

Consumo del suolo e rigenerazione urbana

FONDAZIONE INARCASSA

INDICE

La rigenerazione urbana.....	3
Premessa: il quadro normativo	3
Lavori Camera e Senato XIX legislatura	11
La normativa regionale	14
ABRUZZO	16
BASILICATA.....	16
CALABRIA	18
CAMPANIA.....	18
EMILIA – ROMAGNA.....	19
FRIULI VENEZIA GIULIA.....	20
LAZIO	22
LIGURIA.....	24
LOMBARDIA.....	24
MARCHE.....	26
PIEMONTE	26
PUGLIA	27
SARDEGNA	27
SICILIA	27
Provincia autonoma di BOLZANO	28
Provincia autonoma di TRENTO	28
VALLE D’AOSTA.....	28
VENETO	28
UMBRIA	29
Zone interessate da processi di rigenerazione urbana	29

I dati demografici e territoriali	37
Analisi dei dati relativi ai Partenariati Pubblico-Privati (PPP).....	47
Mappatura dei canali di finanziamento	48
1. Medie opere	49
2. Piccole opere.....	51
3. Piccoli comuni	51
4. Fondo per investimenti a favore dei comuni	52
5. Risorse per la progettazione definitiva ed esecutiva dei comuni.....	52
6. Altri Fondi (MIT e MEF).....	53
7. Altre misure	54
8. Programmi del PNRR.....	56

Marzo 2026

LA RIGENERAZIONE URBANA

Premessa: il quadro normativo

Nell'ordinamento italiano non è ancora vigente una legge ordinaria che definisca e disciplini organicamente la rigenerazione urbana, mentre esistono numerosi provvedimenti che al "concetto dinamico" di rigenerazione urbana fanno riferimento, sia a livello statale sia a livello regionale. Nell'accezione originaria più che di rigenerazione si parlava di recupero di aree urbane degradate in termini puramente edificatori e di riqualificazione del patrimonio immobiliare; solo successivamente si è andato formando un concetto di "rigenerazione" inteso come "processo integrato" di riqualificazione di aree urbane degradate, dismesse o sottoutilizzate, finalizzato a migliorare la qualità della vita, la sostenibilità ambientale, l'efficienza energetica e l'inclusione sociale con un nucleo che punta a riutilizzare il patrimonio edilizio esistente, limitando il consumo di nuovo suolo e favorendo città più vivibili in linea con l'[Obiettivo 11](#) dell'Agenda 2030. Negli ultimi tempi a questo concetto dinamico si è aggiunta anche la necessità di far fronte all'abbandono o meglio allo spopolamento dei centri urbani medi e minori a causa del calo demografico e dei fenomeni migratori verso i grandi centri urbani, ma nello stesso tempo di favorire nelle metropoli servizi di prossimità al fine di ridurre le disuguaglianze e favorire l'incontro tra generazioni e culture diverse.

La nozione di "rigenerazione urbana", quindi, diventa un "paradigma" trasversale ad una pluralità di politiche pubbliche compresa quella della ricostruzione post sisma.

Attualmente una **definizione aggiornata** ce la offre un pacchetto di disegni di legge ricondotto ad unità il 10 settembre 2025 con l'adozione di un nuovo testo unificato ([NT 2](#)) in materia, derivante dall'esame degli abbinati ddl [S29](#), [S761](#), [S863](#), [S903](#), [S1028](#), [S42](#), [S1122](#), [S1131](#), all'esame della Commissione ambiente del Senato

L'art. 1 (Finalità e obiettivi) del testo, infatti, in primo luogo incastona la futura legge nell'alveo dell'attuazione degli articoli 9, 41, 42, 44 e 117, terzo comma, della Costituzione, degli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, della Convenzione siglata a seguito della Conferenza ONU di Quito dal 17 al 20 Ottobre 2016 (c.d. "Convenzione Habitat III" o "New Urban Agenda"), nonché della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000, ratificata ai sensi della legge 9 gennaio 2006, n. 14, nonché della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, con relativo Protocollo opzionale, fatta a New York il 13 dicembre 2006, ratificata ai sensi della legge 3 marzo 2009, n. 18, e in armonia con il quadro delle raccomandazioni del Consiglio

d'Europa in materia di disabilità, nell'ambito della materia del governo del territorio.

