

Rigenerazione Urbana - Allegati

FONDAZIONE INARCASSA

Febbraio 2025

S29 E ABB. RIGENERAZIONE URBANA

Allegato 1

Sommario

| | |
|--|----|
| Audizioni..... | 2 |
| Esame, ddl abbinati e discussione..... | 11 |
| Seduta 27 settembre 2023 | 11 |
| Seduta 3 ottobre 2023 | 11 |
| Seduta 17 ottobre 2023 | 12 |
| Seduta 10 gennaio 2024 | 13 |
| Seduta 27 febbraio 2024 | 14 |
| Seduta del 12 marzo 2024 | 15 |
| Seduta del 15 maggio 2024 | 15 |
| Seduta 18 giugno 2024..... | 16 |
| Seduta del 5 agosto 2024 | 16 |
| Seduta del 18 settembre 2024 | 17 |
| Seduta del 9 ottobre 2024..... | 17 |
| Seduta del 5 novembre 2024 | 17 |
| Seduta del 17 dicembre 2024 | 18 |
| Seduta dell'11 febbraio 2015 | 19 |
| Sede consultiva e pareri | 19 |

AUDIZIONI

3 ottobre 2023

- CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI (CNAPPC),
- CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE
- CONFEDILIZIA

10 ottobre 2023

- FEDERCASA
- PROFESSORESSA ROSSANA GALDINI,
- ASSOCIAZIONE TRANSIZIONE ECOLOGICA E SOLIDALE
- ANCE

27 febbraio 2024

- ANCI
- CONFERENZA DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME
- ISPRA
- UNACO
- CNA
- CONFARTIGIANATO IMPRESE
- PROFESSOR PAOLO PILERI
- PROFESSORESSA ARIANNA AZZELLINO

3 aprile 2024

- UNIONE NAZIONALE ITALIANA DEI TECNICI DEGLI ENTI LOCALI (UNITEL)
- OICE - ASSOCIAZIONE DELLE ORGANIZZAZIONI DI INGEGNERIA, DI ARCHITETTURA E DI CONSULENZA TECNICO-ECONOMICA
- FORUM NAZIONALE "SALVIAMO IL PAESAGGIO - DIFENDIAMO I TERRITORI"

16 aprile 2024

- FEDERDISTRIBUZIONE
- WWF
- CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOLOGI
- SISTEMI URBANI
- LA FENICE URBANA - SCUOLA DI RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE
- AUDIS - ASSOCIAZIONE AREE URBANE DISMESSE
- CONFCOMMERCIO

30 settembre 2024 su nuovo TU

- CNAPPC - CONSIGLIO NAZIONALE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
- CONFEDILIZIA
- CONFCOMMERCIO

- ASVIS - ALLEANZA PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE

1 ottobre 2024

- ANCE
- PROFESSORESSA MARIA AGOSTINA CABIDDU
- ANCI

Nel corso della seduta del **3 ottobre 2023** sono stati auditi i seguenti soggetti: Consiglio nazionale degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori (CNAPPC), Confindustria Assoimmobiliare e Confedilizia.

[Video](#)

CNAPPC: “Esprimiamo il nostro apprezzamento per la ripresa dell’iter parlamentare sulla rigenerazione urbana che rappresenta un tema fondamentale per il futuro delle nostre città. Questa rinnovata attenzione ci fa ben sperare anche sulla possibile realizzazione della riforma del governo del territorio che non può più essere rinviata. Per gli Architetti PPC italiani la rigenerazione ha come obiettivo quello di creare le condizioni per una maggiore integrazione delle attività umane legate alla residenza, al lavoro, a tutti i servizi sociali necessari, all’istruzione, alla salute, al tempo libero. Questa integrazione ha lo scopo di migliorare la qualità della vita delle persone e di permettere loro il più facile ed ampio accesso a tutte le funzioni urbane”. Così Francesco Miceli, Presidente del Consiglio.

“Vi è la necessità che il testo di legge preveda innanzitutto la definizione dei principi e delle finalità che devono guidare la strategia della rigenerazione urbana, così come è fondamentale definire i compiti dello Stato nell’ambito di un piano nazionale volto ad attivare processi rigenerativi diffusi nelle nostre città. In questo senso va istituita una Cabina di regia con la partecipazione di tutti i soggetti istituzionali e di governo per coordinare l’insieme degli interventi di rigenerazione in maniera efficace, evitando il moltiplicarsi dei centri decisionali. La rigenerazione urbana va intesa come una strategia strutturale e permanente, volta a migliorare la qualità di vita dei cittadini e a realizzare le città del prossimo futuro. Per queste ragioni bisogna evitare azioni puntuali su singoli edifici o unità edilizie, lavorando invece con interventi integrati e sostenibili per aree e ambiti urbani”.

“A questo proposito riteniamo che la partecipazione dei cittadini sia indispensabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi in coerenza con le caratteristiche specifiche dei singoli territori e, soprattutto, con i bisogni di cittadini e comunità. Il futuro della città dovrà sempre più caratterizzarsi per significative innovazioni sociali, per la capacità di porre in essere processi inclusivi con particolare attenzione ai servizi di prossimità nelle aree periferiche, alla mobilità ed alla infrastutturazione del sistema del verde con l’obiettivo di rendere le nostre strutture urbane policentriche, superando gli attuali modelli della città monocentrica e “separativa”.

Il Presidente del CNAPPC inoltre ha espresso soddisfazione per il fatto che tutti e due i Disegni di Legge prevedano il ricorso al concorso di progettazione a due fasi per gli interventi di rigenerazione urbana da parte delle Amministrazioni comunali. “Solo i concorsi di progettazione a due fasi rappresentano lo strumento indispensabile per selezionare la qualità degli interventi pubblici nel rispetto del territorio, dell’ambiente e del paesaggio. E’, di conseguenza, importante che i Comuni siano supportati con un apposito Fondo per l’organizzazione e gestione dei concorsi. Rigenerazione e concorsi sono un binomio indissolubile.” Infine Miceli ha ribadito che i piani di rigenerazione urbana dovranno avere il supporto di un sistema di premialità, di incentivazione fiscale - compresa la possibilità di utilizzare il sistema della cessione del credito - e che

entrambi i Disegni di Legge vanno nella medesima direzione anche per quanto riguarda la qualità della progettazione e ciò costituisce una importante preconditione affinché il Parlamento – è questo il nostro auspicio - possa varare al più presto un testo organico sulla rigenerazione.

Nella seduta del **10 ottobre 2023** sono stati auditi rappresentanti di Federcasa, la professoressa Rossana Galdini, rappresentanti dell'Associazione transizione ecologica e solidale e ANCE. [video](#)

[ANCE](#): il Vicepresidente ANCE Edilizia e Territorio, Stefano Betti, ha evidenziato che la rigenerazione urbana rappresenta il tema “guida” che ricomprende in sé tutte le sfide del futuro delle città: qualità, connessione, green, efficientamento energetico, miglioramento sismico, sostenibilità, socialità. Considerato che ad oggi manca una legge statale di principi che sia in grado di restituire centralità al tema della rigenerazione urbana in un rapporto di equilibrio con le normative regionali.

ANCE ha individuato le priorità da cui qualsiasi iniziativa normativa che affronti la questione non può prescindere.

Salvaguardia leggi regionali vigenti – Come evidenziato in passato dalla Conferenza delle Regioni “devono essere fatte salve tutte le normative regionali previgenti già in linea con gli obiettivi nazionali, al fine di tutelare i processi già avviati, garantendone la prosecuzione in un quadro normativo già assestato”.

Inoltre, le norme regionali più innovative dovrebbero costituire delle best practices in grado di orientare il legislatore nazionale e stimolare le regioni che attualmente hanno una arretratezza normativa che non consente di valorizzare i propri territori. Queste esperienze, mature e attuali, devono trovare conferma dei propri aspetti positivi nella nuova futura legge nazionale.

Rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo – Secondo alcuni recenti dati la superficie rigenerata in Italia in dieci anni corrisponde a circa 284 chilometri quadrati (un territorio grande come Milano e Firenze), che ha dato luogo a 106,4 milioni di metri quadrati di superficie lorda riutilizzabile. Un ritratto che si accompagna a una previsione: entro il 2035 ci sarebbero i presupposti per rigenerare e valorizzare, in media, un territorio quattro volte più esteso.

Questi dati confermano il valore della rigenerazione urbana come politica finalizzata ad orientare lo sviluppo del territorio per arrivare nel 2050 ad un consumo di suolo netto pari a zero, in linea con le indicazioni dell’UE. Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana rappresentano quindi il risvolto della stessa medaglia: non è possibile raggiungere l’obiettivo europeo senza una efficace politica organica volta a rendere agevoli, diffusi ed economicamente sostenibili gli interventi di rigenerazione delle aree urbanizzate.

Ugualmente occorre garantire un approccio equilibrato al tema dei servizi ecosistemici, intesi come tutti quei benefici che gli ecosistemi forniscono alla collettività (regolazione della CO2, del clima, delle acque; habitat per la biodiversità; approvvigionamento di cibo, materie prime; servizi ricreativi, educativi, ecc.), alla luce anche delle possibili future indicazioni che potranno arrivare a livello europeo dalla proposta di direttiva sul monitoraggio e la salute del suolo.

Le politiche rigenerative del suolo possono trovare una concreta attuazione solo se questo tema sarà accompagnato da criteri certi e chiari, auspicabilmente caratterizzati da un approccio “premiante” che favorisca gli operatori che si impegnino nella direzione del recupero e ripristino dei servizi ecosistemici. In particolare, sulla scia di quanto previsto dalla Legge di stabilità per il 2023 che ha istituito presso il Ministero

dell'ambiente e della sicurezza energetica un fondo per agevolare interventi di rinaturalizzazione dei suoli degradati o in via di degrado in ambito urbano e periurbano, occorre garantire risorse stabili e adeguate destinate alle istituzioni territoriali e ai privati, singoli o associati, che nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana, si impegnino nella demolizione/ de-permeabilizzazione di superfici in precedenza impermeabilizzate e nel miglioramento delle condizioni del suolo per il ripristino dei servizi ecosistemici.

Percorso attuativo: rapporto Stato/Regioni/Enti locali – Per garantire un percorso attuativo semplice e veloce, occorre prima di tutto tenere nella massima considerazione l'assetto costituzionale delle competenze nel "governo del territorio" (urbanistica, l'edilizia e in generale la gestione del territorio), dove allo Stato spetta l'individuazione dei principi fondamentali e alle Regioni la definizione della normativa di dettaglio, indicata nel corso della audizione.

