



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori OCCHIUTO, FAZZONE, ROSSO, PAROLI, SILVESTRO  
e TERNULLO**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 SETTEMBRE 2023**

Disposizioni in materia di rigenerazione urbana

ONOREVOLI SENATORI. – La rigenerazione urbana è un nuovo processo, multidimensionale e integrato di intervento progettuale, correlato alla necessità di contenimento del consumo del suolo, che non deve essere confuso con la riqualificazione e il recupero edilizio, già disciplinati da tempo. Mentre questi termini si riferiscono a un progetto essenzialmente disciplinare, urbanistico e architettonico, la rigenerazione urbana si configura anche come un progetto che deve tener assieme una pluralità di dimensioni: insediative, energetiche, ambientali, economiche, sociali, istituzionali e culturali. Trattasi dunque di quel complesso di norme, metodi e pratiche che riguardano un oggetto urbano – un’area, un manufatto, un ambiente – al fine di modificarne il genere originario, immettendone nello stesso uno diverso.

La rigenerazione urbana necessita di un dibattito molto più ampio di quello legato alle misure precedentemente elencate. Considerata dalle prospettive opposte dei suoi due estremi ideologici, la rigenerazione urbana da un lato non è la sostituzione edilizia ma, dall’altro, non è nemmeno il *citizen engagement* per il recupero di qualche vuoto urbano.

Entrambe le pratiche, se applicate congiuntamente, costituiscono gli strumenti per rigenerare le aree urbane ma il loro esercizio deve essere inquadrato in modo sistematico all’interno di piani di area vasta che consentano di regolare fenomeni come la gestione delle risorse idriche, la sicurezza del territorio, la mobilità delle persone e delle merci e il soddisfacimento dei diritti fondamentali alla casa, alla sanità, all’istruzione e al lavoro, in un quadro generale di sostenibilità.

L’obiettivo della rigenerazione urbana è contribuire a rendere le città sostenibili e a misura d’uomo, elevandone la qualità urbana attraverso azioni di riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare, ma anche agendo dal punto di vista spaziale e attraverso un miglioramento del contesto sociale, di valorizzazione economica e culturale.

Il contrasto al consumo di suolo rappresenta un punto essenziale per la lotta al cambiamento climatico e a tutte le conseguenze ad esso connesse. In quest’ottica la rigenerazione urbana riveste un ruolo fondamentale contrapponendosi al modello della urbanistica espansiva, i cui effetti devastanti sono resi evidenti dai fenomeni climatici estremi sempre più frequenti e che mettono a rischio le nostre città. La pratica della rigenerazione urbana agisce, in quest’ambito, come strumento multidisciplinare per promuovere interventi congiunti sul tessuto costruito in rapporto agli spazi liberi aperti, individuando aree vulnerabili in cui aumentare il verde, migliorando il volume arboreo dei parchi, ripensando la rete della mobilità dolce e sostenibile, integrando i percorsi in aree alberate la cui naturale ombreggiatura possa incentivarne la fruizione grazie al rinfrescamento passivo.

Il cambiamento climatico ha ripercussioni enormi sulle città, ne è un esempio il problema delle isole di calore causate dall’eccessiva urbanizzazione. È un tema di salute pubblica molto importante che coinvolge in modo particolare le periferie, già ampiamente colpite da fenomeni di degrado causato dalla grande quantità di vuoti urbani e aree dismesse in condizioni di abbandono.

A tal fine, il riuso dell'esistente assume una particolare rilevanza poiché il patrimonio dismesso deve essere considerato come una risorsa da mobilitare per restituire funzionalità, sicurezza e decoro a luoghi abbandonati e degradati e per creare occasioni di investimento, di produzione e di lavoro. La sfida è riuscire a raggiungere un difficile equilibrio tra le tre variabili: crescita, equità e qualità ambientale. In questa direzione, un ambito di notevole interesse riguarda il patrimonio culturale (*cultural heritage*) inteso non solo come prodotto (beni/idee/tradizioni) da conservare e tutelare ma anche come processo multidisciplinare che integri, all'interno delle attività di pianificazione e di gestione, gli obiettivi della conservazione del suo valore con lo sviluppo sociale ed economico del territorio.