La futura legge intende promuovere la **rigenerazione urbana** "quale strumento finalizzato ad un complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche, edilizie e architettoniche in ambiti urbani su aree e complessi edilizi anche caratterizzati da degrado, con il conseguente recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità, l'accessibilità fisica degli spazi e dei luoghi l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica, nonché alla promozione di politiche urbane integrate e sostenibili, in modo da perseguire il benessere e la coesione sociale, lo sviluppo economico e la tutela dell'ambiente e del paesaggio".

Se vogliamo individuare una radice storica del termine dobbiamo risalire alle politiche di riqualificazione dei quartieri operai e delle aree industriali dismesse nei Paesi della rivoluzione industriale come la Gran Bretagna dove già nell'Ottocento le "prime riforme urbanistiche intervenivano su igiene, sovraffollamento e qualità degli alloggi nei distretti di Londra, tra cui il centro di Westminster, anticipando il legame tra salute pubblica e forma della città. Da allora il concetto si è evoluto, passando dalla semplice 'risanazione' fisica dei tessuti degradati a progetti più complessi che combinano residenza, servizi, spazi pubblici, mobilità sostenibile e riduzione dell'impatto ambientale"¹.

Storicamente, tuttavia, la nozione di rigenerazione urbana è piuttosto legata al contenimento del consumo di suolo e al recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare esistente in un'ottica di superamento dell'urbanistica di espansione e di promozione dell'economia circolare. Nel complesso la normativa esistente negli anni passati delinea una "tendenza favorevole a considerare le pratiche della ristrutturazione e della sostituzione edilizia, attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici, secondo criteri di maggiore sostenibilità energetica, ambientale e urbanistica, quale asse a partire dal quale innestare più estesi interventi di rigenerazione urbana. Tale propensione, ispirata dalla necessità di tenere fermo l'obiettivo primario di riduzione, fino all'azzeramento, del consumo di suolo inedito, prefigura l'inclinazione, ancora non supportata da un compiuto ed organico inquadramento normativo, verso operazioni di rigenerazione urbana, territoriale ed edilizia che non si limitino ad una attività di manutenzione del tessuto edificato e del territorio o di sola riqualificazione energetica e anti-sismica del patrimonio immobiliare, ma si spingano più in profondità ad operare profonde trasformazioni del complessivo assetto urbano, dei servizi sociali ed ecosistemici che lo contraddistinguono e in definitiva dell'identità stessa di porzioni della città"².

¹ [Rigenerazione urbana: definizione, vantaggi e applicazioni](#). 9 Marzo 2026 La Nuova Ecologia)

² [Le politiche di rigenerazione urbana . Prospettive e possibili impatti](#). Camera dei deputati in collaborazione con l'Istituto di ricerca CRESME (Giugno 2022)

Una prima traccia sembra rinvenirsi già nella "scelta compiuta dal legislatore statale in occasione delle modifiche introdotte, con l'art. 10 del D.L. n. 76/2020, all'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), là dove sono stati previsti, entro determinati limiti, un regime semplificato, incrementi volumetrici e deroghe ai limiti di altezza per gli interventi di demolizione e ricostruzione che conducano ad edifici con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, posto che gli stessi, anche qualora finalizzati a promuovere interventi di rigenerazione urbana, sono ora qualificati come interventi di ristrutturazione edilizia e non come nuove costruzioni. Si tratta di un enunciato normativo che, pur nella sua incompiutezza, sembra infatti rivolto a garantire un percorso privilegiato agli interventi di trasformazione edilizia che coniughino al tempo stesso le già collaudate esigenze di riqualificazione strutturale ed energetica dei singoli edifici – cui rispondono gli incentivi fiscali da tempo vigenti nell'ordinamento italiano – con le più ampie finalità di trasformazione territoriale proprie della rigenerazione urbana"³.

