



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d'iniziativa del senatore DREOSTO**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 SETTEMBRE 2023**

Disposizioni in materia di rigenerazione urbana, nonché delega al Governo per la redazione di un testo unico in materia di edilizia

ONOREVOLI SENATORI. - Il tema della rigenerazione urbana è un tema di grande attualità che merita di essere affrontato in maniera decisa nell'immediato. Lo sviluppo sconsiderato delle città ha portato a un'urbanizzazione poco razionale, priva di pianificazione, di scarsa qualità architettonica e con un utilizzo di materiali scadenti, con conseguente frammentazione del territorio, limiti di accessibilità ai servizi e dispendio energetico. Non solo, sono ormai sempre più frequenti i fenomeni di abbandono di capannoni ed ex aree industriali all'interno delle realtà urbane, stanno avendo un grande impatto sul degrado urbanistico ma soprattutto sociale.

Un attento programma di riqualificazione del territorio rappresenta un importante supporto anche al contenimento e alla prevenzione di fenomeni di dissesto, di erosione e di desertificazione dei territori, alterati e amplificati dai cambiamenti climatici. È ormai diffusa la consapevolezza di come tutto ciò impatti in maniera decisa sui fenomeni alluvionali, sempre più intensi e frequenti o i fenomeni siccitosi, con conseguenze devastanti per l'incolumità delle persone, la conservazione dei beni materiali e la tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

È diventato pertanto urgente convergere su un modello di governo del territorio, orientato alla riqualificazione dell'esistente, al riutilizzo e al recupero di aree dismesse o degradate, piuttosto che sulla creazione di nuove costruzioni, con conseguenti impatti su aree verdi e suoli agricoli; e il rischio di ulteriore consumo di suolo, in contrasto con gli obiettivi dell'Unione europea in materia di efficienza

dell'uso delle risorse e di azzeramento del consumo netto del suolo entro il 2050.

Nel corso della scorsa legislatura, il Parlamento è stato chiamato a discutere approfonditamente il tema della rigenerazione urbana. I lavori hanno portato il Senato a convergere su un testo ampiamente condiviso e bilanciato di governo del territorio.

Il presente disegno di legge è finalizzato a favorire la rigenerazione urbana, quale strumento fondamentale per la riqualificazione dell'esistente ai fini del rimedio al degrado urbano, nonché incentivare il miglioramento della qualità di vita dei cittadini, la creazione di opportunità occupazionali, ma anche offrire il contributo concreto al raggiungimento dell'obiettivo di azzeramento del consumo del suolo. Viene proposto un modello di governo del territorio efficace e realistico, disciplinando, in forma unitaria e organica, i principi e le procedure nel rispetto della funzione di indirizzo dello Stato e della concorrente competenza regionale. Il disegno di legge intende essere complementare alle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) in materia di rigenerazione urbana.

A livello statale, in conformità al riparto delle competenze tra Stato e regioni in ambito di governo del territorio previsto dalla Costituzione, sono necessari provvedimenti intesi anche a uniformare le iniziative territoriali di sviluppo sostenibile a livello nazionale, e per supportare il passaggio dall'epoca dell'urbanistica di espansione a quella dell'urbanistica della riqualificazione e del riuso del tessuto insediativo esistente, in accordo con le mutate

esigenze umane. In tale percorso è necessario evitare un blocco all'attività edilizia e allo sviluppo infrastrutturale, ma occorre allo stesso tempo trovare il raccordo tra

azioni sistematiche ed equilibrate, politiche organiche ambientalmente ed economicamente sostenibili, che tengano conto di tutti gli interessi coinvolti.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## 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, ratificata ai sensi della legge 9 gennaio 2006, n. 14, nell'ambito della materia 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, alla tutela dell'ambiente e del paesaggio, nonché alla 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 edilizio di aree già urbanizzate e di aree produttive con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché dei complessi edilizi e di edifici pubblici o privati, in stato di degrado, di abbandono, dismessi, inutilizzati, in via di dismissione o da rilocalizzare, incentivandone la riqualificazione fisico-funzionale, la sostenibilità ambientale, la sostituzione e il miglioramento del decoro urbano e architettonico complessivo;

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 il dissesto idrogeologico, nonché l'incremento della biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana;

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

d) applicare il criterio del «saldo zero» del consumo di suolo attraverso interventi compensativi, nell'ambito territoriale comunale, di rinaturalizzazione, deimpermeabilizzazione o bonifica del suolo già consumato;

e) 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 lavoro comune, cosiddetto *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;

f) tutelare, valorizzare e innovare i centri storici nelle peculiarità identitarie, culturali e paesaggistiche dalle distorsioni causate dalla pressione turistica, dall'abbandono ovvero dai fenomeni di esclusione causati da processi di repentina ricomposizione sociale;

g) 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;

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

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

l) attrarre gli investimenti privati orientati agli obiettivi pubblici della rigenerazione urbana;

m) salvaguardare le normative regionali e delle province autonome già adottate in materia di rigenerazione urbana e consumo del suolo, perseguendo la massima armonizzazione con gli obiettivi della presente legge.