Al fine di intraprendere un reale percorso di rigenerazione urbana vanno pertanto presi in considerazione gli ambiti di intervento su cui essa opera:

a) aree abbandonate, strutture pubbliche dismesse o degradate in cui, in tempi antecedenti, si insediavano attività o stabilimenti di natura produttiva, le aree naturali, compresi gli ambiti delle acque calme quali fiumi, laghi, bacini artificiali e marine, che possono contribuire al miglioramento della qualità urbana complessiva. Per questi ambiti si richiede la definizione di nuove funzioni in accordo con le esigenze del tessuto sociale di pertinenza;

b) aree libere e aperte che dovranno essere decongestionate dal traffico veicolare e dalle sue direttrici in favore di percorsi di mobilità dolce, aree verdi e pregevoli luoghi di ritrovo e incontro che, incidendo sulla qualità della vita degli abitanti e sul loro senso di appartenenza ai luoghi, possono costituire il fattore di promozione di una maggiore coesione sociale. Rappresentano inoltre una risorsa nell'adattamento ai cambiamenti climatici grazie alla capacità della vegetazione di fungere da soluzione naturale nella

prevenzione delle inondazioni e riduzione degli scarichi di picco, ma anche di contribuire all'ombreggiatura e evapotraspirazione del suolo riducendo l'effetto dell'isola di calore;

c) acque calme di fiumi, laghi, bacini artificiali e marine, al fine di decongestionare l'inurbamento e non occupare ulteriore superficie, favorendo altresì insediamenti ad alto valore di ecosostenibilità;

d) quartieri popolari ed edifici pertinenti che dovranno essere oggetto di un reale intervento di riabilitazione e riqualificazione energetica e sismica al fine di ridurre il divario sociale causato dalla presenza di contesti urbani degradati e privi di servizi. In questi ambiti è incentivata la realizzazione di opere pubbliche, con la finalità di incrementare o sostituire ove necessario la qualità dell'edificato, e i progetti volti a ripensare l'assetto urbanistico incentivando la realizzazione di aree e corridoi verdi ampi e omogenei, in linea con i nuovi *standard* di sostenibilità previsti per i centri abitati;

e) gli immobili dello Stato appartenenti al demanio storico-artistico trasferiti agli enti territoriali in base all'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, recante « Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42 », solo nei casi in cui siano oggetto di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, quando questi abbiano il carattere di innovazione rispetto alle destinazioni d'uso precedenti;

f) gli immobili dello Stato appartenenti al demanio militare che non sono più di interesse;

g) tutti i casi di trasformazione dei paesaggi costruiti attraverso il nuovo metodo di « costruire sul costruito » alla ricerca

della qualità architettonica e della sostenibilità ambientale con l'obiettivo di reinterpretare le strutture esistenti e di migliorare la destinazione d'uso o di crearne una nuova.

Il presente disegno di legge si compone di 4 articoli.

L'articolo 1 definisce quali sono gli interventi di rigenerazione urbana al fine di garantire agli stessi la massima semplificazione e celerità di realizzazione.

In particolare, il disegno di legge prevede l'individuazione da parte dei comuni di ambiti urbani all'interno dei quali i privati possono presentare proposte di intervento di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e, qualora funzionale alla rigenerazione urbana, nuova costruzione, che beneficiano di una serie di misure incentivanti e di semplificazioni procedurali (utilizzo del permesso di costruire convenzionato, conferenza di servizi semplificata rafforzata con ulteriori previsioni di snellimento, ecc.).

L'articolo 2, al fine di finanziare interventi di rigenerazione urbana nell'accezione prevista dal presente disegno di legge, prevede la successiva istituzione di un Fondo per la rigenerazione urbana.

L'articolo 3 prevede l'istituzione presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, della cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana, al fine di agevolare il conseguimento delle finalità di cui alla presente legge e coordinare le politiche attuate dalle amministrazioni interessate.

L'articolo 4, al fine di garantire la rapida esecuzione degli interventi di rigenerazione urbana, anche in relazione all'attuazione del PNRR, consente ai sindaci e ai presidenti delle città metropolitane di operare fino al 31 dicembre 2026, nel rispetto dei principi derivanti dall'ordinamento dell'Unione europea, in deroga ad alcune disposizioni del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

