



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d'iniziativa dei senatori MENARDI, PISCITELLI e VILLARI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 9 MAGGIO 2011**

Disposizioni in materia di rigenerazione urbana per favorire la capacità abitativa e l'incremento di aree verdi

ONOREVOLI SENATORI. - Ci si chiede sovente come saranno le nostre città tra cinquanta anni ed oltre, se l'urbanistica sarà riuscita a renderle compatibili con il nuovo panorama di risorse scarse e quali misure di adattamento e mitigazione alle nuove condizioni ambientali entreranno a far parte della pianificazione e gestione delle aree urbane.

Esiste, infatti, una consapevolezza condivisa sulla necessità che in tema di rigenerazione urbana le pubbliche amministrazioni concentrino i propri sforzi sul risparmio energetico, la lotta alle ineguaglianze sociali, la partecipazione popolare alle scelte comuni.

Il processo di rapida urbanizzazione acuisce una serie di problemi che incidono sulla qualità di vita degli abitanti: la diminuzione degli spazi pubblici, il deterioramento delle infrastrutture, la difficoltà ad organizzare il trasporto pubblico.

Destruire e ricostruire le città sono gli obiettivi che devono essere perseguiti per ridurre l'impatto ambientale sul territorio circostante gli agglomerati urbani. Il suolo è una risorsa limitata che non va sprecata e, soprattutto, rispettata nei suoi equilibri. La città ha bisogno del suo territorio come «supporto ambientale» per la naturale osmosi di risorse e servizi. Senza un contesto che svolga questa funzione, la città non potrebbe mantenersi al pari di un qualsiasi altro ecosistema. I luoghi urbani hanno assoluta necessità di essere recuperati nel loro contesto urbanistico e architettonico. Le periferie sono sempre più brutte e poco vivibili.

L'esperienza internazionale ha dimostrato che la rigenerazione urbana è possibile proprio grazie alla combinazione di tutti i fattori locali e al coinvolgimento della comunità. Le relazioni tra città e territorio incoraggiano l'interazione tra materie diverse quali l'urbanistica, l'architettura, l'economia e l'ecolo-

gia. Proprio grazie all'approccio integrato i sistemi di pianificazione europea hanno introdotto strumenti e politiche che uniscono le politiche ambientali all'azione di governo.

Il presente disegno di legge intende dare un contributo al raggiungimento degli obiettivi della promozione della qualità urbana e architettonica delle città, favorire una maggiore capacità abitativa e un'adeguata dotazione di aree verdi, mediante l'attivazione di processi di rigenerazione urbana.

L'articolo 1 prevede, ai fini del recupero della funzionalità di immobili e di tessuti edilizi, l'individuazione negli strumenti di pianificazione degli immobili da demolire e dei comparti ambientali da ristrutturare.

L'articolo 2 stabilisce le modalità di intervento. L'articolo 3 istituisce la STUAA, società di trasformazione urbanistica, ambientale, architettonica costituita dal comune e composta per il 50 per cento dal comune medesimo e per il 50 per cento dai proprietari degli immobili compresi nel comparto ambientale. Si presume che il valore delle urbanizzazioni esistenti rappresenti il 50 per cento del valore del comparto. Il restante 50 per cento è costituito da immobili privati e con destinazione pubblica (es. chiese) e sono considerati opere di urbanizzazione. Nello stesso articolo è contemplata la dotazione finanziaria della STUAA.

L'articolo 4 stabilisce che tutti gli edifici e le strutture, ad eccezione delle opere di urbanizzazione, devono essere coperte da polizza d'assicurazione che garantisca dai danni dovuti a calamità naturali, secondo le norme e le modalità previste anche dai locali regolamenti urbanistici ed ambientali.

