. All'articolo 17, comma 3, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo la lettera *e*) è aggiunta la seguente:

« *e-bis*) per gli interventi edilizi ricompresi in programmi di rigenerazione urbana approvati ».

6. 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 10 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. Le somme corrisposte per tale finalità

sono destinate dal comune alla realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito urbano oggetto di rigenerazione urbana.

Art. 15.

*(Vigilanza e controlli dell'Autorità nazionale anticorruzione)*

1. Alle procedure e ai contratti di cui alla presente legge si applicano i controlli da parte dell'Autorità nazionale anticorruzione.

CAPO VI

QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE

Art. 16.

*(Disposizioni in materia di qualità della progettazione. Concorsi di progettazione e concorsi di idee)*

1. Ai fini di cui alla presente legge, la progettazione degli interventi ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana, qualora non possa essere redatta dall'amministrazione comunale interessata, si svolge mediante ricorso alla procedura del concorso di progettazione o del concorso di idee di cui agli articoli da 152 a 156 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, con procedure aperte e rispondenti ai principi di trasparenza, libera concorrenza e pari opportunità.

2. I concorsi di cui al comma 1 sono organizzati su due livelli successivi, di cui:

a) il primo è finalizzato ad acquisire un'idea progettuale ed è sottoposto alla selezione di una giuria composta esclusivamente da esperti specialisti delle materie oggetto del concorso. Ai vincitori del concorso è affidato il livello successivo di progettazione;

b) il secondo è finalizzato ad acquisire un progetto di fattibilità tecnica ed economica. Il vincitore del concorso, ai sensi dell'articolo 152 del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, entro i successivi sessanta giorni perfeziona gli elaborati al fine di raggiungere il livello di progetto di fattibilità tecnica ed economica. Al vincitore del concorso è attribuito un compenso commisurato alle prestazioni richieste dal bando.

3. Con il pagamento del compenso le stazioni appaltanti acquistano la proprietà del progetto vincitore. I successivi livelli di progettazione, previo reperimento delle risorse, sono affidati al vincitore o ai vincitori del concorso

4. I comuni, in relazione alla progettazione del Piano comunale di rigenerazione urbana e alla realizzazione dei progetti di cui al comma 3, 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, quinto periodo, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e delle risorse del Fondo europeo di sviluppo regionale riservate all'attuazione di strategie integrate per lo sviluppo urbano sostenibile.

5. I Fondi di cui al comma 4 sono utilizzabili per la redazione di progetti preliminari, per i fini previsti dalla presente legge, realizzati mediante i concorsi di cui al comma 1, anche in partenariato pubblico privato, che devono essere redatti nelle forme previste per i progetti o i programmi volti a ottenere il cofinanziamento dei fondi dell'Unione europea. La selezione delle proposte per l'accesso al Fondo e dei relativi concorsi avviene sulla base di criteri di sostenibilità ambientale ed economica, qualità della proposta architettonico-urbanistica e valutazione degli effetti positivi in tema di integrazione sociale. Il partenariato pubblico privato, per le finalità del presente comma,

può essere costituito per specifici progetti anche attraverso finanziamenti privati.

## CAPO VII

### MISURE FISCALI E INCENTIVI

#### Art. 17.

##### *(Incentivi fiscali)*

1. Gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana non sono soggetti, fino alla conclusione degli interventi previsti nel Piano comunale di rigenerazione urbana:

*a)* all'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

*b)* alla tassa sui rifiuti (TARI) di cui all'articolo 1, comma 641, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

2. I comuni, per gli interventi di rigenerazione urbana di cui alla presente legge, possono deliberare la riduzione, in misura superiore al 50 per cento, dei tributi o canoni di qualsiasi tipo, dovuti per l'occupazione del suolo pubblico.

3. In relazione agli interventi di rigenerazione urbana, il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è ridotto al 10 per cento.

4. 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.

5. La detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, con-

vertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del 65 per cento alle spese sostenute, documentate e rimaste a carico del contribuente, per gli interventi realizzati sugli edifici ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana. Per tali spese, il contribuente, in luogo della detrazione, può optare per la cessione del corrispondente credito agli istituti di credito o agli intermediari finanziari o ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Le modalità di attuazione delle disposizioni del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

6. La detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del 65 per cento alle spese sostenute, documentate e rimaste a carico del contribuente, per gli interventi realizzati sugli edifici ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana. Per tali spese, il contribuente, in luogo della detrazione, può optare per la cessione del corrispondente credito agli istituti di credito o agli intermediari finanziari o ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Le modalità di attuazione delle disposizioni del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

7. Le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 si applicano anche in relazione agli interventi di demolizione di edifici e successiva ricostruzione dei medesimi.

8. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese a seguito degli interventi previsti nel piano comunale di rigenerazione urbana. La detrazione di cui al primo periodo è pari al 50 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.

9. In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali degli strumenti urbanistici, negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana sono consentite, allo scopo di favorire gli interventi di riqualificazione energetica e di consolidamento antisismico degli edifici, la realizzazione di schermature solari delle facciate e dei tetti, la realizzazione di strutture di supporto per pannelli fotovoltaici sui tetti e di maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico e acustico, alla captazione diretta dell'energia solare, alla ventilazione naturale e alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno, per una dimensione massima pari al 10 per cento della cubatura dell'edificio, nonché la realizzazione di terrazze adiacenti alle unità residenziali finalizzate alla realizzazione di schermature solari o serre solari anche su supporti strutturali autonomi, nel rispetto delle norme del codice civile per le distanze fra fabbricati. A tali interventi si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, purché gli edifici ammessi ai benefici raggiungano almeno la classe B di certificazione energetica o riducano almeno del 50 per cento i consumi degli edifici ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. Sono esclusi dall'applicazione del presente

comma 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.

## CAPO VIII DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 18.

*(Disposizioni per garantire la continuità degli interventi di rigenerazione urbana)*

1. All'articolo 42 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, dopo il comma 2 è inserito il seguente:

« 2-bis. Il consiglio subentrante, a seguito della cessazione del mandato del sindaco ai sensi degli articoli 51 e 53, ha l'obbligo di dare continuità ai programmi per l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, già avviati dall'amministrazione precedente e per i quali non sussistano elementi di interesse pubblico all'interruzione o revoca del processo, prevalenti rispetto a quelli che lo hanno avviato ».

### Art. 19.

*(Disposizioni finali)*

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione ai contenuti della presente legge entro un anno dalla data di entrata in vigore della medesima.

## CAPO IX DISPOSIZIONI FINANZIARIE

### Art. 20.

*(Copertura finanziaria)*

1. Ai maggiori oneri di cui alla presente legge, pari a 1 miliardo di euro annui a de-

correre dall'anno 2024, si provvede mediante riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, per un ammontare pari a 100 milioni di euro, e del Fondo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, per un ammontare pari a 100 milioni di euro, e, quanto a 800 milioni di euro, mediante le maggiori risorse derivanti da interventi di razionalizzazione e revisione della spesa pubblica da approvare entro il 31 gennaio 2024 con appositi provvedimenti regolamentari e amministrativi. Concorrono alla copertura degli oneri di cui alla presente legge la previsione di oneri aggiuntivi sulle operazioni che prevedono consumo di suolo non urbanizzato.