Inoltre, la normativa sulla rigenerazione urbana va inquadrata nel **riparto delle competenze legislative tra Stato e regioni definito dall'art. 117 della Costituzione**. Con riguardo al consumo di suolo viene in rilievo la materia del "**governo del territorio**", cui afferiscono i profili dell'urbanistica e dell'edilizia (si vedano, su tale ambito, le sentenze C-Cost. n. 303 e 362 del 2003). Tale materia è ricompresa nel novero delle materie di legislazione concorrente (articolo 117, comma terzo, della Costituzione) nelle quali "spetta alle regioni la potestà legislativa, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione esclusiva dello Stato"; spetta altresì alle regioni la potestà regolamentare. La Corte costituzionale è più volte intervenuta con riferimento al riparto delle competenze costituzionali, anche in ragione della ampiezza di materia e della difficoltà di tracciare una sua delimitazione precisa in quanto suscettibile di intrecciarsi ad altri ambiti materiali riconducibili a competenze legislative diverse quali, tra l'altro, la **tutela dell'ambiente**, che come noto è appannaggio della competenza legislativa esclusiva dello Stato (articolo 117, secondo comma, lettera s) della Costituzione). Inoltre, vale ricordare che l'articolo 9 della Costituzione tutela il **paesaggio**, quale valore primario e assoluto, nella competenza legislativa esclusiva dello Stato, in quanto principio che precede e costituisce comunque un limite alla tutela degli altri interessi pubblici assegnati alla competenza legislativa concorrente delle regioni in materia di governo del territorio e di valorizzazione dei beni culturali e ambientali (si veda la sentenza C. Cost. n. 367 del 2007).

Questo intreccio riflette le diverse declinazioni del concetto di rigenerazione urbana che, tuttavia, devono essere tutte riconducibili all'ambito materiale

³ Dossier Camera dei deputati-CRESME, op. cit.

del governo del territorio. Del resto la giurisprudenza costituzionale sembra fare riferimento ad una nozione larga di "governo del territorio" laddove sottolinea la necessità di prevedere adeguate forme di coinvolgimento delle regioni e delle popolazioni insediate nei rispettivi territori (sentenza n. [62/2005](#))⁴.

La Corte si è pronunciata anche sul tema della perimetrazione legislativa in materia di recupero edilizio e rigenerazione urbana (sentenza n. [119/2020](#)) così come sulla "incomprimibilità ad opera del legislatore regionale dell'autonomia dei comuni nell'esercitare la funzione fondamentale loro assegnata in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia in ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale" (sentenza n. [202/2021](#))⁵.

Da citare ancora la sentenza n. [219/2021](#) sulla portata unitaria e complessa della nozione di territorio su cui gravano più interessi pubblici, da cui si evince che "la pianificazione paesaggistica assume, alla luce della vigente normativa, un valore di limite insuperabile da parte dello stesso legislatore regionale che volesse, in nome della rigenerazione urbana ed edilizia, disporre deroghe indefinite agli strumenti urbanistici comunali"⁶.

Più recentemente la Corte costituzionale si è pronunciata su alcune disposizioni della Regione Lazio, dichiarandole incostituzionali, che sottraevano alla valutazione del Consiglio comunale interventi di trasformazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso. Così la sentenza n. [51 del 18 aprile 2025](#) che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 4, comma 4, della legge della Regione Lazio numero 7/2017, in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio. "Con la disposizione censurata, il legislatore regionale ha consentito, in via transitoria, l'esecuzione di interventi di trasformazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso, in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico e in assenza di una valutazione da parte del Consiglio comunale. L'intervento del legislatore regionale, ha osservato la Corte, comporta il rischio di un aumento incontrollato del carico urbanistico e degli insediamenti abitativi, anche in danno della destinazione di determinate aree a finalità socialmente rilevanti. Ciò risulta distonico rispetto alla stessa finalità generale della legge regionale di pervenire a una rigenerazione urbana "intesa in senso ampio e integrato", comprendente non solo aspetti edilizi e urbanistici, ma anche profili economici e sociali. La Corte ha dunque ritenuto che la sottrazione di questi determinanti interventi di trasformazione edilizia alla valutazione consiliare comporti una ingiustificata e non proporzionata compressione della potestà pianificatoria comunale"⁷.

A seguire un **estratto della giurisprudenza costituzionale**:

⁴ Dossier Camera dei deputati-CRESME, op. cit.

⁵ Dossier Camera dei deputati-CRESME, op. cit.

⁶ Dossier Camera dei deputati-CRESME, op. cit.