## Art. 2.

### *(Definizioni)*

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

a) « ambiti urbani »: aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale e urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi;

b) « rigenerazione urbana »: 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 ulteriore consumo di suolo o, comunque, secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche rela-

tive alla sostenibilità ambientale, o che determinino un « saldo zero » di consumo di suolo anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati, tramite la deimpermeabilizzazione e la bonifica;

c) « centri storici e agglomerati urbani di valore storico »: nuclei e 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 assicurarne la conservazione e la pubblica fruizione, anche al fine di valorizzare e promuovere l'uso residenziale, sia pubblico che privato, per i servizi e per l'artigianato;

d) « cintura verde »: 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 a 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 « isola di calore », favorendo al contempo una regolare raccolta delle acque piovane;

e) « degrado »: aree e complessi edilizi caratterizzati da scarsa qualità sotto il profilo architettonico e urbanistico, da incongruenza con il contesto paesaggistico-ambientale o urbanistico e inadeguati da un punto di vista della sicurezza statica, dell'antisismicità, dell'efficienza energetica e dell'impatto ambientale; aree e complessi edilizi caratterizzati da abbandono, pericolo-

sità sociale, sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili esistenti o, comunque, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi; aree e complessi edilizi connotati da condizioni di compromissione degli equilibri ecosistemici dovute a inquinamenti, antropizzazioni, squilibri degli *habitat*, mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuati con gli strumenti di pianificazione.

Art. 3.

*(I 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 definisce l'indirizzo e il coordinamento delle politiche della rigenerazione urbana e, in particolare, esercita le seguenti funzioni:

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

*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 a essa correlate;



d) individua gli interventi prioritari, definiti « progetti faro », oggetto di progettazione e gestione condivisa tra più livelli di governo;

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

f) 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. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, adeguano la propria normativa ai principi della presente legge. Restano ferme le disposizioni regionali preesistenti già vigenti che contengono misure agevolative e incentivanti rispetto alla presente legge, purché coerenti con i principi della stessa. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio:

a) identificano, sulla base degli obiettivi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, 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 secondo criteri parametrici ovvero con bandi di partecipazione rivolti ai comuni.

b) possono individuare, in base alla specificità del territorio e della legislazione regionale in materia di urbanistica, in coerenza con gli equilibri di bilancio, incentivi e semplificazioni ulteriori a quelli stabiliti dalla presente legge per favorire gli interventi di rigenerazione pubblica e privata per l'attuazione della presente legge e, tra essi:

1) il riconoscimento di misure premiali ai progetti che siano in grado di dimo-

strare, tramite i processi di certificazione, il rispetto di prestazioni energetico-ambientali migliori rispetto a quelle preesistenti;

2) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, fatto salvo il criterio per pareggio di bilancio ecosistemico;

3) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti;

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;

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.

#### 4. I comuni:

a) individuano, entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, sulla

cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate, ovvero altra piattaforma con essa interoperante, il perimetro dei centri storici, identificati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera *c*), dei centri urbani, 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*) individuano altresì, entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, le restanti aree eleggibili solo a destinazioni legate alle attività agricole o alle funzioni previste all'interno della cintura verde, come definita all'articolo 2, comma 1, lettera *d*), da cui si intendono esclusi interventi di nuova edificazione;

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

*d*) possono definire, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, in coerenza con gli equilibri di bilancio, l'eventuale riduzione dei tributi o canoni di qualsiasi tipo, dovuti per l'occupazione del suolo pubblico connessa alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.

5. 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.

6. Le attività previste dai commi 3, 4 e 5 della presente disposizione sono effettuate nei limiti delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

Art. 4.

*(Programma nazionale per la rigenerazione urbana)*

1. Il Programma nazionale per la rigenerazione urbana è adottato, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

2. Il Programma di cui al comma 1 è inserito annualmente nell'allegato infrastrutture al Documento di economia e finanza (DEF) e contiene le seguenti indicazioni:

*a)* la definizione degli obiettivi del Programma;

*b)* la scelta dei criteri volti a 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.

