



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori DE PRIAMO, SIGISMONDI, ROSA, FAROLFI,  
PETRUCCI, TUBETTI e SALVITTI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 APRILE 2024**

Disposizioni in materia di rigenerazione urbana e delega al Governo per  
la semplificazione delle disposizioni legislative in materia urbanistica

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge offre una definizione di rigenerazione urbana che si caratterizza per un complesso di interventi volti a favorire lo sviluppo economico e sociale a livello nazionale e locale, nonché i principi fondamentali che la caratterizzano.

In particolare esso intende promuovere la rigenerazione urbana secondo una visione di insieme avente carattere strategico con la quale gli aspetti di natura materiale, legati al recupero del patrimonio esistente, si coniugano con quelli immateriali correlati all'innalzamento della qualità della vita e al superamento delle condizioni di emarginazione.

In questa prospettiva i profili di natura materiale e immateriale devono coesistere nella promozione e attuazione degli interventi di rigenerazione urbana, atteso che l'ambizioso obiettivo che si intende perseguire è quello di promuovere la riduzione delle disuguaglianze sociali, di favorire l'occupazione e il superamento delle condizioni di emarginazione, di degrado e di fragilità sociale in ambito urbano.

Per il perseguimento delle dette finalità il disegno di legge disciplina la promozione dei « patti territoriali » e dei « contratti di quartiere », la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato, tenendo conto dei bisogni delle realtà territoriali, il recupero e la destinazione a interventi e programmi di carattere sociale degli immobili che versino in stato di dissesto o fatiscenza, la rigenerazione urbana delle strutture sportive per potenziare l'associazionismo, la valorizzazione dei centri storici anche attraverso l'efficientamento energetico e il miglioramento sismico. Inoltre, nell'am-

bito della riqualificazione urbana, il presente disegno di legge intende promuovere la sostituzione edilizia, da attuarsi mediante interventi di demolizione e ricostruzione per il recupero delle periferie ove progetti urbanistici ed edilizi propri degli anni '70 hanno prodotto degrado e abbandono, privandole di una identità culturale.

Il disegno di legge è costituito da 12 articoli.

L'articolo 1 reca la definizione di rigenerazione urbana nonché le finalità e gli obiettivi del disegno di legge; tra queste rilevano la riduzione delle disuguaglianze sociali, gli incentivi all'occupazione, il miglioramento degli *standard* di efficientamento energetico, nonché il superamento delle condizioni di degrado e fragilità sociale in ambito urbano. Il perseguimento di tali finalità si concretizza favorendo un rapporto sinergico fra la pubblica amministrazione e il cittadino, migliorando la qualità della vita negli spazi urbani, potenziando le competenze professionali nelle pubbliche amministrazioni, favorendo la diffusione di nuove tecnologie, valorizzando e recuperando il patrimonio edilizio pubblico e privato, nonché promuovendo l'Agenda europea 2030 per lo sviluppo sostenibile e gli obiettivi da essa perseguiti.

L'articolo 2 prevede l'istituzione di uno specifico Dipartimento presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, con il compito di coordinare e pianificare, con le istituzioni a vario titolo competenti, gli interventi di rigenerazione urbana.

L'articolo 3 prevede l'adozione di un Piano nazionale per la rigenerazione urbana, cui è assegnato il compito di elaborare e at-

tuare una Agenda urbana nazionale, quale riferimento delle regioni e dei comuni, per l'adozione di programmi strutturali e piani operativi finalizzati a promuovere le politiche della rigenerazione urbana nel rispetto delle finalità indicate dalla legge.

L'articolo 4 istituisce il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, definendo la sua ripartizione annua sia su base materiale che su base immateriale. Le risorse così istituite sono altresì destinate al cofinanziamento dei bandi per la rigenerazione urbana e al finanziamento degli interventi programmati per il soddisfacimento dei bisogni dei cittadini.

L'articolo 5 disciplina il bando regionale o provinciale per la rigenerazione urbana e il Piano per la rigenerazione urbana comunale e intercomunale, nonché i principi e criteri che ne presiedono l'attuazione.

L'articolo 6 reca le disposizioni in ordine agli interventi pubblici e privati, prevedendo che la pubblica amministrazione collabori con gli operatori economici applicando il principio della sussidiarietà orizzontale, mediante il quale vengono definiti con i cittadini attivi gli interventi di cura, di rigenerazione, di valorizzazione e di gestione condivisa di beni comuni.