⁷ [Comunicato Corte costituzionale](#)

Sent. 70/2023 - pres. SCIARRA, rel. BUSCEMA - Edilizia e urbanistica - In genere - Interventi delle regioni in ambito di urbanistica, riqualificazione e rigenerazione urbana - Riconducibilità alla materia del governo del territorio - Rapporto di quest'ultima con la pianificazione comunale - Limiti - Divieto di vanificare l'autonomia dei comuni. n. 45563 - [Massima](#)

Sent. 70/2023 - pres. SCIARRA, rel. BUSCEMA - Sussidiarietà (principio di) - In genere - Attrazione di funzioni amministrative, e delle relative competenze legislative, da parte dello Stato - Condizione - Rispetto del principio di leale collaborazione - Acquisizione dell'intesa in sede di Conferenza unificata - Necessità (nel caso di specie: illegittimità costituzionale di disposizione statale nella parte in cui non prevede che, nell'ambito del programma di rigenerazione urbana, il decreto interministeriale che determina l'ammontare del contributo attribuito a ciascun comune sia adottato previa intesa in sede di Conferenza unificata). n. 45564 [Massima](#)

Sent. 24/2022 - pres. CORAGGIO, rel. SCIARRA - Edilizia e urbanistica - In genere - Norme della Regione autonoma Sardegna - Disciplina straordinaria degli interventi di demolizione e di ricostruzione - Differimento del termine per la realizzazione degli edifici al 31 dicembre 2020 e applicabilità alle nuove costruzioni - Irragionevolezza - Illegittimità costituzionale. N. 44551 [Massima](#)

Sent. 125/2021 - pres. CORAGGIO, rel. SCIARRA - Turismo - Edilizia e urbanistica - Norme della Regione Piemonte - Sostegno alle destinazioni e al marketing turistico - Misure straordinarie, comprensive della concessione di contributi, a favore di consorzi e società consortili - Recupero e valorizzazione di immobili dismessi o in via di dismissione e sostegno allo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali e agli interventi di rigenerazione urbana - Previsione che il Comune possa consentire l'utilizzazione temporanea di immobili, o parti di essi, per usi diversi da quelli consentiti, sulla base di apposita convenzione - Ricorso del Governo - Rinuncia parziale al ricorso accettata dalla Regione resistente - Estinzione del processo in parte qua. N. 43991 [Massima](#)

Sent. 124/2021 - pres. CORAGGIO, rel. SCIARRA - Edilizia e urbanistica - Norme della Regione Liguria - Recupero di locali accessori, pertinenze e di immobili non utilizzati - Permesso di costruire in deroga - Potere esclusivo dei Comuni di individuare le parti soggette a recupero, con esclusione degli ambiti di rigenerazione urbana - Ricorso del Governo - Lamentata violazione della competenza esclusiva statale in materia di governo del territorio - Insussistenza - Non fondatezza delle questioni, nei sensi di cui in motivazione. N. 43935 [Massima](#)

Sent. 124/2021 - pres. CORAGGIO, rel. SCIARRA - Edilizia e urbanistica - Norme della Regione Liguria - Recupero di locali accessori, pertinenze e di immobili non utilizzati - Permesso di costruire in deroga - Potere esclusivo dei Comuni di individuare le parti soggette a recupero, con esclusione degli ambiti di rigenerazione urbana - Ricorso del Governo - Lamentata violazione della competenza esclusiva statale in materia di tutela dei beni culturali - Insussistenza - Non fondatezza delle questioni, nei sensi di cui in motivazione. N. 43936 [Massima](#)

Sent. 126/2018 - pres. LATTANZI, rel. AMATO - Ambiente - Aree di rilevante interesse nazionale - Comprensorio Bagnoli-Coroglio - Approvazione del programma di bonifica ambientale e rigenerazione urbana - Indennizzo relativo al trasferimento della proprietà delle aree e degli immobili del comprensorio - Criteri - Denunciata illegittimità costituzionale - Assenza di motivazione in riferimento a uno dei parametri evocati - Inammissibilità della questione. N. 41339 [Massima](#)

Sent. 126/2018 - pres. LATTANZI, rel. AMATO - Ambiente - Aree di rilevante interesse nazionale - Comprensorio Bagnoli-Coroglio - Approvazione del programma di bonifica ambientale e rigenerazione urbana - Attribuzione allo

Stato delle relative procedure amministrative - Intesa con la Regione e coinvolgimento del Comune - Omessa previsione - Denunciata violazione della competenza legislativa concorrente regionale in materia di governo del territorio e del principio di leale collaborazione - Insussistenza - Attrazione della materia alla competenza legislativa statale esclusiva in materia di ambiente - Non fondatezza della questione. N. 41340 [Massima](#)