3. Il Programma di cui al comma 1 ha durata triennale e può essere aggiornato annualmente con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, al fine di aggiornare e incrementare gli interventi di rigenerazione urbana.

4. I programmi di rigenerazione urbana approvati dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano prima della 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 del territorio, 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 viene adottata:

*a)* con approvazione di piani attuativi della programmazione urbanistica generale, di recupero e di riqualificazione, o come altrimenti denominati in base alla legislazione regionale;

*b)* se in variante allo strumento urbanistico generale del comune, attraverso i procedimenti amministrativi semplificati di cui all'articolo 3, comma 3, lettera *b)*, punto 5;

*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 interventi pubblici di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente;

b) gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici e privati, di valorizzazione degli spazi pubblici, per lo svolgimento di forme di lavoro agile, delle aree verdi e dei servizi di quartiere, di servizi per disabili;

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

d) la stima dei relativi costi;

e) le aree urbanizzate, le infrastrutture e gli edifici esistenti, sia pubblici che privati, sfitti, non utilizzati o abbandonati, da candidare a investimenti pubblici e privati di rigenerazione urbana con gli strumenti di cui al comma 2 del presente articolo.

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, cosiddetta *smart grid*, ovvero sia l'insieme di reti di informazioni e reti di distribuzione dell'energia elettrica;

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, con particolare attenzione alle esigenze delle persone con disabilità;

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 trovano applicazione gli interventi di rigenerazione già in atto, o già programmati, sulla base di titoli di legittimazione stabiliti dalla norma-

tiva statale o da quella regionale vigente. La programmazione comunale può stabilire che tali interventi mantengano la loro efficacia fino al loro completamento.

6. Le attività previste dalla presente disposizione sono effettuate nei limiti delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

#### 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 di cui alla presente legge, su indicazione dall'amministrazione interessata, viene affidata mediante concorso di progettazione o concorso di idee. Tale affidamento è finalizzato ad acquisire un'idea progettuale e, successivamente, un progetto di fattibilità tecnica ed economica. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica è predisposto sulla base delle Linee guida adottate in attuazione dell'articolo 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, 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, architettonica, 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 e i progetti di cui al comma 4, 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 per la rigenerazione urbana, oltre che delle altre agevolazioni stabilite dalla presente legge, assicurano le seguenti condizioni:

a) realizzazione di edifici della classe A di certificazione energetica e, comunque, miglioramento dello *standard* di efficienza energetica degli stessi in conformità con le normative vigenti;

b) raggiungimento della classe di consolidamento antisismica conforme alla zona ove ricade l'intervento, per il raggiungimento dei livelli di sicurezza previsti dalle norme tecniche di riferimento;

c) realizzazione di aree verdi e servizi ecosistemici;

d) adeguamento e incremento delle dotazioni quantitative e qualitative di servizi pubblici, anche su superfici non naturali;

e) ripерmeabilizzazione di suolo già impermeabilizzato, anche attraverso la rinaturalizzazione e riforestazione del suolo ai fini della mitigazione del rischio idrogeologico in ambito urbano e periurbano e dell'impatto visivo sul contesto di riferimento;



f) promozione di una compartecipazione a titolo gratuito in favore dei comuni per l'incremento di edilizia residenziale pubblica e sociale nei programmi di ristrutturazione urbanistica;

g) 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) per i comuni con meno di 50.000 abitanti, la riqualificazione, il riutilizzo e il recupero del patrimonio edilizio pubblico ricadente in aree degradate o dismesse all'interno di un'area omogenea dei centri storici di almeno tre ettari di superficie complessiva.

5. Al fine di raggiungere elevati obiettivi di sicurezza antincendio degli edifici a uso civile, i requisiti di sicurezza antincendio delle facciate degli edifici di civile abitazione devono corrispondere alle indicazioni tecniche contenute nella Guida tecnica su requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili, allegata alla lettera circolare n. 5043 del 15 aprile 2013 della Direzione centrale per la prevenzione e la sicurezza tecnica del Dipartimento dei vigili del fuoco, del soccorso pubblico e della difesa civile, presso il Ministero dell'interno, ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.

#### Art. 7.

*(Disciplina degli interventi privati di rigenerazione urbana)*

1. Fermi restando gli interventi di rigenerazione identificati attraverso la programmazione comunale di cui all'articolo 5, sono

consentiti interventi diretti privati di rigenerazione, secondo le seguenti tipologie:

a) interventi diretti su singoli immobili;

b) interventi circa gli ambiti urbani su proposta del proponente privato soggetta ad autorizzazione comunale.