L'articolo 7 individua la fase della progettazione degli interventi previsti nel Piano di cui all'articolo 5 prevedendo, inoltre, il ricorso alla procedura del concorso di proget-

tazione o del concorso di idee di cui agli articoli da 41 a 46 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, con procedure aperte e rispondenti ai principi di trasparenza, libera concorrenza e pari opportunità.

L'articolo 8 disciplina la fase di partecipazione dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei Piani di rigenerazione urbana favorendo la diffusione delle informazioni sui contenuti dei progetti.

L'articolo 9 reca disposizioni di semplificazione per la rigenerazione urbana, prevedendo che l'approvazione dei relativi interventi, approvati anche tramite accordo di programma, determina la dichiarazione di pubblica utilità.

L'articolo 10 detta disposizioni in ordine alle misure volte ad incentivare il ricorso alla rigenerazione urbana al fine di promuovere tale strumento e renderlo attuabile.

L'articolo 11 reca la delega al governo per la semplificazione delle disposizioni legislative in materia urbanistica, nonché provvedimenti per la semplificazione delle procedure amministrative, allo scopo di promuovere gli obiettivi indicati dal presente disegno di legge e di dare attuazione al Piano nazionale per la rigenerazione urbana.

L'articolo 12, infine, reca le disposizioni finanziarie.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

*(Definizione di rigenerazione urbana e sue finalità)*

1. Ai fini della presente legge, per « rigenerazione urbana » si intende un sistema articolato di interventi valutati di carattere prioritario e utili a generare a livello nazionale, regionale, provinciale, comunale e intercomunale, concrete opportunità di sviluppo economico e sociale per le persone. In tale contesto, la presente legge promuove la rigenerazione urbana quale strumento finalizzato a coniugare, secondo una visione di insieme, gli aspetti di natura materiale, legati al recupero del patrimonio esistente, siano essi edilizi, urbanistici e ambientali, con quelli di natura immateriale strettamente correlati all'innalzamento della qualità della vita nell'ambito del contesto socio-economico di riferimento per favorire l'occupazione e il superamento delle condizioni di emarginazione ed assicurando che gli interventi siano duraturi nel tempo.

2. Finalità della presente legge è la diffusione e l'applicazione della rigenerazione urbana quale strumento d'intervento volto:

*a)* alla riduzione delle disuguaglianze sociali anche attraverso il potenziamento dei servizi pubblici erogati alla persona e di una semplificazione delle modalità di accesso e di fruizione dei medesimi;

*b)* a favorire l'occupazione, il superamento delle condizioni di emarginazione, di degrado e di fragilità sociale in ambito urbano, anche attraverso interventi integrati funzionali ad assicurare la tutela della sicurezza e della salute pubblica;

c) alla promozione dei diritti e dei doveri dei cittadini in quanto parte della comunità nazionale, in coerenza con i principi di cui all'articolo 2 della Costituzione;

d) a favorire, secondo una visione di insieme, interventi durevoli e positivi nel tempo, che includano la manutenzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, il risanamento di edifici, gli interventi di demolizione e ricostruzione, l'arredo urbano, le opere di urbanizzazione, le sistemazioni ambientali impiegando le migliori tecnologie necessarie alla protezione, focalizzando l'attenzione sulle potenzialità e peculiarità delle singole aree urbane presenti sul territorio e delle diverse esigenze di riqualificazione, per un miglioramento complessivo della qualità della vita delle persone e della vivibilità del territorio grazie a un'offerta di servizi pubblici adeguati alla grandezza e densità abitativa del comune e di servizi privati che concorrono al raggiungimento di tale finalità;

e) a migliorare lo *standard* di efficienza energetica degli edifici e il loro consolidamento, qualora insistano in aree soggette ad attività sismica, il livello di isolamento acustico e l'abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni degli stessi.