Interesse pubblico e misure di semplificazione/incentivazione – Occorre affermare l'interesse pubblico degli interventi di rigenerazione urbana, sia pubblici che privati, al fine di poter beneficiare delle semplificazioni e degli incentivi previsti dalla nuova legge. Si tratta di un riconoscimento fondamentale che non deve essere assimilato alla dichiarazione di pubblica utilità finalizzata, differentemente, all'esproprio della proprietà delle aree per la realizzazione di opere pubbliche.

Nel percorso statale per la rigenerazione occorre poi prevedere delle semplificazioni volte a rendere più agevole le operazioni di recupero, tra cui assume particolare rilevanza il tema della flessibilità dei cambi di destinazione d'uso necessaria per stimolare la formazione di un tessuto edilizio più funzionale alle esigenze economiche e sociali del territorio.

Rigenerazione urbana e ripristino della legalità – Il "ricambio urbano" deve rafforzare la "legalità urbanistica" da un lato contrastando l'abusivismo edilizio, dall'altro sbloccando tutte quelle situazioni in cui è prevalente il legittimo affidamento dei privati per situazioni "storicizzate" che non contrastano con l'interesse pubblico e che non sono opera di abusi edilizi ma di un "modo di progettare ed eseguire le opere" differente dalla normativa attuale. Per risolvere questa problematica si ritiene che la sua collocazione specifica sia la revisione organica della normativa edilizia (DPR 380/2001). Tuttavia, alcuni aspetti possono e devono essere anticipati nella legge sulla rigenerazione urbana.

Risorse – Positiva la scelta di prevedere la costituzione di un Fondo unico, presente in tutti i disegni di legge oggetto della presente audizione, che deve essere dotato di risorse adeguate e certe su un orizzonte pluriennale al fine di garantire un finanziamento continuativo degli interventi nelle città, anche in sinergia con e ulteriori risorse destinate alla città, come i fondi strutturali europei e le risorse del PNRR. La ripartizione dei fondi agli enti locali deve avvenire con criteri di efficienza in parte tramite bandi e in parte sulla base dell'individuazione di "aree target" in modo da premiare le eccellenze e la diffusione di buone pratiche.

Misure ambientali – Per favorire gli interventi di rigenerazione urbana è importante introdurre misure volte ad incentivare le operazioni di bonifica dei siti contaminati, che sono essenziali per poter restituire alla collettività intere porzioni di territorio e valorizzare nuove potenzialità di sviluppo economico e sociale. Sotto questo profilo, occorre, innanzitutto, riconoscere la pubblica utilità di queste opere, oltre ad una revisione profonda del procedimento, ancora troppo lungo e complesso, e all'introduzione di misure volte ad incentivare e favorire la realizzazione degli interventi stessi. È inoltre importante introdurre specifici incentivi economici – come lo scomputo degli oneri o riduzioni del costo di costruzione – per la realizzazione di queste operazioni, che rappresentano un costo immediato per gli operatori, anche perché spesso si tende a scindere la fase di bonifica da quella dell'investimento e dello sviluppo futuro, cioè del 'riuso' dell'area bonificata.

Misure fiscali – Un’effettiva politica di rigenerazione urbana non può prescindere dall’utilizzo della leva fiscale in tutte le fasi dei programmi comunali a ciò destinati, dall’acquisto dell’area, alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati vetusti, fino al trasferimento delle unità recuperate. In questo senso, si condivide il percorso avviato con i DDL che, si auspica, possa garantire il principio di neutralità dell’imposta di registro nella fase iniziale di produzione e allo stesso tempo consenta adeguate misure di incentivazione della domanda degli immobili risultanti dalle operazioni di sostituzione edilizia che siano in linea con gli standard energetici e antisismici richiesti anche a livello UE.

Nel corso della seduta del **27 febbraio 2024** si sono svolte **le audizioni** di: ANCI, Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, ISPRA, UNACO, CNA - Confartigianato Imprese, Prof. Paolo Pileri, Prof.ssa Arianna Azzellino.

ANCI: “La rigenerazione urbana è tema centrale nello sviluppo delle politiche urbane. Politiche che necessitano di regole semplici, risorse stabili e rimesse all’autonoma gestione delle Città e dei Comuni, sulla base di un indirizzo di crescita e trasformazione urbana in chiave di sostenibilità, che è patrimonio comune di tutti i Comuni”. Lo ha detto il sindaco di Torino, Stefano Lo Russo. Ribadendo la necessità di assicurare un panorama di regole che garantiscano agli Enti locali la possibilità di avviare processi di trasformazione urbanistica, finalizzati alla riduzione di consumo di suolo, in linea con gli obiettivi fissati in ambito europeo, ha poi evidenziato come l’Associazione dei Comuni ritenga che un valido testo base per la costruzione di un Testo Unificato sulla rigenerazione urbana sia il disegno di legge S 863 presentato dal sen. Mario Occhiuto come primo firmatario.

“Tale provvedimento – ha detto Lo Russo – è, infatti, in linea con le necessità e le esigenze di Comuni e Città Metropolitane nel valorizzare ruolo e compiti delle stesse nell’ambito delle iniziative di rigenerazione urbana, perché nel testo si individuano delle misure effettive di semplificazione delle procedure amministrative con un percorso snello e con meno adempimenti per le amministrazioni comunali”. A questo si aggiunge, il merito del Ddl Occhiuto di “valorizzare la centralità di Comuni e Città Metropolitane nella definizione di interventi, semplificandone la realizzazione, oltre alla positiva previsione – ha rimarcato Lo Russo – della costituzione di un Fondo nazionale per la rigenerazione urbana direttamente rivolto a Comuni e Città metropolitane, nel quale dovranno confluire tutte le risorse disponibili a ciò destinate”. Ciò risulta essere un elemento essenziale per Lo Russo poiché “in linea con le istanze rappresentate da Anci rispetto all’attribuzione diretta di risorse a Comuni e Città Metropolitane”.

Conferenza Regioni: si accoglie con favore la ripresa di un’attività legislativa sul tema del governo del territorio, ancorché limitato alla sola rigenerazione. Tuttavia, si osserva che la rigenerazione urbana dovrebbe essere ricondotta entro il più ampio e generale contesto della pianificazione urbanistica (di cui, di fatto, la rigenerazione costituisce uno specifico obiettivo da perseguire), puntando, dunque, ad una organica riforma della normativa sul governo del territorio nel rispetto del quadro istituzionale definito dal Titolo V della Costituzione. Una norma sul tema, inserita in un contesto più ampio, dovrebbe prevedere disposizioni in grado di superare le difficoltà che si avvertono a livello regionale, dove la potestà legislativa delle Regioni stesse non può superare disposizioni nazionali ormai obsolete, per introdurre in modo ordinario e permanente principi e disposizioni sulla fiscalità urbanistica e patrimoniale, sulla perequazione territoriale e fornire indicazioni generali sull’attuazione delle politiche per lo sviluppo sostenibile e il contrasto e adattamento al cambiamento climatico. Sarebbe, pertanto, quanto mai necessario considerare la

rigenerazione in un contesto più ampio, evitando di far coincidere linee e bandi di finanziamento con un sistema di pianificazione in “deroga” alle ordinarie modalità di governo del territorio gestite a livello regionale, provinciale e locale.

CNA: “il ruolo delle Pmi è fondamentale nei processi di rigenerazione urbana con il loro patrimonio di conoscenza e competenze che può apportare un valore significativo. Spesso hanno una conoscenza approfondita delle comunità locali e del territorio in cui operano, preziosa per identificare le esigenze specifiche delle aree da rigenerare e adattare i progetti di sviluppo urbano alle caratteristiche locali”. È quanto hanno sottolineato CNA e Confartigianato nel corso dell’audizione, rilevando che gli strumenti previsti nei vari ddl (Programma nazionale per la rigenerazione urbana, fondo nazionale e cabina di regia nazionale) sembrano per lo più tarati su un profilo circoscritto alla riqualificazione delle città, rivolto principalmente a interventi riferiti nella gran parte alle aree degradate o dismesse. In alcuni casi, il Fondo risulta specificatamente orientato al finanziamento degli interventi carattere di pubblica utilità (secondo quanto previsto dai Piani) e prevalentemente riferiti al patrimonio pubblico. A ciò si aggiungono procedure attuative articolate e una stratificazione di compiti e fasi attuative che rischiano di depotenziare l’efficacia del modello di Governance previsto.

Risulta inoltre carente, sostanzialmente in tutti i ddl (seppure in alcuni di essi si prevedano misure per gli interventi privati), una congrua attenzione agli investimenti privati che pure possono dare un contributo strategico agli obiettivi di riqualificazione urbana.

CNA e Confartigianato hanno evidenziato che, pur non essendo quello della riqualificazione immobiliare l’oggetto specifico dei provvedimenti in discussione, l’Italia dovrà nei prossimi anni accelerare il proprio percorso di ristrutturazione ed efficientamento di un parco immobiliare vetusto, secondo gli obiettivi di decarbonizzazione in arrivo dall’Europa. Non si può dunque ignorare tale aspetto nell’ambito di un intervento organico in materia di riqualificazione urbana, e non si può ulteriormente tardare nell’avvio di un percorso di riordino sia in termini strategici sia degli strumenti di agevolazione, già depotenziati e comunque in graduale scadenza dopo il 2024.

Nondimeno, in tutti i provvedimenti manca qualsiasi riferimento al ruolo strategico delle imprese e delle attività economiche, anche laddove si individuano meccanismi di coinvolgimento, che rimangono sostanzialmente rivolti ai cittadini. Si tratta di un paradosso, sia per il ruolo strategico del sistema imprenditoriale (in particolare quello delle Pmi), nella funzione di manutenzione e messa in sicurezza, sia rispetto alla necessità di valorizzare le attività economiche diffuse nella loro funzione – anche sociale – di riqualificazione di importanti aree del Paese (rivitalizzazione delle città e delle loro periferie, dei borghi storici, delle aree montane, etc.).

