



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori GASPARRI e PAROLI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 15 GIUGNO 2023

Disposizioni in materia di rigenerazione urbana

ONOREVOLI SENATORI. - Ormai la rigenerazione urbana è entrata a pieno titolo nella discussione urbanistica/edilizia nazionale e 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 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 l'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 e altro) e per le imprese il ritorno economico è sempre meno redditizio. In tal senso i prossimi anni saranno caratterizzati da interventi edilizi incentrati sulla rigenerazione del consolidato, sia con interventi diretti e diffusi, 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. In Italia si è costruito troppo e spesso male. Numerosi interventi edili, soprattutto realizzati nel primissimo dopoguerra, hanno utilizzato materiali scadenti e sono stati definiti senza nessuna pianificazione. Una parte importante del patrimonio edilizio, sia pubblico che privato, è ormai obsoleto sia strutturalmente che funzionalmente e necessita di una sostituzione edilizia anche per ne-

cessità di messa in sicurezza sia degli immobili che degli ambiti in cui ricadono (si pensi a tutto l'edificato realizzato a ridosso dei corsi d'acqua o in zone sismiche). Il Superbonus, seppur impostato secondo una logica assai discutibile, rispondeva in parte a questa necessità ma non è stato risolutivo in quanto legato ad una logica di soluzione intermedia senza aver capacità di affrontare il problema alla radice. Stesso discorso vale per l'efficientamento energetico. Le nostre città consumano troppo in termini energetici. La sostituzione edilizia con immobili realizzati con materiali e tecnologie contemporanee permetteranno un cospicuo abbattimento dei costi nel medio e lungo periodo.

La rigenerazione urbana è innanzitutto una rivitalizzazione dei nuclei urbani in termini socio/economici. Infatti rigenerare un ambito consolidato vuol dire intervenire riordinando e rendendo efficienti interi pezzi di città. Intervenire nel consolidato permette di utilizzare oneri economici derivanti da tali interventi a favore di tessuti già urbanizzati e quindi che non necessitano di nuove infrastrutture e/o urbanizzazioni generali. Tali oneri saranno altresì utilizzati per modernizzare infrastrutture esistenti, aumentare la dotazione di *standard*, realizzare servizi dove siano carenti, aumentare la dotazione di edilizia sociale e altro.

La rigenerazione delle grandi periferie è il tema principale dell'azione urbanistica nelle capitali europee. Nelle nostre città ai grandi complessi pubblici monofunzionali del secondo dopoguerra si accompagna per di più una periferia privata, parcellizzata, estesa e priva di qualità urbana e architettonica. Inoltre, per quello che riguarda le aree centrali soprattutto nelle grandi città, è facile riscontrare la tendenza ad espellere la residenzialità per i ceti non solo

poveri ma oramai anche medi. Milano ne è l'esempio più evidente. In questo quadro è necessario, soprattutto per ciò che riguarda gli ambiti di rigenerazione urbana, inserire nei programmi interventi di *social housing* al fine di rendere le città ospitale per tutti ed invertire la tendenza che vede consolidarsi agglomerati/ghetto negli ambiti più periferici e nell'*hinterland* metropolitano, attraverso una strategia di interventi mirati anche alla realizzazione di spazi pubblici riconoscibili e stratificati in grado di conferire identità di luoghi collettivi agli spazi urbani da riconnettere in rete tra loro e con le aree centrali.

In Italia si è legiferato troppo e spesso in maniera contraddittoria. Il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ha avuto nel tempo numerose modifiche spesso figlie più dell'impianto ideologico delle varie maggioranze che si sono susseguite che rispondenti a necessità reali. Alcune modifiche qui proposte sono necessarie per dare operatività all'intero impianto normativo del citato decreto del Presidente della Repubblica evitando contraddizioni e impedimenti burocratici che spesso sconfinano nella discrezionalità del dirigente di turno.