Il disegno di legge prevede, inoltre, l'introduzione di meccanismi premiali per interventi che pongano al centro i concetti di sostenibilità, innovazione e attuazione di misure di lotta al cambiamento climatico nonché il rafforzamento delle misure di supporto per i fenomeni da esso derivanti, che siano orientati al raggiungimento dell'equilibrio tra aspetti sociali, ambientali ed economici. Interventi che si basino sui concetti di compatibilità ambientale sia per le nuove edificazioni che per il riuso dell'esistente in termini di: impiego di materiali edili eco-compatibili, ricorso a fonti energetiche rinnovabili, definizione di *standard* innovativi in campo energetico, misure per la qualità e la sicurezza dell'abitare, riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare, attenzione alla qualità sociale e ambientale delle periferie degradate, attenzione alle esigenze e alle aspirazioni degli abitanti, promozione dell'occupazione e impiego delle energie dell'imprenditoria locale, misure per la minimizzazione degli effetti avversi derivanti dal cambiamento climatico e di supporto per i fenomeni ad esso connessi nonché nuovi *standard* nel campo della sostenibilità finalizzati al contrasto al cambiamento climatico.

L'insieme di questi aspetti diviene particolarmente rilevante in un momento in cui dobbiamo guardare alle conurbazioni che definiscono le nuove regioni urbane o le città di fatto. Da qui l'esigenza di un nuovo disegno di legge che valorizzi i processi rigenerativi e delinei gli obiettivi metodologici per opere che mirino a una corretta e razionale organizzazione del territorio riducendo la sua entropia.

Oggi sembra necessario non solo adeguarsi alla complessità della società attuale ma, attraverso il processo di rigenerazione urbana, creare le condizioni per sperimentarne l'attuazione mediante una nuova modalità di legiferare. In altri termini, un pensiero alternativo a quello che si è consolidato ne-

gli ultimi anni e che trova la sua materializzazione nel disegno di legge sulla rigenerazione urbana, non come norma risoltrice e salvifica del degrado fisico e del disagio sociale e materiale dei cittadini, ma come l'inizio di un percorso istituzionale che ricerchi le modalità con le quali risolvere i problemi e comprendere le dimensioni economiche e sociali del degrado e del disagio,

con l'obiettivo di avere una risposta proporzionale e adeguata, avendo cura di capitalizzare le soluzioni e le criticità, in un processo in divenire. Questo approccio presuppone l'esistenza di un punto di partenza consapevole e autorevole, dotato delle necessarie risorse e capacità di intervento a livello nazionale.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

*(Semplificazioni e incentivi in materia di interventi di rigenerazione urbana)*

1. Ai fini della presente legge per rigenerazione urbana s'intende un processo multidimensionale e integrato di intervento progettuale di natura urbanistica ed edilizia, correlato alla necessità di contenimento del consumo del suolo e di contrasto ai fenomeni legati al cambiamento climatico e riguardante il complesso di norme, metodi e pratiche riferibili a un'area, a un manufatto o a un ambiente urbani al fine di modificarne la tipologia originaria, con l'obiettivo di migliorare la vivibilità e la sostenibilità della città. Gli interventi di rigenerazione urbana sono riferibili a trasformazioni urbanistiche, edilizie, energetiche e antisismiche del patrimonio immobiliare, ma anche sociali, culturali e ambientali di settori urbani e di aree e complessi edilizi, nei seguenti ambiti di intervento:

a) aree dismesse, ovvero luoghi in precedenza adibiti a fabbriche, opifici, nonché strutture pubbliche abbandonate in stato di degrado o che contribuiscono alla formazione di un microclima più caldo all'interno delle aree urbane, la cui conseguente alterazione termica incide sulla vivibilità. Esse sono da rigenerare con nuove funzioni soprattutto orientate a implementare il benessere e la salute dei cittadini o a stimolarne la creatività attraverso azioni di natura materiale e immateriale riguardanti il recupero edilizio e urbanistico, la riqualificazione e il ripristino delle aree inquinate e degradate, la promozione della coesione sociale e ogni altro intervento necessario per contrastare i fe-

nomeni di degrado ambientale, economico, sociale e culturale della città e del territorio e favorire lo sviluppo senza ulteriore consumo di suolo, con particolare riferimento alle reti della mobilità sostenibile;

*b)* aree libere aperte o occupate da strade veicolari, da adibire a parchi urbani e zone pedonali, a campi da gioco di strada, a corridoi di verde attrezzati con specie arboree idonee a fornire supporto al territorio nel contesto dei dissesti idrogeologici e della necessità di raffrescamento passivo del suolo, a sistemi alternativi di mobilità sostenibile secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, con il recupero dei servizi ecosistemici persi tramite la deimpermeabilizzazione, la bonifica e l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana. La rigenerazione delle aree libere aperte va inoltre intesa come massimizzazione del verde esistente, valorizzando e interconnettendo i piccoli spazi verdi, effettuando in via prioritaria e a breve termine gli interventi che tengono conto delle attività e dei fruitori delle specifiche aree;