Nel corso della seduta del **3 aprile 2024**, la Commissione ambiente del Senato ha ascoltato l’Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali (UNITEL), OICE - Associazione delle organizzazioni di ingegneria, di architettura e di consulenza tecnico-economica e il Forum Nazionale "Salviamo il Paesaggio - Difendiamo i Territori", sui progetti di legge sul tema della rigenerazione urbana. ([Video](#))

OICE: dopo una breve introduzione del Direttore Mascolini, che ha sottolineato l’importanza di arrivare in tempi brevi ad un testo unificato, Valter Macchi - Coordinatore della regione Lazio e del Gdl "Rigenerazione Urbana"- ha esposto i punti principali della posizione OICE.

Fra le altre cose Macchi ha sottolineato l'esigenza di arrivare ad una corretta definizione di rigenerazione urbana, quale complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie su aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico ed edilizio, incongruenza con i circostanti tessuti urbani, condizioni consolidate di dismissione o inutilizzazione determinate da destinazioni d'uso non più in linea con le esigenze del mercato immobiliare.

Nel merito, per OICE, ha spiegato Macchi, una legge statale con un testo normativo snello e di agevole applicazione che affronti i principali temi attinenti alla rigenerazione urbana che faccia salve le legislazioni regionali innovative e coerenti con i principi contenuti nella legge e chieda alle altre Regioni di adeguare in tempi certi le loro leggi.

Positivo è il giudizio dell'OICE sulla creazione di una Cabina di regia, su un fondo pluriennale che assicuri risorse per le operazioni da attuare a seguito dei piani. Fondamentale sarà però - ha detto Macchi - prevedere semplificazioni procedurali e normative per la rigenerazione, affrontando il tema degli standard differenziati, delle densità edilizie, altezze massime, distanze e distacchi, con un superamento del DM 1444 del 1968.

Nella seduta del **16 aprile 2024**, la Commissione ambiente del Senato ha ascoltato i rappresentanti di: Federdistribuzione, WWF, Consiglio nazionale dei geologi, Sistemi urbani, La Fenice Urbana - Scuola di Rigenerazione Urbana Sostenibile, AUDIS - Associazione Aree Urbane Dismesse, Confcommercio. ([Video](#))

[AUDIS](#): l'Associazione ha sollecitato una riflessione sulla *governance*. Si fa notare che i Piani di Rigenerazione Urbana ci sono già: sono i Piani Territoriali Metropolitan e i Piani Territoriali Provinciali - i più recenti, che già incorporano aspetti sociali, economici ed ambientali, e quelli più datati che possono incorporarli mediante varianti apposite.

"La soluzione non è rinunciare alla governance pubblica, anzi è l'esatto contrario: operare con rapidità ed efficacia sul piano urbanistico consente di anticipare le strategie degli operatori economici e di finalizzarle ad obiettivi collettivi, anziché rallentarle e, alla fine, subirle". È necessaria poi la costituzione di OICR ESG (fondi etici) ad apporto di beni pubblici, ai sensi dell'art. 33 del DL 98/2011, ispirati ai principi SDG delle Nazioni Unite e conformi al regolamento europeo SFDR "sorvegliato" da Consob. In questo caso, anche risorse pubbliche relativamente esigue a fronte di un compito così complesso e difficile possono ottenere risultati di grande interesse: "un conto è impiegare direttamente qualche centinaio di milioni di euro all'anno – ben poco se confrontato con gli obiettivi da raggiungere – un altro conto è utilizzare quelle stesse risorse pubbliche come moltiplicatore del risparmio privato, potendo contare, di conseguenza, su diversi miliardi di euro all'anno". Al riguardo, AUDIS ritiene che il riferimento al Project financing ed alla concessione, presente nel progetto di legge Occhiuto, appare riduttivo; per intervenire con risorse pubbliche, si potrebbe pensare, soprattutto nelle città metropolitane, a un "fondo nazionale a sportello" per integrare i flussi di cassa dei Progetti di Rigenerazione Urbana, solo nella misura in cui i rientri di mercato non siano sufficienti per garantire la redditività degli investimenti effettuati, come già avviene in altri casi (vedi le reti 5 G ai trasporti pubblici locali). "A questo scopo dovranno essere istituiti adeguati meccanismi valutativi ma, in questo caso, i tempi sarebbero estremamente ridotti".

[WWE](#): pur condividendo su molti aspetti l'impostazione generale dei ddl, vengono svolte riflessioni sulle parti che devono essere messe in discussione con riferimento ai singoli provvedimenti.

Nell'esaminare il ddl 1028 (che in qualche modo assorbe anche il contenuto del ddl 911) si dà atto come la normativa proposta, più delle altre, affronti in maniera molto articolata la materia della rigenerazione urbana e del governo del territorio, tenendo conto dell'importanza dell'ecosistema del suolo e della riduzione del rischio idrogeologico.

Confcommercio: "Da tempo Confcommercio chiede un piano nazionale per la rigenerazione urbana, capace di integrare progetti fisici con aspetti sociali, ambientali ed economici; un 'Progetto per le città e le economie urbane' che sia sostenuto dalle risorse del Recovery Fund e sviluppato mediante partenariati pubblico-privati, tra amministrazioni territoriali ed organizzazioni imprenditoriali e sociali. È questo il momento di mettere in campo una profonda revisione dell'approccio alla città, che coniughi le trasformazioni edilizie con un nuovo modello di sviluppo delle economie urbane, ponendo particolare attenzione al rafforzamento dei servizi di prossimità che, in emergenza sanitaria, si sono configurati come una vera infrastruttura di pubblica utilità, con valenze economiche e sociali". Così Enrico Postacchini nel corso dell'audizione. "Tra le misure contenute nei provvedimenti positiva l'attenzione posta al tema del contrasto alla desertificazione commerciale dei centri storici che riteniamo però debba interessare tutti i territori urbanizzati, per una generale riattivazione delle economie locali, anche nelle aree interne e montane e nei piccoli borghi. Vogliamo, inoltre, sottolineare nuovamente l'importanza di prevedere fasi partecipative e concertative con tutti i soggetti interessati dalle trasformazioni urbane, per garantire l'equilibrio delle esigenze economiche e urbanistiche. Guardiamo, quindi, con interesse ad un intervento legislativo che si proponga di affrontare organicamente il tema della rigenerazione urbana con l'auspicio di giungere presto ad un quadro stabile di politiche di medio-lungo periodo, capace di fornire flussi costanti di risorse in una logica coordinata di programmazione pluriennale degli investimenti e degli interventi sulle aree urbane" ha concluso Postacchini.

Sul **testo unificato** adottato nell'ambito dei progetti di legge in materia di rigenerazione urbana, nella seduta del **30 settembre 2024**, la **Commissione ambiente** del Senato ha audito i rappresentanti di: CNAPPC – Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, CONFEDILIZIA, CONFCOMMERCIO e ASVIS – Alleanza per lo Sviluppo Sostenibile. ([video](#))

Il **1° ottobre** sono stati auditi anche: ANCE, ANCI e Prof.ssa Maria Agostina Cabiddu. [video](#)

CNAPPC: "È assolutamente positivo che il tema della rigenerazione urbana sia tornato al centro dell'Agenda politica e che ci si avvii verso la predisposizione di un testo unificato, ma è fondamentale che esso recepisca il principio che la rigenerazione urbana non è solo ristrutturazione edilizia, ma riguarda, invece, molteplici aspetti - sociali, culturali, economici - volti a migliorare la vita dei cittadini e delle comunità".

Così Massimo Crusi, Presidente del Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, (CNAPPC) nel corso di un'audizione dinnanzi alla Commissione Ambiente del Senato sul Testo unificato adottato dalla Commissione per i disegni di legge n. 29 e congiunti.

"Siamo pronti a dare il nostro contributo - ha aggiunto - su un tema che da anni vede impegnati gli Architetti PPC e, come richiesto dalla Commissione, consegneremo, entro il prossimo 15 ottobre, termine previsto per la presentazione degli emendamenti, un documento con riferimenti puntuali per superare alcune criticità che abbiamo riscontrato. È assolutamente importante, ad esempio, specificare nell'articolo 1 cosa sia la rigenerazione urbana e che ne siano introdotte finalità e principi per il futuro delle nostre città considerate nella loro dimensione di centri propulsori di attività culturali, sociali ed economiche".

Altro suggerimento del CNAPPC è quello di ricomporre in forma unitaria i diversi contesti urbani superando il modello dello zoning per garantire accessi, trasporto pubblico e comunità resilienti, mentre, riguardo all'articolo 7, relativo alla disciplina degli interventi diretti privati di rigenerazione urbana, ci sono aspetti da rivedere e affermare nel miglior modo possibile.

Proprio sul tema della rigenerazione urbana il prossimo 22 ottobre sarà presentata alla Camera dei Deputati, nel corso del convegno "L'Italia di prossimità: il futuro della pianificazione urbana e territoriale", una pubblicazione che raccoglie le proposte degli Architetti italiani per il futuro delle nostre città e dei nostri territori e le più significative esperienze a livello internazionale.

La pubblicazione è a cura di un autorevole Comitato scientifico internazionale multidisciplinare presieduto da Carlos Moreno, accademico di fama internazionale, Professore presso l'Università IAE Paris 1 Sorbonne, ideatore delle "città di 15 minuti", del quale il CNAPPC si avvale per lo sviluppo del "Progetto di futuro - In quali città e territori vogliamo vivere?". (comunicato)

CONFCOMMERCIO: "Apprezziamo l'attenzione che il Parlamento sta ponendo al tema della rigenerazione urbana e auspichiamo che il provvedimento all'esame possa essere occasione per affermare una definizione olistica di rigenerazione urbana che superi il semplice approccio urbanistico-edilizio, per abbracciare la dimensione economica e sociale, riconoscendo il ruolo delle attività economiche di prossimità nel rendere le nostre città più vivibili e attrattive". Così Enrico Postacchini, componente di Giunta Confcommercio con incarico per Commercio e Città, nel corso dell'audizione in Commissione Ambiente sul nuovo testo unificato di disegno di legge in materia di rigenerazione urbana.

In un quadro di apprezzamento complessivo del provvedimento e nell'auspicio che i diversi attori istituzionali promuovano a tutti i livelli l'armonizzazione dei programmi di rigenerazione con politiche attive di sviluppo economico urbano, Postacchini ha ribadito che "introdurre nella legge un obiettivo specifico riferito al contrasto della desertificazione commerciale e alla valorizzazione delle imprese di prossimità significa non solo preservare il modello tipicamente italiano di pluralismo distributivo e i posti di lavoro generati, ma anche riconoscere, nel tempo del confronto difficile con le grandi piattaforme, il valore sociale dei negozi fisici per le comunità urbane".