Nel dettaglio, il seguente disegno di legge sulla rigenerazione urbana (R.U.) disciplina, in forma unitaria e organica, principi, procedure e istituti nel rispetto della funzione di indirizzo spettante allo Stato e della concorrente competenza regionale. Tale disegno di legge contempla sia le misure « straordinarie » del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) in materia di R.U., previste all'articolo 4, comma 1, che affiancano la previsione nello stesso articolo, « a regime », di un Piano nazionale destinato a operare anche negli anni successivi alla scadenza delle misure straordinarie. Il disegno di legge, in sostanza, tende a rendere attuabili sia gli interventi pubblici di R.U., sia quelli privati, con previsione di istituti e procedure che

consentano il tempestivo utilizzo delle risorse disponibili; per interventi mirati su edifici o ambiti suscettibili di riqualificazione e rigenerazione. Infine, sono introdotte una serie mirata di semplificazioni e modifiche a norme vigenti, tese a favorire la rapida approvazione degli interventi pubblici e privati.

Nello specifico, il disegno di legge si articola in diversi capi:

1) capo I – Finalità e Definizioni (articoli 1-2);

2) capo II – *Governance* della rigenerazione urbana: individua i soggetti istituzionali della rigenerazione urbana (articolo 3);

3) capo III – Strumenti per l'attuazione della rigenerazione urbana: definisce gli strumenti con cui la R.U. viene attuata, quali:

a) i programmi pubblici della rigenerazione Urbana, e cioè il Programma nazionale (articolo 4) e la Programmazione comunale di R.U. (articolo 5), con indicazioni sulla Qualità della progettazione (articolo 6);

b) gli interventi privati (articolo 7).

All'interno dello stesso capo III sono poi contenute specifiche disposizioni in ordine a:

a) partecipazione delle comunità locali (articolo 8);

b) destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi (articolo 9);

c) istituzione del Fondo nazionale per la R.U. (articolo 10);

d) incentivi economici e fiscali (articolo 11);

e) semplificazioni normative (articolo 12);

f) modifiche a talune previsioni del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 necessarie per la piena attuazione della presente legge;

i) copertura finanziaria.

DISEGNO DI LEGGE

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, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000, e ratificata ai sensi della legge 9 gennaio 2006, n. 14, nell'ambito 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, il rinnovamento o la sostituzione di aree già urbanizzate e di aree produttive con presenza di funzioni eterogenee o non più sostenibili dal punto di vista ambientale ed economico; il riuso, il rinnovamento o la sostituzione di tessuti edilizi disorganici o incompiuti; il riuso, il rinnova-

mento o la sostituzione di complessi edilizi e di edifici pubblici o privati legittimamente realizzati da almeno dieci anni e, interamente o parzialmente, in stato di degrado e di abbandono o dismessi o inutilizzati o in uso ma in via di dismissione o da rilocalizzare, in tutti i casi consentendone e incentivandone la riqualificazione sia fisico-funzionale che tecnologica, la riqualificazione e la perequazione energetica in funzione della riduzione di consumo energetico o di emissioni inquinanti, la sostenibilità ambientale e il miglioramento della qualità urbana e architettonica complessiva; ogni altro intervento idoneo a raggiungere tali risultati;

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, l'efficientamento energetico e il contenimento di fenomeni quali isole di calore, eventi meteorologici estremi e dissesto idrogeologico, nonché incrementare la biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana;

c) realizzare infrastrutture strategiche per lo sviluppo ecosostenibile e per la realizzazione di opere di difesa e messa in sicurezza del territorio e del costruito ubicato in contesti a rischio idrogeologico;

d) privilegiare interventi di densificazione urbana e di compensazione urbanistica 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, di de-

impermeabilizzazione o di bonifica del suolo già consumato e contaminato;

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 incentivando le funzioni residenziali e i servizi connessi attraverso interventi di rigenerazione edilizia di qualità, prevedendo il trasferimento all'esterno dei centri stessi delle grandi sedi direzionali pubbliche e private nonché favorendo la presenza equilibrata e sostenibile delle funzioni connesse all'ospitalità;

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;

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

l) favorire la partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e alla gestione dei programmi di rigenerazione urbana;

m) attrarre gli investimenti privati orientati agli obiettivi pubblici della rigenerazione urbana.

3. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia di governo del territorio nel rispetto dei principi della rigenerazione urbana contenuti nella presente

legge. In nessun caso le norme di cui alla presente legge possono essere interpretate nel senso dell'attribuzione allo Stato di poteri, funzioni e compiti attribuiti, trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni regionali in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio in vigore alla data di entrata in vigore della presente legge. Le regioni, ove necessario, procedono al loro adeguamento ai principi fondamentali contenuti nella presente legge nel termine di sei mesi dalla sua entrata in vigore facendo salvi gli effetti già prodotti.

4. I comuni nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, disciplinano e attuano l'attività di rigenerazione urbana in conformità alla normativa vigente.

Art. 2.

(Definizioni)

1. Ai fini di cui alla presente legge, si intendono per:

a) « ambiti urbani »: le aree e gli isolati 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 uti-

lizzino 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 assicurare la conservazione e la pubblica fruizione anche al fine di valorizzarne e promuoverne 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 di cui alla lettera i), favorendo al contempo una regolare raccolta delle acque piovane;

i) « 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 nonché dalla riduzione degli effetti eolici refrigeranti causata dall'edificazione;

l) « aree di degrado »: le aree interessate dalle seguenti situazioni quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le aree, gli edifici e i complessi edilizi caratterizzati da scarsa qualità sotto il profilo architettonico e

edilizio o da incongruenze con il contesto paesaggistico-ambientale e urbanistico o inadeguati dal punto di vista della sicurezza statica e antisismica, dell'efficienza energetica e dell'impatto ambientale; le aree, gli edifici e i complessi edilizi caratterizzati da abbandono, pericolosità sociale, sottoutilizzazione, sovraffollamento o impropria utilizzazione; le aree, gli edifici 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 accertate situazioni di rischio.

CAPO II

GOVERNANCE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Art. 3.

(Soggetti istituzionali della rigenerazione urbana)

1. L'architettura istituzionale della rigenerazione urbana è composta dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali, dalle regioni, dalle province autonome di Trento e di Bolzano e dai comuni.

2. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali esercita l'indirizzo e il coordinamento delle politiche della rigenerazione urbana e, in particolare, le seguenti funzioni:

a) aggiorna e integra gli obiettivi del Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare, di cui ai commi 437 e seguenti dell'articolo 1 della legge 27 dicem-

bre 2019, n. 160, al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo, con particolare riferimento alle periferie, e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali, 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. Il Programma è inserito nella Missione 5, Componente 2, Investimento 2.3, del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) per un importo complessivo di 2.800.000.000 euro;

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 esemplificativo 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.

3. Ferme restando le norme regionali in materia coerenti con i principi della presente

legge e gli effetti già prodotti, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio:

a) sulla base degli obiettivi del Programma 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 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 pubblici e privati di rigenerazione urbana per l'attuazione della presente legge e, tra essi:

1) il riconoscimento di una volumetria ovvero di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti come misura premiale;

2) la possibilità di delocalizzazione delle volumetrie o superfici lorde aggiuntive di cui al numero 1) in area o aree diverse, fatto salvo il criterio del pareggio di bilancio ecosistemico;

3) la possibilità di effettuare modifiche della sagoma e di ottenere deroghe alle distanze tra fabbricati di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nonché alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 e alle altezze massime di cui all'articolo 8 del medesimo decreto ministeriale, necessarie per l'armonizzazione architettonica degli interventi con gli organismi edilizi esistenti e anche in applicazione di quanto previsto dal numero 2);

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, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 1249 del 1939;

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, lettera b), della presente legge;

c) 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;

d) 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 dei consorzi 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.