Sent. 126/2018 - pres. LATTANZI, rel. AMATO - Ambiente - Bonifica ambientale e rigenerazione urbana delle aree di rilevante interesse nazionale - Comprensorio Bagnoli-Caroglio - Indennizzo relativo al trasferimento della proprietà delle aree e degli immobili del comprensorio - Criteri - Rinvio a strumenti finanziari non meglio precisati - Denunciata violazione della serietà e certezza dell'indennizzo, della tutela giurisdizionale e degli obblighi convenzionali in relazione alla lesione del diritto di proprietà - Sopravvenuta modifica delle norme censurate - Restituzione degli atti al rimettente. N. 41341 [Massima](#)

Nella [relazione sull'attività della Corte costituzionale nel 2024](#), al paragrafo 7.3. "Urbanistica ed edilizia" leggiamo, inoltre, che "è stato ribadito il principio della cosiddetta "doppia conformità" nel delimitare presupposti e limiti della sanatoria di abusi edilizi prevista dalla legislazione regionale; principio che riveste importanza cruciale nella disciplina edilizia e, in quanto riconducibile alle norme fondamentali di riforma economico-sociale, vincola anche la potestà legislativa delle regioni ad autonomia speciale a cui sia riconosciuta, a livello statutario, una competenza primaria in questa materia (sentenza n. [125](#)). Parimenti il principio di pianificazione vincola le regioni, anche quelle a statuto speciale che abbiano competenza primaria in materia urbanistica (sentenza n. [142](#)).

Sono stati ritenuti illegittimi gli interventi previsti dal piano casa di una legge regionale perché estesi anche a immobili abusivi condonati (sentenza n. [119](#)). Quanto al recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra è stata ritenuta illegittima la norma che consentiva interventi di riuso di immobili destinati a finalità abitative, anche mediante il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza e numero dei piani previsti dalle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali (sentenza n. [174](#)).

[Relazione sulla giurisprudenza costituzionale 2024](#)

Quanto alla normativa, il fenomeno della rigenerazione urbana, in Italia, si può definire in tre cicli: il primo, **durante gli anni Settanta, per la riqualificazione dei centri storici**; il secondo, negli anni Ottanta, **per il recupero delle aree dismesse**; il terzo, quello attuale, per la **riqualificazione di quartieri residenziali costruiti** nella seconda metà del Novecento. Questi ultimi, talvolta, sono stati costruiti con criteri di bassa qualità edilizia, architettonica e urbanistica.

Rinviando alla [legge n. 1150/1942](#), che ancora rappresenta la disciplina più organica della materia urbanistica ai cui principi fondamentali ha dovuto uniformarsi la legislazione regionale di dettaglio adottata a partire dal 1970, nonché ai regolamenti di attuazione della [legge n. 765/1967](#), che ha introdotto i c.d. "standard urbanistici", al TU in materia edilizia ([DPR n.](#)

[380/2001](#)) e al TU in materia di espropriazione per pubblica utilità ([DPR n. 327/2001](#)), va sottolineato che i primi strumenti urbanistici indirizzati alla finalità di recuperare e riqualificare aree degradate del tessuto urbano sono stati i "piani di recupero" istituiti dalla [legge 5 agosto 1978, n. 457](#). Successivamente, sono stati introdotti altri strumenti urbanistici finalizzati al recupero e alla riqualificazione urbana (ad es. [legge n. 179/1992](#)). Nel corso della XVI legislatura con i cosiddetti "**piani casa**" e "**piani città**", avviati con [l'art. 5](#) del DL n. 70/2011 e con [l'art. 12](#) del DL n. 83/2012, sono stati introdotti, rispettivamente, una normativa nazionale quadro per la riqualificazione delle aree urbane degradate e una procedura per il finanziamento di contratti di valorizzazione urbana proposti dai Comuni e selezionati da un'apposita Cabina di regia.

Anche nel corso della XVII legislatura la riqualificazione urbana ha rappresentato una delle tematiche in primo piano. **I commi 431-434 della legge di stabilità 2015 (L. 190/2014)**, hanno, infatti, previsto la predisposizione e il finanziamento (per un importo di 200 milioni di euro nel triennio 2015-2017) di un Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate. Nella medesima legge viene disposto (comma 271) che le misure incentivanti e premiali, previste dalle norme per la riqualificazione delle aree urbane degradate di cui ai commi 9 e 14 dell'art. 5 del DL 70/2011 (c.d. Piano per la città), prevalgono sulle disposizioni dei piani regolatori generali (PRG) anche relative a piani particolareggiati o attuativi. Si tratta di premialità che prevedono, tra l'altro, il riconoscimento di volumetrie aggiuntive e la cui attuazione spetta alle regioni.