Pur comprendendo l'esigenza di adeguare le trasformazioni immobiliari alle esigenze del mercato, Postacchini ha infine espresso preoccupazione per le deroghe urbanistiche, concludendo: "auspichiamo un ripensamento in materia di cambi di destinazione d'uso, disciplina peraltro recentemente modificata dal 'decreto Salva Casa', anche in direzione della salvaguardia degli strumenti urbanistici comunali e del rispetto della normativa di settore, per scongiurare possibili impatti negativi sul tessuto urbano e socio-economico".

ANCE: Bene l'impegno a promuovere un programma nazionale sulla rigenerazione urbana, ma i fondi dedicati al finanziamento degli interventi rischiano di essere insufficienti. E' quanto rileva l'Associazione nazionale costruttori (Ance) ascoltata in audizione al Senato sul testo unificato in materia di rigenerazione urbana.

'L'impianto complessivo del testo - ha detto il vicepresidente Ance Stefano Betti - è sicuramente apprezzabile con particolare riferimento alla previsione sia di una specifica governance di supporto a un programma nazionale di rigenerazione urbana dotato di un canale di finanziamento unico e dedicato, sia per la previsione di una fiscalità immobiliare necessaria per incentivare anche gli interventi privati'. Tuttavia, ha notato Betti 'la dotazione, pari a 3.350 milioni di euro per il periodo 2024-2037, appare insufficiente e inadeguata rispetto alle destinazioni previste dalla stessa norma che comprendono, tra le altre, anche le spese per la

ristrutturazione del patrimonio immobiliare pubblico e quelle per le misure di adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici'. (fonte RADIOCOR)

ESAME, DDL ABBINATI E DISCUSSIONE

Seduta 27 settembre 2023

La **Commissione ambiente** del Senato ha avviato l'esame delle proposte di legge AS [29](#) e AS [761](#) recanti misure per la rigenerazione urbana.

Come si legge nella Relazione, il **ddl S29** a firma Mirabelli (PD), già depositato nella XVIII legislatura dal Senatore Ferrazzi (atto Senato n. 1131) e ripresentato con i necessari adeguamenti, è finalizzato a favorire la rigenerazione urbana quale complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie su aree e complessi edilizi caratterizzati da uno stato di degrado urbanistico, edilizio o socio-economico. A tal fine, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, la rigenerazione urbana, quale alternativa strategica al consumo di suolo, rientra nella materia del governo del territorio.

La proposta, pertanto, è finalizzata a definire i principi fondamentali in materia di rigenerazione urbana e i correlati incentivi per gli interventi da realizzare prioritariamente nelle aree già urbanizzate degradate da riqualificare, nei limiti della competenza legislativa concorrente Stato-regioni in materia di governo del territorio.

Il **disegno di legge S761** – a firma Gasparri (FI) - disciplina, in forma unitaria e organica, principi, procedure e istituti nel rispetto della funzione di indirizzo spettante allo Stato e della concorrente competenza regionale. Il ddl contempla sia le misure «straordinarie» del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) in materia di R.U., previste all'articolo 4, comma 1, che affiancano la previsione nello stesso articolo, «a regime», di un Piano nazionale destinato a operare anche negli anni successivi alla scadenza delle misure straordinarie. Il disegno di legge, in sostanza, tende a rendere attuabili sia gli interventi pubblici di R.U., sia quelli privati, con previsione di istituti e procedure che consentano il tempestivo utilizzo delle risorse disponibili; per interventi mirati su edifici o ambiti suscettibili di riqualificazione e rigenerazione. Infine, sono introdotte una serie mirata di semplificazioni e modifiche a norme vigenti, tese a favorire la rapida approvazione degli interventi pubblici e privati.

Seduta 3 ottobre 2023

In **Commissione ambiente** del Senato si sono svolte le prime audizioni sui progetti di legge recanti misure per la rigenerazione urbana, a cui è stato congiunto il ddl [S863](#)

Il relatore Rosso (FI) ha illustrato il disegno di legge 863, che si compone di cinque articoli.

L'articolo 1, dopo aver fornito la definizione di rigenerazione urbana e dei relativi interventi, **prevede che i comuni approvino un piano di rigenerazione urbana** - individuando, anche su proposta dei privati, gli ambiti urbani ove si rendono necessari gli interventi - e definiscano gli interventi ammissibili. Esso inoltre elenca le misure incentivanti di cui beneficiano gli interventi e introduce alcune semplificazioni procedurali, segnatamente in materia di svolgimento della conferenza di servizi.

L'articolo 2 prevede l'istituzione, nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, di un **Fondo nazionale per la rigenerazione urbana**, le cui risorse sono attribuite per il cofinanziamento: di interventi di rigenerazione urbana presentati dai comuni e dalle città metropolitane, dando priorità ai comuni che hanno adottato i piani di rigenerazione urbana; di attività di ricerca scientifica, finalizzate allo studio e alla sperimentazione dei materiali edili sostenibili e a basso impatto ambientale; di attività di studio e prototipazione di nuove tipologie costruttive innovative e sostenibili.

L'articolo 3 istituisce, presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, la **Cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana**, disciplinandone composizione e funzioni.

Esso inoltre attribuisce al Ministero della pubblica amministrazione il compito di **promuovere e accompagnare i processi di trasformazione delle pubbliche amministrazioni** anche nelle attività di formazione e di assistenza ai comuni per le pratiche che riguardano la rigenerazione urbana.

Al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti viene invece assegnato il compito di sostenere gli investimenti di rigenerazione urbana stimolando la realizzazione all'interno delle città di nuove infrastrutture sociali e di sistemi di mobilità innovativi e sostenibili.

L'articolo 4 **autorizza i sindaci a operare con gli stessi poteri che il decreto-legge "sblocca cantieri" ha conferito ai commissari straordinari** per gli interventi infrastrutturali di particolare complessità, nel rispetto dei principi derivanti dall'ordinamento dell'Unione europea e in deroga a vari articoli del codice dei contratti pubblici. I relativi contratti sono sottoposti a condizione risolutiva ove sopravvenga documentazione interdittiva. L'articolo detta inoltre disposizioni per le occupazioni e per le espropriazioni delle aree occorrenti per l'esecuzione degli interventi di rigenerazione urbana e individua compiti e poteri degli amministratori locali.

L'articolo 5 reca la **clausola di invarianza finanziaria**.

Seduta 17 ottobre 2023

In **Commissione ambiente** del Senato ha deliberato la congiunzione del ddl n. [903](#) a firma di Dreosto (Lega) con i disegni di legge già in esame recanti misure per la rigenerazione urbana.

Il testo è stato sinteticamente illustrato dal [relatore Rosso](#) (FI)

L'articolo 1 individua **le finalità e gli obiettivi** del provvedimento, mentre l'articolo 2 elenca le definizioni.

L'articolo 3 individua i **soggetti istituzionali della rigenerazione urbana**, elencando le funzioni del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, delle regioni e delle province autonome e dei comuni.

L'articolo 4 prevede l'adozione del **Programma nazionale per la rigenerazione urbana**, inserito annualmente nell'allegato infrastrutture al Documento di economia e finanza.

L'articolo 5 disciplina la **programmazione comunale**.

L'articolo 6 è dedicato alla **qualità della progettazione e all'attuazione degli interventi**.

L'articolo 7 reca la disciplina degli **interventi privati**.

L'articolo 8 prevede che gli **enti territoriali** disciplinino le forme e i modi per assicurare la partecipazione dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei piani di rigenerazione urbana e la piena informazione sui contenuti dei progetti.

L'articolo 9 istituisce, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il **Fondo nazionale per la rigenerazione urbana**, 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 dal 2033.

L'articolo 10 prevede **incentivi economici e fiscali**.

L'articolo 11 dispone che l'approvazione degli interventi di rigenerazione urbana, anche tramite **accordo di programma**, comporti la dichiarazione di pubblica utilità.

L'articolo 12 reca la **copertura finanziaria**.

Seduta 10 gennaio 2024

La **Commissione ambiente** del Senato ha deliberato la congiunzione del ddl [S911](#) (presentato da Sironi-M5S) ai disegni di legge nn. 29, 761, 863 e 903 sul tema della rigenerazione urbana.

L'articolo 1 del nuovo disegno di legge individua **le finalità e gli obiettivi del provvedimento**, mentre **l'articolo 2** elenca le **definizioni**.

L'articolo 3 reca disposizioni in materia di **monitoraggio del consumo di suolo**, prevedendo, tra l'altro, che, con decreto ministeriale, siano stabiliti i criteri e le modalità per il monitoraggio e siano individuati i soggetti pubblici a cui sono demandati i relativi compiti. Il decreto è sottoposto a verifica ogni tre anni, tenuto conto dell'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo netto.

L'articolo 4 introduce il **divieto di consumare o impermeabilizzare nuovo suolo** per qualsiasi destinazione d'uso, stabilendo che le esigenze insediative e infrastrutturali debbano essere soddisfatte tramite il riuso, la rigenerazione e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

Le regioni e le province autonome, tenuto conto del prevalente interesse pubblico alla tutela e alla salvaguardia del suolo e individuando il riuso e la rigenerazione urbana quali azioni prioritarie, orientano l'attività di pianificazione territoriale e paesaggistica nel rispetto delle finalità e delle disposizioni di cui al provvedimento in esame, adottando o adeguando proprie disposizioni legislative e regolamentari entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del provvedimento in esame.

Entro i successivi centottanta giorni, i comuni adeguano la pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica tenuto conto delle finalità e delle disposizioni del provvedimento in esame, nonché delle ulteriori disposizioni regionali, e motivano la necessità di consumo di nuovo suolo a causa dell'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate o recuperare aree dismesse. I comuni informano le regioni con l'invio, ogni sei mesi, dei dati circa il processo di adeguamento della propria pianificazione diretto a disciplinare e promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana del territorio, nonché ad azzerare il consumo di suolo netto.

L'articolo 5 prevede che le regioni, nell'ambito delle proprie competenze ed entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del provvedimento in esame, dettino **disposizioni volte a orientare l'iniziativa dei comuni alla rigenerazione urbana** e all'esecuzione, da parte dei comuni medesimi, del censimento del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, disponibile per il recupero o il riuso.