3. Per il perseguimento delle finalità di cui al comma 2 sono obiettivi prioritari della presente legge:

a) la realizzazione di un rapporto sinergico fra la pubblica amministrazione e le persone, secondo un modello partecipativo;

b) il miglioramento e il potenziamento delle competenze professionali specialistiche nei vari livelli di *governance* delle pubbliche amministrazioni, quali soggetti atti a rispondere con maggiore adeguatezza alle esigenze dei cittadini;

c) favorire la diffusione delle nuove tecnologie per il conseguimento di risparmi energetici e di riqualificazione ambientale

volti alla forte riduzione dei consumi e di utilizzo di nuovo suolo, con particolare attenzione per i territori caratterizzati dalla presenza di condizioni di degrado sociale e ambientale;

*d)* migliorare la qualità della vita negli spazi urbani e nelle aree cittadine favorendo processi di partecipazione e di coesione sociale e imprenditoriale, promuovendo attività sociali, culturali ed economiche con particolare attenzione agli aspetti di tutela ambientale, anche attraverso il recupero di spazi e di aree urbane;

*e)* la realizzazione di azioni e progetti volti alla ricostruzione di una produzione e distribuzione di « beni relazionali » che coinvolgano le istituzioni pubbliche, i singoli cittadini, le realtà economiche locali e le associazioni in ambito sociale, culturale e del volontariato;

*f)* la promozione dei « patti territoriali » e dei « contratti di quartiere » al fine di costruire un'efficace strategia partecipativa e funzionali a far emergere i bisogni e le priorità in ambito locale nonché di agire efficacemente nel contrastare forme di illegalità e malavitose;

*g)* la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato, secondo i principi di complementarità, sussidiarietà e responsabilità, nonché provvedendo alla qualificazione e alla quantificazione dei bisogni delle realtà territoriali, al fine di favorire la crescita economica, anche attraverso il coinvolgimento delle istituzioni e associazioni impegnate nelle attività di aggregazione sociale, con particolare attenzione per quegli immobili in stato di perdurante abbandono o di elevato degrado, anche al fine di garantire la salubrità, la sicurezza e la pubblica incolumità delle aree sulle quali insistono;

*h)* il recupero e la destinazione a interventi e a programmi di carattere sociale de-

gli immobili che versino in stato di dissesto o fatiscenza, appartenenti a soggetti non censiti o irreperibili all'anagrafe tributaria;

*i)* la rigenerazione urbana delle strutture sportive per potenziare l'associazionismo, a beneficio non solamente delle nuove generazioni, funzionali a costruire un modello di sviluppo sociale inclusivo e partecipativo;

*l)* il favorire, per una corretta pianificazione, la conoscenza, per gli organi decisori, dei dati e delle indicazioni, di carattere igienico e sanitario, necessari a individuare le scelte corrette relative alle azioni volte a tutelare e promuovere la salute della popolazione salvaguardandola dai fattori di inquinamento e a migliorare la qualità della vita;

*m)* il miglioramento della gestione della sicurezza mediante strumenti di *governance* a livello locale, per valorizzare l'indispensabile rapporto di prossimità con i cittadini e, nel contempo, il collegamento delle aree degradate con l'intero tessuto urbano, in coerenza con il decreto-legge 15 settembre 2023, n. 123, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 novembre 2023, n. 159;

*n)* promuovere l'attuazione dei principi contenuti nell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile, in particolare l'obiettivo 11, al fine di rendere i centri urbani e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili;

*o)* promuovere il contrasto ai cambiamenti climatici;

*p)* la valorizzazione dei centri storici anche attraverso l'efficientamento energetico e il miglioramento sismico.

## Art. 2.

*(Dipartimento nazionale per la promozione e l'organizzazione degli interventi di rigenerazione urbana)*

1. È istituito presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, senza nuovi o mag-

giori oneri per la finanza pubblica, il Dipartimento nazionale per la promozione e l'organizzazione degli interventi di rigenerazione urbana, con il compito di collaborare in modo sinergico con i Ministeri, le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, le città metropolitane e i comuni.

2. Il Dipartimento, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge:

*a)* definisce, con cadenza annuale, le componenti di bisogno secondo i criteri di cui all'articolo 1 mediante l'individuazione di indicatori sintetici utili a misurare le carenze negli ambiti territoriali, come rilevati dalla mappatura di cui alla lettera *b)* del presente comma. Gli indicatori contribuiscono a determinare il relativo obiettivo annuale di riferimento a cui gli interventi previsti nei Piani comunali e intercomunali di rigenerazione urbana di cui all'articolo 5 devono tendere;

*b)* effettua, con cadenza annuale, una mappatura nazionale di ciascun comune, o ambito territoriale, attribuendo agli stessi il peso complessivo degli indicatori di cui alla lettera *a)*;

*c)* pubblica i bandi nazionali, eventualmente differenziati per ambiti sociali di intervento, per la realizzazione degli interventi previsti nei Piani comunali e intercomunali di rigenerazione urbana di cui all'articolo 5, e finalizzati al raggiungimento dell'obiettivo fissato alla lettera *a)*;