*c)* acque calme di fiumi, laghi, bacini artificiali e marine, al fine di decongestionare l'inurbamento e non occupare terra, favorendo altresì insediamenti ad alto valore di ecosostenibilità;

*d)* edifici e quartieri popolari da sottoporre a operazioni di riabilitazione, riqualificazione energetica e sismica, valorizzazione urbana per innalzare il livello di qualità dell'abitare, tramite la realizzazione nelle stesse aree di opere pubbliche di architettura contemporanea e di infrastrutture sociali accompagnate dalla simultanea riqualificazione energetica e formale degli edifici e degli spazi comuni esistenti o anche dalla loro totale o parziale demolizione e successiva ricostruzione;

e) gli immobili dello Stato appartenenti al demanio storico-artistico trasferiti agli enti territoriali in base all'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, solo nei casi in cui siano oggetto di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, quando questi ultimi abbiano il carattere di innovazione rispetto alle destinazioni d'uso precedenti;

f) gli immobili dello Stato appartenenti al demanio militare che non sono più di interesse;

g) tutti i casi di trasformazione di paesaggi urbani costruiti attraverso il metodo di « costruire sul costruito » con un processo di demolizione parziale o totale dei volumi esistenti e la loro ricostruzione, alla ricerca della qualità architettonica e della sostenibilità ambientale con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo reinterpretando le strutture esistenti anche modificandone la destinazione d'uso sulla base delle esigenze dei destinatari.

2. Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni adeguano la propria normativa alle disposizioni del presente articolo.

3. I comuni o le loro forme associative approvano un Piano di rigenerazione urbana individuando, anche su proposta dei privati, gli ambiti urbani ove si rendono necessari gli interventi di rigenerazione urbana per il perseguimento delle finalità di cui al comma 1 e definiscono gli interventi ammissibili secondo le misure incentivanti e le semplificazioni procedurali previste dal presente articolo. Tali ambiti possono ricomprendere singoli immobili, specchi d'acqua calma, gruppi di edifici isolati o aree comprendenti più isolati di cui al comma 1 del presente articolo. Nelle more dell'approvazione del Piano con l'individuazione degli ambiti è possibile intervenire anche con singoli progetti di rigenerazione urbana.



4. Sono fatti salvi gli ambiti urbani di rigenerazione comunque denominati già individuati dai comuni all'interno della strumentazione urbanistica generale ovvero in attuazione della normativa regionale già esistente. Restano ferme, in attesa o in assenza dell'individuazione degli ambiti urbani di cui al presente comma, le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti e delle normative regionali applicabili.

5. Le opere di rigenerazione urbana, all'interno degli ambiti di cui al comma 1, si attuano attraverso gli interventi definiti ai sensi dell'articolo 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, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica nonché, qualora funzionale alla rigenerazione urbana, di nuova costruzione, con l'applicazione delle misure incentivanti e di semplificazione procedurale indicate dal presente articolo. Per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti previa autorizzazione dell'ente preposto alla tutela.

6. Gli interventi di cui al comma 5 sono consentiti, ai fini del calcolo della volumetria ammissibile, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, ovvero sui quali intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di titolo in sanatoria. Gli interventi che prevedono la demolizione dell'edificio originario sono subordinati alla verifica dello stato legittimo unicamente del volume o della superficie, ai fini del calcolo della nuova edificazione ammissibile. Gli interventi negli ambiti denominati « acque calme » sono definiti in funzione del numero di abitanti o di residenti temporanei previsti e comunque secondo criteri di bassa densità abitativa.

7. Fatto salvo il potere delle regioni di individuare ulteriori esclusioni, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi nelle acque calme definiti nei piani o che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree.