La legge di stabilità 2016 (L. 208/2015) ha, poi, previsto la predisposizione di un "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" ([commi 974-978](#)). Per il finanziamento del programma è stata prevista l'istituzione di un apposito Fondo, con una dotazione di 500 milioni di euro per il 2016.

La [legge n. 158/2017](#) ha poi previsto misure per il sostegno e la valorizzazione dei piccoli comuni, nonché disposizioni per la riqualificazione e il recupero dei centri storici; per l'utilizzo delle risorse è disciplinata l'adozione di un Piano nazionale per la riqualificazione dei piccoli comuni. Ulteriori finanziamenti, diretti ai programmi e piani citati, sono stati disposti dalle **leggi di bilancio 2017 e 2018**, anche attraverso la destinazione di una quota delle risorse del c.d. fondo investimenti istituito dal comma 140 della legge di bilancio 2017 ([L. 232/2016](#)), per un totale di circa 1,76 miliardi di euro.

Anche la **legge di bilancio 2019** (art. 1, commi 134-138 della [legge n. 145/2018](#)), al fine di fronteggiare le situazioni di dissesto e rischio idrogeologico del territorio nazionale, ha previsto l'attribuzione, per il periodo 2021-2033, di contributi alle regioni a statuto ordinario e ai comuni,

per un importo complessivo di 8,1 miliardi di euro, per la realizzazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza degli edifici e del territorio.

L'art. 1, comma 100, della **legge n. 145/2018** (legge di bilancio 2019) - al fine di favorire il completamento dei programmi di riqualificazione urbana (PRiU) di cui al [decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 9 settembre 2015](#), a valere sui finanziamenti di cui all'art 2, co. 2, della legge n. 179/1992 - ha, inoltre, disposto la proroga del termine di ultimazione delle opere pubbliche e private già avviate e per le quali vi sia stata una interruzione delle attività di cantiere determinata da eventi di forza maggiore, disponendo che la proroga abbia durata pari a quella del "fermo cantiere" (art. 1, comma 100).

Il DL n. 124/2019, [all'art. 49](#), comma 1, lettere a) e b) ha successivamente esteso l'utilizzo delle risorse attribuite ai comuni dalle singole regioni (pari a 3,2 miliardi di euro) anche al settore dei trasporti e della viabilità, con la finalità di ridurre l'inquinamento ambientale e di **favorire investimenti finalizzati alla rigenerazione urbana**, alla riconversione energetica verso fonti rinnovabili, ad infrastrutture sociali e alle bonifiche ambientali. Anche la legge di bilancio 2020 ([legge n. 160/2019](#), art. 1. Commi 42-43) ha provveduto ad assegnare 8,5 miliardi di euro per il periodo 2021-2034 ai comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti, non capoluogo di provincia, ed ai comuni capoluogo di provincia o sede di città metropolitana, per **investimenti in progetti di rigenerazione urbana**, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale. La legge n. 160 (art. 1, commi 437-444) ha istituito, inoltre, il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (**PINQuA**) - poi recepito tra le linee di investimento finanziate con il PNRR - "finalizzato alla riduzione del disagio abitativo, con particolare riferimento alle periferie, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, e senza consumo di nuovo suolo, con la previsione che i relativi interventi devono seguire il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (smart city)".

Il [DL n. 32/2019](#) ha apportato modifiche al DPR n. 380/2001, ulteriormente modificato [dall'art. 10](#) del [D.L. n. 76/2020](#), volte a favorire la rigenerazione urbana, la riqualificazione del patrimonio edilizio e delle aree urbane degradate, la riduzione del consumo di suolo, lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili e il miglioramento e l'adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione. L'art. 10 citato, in particolare, ha incentivato gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici, rimuovendo il vincolo del medesimo sedime e della medesima sagoma. L'articolo, inoltre, ha previsto che "nelle zone A e in quelle ad esse assimilabili, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, **gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione**, fatte salve le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica".

Ulteriori finanziamenti in tema di investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, sono stati disposti dall'art. 1, commi 534-542, della [legge n. 234/2021](#) (legge di bilancio 2022).