*d)* favorisce la realizzazione degli obiettivi del Piano nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 3, anche mediante la valorizzazione di immobili di proprietà dello Stato;

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

*f)* coordina e incentiva l'utilizzo dei fondi pubblici, a qualsiasi titolo disponibili,



per l'attuazione del Piano nazionale per la rigenerazione urbana e la realizzazione degli interventi previsti nei Piani comunali e intercomunali di rigenerazione urbana di cui all'articolo 5;

g) favorisce l'apporto e la partecipazione di soggetti investitori nazionali ed esteri per la realizzazione degli interventi previsti nei Piani comunali e intercomunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi di cui all'articolo 5;

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

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

l) istituisce e mantiene aggiornata una banca dati nazionale integrata georiferita, sulla base dei dati raccolti dall'Agenzia delle entrate, dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e degli enti coinvolti nella definizione degli indicatori di cui alla lettera a).

### Art. 3.

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

1. Il Piano nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato « Piano », è adottato, entro sei 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 Ministero dell'economia e finanze e 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 Piano prevede l'elaborazione e l'attuazione di un'Agenda urbana nazionale, quale riferimento delle regioni e dei comuni, definita da programmi strutturali e piani operativi finalizzati a promuovere le politiche della rigenerazione urbana e a perseguire gli obiettivi di cui all'articolo 1, comma 3.

3. Il Piano, allegato annualmente al Documento di economia e finanza, contiene le seguenti indicazioni:

*a)* la definizione degli obiettivi della rigenerazione urbana;

*b)* i criteri, basati su indicatori territoriali, per definire le priorità di intervento;

*c)* la descrizione degli interventi di adeguamento normativo regionale e dei bandi regionali e provinciali per la selezione dei Piani comunali e intercomunali di rigenerazione urbana di cui all'articolo 5;

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

*e)* i costi stimati per ciascun intervento;

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

*g)* lo stato di realizzazione degli interventi previsti nei programmi strutturali precedentemente approvati;

*h)* il quadro delle risorse finanziarie già destinate e degli ulteriori finanziamenti necessari per il completamento degli interventi;

*i)* il sistema di monitoraggio e valutazione sull'attuazione del Piano.

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

5. Il Piano è costituito, sino al loro completamento, dai progetti di rigenerazione urbana previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza, e dagli ulteriori progetti, piani e programmi di rigenerazione urbana adottati.

6. I Piani di rigenerazione urbana, delle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano approvati precedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge, mantengono la loro efficacia fino al loro completamento.

7. I comuni individuano gli ambiti urbani per i quali si rendono necessari gli interventi di rigenerazione urbana, e definiscono gli interventi ammissibili, ai sensi dell'articolo 6, comma 4. Sono fatti salvi i programmi di rigenerazione urbana già previsti o in corso.

#### Art. 4.

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

1. Per il perseguimento delle finalità di cui all'articolo 1, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, è istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato « Fondo », con una dotazione di 25 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2024 e fino all'anno 2043. Le risorse del Fondo sono destinate al cofinanziamento dei bandi per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 5. Il Fondo è destinato all'erogazione di finanziamenti su programmazioni strutturali progettuali volte al soddisfacimento dei bisogni dei cittadini e prioritariamente alle loro esigenze di abitabilità e vivibilità.

2. Il riparto annuale delle risorse del Fondo per tipologia di intervento è effettuato, entro il 30 aprile di ciascun anno a decorrere dall'anno 2024, con decreto del Ministro dell'economia e finanze, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della

sicurezza energetica e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

3. Le risorse del Fondo sono destinate annualmente, per la parte materiale:

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

*b)* al rimborso delle spese di progettazione esecutiva degli interventi previsti nei Piani comunali e intercomunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi di cui all'articolo 5;

*c)* al finanziamento delle opere e dei servizi pubblici o di interesse pubblico delle iniziative previste dai progetti e dai piani di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi di cui all'articolo 5;

*d)* al finanziamento delle spese per la demolizione delle opere incongrue per le quali il comune, a seguito di proposta dei proprietari, abbia accertato l'interesse pubblico e prioritario alla demolizione;

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

*f)* al finanziamento dei Piani comunali e intercomunali di rigenerazione urbana e i relativi interventi di attuazione per gli immobili sottoposti a tutela di cui al codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, mantenendo valida e in vigore l'applicazione delle misure di protezione e conservazione previste dall'articolo 10 e dall'articolo 12 del medesimo testo unico.