8. Gli interventi di rigenerazione urbana di cui al presente articolo beneficiano delle seguenti misure incentivanti:

*a)* riconoscimento di volumetrie e superfici aggiuntive in misura non inferiore al 20 per cento rispetto a quelle preesistenti, con premialità aggiuntive in caso di miglioramento delle prestazioni energetiche, sismiche e statiche superiori agli obblighi di legge, tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico, costruzione di opere di architettura contemporanea, realizzazione di servizi sociali, abbattimento barriere architettoniche, tutela dal rischio idrogeologico, riqualificazione ambientale, paesaggistica e rinaturalizzazione delle aree eventualmente non più utilizzate, utilizzo di coperture a verde, realizzazione di interventi destinati alla mobilità sostenibile, conferimento di rifiuti derivanti da demolizione selettiva a impianti di recupero e utilizzo di materiali, bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatte salve le previsioni più incentivanti delle normative regionali e comunali. L'aumento delle volumetrie e delle superfici è facoltativo e non si applica nei casi in cui insistono vincoli che non lo consentano;

*b)* diversa distribuzione volumetrica, modifiche della sagoma, del sedime, dei prospetti, delle caratteristiche plani-volumetriche, tipologiche e funzionali dell'edificio originario, anche con eventuale delocalizzazione in aree diverse;

*c)* ammissibilità delle modifiche delle destinazioni d'uso anche tra quelle non consentite dagli strumenti urbanistici generali, fatta salva l'individuazione da parte del co-

mune delle destinazioni ritenute incompatibili per motivi di prevenzione della salute pubblica, sicurezza e tutela dal rischio idrogeologico;

d) utilizzazione temporanea di edifici e aree per usi diversi da quelli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'articolo 23-*quater* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, o della diversa normativa regionale;

e) deroghe agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 febbraio 1968, n. 1444, nonché alle relative disposizioni regionali e comunali attuative, fatte salve le disposizioni in materia di distanze fra edifici del codice civile;

f) facoltà per i comuni di deliberare riduzioni del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, rispetto alle tabelle parametriche regionali;

g) commisurazione dei contributi dovuti per *standard* urbanistici al volume o alle superfici eccedenti quelle originarie;

h) ulteriori modalità di adempimento degli obblighi derivanti dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 febbraio 1968, n. 1444, quali, in alternativa alla cessione delle aree, il riconoscimento della monetizzazione nei casi di comprovata impossibilità di cessione o di cessione inopportuna per localizzazione, estensione e conformazione delle aree, nonché la possibilità di assicurare i servizi pubblici necessari nell'ambito urbano di intervento all'interno degli edifici rigenerati, sia mettendo a disposizione del comune talune superfici, sia gestendo direttamente il servizio. Le somme corrisposte a titolo di monetizzazione sono destinate alla realizzazione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con riferimento prioritario a quelle ubicate negli ambiti urbani dove ricade l'intervento di rigenerazione.

9. La proposta di intervento che interessa gruppi di edifici o isolati è subordinata all'acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. La convenzione è approvata con delibera di Giunta comunale.

10. La proposta di intervento che interessa singoli edifici è subordinata alla presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, fatta comunque salva la possibilità per l'interessato di presentare domanda di permesso di costruire.

11. In deroga all'articolo 14-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241, per gli interventi disciplinati dal presente articolo si svolge la conferenza di servizi semplificata con le seguenti modalità:

a) l'amministrazione procedente comunica alle altre amministrazioni interessate, ivi comprese le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali e alla tutela della salute dei cittadini, il termine perentorio, comunque non superiore a sessanta giorni, entro il quale devono rendere le proprie determinazioni sulla decisione oggetto della conferenza. Si considera in ogni caso acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni che non abbiano partecipato alla riunione ovvero, pur partecipandovi, non abbiano espresso la propria posizione, ovvero abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza;

b) qualora l'amministrazione procedente abbia acquisito atti di assenso condizionato ovvero ritenga che le condizioni e le prescrizioni eventualmente indicate dalle amministrazioni ai fini dell'assenso necessitano di modifiche sostanziali al progetto, svolge, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il rilascio delle determinazioni da parte delle singole amministrazioni, una riunione telematica di tutte le amministrazioni coinvolte nella quale le stesse sono

obbligate ad esprimersi definitivamente sulle modifiche sostanziali per la fattibilità dell'intervento. Resta fermo quanto previsto dalla lettera *a*), secondo periodo;

*c*) la determinazione conclusiva della conferenza di servizi di approvazione dell'intervento, adottata sulla base della maggioranza delle posizioni espresse, comprese quelle acquisite per silenzio assenso, costituisce titolo per l'avvio dei lavori.