Ogni anno, i comuni redigono il bilancio ecologico in cui annotano le voci relative al controvalore economico della perdita o dell'acquisizione ecosistemica di suolo misurato in termini di impronta di carbonio.

I comuni devono inoltre censire annualmente gli edifici e le aree pubbliche e private dismessi, non utilizzati o abbandonati esistenti sul proprio territorio, e diffondere i dati aggiornati pubblicandoli entro il 31 marzo dell'anno successivo nei propri siti internet istituzionali.

L'**articolo 6** istituisce, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, il **Fondo nazionale per gli interventi di rigenerazione urbana**, con una dotazione pari a 100 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2024 al 2026.

Le risorse sono destinate al cofinanziamento dei bandi regionali per la rigenerazione urbana.

Al fine di usufruire delle risorse di cui all'articolo in esame, le regioni e gli enti locali devono garantire che gli interventi di rigenerazione urbana abbiano elevati standard di qualità e sicurezza e, in particolare, preservino la tutela delle aree verdi esistenti, dell'efficienza energetica, dell'invarianza idraulica, nonché la riduzione delle emissioni inquinanti e la realizzazione di superfici filtranti.

L'**articolo 7** disciplina l'**entrata in vigore** (il giorno successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale)

Seduta 27 febbraio 2024

La **Commissione ambiente** del Senato ha abbinato il ddl [S1028](#) a firma del M5S all'esame dei progetti di legge già in discussione sul tema della rigenerazione urbana.

- vieta il consumo o l'impermeabilizzazione di nuovo suolo per qualsiasi destinazione d'uso e prevede che le esigenze insediative e infrastrutturali debbano essere soddisfatte tramite la rigenerazione, il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti
- introduce disposizioni particolari per le opere pubbliche
- prevede l'istituzione di una banca dati relativa a siti contaminati, siti da bonificare e siti di interesse nazionale
- reca disposizioni in materia di boschi e foreste
- prevede un piano del verde e della riforestazione urbana.
- prevede che gli enti territoriali disciplinino le forme e i modi per assicurare la partecipazione dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei piani di rigenerazione urbana e la piena informazione sui contenuti dei progetti
- prevede l'adozione, da parte dei comuni, del bilancio ecologico-economico dei servizi ecosistemici garantiti sui propri territori
- interviene sul monitoraggio del consumo di suolo e degli edifici e delle aree inutilizzati
- definisce abbandonati i beni inutilizzati o derelitti di proprietà pubblica, ecclesiastica, privata o di altra natura che si trovino in stato di abbandono da almeno sette anni o di degrado da almeno quindici anni e detta una procedura per il ripristino del decoro e della funzione sociale di tali beni
- prevede l'istituzione, presso il Ministero dell'ambiente, della Banca dati pedologica nazionale e del Fondo per la rigenerazione urbana e per il contrasto del consumo di suolo
- disciplina i compendi agricoli neo-rurali
- riconosce ai comuni una priorità nella concessione di finanziamenti statali, regionali e nell'accesso al Fondo europeo di sviluppo regionale per gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana o di bonifica dei siti contaminati
- istituisce il premio della Città ecologicamente sostenibile.

Seduta del 12 marzo 2024

La **Commissione ambiente** del Senato si è riunita sui progetti di legge sul tema della rigenerazione urbana deliberando la congiunzione con la discussione del disegno di legge del PD [S42](#).

Sironi (M5S), a seguito della presentazione del ddl S1028, ha ritirato il ddl S911.

Questi i principali obiettivi perseguiti dal nuovo ddl **S42**: realizzare una legge di principi, che possa essere agevolmente attuata dalle regioni, con un regime transitorio flessibile e al contempo efficace; fermo l'obiettivo del saldo netto delle emissioni di gas a effetto serra pari a zero entro l'anno 2050, avviare una riduzione progressiva del consumo di suolo declinata attraverso la progressiva perdita di capacità edificatoria dei suoli edificabili, se non edificati entro termini prestabiliti; creare le condizioni per l'immediata inibizione della possibilità di incrementare il consumo di suolo rispetto a quello già programmato, consentendo così una gestione razionale della fase transitoria; con la nuova normativa a regime, porre un limite temporale massimo per la destinazione edificatoria delle aree, attraverso progressive riduzioni della capacità edificatoria con il decorso del tempo; realizzare misure di semplificazione procedurale e di incentivazione economica per il riuso e la rigenerazione urbana e al contempo incrementare il contributo per il permesso di costruire in caso di nuovo consumo di suolo.

Non sono inoltre previsti meccanismi di rinvio ad atti regolamentari né di delega governativa, al fine di rendere più semplice e immediatamente applicabile la disciplina, lasciando invece spazio a interventi legislativi delle regioni e prevedendo, al contempo, una disciplina immediatamente applicabile nelle more dell'intervento delle leggi regionali.

Il testo proposto consta complessivamente di cinque articoli: Principi (articolo 1); Definizioni (articolo 2); Limiti al consumo di suolo e disciplina transitoria (articolo 3); Incentivi e procedure per riuso e rigenerazione urbana (articolo 4); Disposizioni finali (articolo 5).

Seduta del 15 maggio 2024

In **Commissione ambiente** del Senato il ddl De Piamo (Fdi) [S1122](#) recante disposizioni in materia di rigenerazione urbana è stato congiunto con i disegni di legge nn. 29, 42, 761, 863, 903 e 1028, già all'esame della Commissione.

Il relatore Rosso (FI) ha illustrato il disegno di legge.

L'articolo 1 reca la definizione di rigenerazione urbana, le finalità e gli obiettivi prioritari del provvedimento.

L'articolo 2 istituisce presso la Presidenza del Consiglio dei ministri il Dipartimento nazionale per la promozione e l'organizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.

L'articolo 3 prevede l'adozione del Piano nazionale per la rigenerazione urbana.

L'articolo 4 istituisce nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, con una dotazione di 25 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2024 e fino all'anno 2043.

L'articolo 5 disciplina i bandi regionali e i piani comunali e intercomunali per la rigenerazione urbana.

L'articolo 6 reca misure in materia di interventi pubblici e privati da attuare secondo il principio di sussidiarietà.

L'articolo 7 reca disposizioni in materia di qualità degli interventi pubblici e privati.

L'articolo 8 prevede 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.

L'articolo 9 prevede che l'approvazione degli interventi di rigenerazione urbana comporti la dichiarazione di pubblica utilità agli effetti del Testo unico in materia di espropriazione.

L'articolo 10 disciplina le misure per incentivare la rigenerazione urbana.

L'articolo 11 reca la copertura finanziaria.

Seduta 18 giugno 2024

In Commissione ambiente del Senato il ddl Gelmini (Misto-IV-AZ) [S1131](#), recante disposizioni in materia di rigenerazione urbana, è stato congiunto all'esame dei disegni di legge S29, 42, 761, 863, 903 e 1028.

Il ddl è stato illustrato dal relatore Rosso (FI)

L'articolo 1 introduce il **Programma nazionale per la rigenerazione urbana**, da realizzare attraverso i progetti e i piani previsti a tale scopo dal PNRR e dal Piano nazionale per la rigenerazione urbana.

L'articolo 2 individua i **principi fondamentali in materia di rigenerazione urbana** ai quali si devono conformare l'attività legislativa delle Regioni e l'attività amministrativa dei restanti enti territoriali.

L'articolo 3 prevede che la **pianificazione urbanistica** debba promuovere la rigenerazione e la riqualificazione delle aree e degli edifici esistenti e che i comuni debbano perseguire la qualità progettuale degli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana anche attraverso i concorsi di architettura e i processi di progettazione partecipata.

L'articolo 4 dispone che possano essere previsti **incrementi volumetrici** per interventi di rigenerazione urbana, nonché ai fini di promuovere programmi di edilizia residenziale per gli studenti e di edilizia sociale.

L'articolo 5 reca disposizioni volte a **semplificare il contenuto degli strumenti di pianificazione** territoriale e urbanistica.

L'articolo 6 reca una serie di **novelle al Testo unico dell'edilizia**, in materia, tra l'altro, di stato legittimo degli immobili, determinazione delle variazioni essenziali, interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, tolleranze costruttive, alcune delle quali incidono su disposizioni toccate anche dal decreto-legge "casa", attualmente all'esame della Camera dei deputati.

Seduta del 5 agosto 2024

In Commissione ambiente del Senato, il relatore sui ddl materia di rigenerazione urbana ha depositato il [testo unificato](#) per i disegni di legge in esame.

Il relatore Rosso (FI) ha segnalato che quello attuale rappresenterebbe il 77° tentativo di approvare una legge nazionale in materia di rigenerazione urbana, riconoscendo che trovare una sintesi tra tanti disegni di legge diversi non è cosa facile. Il tema della rigenerazione urbana può infatti essere affrontato da più punti di vista, a seconda, ad esempio, del ruolo che venga riconosciuto allo Stato e alle regioni o al fatto che si preveda una

riduzione del consumo di suolo oppure il divieto assoluto dello stesso o, ancora, alla luce di quale destinazione si dia alle risorse finanziarie previste.

Rosso - consapevole del fatto che non è il testo perfetto - si è dichiarato disponibile a valutare tutte le proposte di modifica; ove alla ripresa dei lavori dopo la pausa estiva la Commissione adotti il testo unificato depositato quale testo base per il prosieguo dei lavori, sarà lo stesso relatore a proporre un termine ampio per la presentazione degli emendamenti.

Irto (PD) ha osservato che la questione potrebbe essere posta in altri termini: non ci sono tanti modi diversi di intendere la rigenerazione urbana, perché da una parte c'è la rigenerazione urbana, che è una cosa, e dall'altra ci sono tutte quelle misure inserite dal Governo nel decreto-legge "salva casa", in materia di distanze, altezze, ecc., che sono un'altra cosa rispetto alla rigenerazione urbana.

Sironi (M5S) ha espresso qualche riserva preliminare sulle definizioni contenute nel testo unificato e, in particolare, su quella relativa al consumo di suolo.

Fregolent (IV) ha suggerito di svolgere qualche audizione mirata e di puntare poi a un testo pragmatico; sarebbe forse meglio approvare un testo snello che rinviare alle regioni le questioni di maggiore dettaglio.