4. Le risorse del Fondo sono destinate annualmente, per la parte immateriale, a:

*a)* riorganizzare, mediante processi di partecipazione sociale e imprenditoriale, il

tessuto storico urbano recuperandone la sua memoria identitaria, i negozi storici, i laboratori ovvero tutte quelle realtà che si sono consolidate nel tempo e che valorizzano l'aspetto tradizionale e culturale del territorio;

b) finanziare progetti volti alla riduzione della marginalizzazione e del degrado sociale, migliorando e potenziando la sicurezza nelle periferie del territorio e riaffermando la centralità dei cittadini nei processi di rigenerazione urbana e nell'interazione con le istituzioni;

c) promuovere l'attività sportiva per tutte le fasce di età, con un'attenzione particolare sui giovani, e contribuire, attraverso lo sport, alla prevenzione e al contrasto di ogni forma di discriminazione, razzismo e intolleranza;

d) sviluppare strutture e modelli per il sostegno abitativo e lavorativo dei neomaggiorenni evitando la dispersione di risorse umane giovani;

e) promuovere progetti innovativi, *start up* e aziende che favoriscano la socializzazione e l'integrazione tra soggetti differenti per genere, cultura e religione;

f) promuovere forme di contrasto alla dispersione scolastica, che determina il processo di degrado e di marginalizzazione progressiva dei giovani, attraverso corsi di formazione professionale, sia per gli studenti dopo la scuola dell'obbligo che dopo il diploma, al fine di acquisire le capacità e le qualifiche richieste dal mercato del lavoro generando opportunità occupazionali;

g) favorire l'inclusione sociale e promuovere la partecipazione attiva dei cittadini, anche attraverso il coinvolgimento degli enti del terzo settore.

5. Entro due mesi dalla data di adozione del Piano nazionale per la rigenerazione urbana, con decreto del Ministro dell'economia e finanze, di concerto con il Ministro

dell'ambiente e della sicurezza energetica e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono definiti i criteri e le modalità per il riparto annuale delle risorse del Fondo.

6. Il decreto di cui al comma 2 ripartisce tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano i fondi da destinare al cofinanziamento dei bandi regionali di cui all'articolo 5, tenuto conto dei criteri e dei principi fissati dal decreto di cui al comma 5 del presente articolo.

7. Gli interventi di rigenerazione urbana inseriti nell'ambito dei Piani comunali e intercomunali di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi europei a sostegno delle attività economiche e sociali.

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

*a)* in attesa dell'effettivo incasso dei finanziamenti statali relativi ai Piani comunali e intercomunali di rigenerazione urbana, selezionati ai sensi del bando di cui all'articolo 5, possono ottenere un prestito garantito dalla Cassa depositi e prestiti Spa. Il prestito deve essere rimborsato dagli enti locali, obbligatoriamente, al momento dell'incasso del finanziamento statale, senza alcun onere aggiuntivo a carico degli enti medesimi;

*b)* possono promuovere o partecipare, ai sensi dell'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, anche in forma associata, alla costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare

locali finalizzati all'attuazione degli interventi previsti nei Piani comunali e intercomunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi di cui all'articolo 5, con particolare riguardo alla valorizzazione degli immobili pubblici.

9. Ai fondi pensione e alle casse professionali che investono parte delle loro risorse per il finanziamento degli interventi previsti nei Piani comunali e intercomunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi di cui all'articolo 5 è assicurata la garanzia prevista dal Fondo di garanzia per le opere pubbliche, costituito presso la gestione separata della Cassa depositi e prestiti Spa, ai sensi dell'articolo 2, comma 264, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

#### Art. 5.

*(Bando regionale o provinciale per la rigenerazione urbana e Piano per la rigenerazione urbana comunale e intercomunale)*

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro quattro mesi dalla data della pubblicazione del bando nazionale, pubblicano il bando regionale o provinciale per la rigenerazione urbana, al quale possono partecipare gli enti locali che hanno predisposto un Piano comunale e intercomunale di rigenerazione urbana.