12. Gli interventi di rigenerazione urbana ricompresi negli ambiti urbani come individuati dai comuni ovvero oggetto di Piani di rigenerazione urbana sono dichiarati di interesse pubblico per gli effetti e le finalità di cui alla presente legge.

13. Nell'ambito dei progetti di rigenerazione urbana sono promossi gli interventi che, elevando la qualità urbana dal punto di vista spaziale mediante la dotazione di attrezzature pubbliche e di servizi di interesse collettivo e generale sul territorio, garantiscano livelli equi e sostenibili delle prestazioni concernenti i diritti sociali e civili e amplino il concetto di sostenibilità ambientale mediante nuove logiche di intervento che tengano conto delle innovazioni tecnologiche, costruttive e progettuali. Gli interventi sono riferibili ai seguenti ambiti:

*a*) interventi progettuali realizzati avvalendosi del processo tecnologico di stampa 3D, individuata come una soluzione in linea con i requisiti di sostenibilità, utilizzo di materiali ecosostenibili a basso impatto ambientale e digitalizzazione dei processi progettuali;

*b*) interventi progettuali di matrice ricettiva realizzati avvalendosi di soluzioni tecnologiche alternative, energeticamente sostenibili, in linea con le normative ambientali e di tutela della salute pubblica e realizzate a partire da materiali riciclati. A tal fine è promossa nei territori la realizzazione di moduli galleggianti da inserire nell'ambito

di progetti di rigenerazione urbana, in presenza di aree abbandonate o strutture pubbliche dismesse o degradate in cui, in tempi antecedenti, si insediavano attività o stabilimenti di natura produttiva ma anche di aree naturali in stato di incuria e ammaloramento, per la rigenerazione dei litorali, delle darsene e di tutti quegli ambiti territoriali delle aree marittime, lacustri o fluviali che versano in stato di degrado.

Art. 2.

*(Risorse per interventi di rigenerazione urbana dei comuni e delle città metropolitane)*

1. Al fine di finanziare gli interventi di cui all'articolo 1 è prevista l'istituzione, nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, di un Fondo nazionale per la rigenerazione urbana.

2. Le risorse del Fondo sono attribuite come contributo statale per il cofinanziamento di interventi di rigenerazione urbana, limitatamente alle parti di uso e interesse pubblico, presentati dai comuni e dalle città metropolitane, dando la priorità ai comuni che hanno adottato i Piani di rigenerazione urbana di cui al comma 3 dell'articolo 1 sulla base di criteri e modalità di riparto approvati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentita la Conferenza Stato-città e autonomie locali.

3. Le risorse del Fondo sono attribuite come contributo statale per il cofinanziamento di attività di ricerca scientifica, finalizzate allo studio e alla sperimentazione dei materiali edili sostenibili e a basso impatto ambientale con l'obiettivo di minimizzare l'impronta ecologica in termini di consumo d'acqua, energia da fonti non rinnovabili e *carbon footprint*, nel complesso del ciclo vitale del prodotto considerato dalla fase produttiva fino alla messa in opera.

4. Le risorse del Fondo sono attribuite come contributo statale per il cofinanziamento e il supporto alle attività di studio e prototipazione di nuove tipologie costruttive innovative e sostenibili rispetto agli attuali requisiti di impatto ambientale, adeguamento agli *standard* sulle prestazioni energetiche e di antisismicità richiesti ai nuovi interventi.

Art. 3.

*(Cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana e attività di promozione dei Ministeri)*

1. Al fine di agevolare il conseguimento delle finalità di cui alla presente legge e 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 dell'ambiente e della sicurezza energetica, del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del Ministero della cultura, del Ministero dell'economia e delle finanze, delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano e dei comuni. I rappresentanti, rispettivamente dei comuni e delle regioni e delle province autonome, sono designati dalla Conferenza unificata e un comitato scientifico, formato da esperti, coadiuva la cabina di regia, svolgendo anche le attività di verifica sul campo, di studio e di analisi tecnica utili per le sue determinazioni.