Sigismondi (Fdi) ha concordato col fatto che quello della rigenerazione urbana è un tema molto complesso, in cui si intersecano numerosi profili, dal degrado alle infrastrutture, dall'innovazione alla salvaguardia alla copianificazione. Anche sul solo profilo del recupero edilizio esistono tante visioni divergenti, quindi, a maggior ragione, ve ne sono tante su una questione ancora più ampia come la rigenerazione urbana, della quale appare problematico anche solo individuare il perimetro.

Seduta del 18 settembre 2024

La Commissione ambiente del Senato ha adottato il [testo unificato](#) proposto dal [relatore Rosso \(FI\)](#) nell'ambito dei progetti di legge in materia di rigenerazione urbana. Su richiesta dei Commissari è stato deliberato un nuovo ciclo di audizioni considerato che il testo unificato predisposto dal relatore è stato oggetto di rilievi critici da parte di numerose associazioni di categoria.

Inoltre, Rosso ha assicurato che è allo studio la predisposizione di un documento che evidenzia nello specifico quali parti dei disegni di legge iscritti all'ordine del giorno siano state recepite nel testo unificato.

Seduta del 9 ottobre 2024

In **Commissione ambiente** del Senato è stato prorogato a **mercoledì 30 ottobre 2024, ore 18** il termine per la presentazione degli emendamenti al testo unificato in materia di rigenerazione urbana, al fine di poter usufruire di un lasso di tempo maggiore per approfondire quanto emerso durante il nuovo ciclo di audizioni.

Sironi (M5S) ha comunicato di aver scritto ai Presidenti di Camera e Senato per stigmatizzare l'avvio, da parte della Commissione ambiente della Camera dei deputati, di un disegno di legge che - sebbene incentrato sulla specifica questione denominata dai media nei mesi scorsi "Salva Milano" - incide sulla materia della rigenerazione urbana, sovrapponendosi indebitamente all'attività che su tale tema il Senato sta svolgendo da tempo.

Seduta del 5 novembre 2024

In **Commissione ambiente** del Senato stati presentati [571 emendamenti e 2 ordini del giorno](#) sul [testo unificato](#) in materia di rigenerazione urbana. Sono stati ritirati gli emendamenti 11.3 e 12.0.3.

Seduta del 17 dicembre 2024

La **Commissione ambiente del Senato** è tornata a riunirsi sul [testo unificato](#) in materia di rigenerazione urbana. L'esame prosegue in sede referente dando per acquisite le precedenti fasi di esame svolte in sede redigente. Sono stati illustrati alcuni emendamenti riferiti all'articolo 1 del testo unificato.

Florida (Misto-AVS) ha illustrato il complesso degli emendamenti presentati dalla sua parte politica, evidenziando che essi sono volti a promuovere e rafforzare la sostenibilità ambientale, garantendo un uso responsabile del territorio e delle risorse ambientali, attraverso l'azzeramento del consumo netto di suolo entro il 2030, contrastando i rischi legati all'esposizione ai campi elettromagnetici e prevedendo l'adozione di protocolli energetico-ambientali per assicurare la sostenibilità degli interventi.

Sironi (M5S), nell'illustrare il complesso degli emendamenti presentati, ha sottolineato che qualsiasi discorso sulla rigenerazione urbana deve necessariamente partire dal divieto di consumo di nuovo suolo, che è una risorsa limitata e sostanzialmente non rinnovabile, essendo necessari tempi lunghissimi per ricostituirla.

Una volta vietato il consumo di nuovo suolo, la rigenerazione urbana diventa l'unica modalità per intervenire. Per tale motivo ritiene non condivisibile il principio di premialità, specie con riferimento all'ampliamento delle superfici, in quanto esso comporta inevitabilmente il consumo di nuovo suolo.

Si esprime inoltre in maniera assai critica sul modo in cui il Parlamento sta affrontando il tema della gestione del territorio, con una molteplicità di provvedimenti privi di visione e non coordinati tra di loro, come accade tra il testo unificato in esame e il cosiddetto disegno di legge "salva Milano", già approvato dalla Camera dei deputati e giunto ora all'esame della Commissione ambiente del Senato, che presentano profili di sovrapposizione.

Irto (PD) ha dichiarato di non essere soddisfatto dal testo unificato adottato, in quanto non rispecchia il contenuto degli otto disegni di legge abbinati, e, in particolare, dei due disegni di legge presentati dal PD, e non risolve le criticità segnalate dagli auditi nel corso delle audizioni che, infatti, sono state riproposte anche nel supplemento di audizioni disposto dal Presidente a seguito dell'adozione del testo.

Gli emendamenti riferiti all'articolo 1 sono innanzitutto volti ad ampliare l'orizzonte di ciò che si intende per rigenerazione urbana, anche alla luce di quello che avviene negli altri Paesi europei.

In particolare, l'emendamento **1.1**, oltre a integrare l'articolo 1 con il riferimento a tutte le disposizioni costituzionali che attengono al benessere del cittadino, introduce un irrinunciabile riferimento alla ratifica della Convenzione di New York sui diritti delle persone con disabilità, perché non si può ragionare di spazi pubblici senza tenere conto dell'esigenza di garantire la mobilità e l'accessibilità per tutti.

L'emendamento **1.7** evidenzia la necessità di definire i principi fondamentali della materia e di individuare i compiti affidati ai diversi livelli istituzionali e le risorse, in quanto, in una materia di legislazione concorrente, è necessario individuare il quadro nazionale, onde evitare che, come già sta accadendo, le leggi regionali vadano tutte in direzioni diverse.

Altre proposte emendative sono volte a dare risposte a quelle zone, in particolare le periferie delle grandi aree urbane, che soffrono a causa della rarefazione dei processi economici e del degrado che ne deriva.

De Priamo (Fdl) ha fatto presente che gli emendamenti del suo Gruppo sono volti a rafforzare le finalità di cui all'articolo 1 del testo unificato, riprendendo alcuni contenuti del disegno di legge n. 1122, a sua prima firma.

L'emendamento **1.11** introduce il riferimento alla legge di ratifica della Convenzione di New York sui diritti delle persone con disabilità; l'emendamento **1.59** introduce tra gli obiettivi del disegno di legge quello di favorire la diffusione di nuove tecnologie per il conseguimento di risparmi energetici e di riqualificazione ambientale volti alla forte riduzione dei consumi e di utilizzo del suolo, ritenendo, al contrario di quanto sostenuto da Sironi, che meccanismi di premialità possano invece trovare una giusta collocazione nel contesto della rigenerazione urbana.

L'emendamento **1.61** affronta i temi della riduzione delle disuguaglianze sociali e del superamento delle condizioni di emarginazione, degrado e fragilità sociale; la proposta **1.83** riguarda la promozione dei patti territoriali e dei contratti di quartiere.

Seduta dell'11 febbraio 2015

Illustrati gli emendamenti all'articolo 2 del testo unificato adottato dalla Commissione come testo base, la Commissione ambiente del Senato ha deciso di dare per illustrati tutti i restanti emendamenti.

Sironi (M5S) ha sottolineato l'importanza dell'articolo 2 (definizioni) e, considerato che il concetto di rigenerazione urbana è strettamente connesso alla riduzione del consumo di suolo, ha riferito su alcuni suoi emendamenti volti a migliorare e a rafforzare la definizione di "consumo di suolo" presente nell'articolato. Ha quindi sostenuto che il testo unificato dovrebbe essere rivisto e modificato alla luce degli obiettivi del regolamento europeo sul **ripristino della natura**.

Iter: S29 e abb. TU - Rigenerazione urbana: al 11.2.2025 in esame in Commissione ambiente del Senato, sede referente, rel. Rosso (FI)

SEDE CONSULTIVA E PARERI

Con il parere contrario di FI, il 15 ottobre 2024 la **Commissione affari costituzionali** del Senato ha pronunciato [parere non ostativo con osservazioni](#) sul testo unificato in materia di rigenerazione urbana:

- con riguardo all'articolo 4, comma 1, lettera b), prevedere l'intesa in sede di Conferenza unificata, anziché il semplice parere, ai fini dell'emanazione del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di **adozione del Piano nazionale per la rigenerazione urbana**;
- relativamente all'articolo 7 sulla disciplina degli **interventi diretti privati di rigenerazione urbana**, inserire una clausola di cedevolezza, secondo cui le disposizioni di dettaglio contenute nel medesimo articolo perderanno di efficacia contestualmente all'entrata in vigore della corrispondente disciplina legislativa regionale.

Critico Occhiuto (FI), ritenendo che il testo unificato proposto non rappresenti una sintesi efficace dei provvedimenti in esame, tra cui il disegno di legge n. 863 a sua prima firma, ha sottolineato che la parola "rigenerazione" riguarda ambiti diversi da quelli relativi alla riqualificazione, alla ristrutturazione di edifici o all'efficientamento energetico e sismico, che invece sono contemplati nel testo in esame, con il rischio di

complicare il quadro normativo e lasciare di nuovo margini alla speculazione edilizia, come è avvenuto negli anni Settanta.

Ritenute condivisibili le considerazioni di Occhiuto, Giorgis (PD) aveva chiesto di integrare la proposta di parere, censurando la previsione di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), di un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri per l'adozione del Piano nazionale per la rigenerazione urbana. Sarebbe preferibile piuttosto il ricorso alla fonte regolamentare attraverso un decreto del Presidente della Repubblica, perché il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri non è soggetto a controlli formali, non essendo per esempio sottoposto al vaglio del Consiglio di Stato.

Cataldi (M5S) ha lamentato come il testo unificato non tenga conto dei molti dei temi affrontati nel disegno di legge n. 1028, a prima firma della senatrice Elena Sironi.

Il relatore Tosato ha respinto la proposta avanzata da AVS di un rinvio della votazione della proposta di parere, ritenendola ingiustificata. Per il relatore le questioni di merito sollevate, come anche il riferimento allo strumento del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, potranno essere affrontate presso la Commissione ambiente, attraverso la presentazione di appositi emendamenti.

La **Commissione giustizia** ha avviato l'esame del testo unificato al fine di inviare il parere di competenza alla Commissione ambiente. Il relatore Rapani (Fdl) ha illustrato il ddl che si compone di 14 articoli ed è suddiviso in tre Capi. Concludendo il suo intervento, ha indicato alcune **questioni** sulle quali ha chiesto alla Commissione un supplemento di riflessione: sul tema della conformità agli strumenti urbanistici vigenti richiesta alle amministrazioni comunali ma non sempre in relazione agli interventi dei privati; sulle possibili sovrapposizioni tra le modifiche al Testo unico dell'edilizia e la disciplina recentemente approvata nel cosiddetto decreto-legge n. 69/2024.