2. A livello comunale o intercomunale, la rigenerazione urbana è attuata tenendo conto dei seguenti principi:

a) adozione di strumenti innovativi di analisi e programmazione strutturale di « area vasta »;

b) definizione di un ambito di centralità a livello sub-municipale, identificabile in « micro-città », che definisca il quadro essenziale propedeutico a una pianificazione operativa di riqualificazione che armonizzi i principi di cui al presente comma;

c) coinvolgimento delle istituzioni pubbliche e private, dei comitati di quartiere, dei portatori di interesse e del terzo settore, al fine di definire le modalità di partecipazione, qualitative e quantitative, necessarie alla realizzazione e gestione del Piano di cui al comma 1.

3. Il Piano per la rigenerazione urbana comunale e intercomunale è formulato sulla base della perimetrazione delle zone dell'OMI, al fine di georeferenziare:

a) gli interventi pubblici e privati di rigenerazione urbana degli aspetti immateriali che coinvolgono per ogni loro natura gli aspetti sociali ed economici;

b) gli interventi pubblici e privati di rigenerazione urbana degli aspetti materiali che coinvolgono per ogni loro natura gli aspetti antropici e la loro gestione.

4. Il bando di cui al comma 1 definisce:

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

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

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



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

6. La proposta di Piano comunale e intercomunale di rigenerazione urbana è approvata con deliberazione del consiglio comunale.

7. Il Piano comunale e intercomunale di rigenerazione urbana, limitatamente per gli aspetti materiali, applica, per l'attuazione degli interventi previsti di rigenerazione urbana, gli strumenti previsti per l'attività urbanistica dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dal codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, e dalle leggi applicabili in materia di governo del territorio.

8. Qualora il Piano comunale e intercomunale di rigenerazione urbana richieda, per la sua completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di più comuni, di province e di regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, esso è approvato mediante accordo di programma ai sensi del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

9. 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. 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.

10. Per le finalità di cui alla presente legge, negli ambiti ricompresi nel Piano comunale e intercomunale di rigenerazione urbana, limitatamente per gli aspetti materiali, sono ammessi:

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

b) salvo quanto previsto dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e nel rispetto del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, gli interventi diretti di demolizione e ricostruzione dell'edificio:

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

2) con modifiche delle destinazioni d'uso;

3) con diversa distribuzione volumetrica, diverso posizionamento sulle aree di sedime, modifiche della sagoma, delle altezze e dei prospetti, purché nel rispetto dei limiti di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

11. Per le finalità di cui alla presente legge, negli ambiti ricompresi nel Piano comunale e intercomunale di rigenerazione urbana, limitatamente per gli aspetti immateriali, sono ammessi:

a) interventi diretti all'infrastrutturazione sociale volti ad aumentare le opportunità per i soggetti più deboli, promuovendo gli interventi volti a favorire l'occupazione e una adeguata protezione sociale;

b) iniziative di coabitazione domiciliare (*cohousing*) per disabili e soggetti deboli, studenti e famiglie, nonché lo sviluppo dei servizi domiciliari e della tutela locale di quartiere delle persone anziane attraverso servizi di monitoraggio e prevenzione.

#### Art. 6.

*(Interventi pubblici e privati da attuare secondo il principio di sussidiarietà)*

1. Per corrispondere alle aspettative di qualità urbana dei cittadini, la pubblica amministrazione è tenuta a collaborare con gli operatori economici applicando il principio della sussidiarietà orizzontale, mediante il quale vengono definiti con i cittadini attivi gli interventi di cura, di rigenerazione, di valorizzazione e di gestione condivisa di beni comuni.

2. Le aree territoriali ricomprese nei Piani comunali e intercomunali di rigenerazione urbana selezionati ai sensi dei bandi regionali e provinciali di cui all'articolo 5, rispondenti alle finalità del Piano nazionale

per la rigenerazione urbana, sono dichiarate aree di interesse pubblico per gli effetti e le finalità di cui alla presente legge.

3. Al fine di rafforzare l'efficacia degli interventi, l'impiego delle risorse pubbliche nel Piano comunale e intercomunale di rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla qualità urbana e ambientale, deve operare in sinergia con le risorse del settore privato.