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

*a)* favorisce la realizzazione degli obiettivi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana;

*b)* favorisce il coordinamento della normativa nazionale e regionale e degli strumenti di intervento in materia di rigenera-

zione urbana, al fine di semplificare l'*iter* di valutazione di tutti i progetti che si avvalgono di tecnologie e processi innovativi, eco compatibili e a basso impatto ambientale ed energetico;

c) coordina e incentiva il corretto utilizzo dei fondi pubblici, a qualsiasi titolo disponibili, per l'attuazione del Programma nazionale per la rigenerazione urbana e la realizzazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana di cui all'articolo 1;

d) favorisce l'apporto e la partecipazione di soggetti investitori nazionali ed esteri, per processi di coprogettazione, alla realizzazione degli interventi previsti nei piani comunali di rigenerazione urbana selezionati;

e) fornisce supporto tecnico agli enti locali che intendono avviare rispettivamente progetti e piani di rigenerazione urbana in tutte le fasi, con particolare attenzione ai temi relativi alla sostenibilità ambientale, climatica sociale ed economico-finanziaria;

f) fornisce supporto tecnico alla regolamentazione specifica agli enti locali, al fine di incentivare l'adozione di misure normative a sostegno degli interventi progettuali a carattere innovativo e sostenibile che si avvalgono di processi tecnologici all'avanguardia, tengono conto dell'emergenza climatica e si avvalgono di soluzioni atte a arginarne le ripercussioni e contrastarla sul lungo termine;

g) svolge attività di monitoraggio e valutazione degli interventi, nonché di analisi e di ricerca sui temi della rigenerazione urbana;

h) realizza indagini sui contesti, analisi dei bisogni dei destinatari delle azioni di rigenerazione urbana ed esegue valutazioni *in itinere* ed *ex post* per esaminare l'efficacia dei percorsi intrapresi e identificare le buone pratiche.



3. Il Ministero della pubblica amministrazione, nella sua funzione di supporto all'innovazione legislativa promuove e accompagna i processi di trasformazione delle pubbliche amministrazioni anche nelle attività di formazione e di assistenza ai comuni per le pratiche che riguardano la rigenerazione urbana, con l'obiettivo di stimolare e accelerare gli interventi e incentivarne il livello qualitativo. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti sostiene gli investimenti di rigenerazione urbana stimolando la realizzazione all'interno delle città di nuove infrastrutture sociali e di sistemi di mobilità innovativi e sostenibili.

Art. 4.

*(Misure urgenti per interventi di rigenerazione urbana)*

1. Al fine di garantire la rapida esecuzione degli interventi di rigenerazione urbana, anche in relazione all'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza PNRR e del Fondo per lo sviluppo e la coesione (FSC), fino al 31 dicembre 2029 i sindaci e i presidenti delle città metropolitane possono operare, nel rispetto dei principi derivanti dall'ordinamento dell'Unione europea, con i poteri dei commissari di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 giugno 2019, n. 55, ivi inclusa la deroga alle seguenti disposizioni:

a) articoli 17, commi 7, 8, 9 e 10, 18, commi 2, 3, 4, 5, 6 e 9, 62, 93 e 108, comma 2, del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;

b) articolo 71 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, con riferimento al termine minimo per la ricezione delle offerte per tutte le procedure sino alle soglie di cui

all'articolo 14, comma 1, del medesimo decreto legislativo, che è stabilito in dieci giorni dalla data di trasmissione del bando di gara.

2. I contratti stipulati ai sensi del comma 1 sono sottoposti a condizione risolutiva ove sopravvenga documentazione interdittiva.

3. Per le occupazioni di urgenza e per le espropriazioni delle aree occorrenti per l'esecuzione degli interventi di rigenerazione urbana, i sindaci e i presidenti delle città metropolitane, con proprio decreto, possono provvedere alla redazione dello stato di consistenza e del verbale di immissione in possesso dei suoli anche con la sola presenza di due rappresentanti della regione o degli enti territoriali interessati, prescindendo da ogni altro adempimento. Il medesimo decreto vale come atto impositivo del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarativo della pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'intervento.

4. I sindaci e i presidenti delle città metropolitane:

a) vigilano sulla realizzazione dell'opera e sul rispetto della tempistica programmata;

b) possono promuovere gli accordi di programma e conferenze di servizi, o parteciparvi, anche attraverso un proprio delegato;

c) possono invitare alle conferenze di servizi tra le amministrazioni interessate anche soggetti privati, qualora ne ravvisino la necessità;

d) promuovono l'attivazione degli strumenti necessari per il reperimento delle risorse.

#### Art. 5.

##### *(Clausola di invarianza finanziaria)*

1. Le amministrazioni interessate provvedono all'attuazione delle disposizioni di cui

alla presente legge nei limiti delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e comunque senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