Infine, l'articolo 5 prevede che tutti gli edifici di nuova edificazione siano conformi a quanto previsto dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, in materia di risparmio energetico.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

#### *(Interventi di rigenerazione urbana)*

1. La pianificazione urbanistica e del territorio deve perseguire, tra gli altri, gli obiettivi della promozione della qualità urbana e architettonica delle città, favorire una maggiore capacità abitativa e un'adeguata dotazione di aree verdi, mediante l'attivazione di processi di rigenerazione urbana.

2. I comuni, le province, le città metropolitane e le regioni, nell'ambito delle rispettive competenze, ai fini del recupero della funzionalità di immobili e di tessuti edilizi, individuano negli strumenti di pianificazione gli immobili da demolire e i comparti ambientali da ristrutturare.

3. Gli interventi di rigenerazione urbana, disciplinati dagli strumenti di governo del territorio dei comuni, delle province, delle città metropolitane e delle regioni, nell'ambito delle rispettive competenze definite dalla legislazione regionale, si devono attenere ai seguenti criteri:

*a)* qualsiasi trasformazione urbanistica è possibile solo in presenza di uno strumento urbanistico vigente;

*b)* i piani regolatori possono prevedere nuove costruzioni comunque destinate - residenziali o individuali - di iniziativa privata o pubblica, in aumento alla cubatura o alla superficie esistente solo attraverso la demolizione e la conseguente ristrutturazione di interi comparti ambientali;

*c)* i comparti ricostruiti devono avere un rapporto di copertura non superiore al 30 per cento della superficie del coperto. Il 40 per cento della superficie deve essere destinato a verde;

d) la capacità insediativa può essere pari a tre volte quella esistente;

e) non sono previsti vincoli in altezza;

f) la cubatura conteggiata è quella costruita dallo spiccato del terreno all'intradosso del tetto;

g) devono essere destinati a parcheggio interrato non meno di 15 metri quadrati per ogni abitante insediato.

## Art. 2.

### *(Modalità di intervento)*

1. Il comune definisce il comparto ambientale di intervento, che non può essere inferiore a 100.000 mq.

2. La deliberazione del consiglio comunale di individuazione del comparto ambientale costituisce variante al piano regolatore generale comunale ed è esecutiva dopo il parere della regione che deve essere espresso entro il termine di sessanta giorni.

3. Acquisito il parere della regione il comune costituisce la società di scopo STUAA-società di trasformazione urbanistica, ambientale, architettonica, ai sensi dell'articolo 3.

4. Entro il successivo termine di sessanta giorni dalla data di omologazione della STUAA il comune mette all'asta la società attraverso un bando di gara europeo.

5. La STUAA bandisce una gara internazionale per la progettazione di interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 1.

6. La STUAA sottopone al comune per la verifica tecnica nel rispetto della normativa urbanistica il progetto generale ed il primo lotto di intervento.

7. Entro novanta giorni dalla data di presentazione del progetto il comune dovrà rilasciare la concessione edilizia.

## Art. 3.

*(Definizione e dotazione finanziaria della STUAA)*

1. La STUAA, società di trasformazione urbanistica, ambientale, architettonica è costituita dal comune ed è composta per il 50 per cento dal comune medesimo e per il 50 per cento dai proprietari degli immobili compresi nel comparto.

2. La STUAA può essere dotata, oltre che di quanto previsto dal comma 1, di risorse finanziarie pubbliche e seguire le modalità di finanza di progetto ai sensi del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

## Art. 4.

*(Sicurezza delle costruzioni)*

1. Tutti gli edifici e le strutture realizzate ai sensi dell'articolo 1, ad eccezione delle opere di urbanizzazione devono essere coperte da polizza d'assicurazione che garantisca dai danni dovuti a calamità naturali, secondo le norme e le modalità previste anche dai locali regolamenti urbanistici ed ambientali.

## Art. 5.

*(Classificazione delle costruzioni)*

1. Ai fini di innovare, modernizzare, rendere ecocompatibili e conformi al risparmio energetico le costruzioni, tutti gli edifici di nuova edificazione ai sensi dell'articolo 1 devono essere conformi a quanto previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.