4. Nel rispetto dei principi e delle finalità della presente legge gli enti locali, nella definizione del Piano comunale e intercomunale di rigenerazione urbana, sono tenuti alla concertazione di un Patto territoriale, finalizzato al soddisfacimento sia degli aspetti materiali che di quelli immateriali di cui all'articolo 1, nel rispetto delle disposizioni procedurali che impongono all'ente locale di:

*a)* individuare, in coerenza con gli strumenti vigenti, l'ambito territoriale dove attuare la rigenerazione urbana analizzando lo specifico contesto urbano di riferimento e valorizzando le finalità e gli obiettivi prioritari di cui all'articolo 1;

*b)* indicare l'obiettivo finale atteso, evidenziando per gli specifici ambiti di intervento le componenti di miglioramento attese e le relative tempistiche;

*c)* provvedere alla formazione del sistema dei soggetti territoriali coinvolti attivamente nella redazione del Piano di rigenerazione urbana;

*d)* definire l'itinerario concertativo intrapreso con i soggetti attivi preliminare al Patto territoriale;

*e)* istituire un tavolo di concertazione con i soggetti attivi, definendo gli impegni da assumere collettivamente e individualmente;

*f)* prevedere, all'esito del tavolo di concertazione di cui alla lettera *e)*, la sottoscrizione di un protocollo d'intesa delle propo-

ste condivise, e la successiva predisposizione di un piano di fattibilità tecnico-economica delle stesse nel rispetto degli obiettivi prioritari di cui all'articolo 1, comma 3;

g) dedicare particolare attenzione alle problematiche relative alle diversità sociali e culturali intergenerazionali e di integrazione tra soggetti che differiscono per genere, cultura e religione;

h) perfezionare la sottoscrizione del Patto territoriale e il suo continuo aggiornamento;

i) redigere il Piano comunale e intercomunale di rigenerazione urbana e il Piano comunale di rigenerazione urbana dei centri storici nel rispetto del principio costi-benefici e delle normative vigenti;

5. Relativamente alla parte materiale, nel rispetto dei principi e delle finalità della presente legge, sono sempre consentiti i seguenti interventi di rigenerazione urbana realizzati 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 dall'articolo 3, comma 1, lettera d), e dall'articolo 10, comma 1, lettera c), del citato testo unico di cui al 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 citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono consentiti sempre;

c) interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti;

d) interventi di rigenerazione degli ambiti urbani quali aree e 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.

6. 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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

7. Gli interventi di rigenerazione urbana comportanti la demolizione e la ricostruzione anche parziale dei fabbricati, ovvero la ricostruzione di edifici crollati o demoliti, beneficiano di un incremento massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente soggetta a demolizione.

8. Gli interventi diretti di rigenerazione urbana devono perseguire le seguenti finalità:

a) migliorare lo *standard* di efficienza energetica degli edifici, in conformità alle direttive europee in materia,

b) favorire gli interventi di consolidamento antisismico degli edifici;

c) migliorare le prestazioni di isolamento acustico degli edifici;

d) favorire l'abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni degli edifici.

9. 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 eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma dell'edificio demolito, nonché in deroga alle densità fondiaria 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.

10. All'interno dei centri storici e agglomerati urbani di valore storico risultanti dal catasto fabbricati di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nell'ambito del Piano per la rigenerazione urbana comunale e intercomunale e, nelle more della sua adozione, dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati approvati o da approvare in base alla legislazione regionale. Il Piano comunale di rigenerazione urbana dei centri storici è adottato 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 citato codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

11. Gli interventi privati di rigenerazione degli ambiti urbani di cui al comma 5, 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 deri-

vanti 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.

#### Art. 7.

##### *(Qualità degli interventi pubblici e privati)*

1. Ai fini di cui alla presente legge, limitatamente alla parte materiale, la progettazione degli interventi ricompresi nel Piano comunale e intercomunali di rigenerazione urbana, qualora non possa essere redatta dall'amministrazione comunale interessata, si svolge mediante ricorso alla procedura del concorso di progettazione o del concorso di idee di cui agli articoli da 41 a 46 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, con procedure aperte e rispondenti ai principi di trasparenza, libera concorrenza e pari opportunità.

2. I concorsi di cui al comma 1 devono prevedere l'acquisizione di un'idea progettuale sottoposta alla selezione di una giuria composta esclusivamente da esperti specialisti delle materie oggetto del concorso, nominati dalla stazione appaltante. Ai vincitori del concorso è affidato il livello successivo di progettazione.

3. I comuni, in relazione alla progettazione del Piano comunale e intercomunale



di rigenerazione urbana e alla realizzazione dei progetti di cui al comma 1 del presente articolo, possono essere destinatari, a titolo di anticipazione delle spese, di quote parte del Fondo rotativo per la progettualità, di cui all'articolo 1, comma 54, quinto periodo, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e delle risorse del Fondo europeo di sviluppo regionale riservate all'attuazione di strategie integrate per lo sviluppo urbano sostenibile.