4. I comuni, fermo restando quanto previsto all'articolo 7, provvedono alla definizione della seguente attività di programmazione:

a) entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, individuano sulla cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate, ovvero su altra piattaforma con essa intero-

perante, il perimetro dei centri storici identificati 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 dalla data di entrata in vigore della presente legge, individuano, altresì, le restanti aree destinate esclusivamente alle attività agricole o alle funzioni previste all'interno della cintura verde, come definita all'articolo 2, comma 1, lettera *h*), nelle quali sono esclusi gli interventi di cui alla presente legge, nonché i manufatti ricadenti all'interno di dette aree con funzioni integrate, complementari e connesse ovvero compatibili con le medesime attività e funzioni ai quali sono invece applicabili gli interventi di cui alla presente legge;

c) sulla base della perimetrazione di cui alla lettera *a*), individuano gli ambiti urbani oggetto di interventi di rigenerazione a valere esclusivamente sulle risorse statali, regionali o comunali che confluiscono nella programmazione comunale di cui all'articolo 5;

d) 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;

e) 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 si compone dei seguenti strumenti:

a) in via straordinaria, i progetti, i piani e i programmi di rigenerazione urbana previsti dal PNRR, con finanziamenti, modalità e termini previsti da quest'ultimo;

b) a regime, il Piano nazionale per la rigenerazione urbana, adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentiti il Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU) e la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

2. Il Piano di cui al comma 1, 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 di cui al presente articolo.

3. I programmi di rigenerazione urbana, approvati dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano precedentemente alla data di 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 è adottata:

a) se in conformità allo strumento urbanistico generale, in modalità semplificata con unica delibera della giunta comunale di approvazione di piani attuativi di recupero e di riqualificazione, o come altrimenti denominati in base alla legislazione regionale;

b) se in variante allo strumento urbanistico generale, attraverso i procedimenti amministrativi semplificati di cui alla vigente normativa regionale;

c) con accordo di programma nei casi previsti dalla normativa vigente.

3. 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 obiettivi di riqualificazione urbana, di sostenibilità ambientale, di miglioramento degli *standard* energetici del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente che si intendono conseguire;

b) gli interventi pubblici e i benefici connessi alla rigenerazione urbana del patrimonio edilizio esistente, con incrementi fino ad un massimo del 35 per cento della volumetria o della superficie lorda esistenti, alle condizioni indicate;

c) gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi, pubblici e privati, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere;

d) gli interventi coerenti finalizzati a pareggiare o migliorare il bilancio dei servizi ecosistemici, energetico e idrico;

e) gli interventi di edilizia residenziale sociale;

f) la stima dei costi degli interventi.

4. 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.

5. Fino al momento dell'aggiornamento degli strumenti di programmazione urbanistica ai sensi della presente legge sono attuati gli interventi di rigenerazione assentiti o assentibili sulla base di titoli di legittimazione previsti dalla vigente normativa statale o regionale.

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 pubbliche di cui alla presente legge, qualora non possa essere realizzata dall'amministrazione interessata, è 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 ai sensi dell'articolo 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla 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, 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.

3. I comuni, allo scopo di realizzare la programmazione comunale di rigenerazione urbana, 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.

4. Gli interventi attuativi della programmazione comunale di rigenerazione urbana destinati a beneficiare del contributo economico del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 10, oltre che delle altre agevolazioni stabilite dalla presente 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) 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) uso sociale dei luoghi;

h) recupero del tessuto produttivo e commerciale compatibile con l'insediamento e il riequilibrio insediativo;

i) abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio;

l) consumo di suolo pari o inferiore a quello 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 della localizzazione delle opere, è sempre scelto il suolo a minor qualità di servizi resi.

Art. 7.

(Disciplina degli interventi privati di rigenerazione urbana)

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono attuative dei principi contenuti nella presente legge e operano direttamente nei confronti delle regioni a statuto ordinario prive di legislazione in materia di rigenerazione urbana, ovvero concorrono, con immediata efficacia, con le vigenti disposizioni regionali, ai fini dell'immediata realizzazione di interventi diretti privati di rigenerazione urbana, in attuazione di una o più delle finalità di cui all'articolo 1, anche in assenza di programmazione comunale in materia.