Il relatore, inoltre, sulla base delle audizioni relative alla proposta di testo unificato, ha segnalato alcune criticità riguardanti, ad esempio, la governance e la contraddizione che prevede per i privati e non per i comuni la possibilità di effettuare interventi di rigenerazione urbana anche in deroga.

Valutando gli emendamenti riferiti agli articoli di interesse della Commissione (articoli 3, 5 e 7), ha precisato che molte proposte vanno nella direzione delle osservazioni da lui già formulate in relazione al testo unificato. Ha quindi osservato che oggetto della rigenerazione urbana dovrebbe essere una porzione di territorio e non un fabbricato e che andrebbe sanata la contraddizione tra gli articoli 5 e 7. Infatti, l'articolo 5 individua delle casistiche precise per i Comuni in materia di rigenerazione urbana mentre l'articolo 7 introduce la possibilità per i soli privati di poter agire in deroga agli strumenti urbanistici; ritiene pertanto che sia utile una riflessione ulteriore sul punto dal momento che, in una lettura sistematica delle norme e dell'organizzazione degli strumenti urbanistici vigenti, sarebbe opportuno che solo la programmazione comunale urbanistica possa intervenire in deroga agli strumenti urbanistici medesimi. Inoltre, occorre individuare soluzioni per vincolare la conformità degli interventi dei privati agli strumenti urbanistici vigenti, pur in considerazione delle innovazioni legislative recentemente approvate in materia.

Ancora non espresso il parere.

In **Commissione politiche UE** il relatore Matera (Fdl) ha ricordato i contenuti dello [schema di parere](#) già illustrato nella seduta del 21 febbraio 2024, in cui si invita la Commissione di merito a correggere il

riferimento al Programma innovativo della qualità dell'abitare, contenuto nell'articolo 3 del disegno di legge n. 761, ove è indicato come Investimento 2.3 della componente M5C2 (come previsto nel testo del PNRR precedente a quello concordato in sede europea), mentre andrebbe corretto in "Investimento 6" della stessa componente, come figura nell'allegato alla decisione di esecuzione del Consiglio, del 13 luglio 2021, relativa all'approvazione della valutazione del piano per la ripresa e la resilienza dell'Italia.

In riferimento ai contenuti ha sottolineato che essi consentono l'attuazione degli interventi previsti, in materia di rigenerazione urbana, dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR). In materia di rigenerazione urbana ritiene opportuno, inoltre, richiamare l'[Iniziativa urbana europea](#), prevista dall'articolo 12 del [regolamento \(UE\) 2021/1058](#) relativo al Fondo europeo di sviluppo regionale e gestita dalla Commissione europea, con una dotazione finanziaria di 450 milioni di euro per il periodo 2021-2027.

Il voto è stato rinviato a seguito delle osservazioni emerse nel corso di un breve dibattito.

Lombardo (Misto-Az-RE) - preannunciando un voto favorevole - ha osservato che poiché il provvedimento prevede spostamenti all'interno del PNRR, che si aggiungono ad altre disposizioni in materia, è necessario poterne discutere approfonditamente in Commissione.

Lorefice (M5S) ha aggiunto che sono in corso audizioni nella Commissione di merito e che l'ultimo disegno di legge congiunto all'esame ([S1028](#)) pone anche questioni nuove da approfondire.

Rojc (PD) ha ribadito la richiesta di esaminare la **quarta Relazione sul PNRR**, ritenendo anche necessaria la presenza del Ministro per poter adeguatamente interloquire.

Il **6 marzo 2024** la Commissione ha pronunciato [parere](#) non ostativo con osservazioni sui ddl e parere non ostativo su emendamenti.

Con particolare riferimento alle definizioni di cui all'articolo 2, la Commissione propone di valutare l'opportunità di un coordinamento con le definizioni contenute nella proposta di direttiva COM(2023) 416 sul monitoraggio del suolo e la resilienza, con particolare riguardo alla definizione di "consumo di suolo" e alle definizioni a questa connesse.

Inoltre, in riferimento all'articolo 3, comma 2, lettera a), dovrebbe essere inserito il riferimento alla realizzazione dell'investimento 6, "**Programma innovativo della qualità dell'abitare**", della componente M5C2 del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), la cui scadenza è prevista per il primo trimestre del 2026.

A Lorefice (M5S) – che chiedeva chiarimenti circa l'osservazione sulla divergenza tra le definizioni contenute nel testo in esame e quelle recate nella proposta di direttiva sul monitoraggio del suolo - il relatore ha ricordato che la direttiva è ancora in fase di discussione presso il Legislatore europeo e che, quindi, la Commissione di merito avrà modo di poter valutare l'opportunità di un allineamento con la formulazione delle definizioni in questione. Considerato che la questione sollevata avrebbe meritato un ben più ampio approfondimento, Lorefice ha preannunciato quindi il voto contrario del suo Gruppo.

Il Presidente, infine, ha ricordato che l'importante tema della salvaguardia del suolo nell'Unione europea è stato oggetto anche dell'[audizione del Direttore generale del Centro comune di ricerca \(JRC\)](#) della Commissione europea, avvenuta lo scorso giovedì 29 febbraio.

Il 6 novembre 2024 la Commissione ha pronunciato un [nuovo parere non ostativo, con osservazioni](#), sul testo unificato adottato dalla Commissione di merito il 18 settembre 2024.

Quanto alle **osservazioni**, la Commissione:

- in riferimento all'articolo 1, comma 2, rileva che l'indicazione dell'azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050 si pone in linea con l'ottavo Programma d'azione dell'UE per l'ambiente (decisione (UE) 2022/591) e con la Strategia dell'UE per il suolo per il 2030 (COM(2021) 699); si suggerisce, inoltre, alla lettera b), di correggere il refuso nella parola "meteorologici";
- in riferimento alle definizioni di cui all'articolo 2, suggerisce di valutare l'opportunità di un coordinamento con le definizioni contenute nella proposta di direttiva COM(2023) 416 sul monitoraggio del suolo e la resilienza, con particolare riguardo alla definizione di "consumo di suolo" e alle definizioni a questa connesse;
- in riferimento all'articolo 3, comma 2, lettera a), suggerisce di valutare l'opportunità di aggiungere, in fine, le parole "anche ai fini della realizzazione dell'investimento 6 'Programma innovativo della qualità dell'abitare' della componente M5C2 del PNRR, entro la scadenza prevista del primo trimestre del 2026".

Parere non ostativo anche sugli emendamenti riferiti al testo unificato.

Illustrando il nuovo parere, il relatore Matera (Fdl) ha rilevato che il testo unificato si basa sul testo del disegno di legge **S761**, apportandovi alcune modifiche, tra cui l'introduzione della conferenza di servizi semplificata per gli interventi di rigenerazione urbana previsti dall'articolo 3. Per quanto riguarda i programmi europei, ha ricordato l'Iniziativa urbana europea, gestita dalla Commissione europea, con una dotazione finanziaria di 450 milioni di euro per il periodo 2021-2027.

Nel corso delle dichiarazioni di voto, Lorefice ha chiesto ulteriori dettagli circa l'osservazione sulla divergenza tra le definizioni contenute nel testo in esame e quelle recate nella proposta di direttiva sul monitoraggio del suolo, nel timore che ciò possa esporre l'Italia all'apertura di una procedura di infrazione. In proposito, il relatore ha rilevato che la direttiva è ancora in fase di discussione presso il Legislatore europeo e che, quindi, la Commissione di merito avrà modo di poter valutare l'opportunità di un allineamento con la formulazione delle definizioni in questione.

In **Commissione bilancio** la relatrice Nocco (Fdl) ha illustrato il **testo unificato**, segnalando che gli articoli 1, 2 e 3 recano rispettivamente le finalità e gli obiettivi, le definizioni, nonché l'individuazione dei soggetti istituzionali della rigenerazione urbana. In particolare, il comma 4, lettera d), dell'articolo 3, prevede che i comuni entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, definiscano la riduzione dei tributi o canoni di qualsiasi tipo, dovuti per l'occupazione del suolo pubblico connessa alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.

Gli articoli 4 e 5 dettano disposizioni in materia, rispettivamente, di programmazione nazionale e comunale per la rigenerazione urbana.

L'articolo 6 è in materia di qualità della progettazione e attuazione degli interventi. In particolare il comma 4 individua le finalità che devono essere assicurate dagli interventi attuativi della programmazione comunale di rigenerazione urbana, destinati a beneficiare del contributo economico del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 10, oltre che delle altre agevolazioni stabilite dal provvedimento. Il comma 3 prevede che i comuni, allo scopo di realizzare la programmazione comunale di rigenerazione urbana

e i relativi interventi attuativi 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 n. 549/1995.

L'articolo 7 disciplina gli interventi diretti privati di rigenerazione urbana, mentre l'articolo 8 contiene disposizioni in materia di partecipazione delle comunità locali e dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei programmi di rigenerazione urbana e la piena informazione sui contenuti dei progetti, anche attraverso la predisposizione di portali web informativi e forme di dibattito pubblico.

L'articolo 9 prevede che i proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e dall'applicazione delle sanzioni previste dal testo unico in materia edilizia, nonché i contributi ai comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 3, comma 4, lettera d), siano destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione, all'adeguamento e alla razionalizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non comportano nuovo consumo di suolo, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici o comunque aventi valenza storico-testimoniale e a interventi di riuso.

L'articolo 10, al comma 1, istituisce nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, con uno stanziamento complessivo di 3 miliardi e 550 milioni di euro, prevedendo una dotazione pari a 50 milioni di euro per l'anno 2024, 100 milioni di euro per gli anni 2025 e 2026 e 300 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 al 2037. Il comma 2 dispone che le risorse del Fondo siano destinate annualmente in modo vincolato al finanziamento degli interventi ricompresi nella programmazione comunale di rigenerazione urbana, mentre il comma 4 prevede che in caso di mancata o parziale utilizzazione dei finanziamenti, le corrispondenti risorse siano versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo.