4. I fondi di cui al comma 3 sono utilizzabili per la predisposizione di progetti preliminari e per la loro esecuzione, per le finalità e gli obiettivi previsti dalla presente legge, realizzati mediante i concorsi di cui al comma 1, anche in partenariato pubblico privato.

#### 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 le modalità 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 *internet* informativi e forme di dibattito pubblico.

2. Nei provvedimenti di adozione dei Piani per la rigenerazione urbana comunali e intercomunali 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 citato codice di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

## Art. 9.

*(Disposizioni di semplificazione  
per la rigenerazione urbana)*

1. L'approvazione degli interventi di rigenerazione urbana, anche tramite accordo di programma, comporta la dichiarazione di pubblica utilità agli effetti del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, fatte salve le disposizioni regionali in materia.

## Art. 10.

*(Misure per incentivare  
la rigenerazione urbana)*

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, aggiornano le tabelle parametriche relative:

a) agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 16, comma 4, del citato testo unico di cui al 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 citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

2. L'aggiornamento delle tabelle di cui al comma 1 è 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 gli interventi di rigenerazione realizzati in attuazione del Piano comunale e intercomunale. Qualora le regioni non provvedano entro il termine, o non abbiano già provveduto alla revisione attraverso una preesistente disciplina regio-

nale in materia di rigenerazione urbana, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, 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.

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

*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.

#### Art. 11.

*(Delega al Governo per la semplificazione delle disposizioni legislative in materia urbanistica)*

1. Al fine promuovere gli obiettivi indicati nella presente legge e di dare attuazione al piano nazionale per la rigenerazione urbana, Il Governo è delegato ad adottare, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi recanti disposizioni per la revisione organica della normativa vigente in materia urbanistica, con specifico riferimento al citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, nonché provvedimenti per la semplificazione delle procedure amministrative.

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

a) incentivare i processi di rigenerazione urbana e favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio per promuovere la compatibilità ambientale, l'efficientamento energetico, il miglioramento e l'adeguamento sismico;

b) individuare le procedure di semplificazione per l'attuazione del Piano nazionale per la rigenerazione urbana, tenuto conto dell'obiettivo di ridurre il consumo del suolo;

c) individuare le procedure semplificate e gli incentivi urbanistici, anche in termini di premi di cubatura e di mutamenti alle destinazioni d'uso, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;

d) istituire un fondo nazionale pluriennale per la rigenerazione urbana volto a favorire gli interventi di rigenerazione urbana e disciplinare le modalità di assegnazione delle risorse;

e) provvedere a una razionalizzazione dei processi amministrativi, promuovendo la loro digitalizzazione;

f) prevedere la razionalizzazione dei titoli abilitativi e il riordino della disciplina per l'attuazione dei procedimenti di demolizione e ricostruzione degli immobili e di sostituzione edilizia tramite SCIA, permesso di costruire e permesso di costruire convenzionato;

g) definire nuovi criteri e di valori specifici per la determinazione dell'onerosità delle opere di urbanizzazione nonché di quanto dovuto a titolo di monetizzazione delle aree a *standard*;

h) individuare gli incentivi fiscali per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana mediante l'introduzione di una disciplina organica;

i) individuare una disciplina transitoria al fine di far salvi i processi avviati in attuazione della normativa regionale vigente alla data di entrata in vigore dei decreti legislativi di cui al comma 1.

3. Gli schemi di decreto legislativo di cui al comma 1 sono trasmessi alle Camere ai fini dell'espressione dei pareri da parte delle Commissioni parlamentari competenti per materia, che si pronunciano nel termine di sessanta giorni dalla data di trasmissione, decorso il quale il decreto legislativo può essere comunque adottato.

4. Il Governo, qualora non intenda conformarsi ai pareri parlamentari di cui al comma 3, trasmette nuovamente i testi alle Camere, con le proprie osservazioni e eventuali modificazioni. Le Commissioni parlamentari competenti per materia possono esprimersi entro il termine di dieci giorni dalla data della nuova trasmissione. Decorso tale termine, il decreto può comunque essere adottato in via definitiva.

#### Art. 12.

##### *(Copertura finanziaria)*

1. Agli oneri relativi all'istituzione del Fondo di cui all'articolo 4, pari a 25 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2024 e fino all'anno 2043, 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.