2. Sono sempre consentiti, anche in deroga alle vigenti previsioni degli strumenti urbanistici e ai relativi documenti e elaborati, i seguenti interventi di rigenerazione urbana da realizzare da parte di soggetti privati su singoli edifici, complessi edilizi e ambiti urbani, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo:

a) interventi di ristrutturazione edilizia, comprensivi di demolizione e ricostruzione

anche parziale dei fabbricati, previsti dagli articoli 3, comma 1, lettera *d*), e 10, comma 1, lettera *c*), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

b) cambi di destinazioni d'uso tra le diverse categorie funzionali previste dagli strumenti urbanistici generali, indipendentemente dalle limitazioni qualitative o quantitative e dalle modalità di attuazione, dirette o indirette, previste dagli strumenti stessi. I cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23-ter del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono consentiti sempre e incondizionatamente;

c) interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti, nei limiti della preesistente legittima consistenza;

d) interventi di rigenerazione degli ambiti urbani di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *a*).

3. Le varianti ai titoli edilizi di assenso, anche esplicito, degli interventi di cui al presente articolo sono sempre realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui agli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

4. Gli interventi di rigenerazione urbana di cui al comma 2, lettere *a*) e *c*), comportanti la demolizione e la ricostruzione anche parziale dei fabbricati, ovvero la ricostruzione di edifici crollati o demoliti, beneficiano di un incremento non inferiore al 10 per cento e fino ad un massimo del 30 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente, soggetta a demolizione.

5. Gli interventi diretti di rigenerazione urbana devono perseguire i seguenti obiettivi:

a) migliorare lo *standard* di efficienza energetica degli edifici in conformità alle di-

rettive europee in materia, anche con le procedure di perequazione energetica di cui all'articolo 1, comma 2, lettera *a*), con attribuzione di incentivi urbanistici ulteriori rispetto a quelli di cui all'articolo 3, comma 3, lettera *b*), limiti previsti dalla normativa vigente;

b) favorire gli interventi di consolidamento antisismico degli edifici;

c) migliorare le prestazioni di isolamento acustico degli edifici;

d) abbattere le barriere architettoniche delle parti comuni degli edifici.

6. Nei casi di interventi diretti di rigenerazione comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze 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. Gli incentivi volumetrici di cui all'articolo 3, comma 3, eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma dell'edificio demolito, nonché in deroga alle densità fondiarie di cui all'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle altezze massime di cui all'articolo 8 del medesimo decreto ministeriale.

7. 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, convertito, con modificazioni, dalla citata legge n. 1249 del 1939, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nell'ambito della programmazione comunale di cui all'articolo 5 e, nelle more della sua adozione, dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati approvati o da approvare in base alla vigente legislazione regionale. La programmazione comu-

nale di rigenerazione dei centri storici, come definiti dalla presente legge, è adottata previa intesa con la Soprintendenza archeologia, beni culturali e 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 ricadenti nei menzionati centri storici e agglomerati urbani 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.

8. Gli interventi privati di rigenerazione degli ambiti urbani di cui al comma 2, lettera *d*), sono a totale carico dei promotori; oltre ai costi degli interventi privati sono altresì a loro totale carico:

a) i costi per l'adeguamento e la monetizzazione degli *standard* urbanistici derivanti dall'intervento nonché quelli per la realizzazione degli ulteriori obiettivi di interesse pubblico previsti nella convenzione allegata al permesso di costruire;

b) i costi relativi agli oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nell'intervento secondo modalità socialmente sostenibili; nonché quelli necessari per le opere di mitigazione delle attività dei cantieri;

c) le garanzie finanziarie per le opere e gli obiettivi pubblici e di interesse pubblico;

d) i costi per lo svolgimento delle necessarie procedure partecipative di cui all'articolo 8 ovvero, ove già approvati, secondo i vigenti regolamenti locali.

9. Gli interventi di rigenerazione di ambiti urbani a totale carico dei privati possono essere presentati da promotori privati anche in assenza della programmazione comunale di cui all'articolo 5 e sono realizzabili previo rilascio del permesso di costruire convenzionato previsto dall'articolo 28-*bis* del testo unico delle disposizioni legislative e regola-

mentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dalle eventuali disposizioni regionali in materia, sulla base di un progetto unitario esteso all'intero ambito.

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 di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, 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 citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, nonché i contributi ai comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 11, comma 3, sono destinati esclusivamente e senza vincoli tem-

porali 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 dei trasporti, il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato « Fondo », con una dotazione pari a 50 milioni di euro per l'anno 2023, 100 milioni di euro per gli anni 2024 e 2025, e 300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026 e fino al 2036. Le risorse del Fondo sono destinate al finanziamento degli interventi di rigenerazione attuativi del Piano nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, comma 1, lettera *b*).