2. Gli interventi diretti di rigenerazione sono realizzati da soggetti privati su singoli edifici, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, purché perseguano almeno una delle seguenti finalità:

a) garantire lo *standard* di edificio a energia quasi zero di cui all'articolo 4-*bis* del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192;

b) favorire gli interventi di consolidamento antisismico degli edifici;

c) migliorare le prestazioni di isolamento acustico degli immobili;

d) realizzazione di aree verdi;

e) realizzazione di spazi attrezzati per ambienti di lavoro comune;

f) realizzazione di impiantistica per l'automazione e l'accessibilità digitale per i servizi di teleassistenza;

g) demolizione delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio.

3. Gli interventi diretti di rigenerazione sono consentiti, nei limiti delle distanze minime tra edifici 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. Sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Gli interventi di rigenera-

zione privati beneficiano, inoltre, degli eventuali incentivi stabiliti dalla legislazione regionale di cui all'articolo 3, comma 3, lettera c).

4. All'interno dei centri storici e degli agglomerati urbani di valore storico risultanti dal nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nell'ambito della programmazione comunale e, nelle more della sua adozione, di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati precedentemente approvati. La programmazione comunale di rigenerazione dei centri storici, come definiti dalla presente legge, è adottata previa intesa con la Soprintendenza archeologia, belle arti 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 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.

5. Gli interventi privati di rigenerazione su ambiti territoriali sono presentati da promotori privati al comune, che ne valuta la coerenza con la programmazione comunale di rigenerazione urbana. Sono a carico dei promotori privati:

a) i costi per il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico;

b) i costi relativi agli oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nell'intervento secondo modalità socialmente sostenibili;

c) le garanzie finanziarie per l'attuazione dei programmi

d) i costi per lo svolgimento delle procedure partecipative, così come definite dalla presente legge.

6. Il piano economico-finanziario che garantisce le suddette obbligazioni è allegato

al progetto presentato all'autorità competente, è approvato con i relativi atti d'obbligo e garanzie finanziarie certificate al momento dell'approvazione del programma ed è parte integrante della relativa convenzione.

7. Nelle more della definizione della programmazione comunale ai sensi dell'articolo 5, i progetti di rigenerazione presentati da promotori privati possono essere approvati in base alla valutazione del loro interesse pubblico e dell'equilibrio del piano economico finanziario dell'intervento. Gli interventi approvati, che soddisfano gli obiettivi e le obbligazioni di cui ai commi 6 e 7 del presente articolo, sono esentati dalle determinazioni stabilite ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera *d-ter*), del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno del 2001, n. 380.

#### Art. 8.

##### *(Partecipazione delle comunità locali)*

1. Le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, le città metropolitane e i comuni, anche in forma associata, 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 di adozione dei piani comunali di rigenerazione urbana, di cui all'articolo 5, devono essere documentate le fasi relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dai singoli enti locali.

3. Per lo svolgimento delle attività di partecipazione di cui al presente articolo, si applica la disciplina prevista dal decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

## Art. 9.

*(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 100 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2024 al 2026, a 300 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 al 2032, e a 500 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2033. Le risorse del Fondo sono destinate al finanziamento degli interventi di rigenerazione attuativi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4.

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 i processi di certificazione dell'edilizia sostenibile e degli oneri di rendicontazione energetico-ambientale in fase di progettazione e in fase di realizzazione delle opere;

h) 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;

i) 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 data della 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 Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, 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 utilizza.

4. Le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano e 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. 10.

##### *(Incentivi economici e fiscali)*

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro sei mesi dall'en-

trata 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

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

2. L'aggiornamento delle tabelle di cui al comma 1 del presente articolo viene effettuato secondo il criterio del maggior favore per gli interventi di demolizione e ricostruzione rispetto a quelli che determinano nuovo consumo di suolo e, conseguentemente, favorendo per gli interventi di rigenerazione realizzati in attuazione del Programma comunale. Qualora le regioni non provvedano entro il termine, ovvero non abbiano già provveduto alla revisione attraverso una preesistente disciplina regionale in materia di rigenerazione urbana, sono determinate le tabelle parametriche tipo per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione tipo per i nuovi edifici con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti da emanare entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Per gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana l'amministrazione comunale può disporre, anche fino alla conclusione degli interventi previsti nel Piano comunale di rigenerazione urbana, il non assoggettamento totale o parziale:

*a)* all'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019;

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

## Art. 11.

*(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.