L'articolo 11, in materia di incentivi economici e fiscali, al comma 1 prevede che le regioni entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del provvedimento in esame, aggiornino le tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione per i nuovi edifici. Il comma 3 stabilisce che fino alla conclusione degli interventi previsti nella programmazione comunale di rigenerazione urbana, gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana non siano soggetti all'imposta municipale propria (IMU) e alla tassa sui rifiuti (TARI). Il comma 4 dispone che ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, si applichino le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna. Il comma 5 prevede che agli interventi di rigenerazione urbana di cui al provvedimento in esame si applichino le detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge n. 63/2013, nonché, laddove applicabili, le disposizioni di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020. Il comma 6 prevede che le agevolazioni di cui al comma 4 si applichino anche in relazione agli interventi di demolizione di edifici e successiva ricostruzione dei medesimi. Al comma 7, si dispone che ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, cedute da persone giuridiche a seguito degli interventi previsti dal provvedimento. Viene previsto inoltre che tale detrazione sia pari al 50 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto e sia ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi. Al comma 8, viene stabilito che i comuni possano elevare, in modo progressivo, le aliquote dell'IMU previste sulle unità immobiliari o sugli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni e che lo stesso possano fare le regioni con l'aliquota addizionale dell'IRPEF, prevedendo che l'aliquota

possa essere elevata fino ad un massimo dello 0,2 per cento, anche in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge n. 160/2019.

L'articolo 12 detta norme di semplificazione in materia di rigenerazione urbana, mentre l'articolo 13 apporta modifiche al citato testo unico in materia edilizia.

L'articolo 14 dispone che alla copertura degli oneri derivanti dall'istituzione del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 10, si provveda mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 282 del 2004.

La relatrice si è soffermata su alcuni aspetti finanziari, manifestando la necessità di acquisire dal Governo, in relazione alla copertura degli oneri relativi all'istituzione del **Fondo nazionale per la rigenerazione urbana**, elementi informativi sulle disponibilità delle risorse richiamate a copertura sul Fondo per interventi strutturali di politica economica, nonché avere conferma che l'utilizzo di tali somme non possa pregiudicare altre finalità a cui tali risorse erano eventualmente preordinate.

Quanto alle **agevolazioni fiscali**, quale quella del citato comma 4, lettera d) dell'articolo 3, e quelle di cui all'articolo 11, che configurano diritti soggettivi non comprimibili, ha evidenziato che tali disposizioni appaiono suscettibili di determinare oneri privi di adeguata quantificazione e copertura.

In conclusione ha chiesto al Governo la predisposizione di una **relazione tecnica** debitamente verificata, sulla cui richiesta ha concordato la Sottosegretaria Savino.

Nell'ultima seduta del 18 dicembre è stata nuovamente sollecitata la consegna della relazione tecnica. Al 10 febbraio 2025 la Commissione bilancio non ha ancora espresso il parere di competenza.

La **Commissione istruzione** del Senato ha pronunciato [parere favorevole con osservazioni](#) sul **testo unificato** in materia di rigenerazione urbana, chiedendo alla Commissione ambiente di valutare l'opportunità di:

- integrare l'articolo 3, che individua i **oggetti istituzionali coinvolti nella governance della rigenerazione urbana**, al fine di includere anche il Ministero della cultura;
- svolgere un approfondimento in merito all'articolo 7, comma 7, che introduce una **deroga all'autorizzazione paesaggistica**, alla luce delle competenze spettanti alle regioni ai sensi della normativa vigente.

Avviando l'esame del testo unificato adottato nella Commissione di merito, il relatore Occhiuto (FI) si è soffermato sull'importanza che riveste il tema della rigenerazione urbana, rammaricandosi, al riguardo, che in Italia l'argomento sia stato spesso trascurato dal dibattito politico, lasciando il Paese indietro rispetto ad altre Nazioni che hanno già messo in atto strategie efficaci di rigenerazione.

Considerato che la rigenerazione urbana è un processo multidimensionale che va ben oltre interventi di ristrutturazione edilizia o efficientamento energetico, a detta del relatore, la proposta in discussione confonde il suddetto concetto con operazioni tecniche di ristrutturazione edilizia, efficientamento energetico e rinaturalizzazione del territorio che, sebbene importanti, non sono sufficienti a garantire una vera trasformazione urbana; la rigenerazione urbana dovrebbe includere una visione olistica della città, che integri aspetti sociali, economici, ambientali e culturali. Egli ha paventa quindi che la riduzione di questo processo così complesso a un insieme di azioni tecniche possa condurre a una banalizzazione del concetto stesso, privando le città della possibilità di evolversi in modo sostenibile e a misura d'uomo. Oltre alle già evidenti

criticità tecniche e operative, Occhiuto ha sottolineato il potenziale danno culturale che la proposta in esame potrebbe causare.

Il testo introduce, poi, una serie di sovrapposizioni normative che rischiano di complicare ulteriormente il quadro legislativo esistente, penalizzando le amministrazioni locali; la proposta concentra il potere decisionale nel Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, riducendo significativamente l'autonomia delle amministrazioni locali, ostacolando la capacità di rispondere alle esigenze specifiche del territorio, nonché impedendo anche l'adozione di politiche culturali mirate.

In merito ai profili di semplificazione, per il relatore la proposta crea nuove barriere burocratiche, impedendo ai territori di agire in maniera autonoma e tempestiva per rispondere alle specifiche esigenze delle proprie comunità. Le città italiane hanno una storia e un patrimonio culturale unici, e la rigenerazione urbana dovrebbe partire dal riconoscimento e dalla valorizzazione di queste peculiarità; è fondamentale che le amministrazioni locali siano messe in condizione di gestire i processi di rigenerazione in modo autonomo e flessibile, senza dover fare i conti con una governance centralizzata che potrebbe non essere in grado di rispondere efficacemente alle esigenze specifiche del territorio.

Una ulteriore criticità individuata dall'oratore risiede nella mancanza di incentivi adeguati per stimolare la partecipazione del settore privato a progetti che abbiano un reale impatto culturale e sociale; la proposta non prevede misure sufficienti per incoraggiare investimenti privati che possano contribuire alla valorizzazione del patrimonio culturale e architettonico delle città.

La rigenerazione urbana deve essere un processo che coinvolge vari aspetti della vita urbana, dalla sostenibilità ambientale alla coesione sociale, dalla tutela del patrimonio culturale allo sviluppo economico locale. A giudizio del relatore il testo sembra trascurare questa complessità, concentrandosi esclusivamente su interventi tecnici come l'efficientamento energetico e sismico, invitando la Commissione di merito a prendersi il tempo necessario per rivedere il testo, con l'obiettivo di arrivare ad una stesura finale che possa davvero essere utile e significativa per il Paese.

Castiello (M5S), nel condividere l'orientamento contrario espresso dal relatore, ha osservato che il processo di rigenerazione urbana non può essere calato dall'alto mediante l'imposizione di un modello standard, ma deve essere promosso facendo leva sugli specifici contesti locali, così da garantire il rispetto e la valorizzazione delle differenti peculiarità storiche, culturali, antropologiche e sociali dei contesti medesimi.

A detta di Verducci (PD) il TU peggiora il quadro normativo vigente e risulta, in particolare, non rispettoso delle competenze spettanti alle autonomie territoriali. Nel ribadire il giudizio estremamente negativo della propria parte politica, il senatore si è dichiarato disponibile a convergere su un eventuale schema di parere contrario.

La **Commissione industria** del Senato ha pronunciato parere favorevole.

Il relatore Bergesio (Lega) si è soffermato sul **testo unificato adottato** dalla Commissione che annovera, tra le **finalità, per quanto di competenza**, quelle di: favorire il riuso, il rinnovamento o la sostituzione sia di aree già urbanizzate che di aree produttive con presenza di funzioni eterogenee; elevare la qualità della vita, nei centri storici e nelle periferie, con l'integrazione funzionale di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali; tutelare i centri storici nelle peculiarità identitarie, favorendo fra l'altro la presenza equilibrata e sostenibile delle funzioni connesse all'ospitalità. All'interno delle definizioni vi sono poi quelle di: "cintura verde", quale area, individuata dai comuni, con funzioni agricole, ecologico-ambientali e ricreative, coerenti con la conservazione degli ecosistemi, finalizzata ad impedire il consumo di suolo e a favorire l'assorbimento

delle emissioni di anidride carbonica dall'atmosfera tramite l'incremento e la valorizzazione del patrimonio arboreo, l'efficienza energetica e l'assorbimento delle polveri sottili, nonché a ridurre l'effetto «isola di calore», favorendo al contempo una regolare raccolta delle acque piovane; "isola di calore", ossia l'accumulo di calore causato, nelle aree urbane, dalla prevalenza della cementificazione rispetto alle aree verdi, dalla concentrazione di emissioni degli autoveicoli, degli impianti industriali e dei sistemi di riscaldamento.

Per quanto attiene alle **funzioni degli enti locali, le regioni**, in base alla specificità del territorio e della legislazione regionale in materia di urbanistica, individuano incentivi e semplificazioni ulteriori per favorire gli interventi di rigenerazione pubblica e privata e, tra essi: 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. I comuni individuano altresì le restanti aree eleggibili solo a destinazioni legate alle attività agricole o alle funzioni previste all'interno della cintura verde. Gli interventi attuativi della programmazione comunale di rigenerazione urbana destinati a beneficiare del contributo economico del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 10, assicurano anche il recupero del tessuto produttivo e commerciale compatibile con l'insediamento e il riequilibrio insediativo.

Nel corso delle dichiarazioni di voto, Licheri (M5S), premettendo che tutti i disegni di legge contengono principi condivisibili, ha osservato che alcuni testi, ed in particolare l'atto S1131, sembrano perseguire finalità diverse, assimilabili ad una sorta di condono.

La **Commissione sanità** non si è ancora pronunciata sul testo anche se la relatrice Leonardi (Fdi) ha preannunciato un parere favorevole. Mazzella (M5S) ha sollecitato una riflessione approfondita in merito alla questione degli **edifici abbandonati**, frequentemente presenti nei centri storici, anche a causa dell'entità modesta delle sanzioni amministrative previste per i casi di omessa manutenzione. Le amministrazioni comunali hanno infatti limitate o nulle capacità di intervento a tale riguardo; tuttavia, la presenza di numerosi edifici abbandonati nei centri urbani, oltre a costituire un grave pericolo per l'incolumità della cittadinanza, comporta il rischio, nel caso di interventi disposti dai comuni, di pesanti squilibri finanziari. E' pertanto urgente fornire ai sindaci strumenti idonei a fronteggiare la questione.