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.

3. 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 dei trasporti, 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 utilizzati.

4. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano nonché 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 dei trasporti. 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 dalla data di 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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;

b) al costo di costruzione per i nuovi edifici di cui all'articolo 16, comma 9, del medesimo testo unico .

2. L'aggiornamento delle tabelle di cui al comma 1 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 gli interventi di rigenerazione realizzati in attuazione del programma comunale. Qualora le regioni non provvedano entro il termine di cui al comma 1, ovvero non abbiano già provveduto alla revisione attraverso una preesistente disciplina regionale in materia di rigenerazione urbana, le tabelle parametriche per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione per i nuovi edifici con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, sono determinate, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. 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 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.

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. 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.

6. Le disposizioni di cui al comma 4 si applicano anche in relazione agli interventi di demolizione di edifici e successiva ricostruzione dei medesimi.

7. 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, 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.

8. 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 27 dicembre 2019, n. 160.

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 citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 327 del 2001, 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. Nel caso in cui gli interventi di rigenerazione urbana previsti dalla presente legge, ivi inclusi quelli di cui all'articolo 7, comportino un aumento del carico urbanistico correlato all'incremento volumetrico o di superficie o alla modifica della destinazione d'uso, e ricadano:

a) nelle zone omogenee A e B del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2

aprile 1968, n. 1444, la dotazione incrementale di *standard* al servizio degli stessi va computata al 50 per cento di quella minima prevista dall'articolo 3 del medesimo decreto e può essere monetizzata anche integralmente qualora vi sia l'impossibilità di reperimento di aree disponibili da cedere al comune;

b) nelle altre zone omogenee di cui al citato decreto n. 1444 del 1968, diverse dalle zone A e B, la dotazione incrementale di *standard* deve essere assicurata integralmente e può essere monetizzata fino a un massimo del 70 per cento qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento totale delle aree da cedere al comune.

4. Nei casi di cui alle lettere a) e b), prima dell'avvio dei lavori, i soggetti interessati sono tenuti alla corresponsione al comune di una somma a titolo di monetizzazione determinata in base agli atti del proprio ordinamento e, in assenza di questi ultimi, in misura equivalente al valore medio di mercato nella medesima zona degli spazi non reperiti, determinata in base alle tariffe dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) o, in assenza, con perizia giurata di tecnico iscritto all'albo degli agenti immobiliari.

5. 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.

(Modifiche al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001)

1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al citato decreto del Presidente della Re-

pubblica n. 380 del 2001, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 2-*bis*, comma 1-*ter*, l'ultimo periodo è sostituito dal seguente: « Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero, di riqualificazione e di rigenerazione urbana particolareggiati, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti di pianificazione paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti per legge alla tutela »;

b) all'articolo 3, comma 1, lettera *d)*, le parole da: « gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti » fino alla fine del periodo sono sostituite dalle seguenti: « gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli disciplinati dal successivo articolo 10 soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria »;

c) all'articolo 10, comma 1, lettera *c)*, le parole da: « e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia » fino alla fine del periodo sono sostituite dalle seguenti: « e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione o il ripristino di edifici crollati e demoliti situati nelle medesime zone omogenee A, ovvero in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere *c)* e *d)*, e 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime dell'edificio preesistente oppure siano consentiti incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana »;

d) all'articolo 23-bis, il comma 4 è abrogato;

e) all'articolo 23-ter, comma 3, le parole da: « Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali » fino alla fine del periodo sono sostituite dalle seguenti: « Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali limitatamente alle grandi strutture di vendita, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito ».

Art. 14.

(Copertura finanziaria)

1. Agli oneri relativi all'istituzione del Fondo, pari a 50 milioni di euro per l'anno 2023, 100 milioni di euro per gli anni 2024 e 2025, e 300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026 e fino al 2036, si provvede mediante corrispondente riduzione 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.