## Art. 12.

*(Delega al Governo per la redazione di un testo unico in materia di edilizia)*

1. Ai fini del riordino della disciplina in materia di edilizia, il Governo è delegato ad adottare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi, recante un testo unico contenente disposizioni, anche modificative, della normativa relativa a:

a) la sostenibilità ambientale delle costruzioni;

b) l'attività edilizia dei privati e delle pubbliche amministrazioni;

c) la sicurezza, resistenza e stabilità delle costruzioni;

d) la definizione degli *standard* da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti;

e) l'accessibilità, la visibilità e l'adattabilità delle costruzioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

2. Nell'esercizio della delega di cui al comma 1, il Governo si attiene ai seguenti principi e criteri direttivi:

a) significativa riduzione e certezza dei tempi relativi alle procedure per il rilascio



dei titoli edilizi autorizzativi e abilitativi, anche attraverso la piena digitalizzazione e informatizzazione delle procedure e la riduzione degli oneri documentali ed economici a carico dei privati;

*b)* razionalizzazione delle attività oggetto di autorizzazione e definizione di regimi amministrativi semplificati di comunicazione, segnalazione e silenzio assenso applicabili a determinati procedimenti;

*c)* standardizzazione della documentazione per facilitare l'interoperabilità e lo scambio dei dati tra le amministrazioni;

*d)* proporzionalità nella definizione degli oneri connessi agli interventi edilizi e incentivazione agli obiettivi di rigenerazione, riuso, densificazione;

*e)* proporzionalità e ragionevolezza degli interventi sanzionatori;

*f)* definizione dei requisiti per l'acquisizione della conformità urbanistica o edilizia a fronte di interventi di rigenerazione che determinano efficientamento energetico, sostenibilità dei consumi idrici, sicurezza sismica e accesso ai servizi digitali;

*g)* incentivazione all'innovazione dei materiali e dei processi di costruzione sostenibili, all'economia circolare e al riutilizzo;

*h)* incentivazione al ricorso delle certificazioni di qualità e di sostenibilità;

*i)* previsione di strumenti per incentivare il potenziamento di punti di ricarica di mezzi di mobilità elettrici;

*l)* perseguimento degli obiettivi per lo sviluppo sostenibile adottati dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite il 25 settembre 2015;

*m)* incremento del grado di ecosostenibilità degli investimenti pubblici e delle attività economiche attraverso l'applicazione dei criteri di cui al regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio,

del 18 giugno 2020, relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del regolamento (UE) 2019/2088;

*n)* valorizzazione degli investimenti in tecnologie verdi e digitali, in innovazione e ricerca, inclusi quelli per un'economia basata sulla conoscenza, nella transizione verso l'energia pulita, al fine di conseguire una crescita giusta, inclusiva e sostenibile, contribuire alla creazione di posti di lavoro e raggiungere la neutralità climatica dell'Unione europea entro il 2050;

3. I decreti legislativi di cui al comma 1 del presente articolo abrogano espressamente la normativa previgente oggetto del riordino e le altre disposizioni con essi incompatibili, fatta salva l'applicazione dell'articolo 15 delle disposizioni sulla legge in generale premesse al codice civile, e dettano le opportune disposizioni di coordinamento in relazione alle disposizioni non abrogate.

4. I decreti legislativi di cui al comma 1 sono adottati su proposta del Presidente del Consiglio dei ministri. Sugli schemi di decreto legislativo è acquisito il parere del Consiglio di Stato e delle competenti Commissioni parlamentari. Il Consiglio di Stato si esprime entro quarantacinque giorni dalla richiesta e i pareri delle Commissioni parlamentari sono resi entro quarantacinque giorni dalla trasmissione degli schemi di decreto legislativo alle Camere. Decorsi tali termini, i decreti possono essere comunque adottati.

5. Entro due anni dalla data di entrata in vigore dei decreti legislativi di cui al comma 1, il Governo, nel rispetto dei principi e criteri direttivi della procedura di cui al presente articolo, può adottare disposizioni integrative e correttive dei medesimi decreti, reresi necessarie anche a seguito della concreta applicazione del testo unico.

## Art. 13.

*(Copertura finanziaria)*

1. Agli oneri derivanti dall'istituzione del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 9, pari a 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024, 2025 e 2026, 300 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2032, e 500 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2033, si provvede:

*a)* quanto a 100 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2026, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 51, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

*b)* quanto a 300 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2030, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 139, della legge 30 dicembre 2018, n. 145;

*c)* quanto a 300 milioni di euro per ciascuno degli anni 2031 e 2032, mediante corrispondente riduzione del fondo di cui all'articolo 1, comma 44, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

*d)* quanto a 500 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2033, mediante corrispondente riduzione del Fondo per lo sviluppo e la coesione di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 31 maggio 2011, n. 88.

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le relative variazioni di bilancio.