Con specifico riferimento, poi, al tema della **rigenerazione urbana**, si segnala che nella XVII legislatura lo stesso costituiva oggetto del disegno di legge **A.C. 2039**, concernente il contenimento del consumo del suolo e il riuso del suolo edificato, approvato dalla Camera, ma il cui iter non si è tuttavia concluso al Senato (A.S. 2383). L'art. 2, comma 1, lettera e) del citato disegno di legge, nel testo approvato dalla Camera, forniva la seguente definizione di **rigenerazione urbana**: "un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree urbanizzate, compresi gli interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi, che persegua gli obiettivi della sostituzione, del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di realizzazione di adeguati servizi primari e secondari".

Sempre in materia di **contenimento del consumo di suolo**, nella XVIII legislatura è iniziato al Senato l'esame in sede referente degli abbinati disegni di legge di iniziativa parlamentare [A.S. 86](#) ("Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo nonché delega al Governo in materia di rigenerazione delle aree urbane degradate", a prima firma della sen. De Petris) e [A.S. 164](#) ("Disposizioni per l'arresto del consumo di suolo, di riuso del suolo edificato e per la tutela del paesaggio", a prima firma della sen. Nugnes). Nel corso dell'esame le Commissioni hanno svolto un ciclo di audizioni informali durante le quali i soggetti auditi hanno depositato [documenti e memorie](#).

Lavori Camera e Senato XIX legislatura

La rigenerazione oggi non è solo uno strumento, ma un metodo, non è costituita da regole preconfezionate, ma da approcci e analisi dedicati, non è una soluzione immediata, ma occorre tempo per apprezzarne i risultati positivi, non esula dalla normativa, ma se ne serve in maniera intelligente per raggiungere degli obiettivi e fornire delle risposte.

Al **Senato** sono in fase avanzata di esame gli abbinati progetti di legge [S.29](#), [S.761](#), [S.863](#), [S.903](#), [S.1028](#), [S. 1122](#), [S.42](#), [S.1131](#) in esame in Commissione ambiente del Senato che a settembre 2025 ha adottato un [testo unificato](#).

Come si legge nel primo articolo del TU "La presente legge, in attuazione degli articoli 9, 41, 42, 44 e 117, terzo comma, della Costituzione, degli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, della Convenzione siglata a seguito della Conferenza ONU di Quito dal 17 al 20

Ottobre 2016 (c.d. "Convenzione Habitat III" o "New Urban Agenda") nonché della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000, ratificata ai sensi della legge 9 gennaio 2006, n. 14, nonché della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, con relativo Protocollo opzionale, fatta a New York il 13 dicembre 2006, ratificata ai sensi della legge 3 marzo 2009, n. 18, e in armonia con il quadro delle raccomandazioni del Consiglio d'Europa in materia di disabilità, nell'ambito della materia del governo del territorio, promuove la **rigenerazione urbana quale strumento finalizzato ad un complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche, edilizie e architettoniche in ambiti urbani su aree e complessi edilizi anche caratterizzati da degrado**, con il conseguente recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità, l'accessibilità fisica degli spazi e dei luoghi l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica, nonché alla promozione di politiche urbane integrate e sostenibili, in modo da perseguire il benessere e la coesione sociale, lo sviluppo economico e la tutela dell'ambiente e del paesaggio”.

Documenti acquisiti in sede referente

[Associazione TES](#)

[ANCE](#)

[CNA - Confartigianato Imprese](#)

[Conferenza delle Regioni e delle Province autonome](#)

[ANCI](#)

[Confcommercio](#)

[Confindustria Assoimmobiliare](#)

[Forum Nazionale Salviamo il Paesaggio](#)

[AUDIS](#)

[UNITEL](#)

[WWF](#)

[OICE](#)

[FEDERDISTRIBUZIONE](#)

[Professoressa Azzellino](#)

[La Fenice Urbana](#)

[ANCE](#)

[ANCI](#)

[ASviS](#)

[A.D.S.I - Associazione Dimore Storiche Italiane](#)

[Confcommercio](#)

[prof. Alberto Roccella](#)

[Confedilizia](#)

[La Fenice Urbana](#)

[OICE](#)

[Federdistribuzione](#)

[UNITEL](#)

[Carteinregola](#)

[Consiglio Nazionale dei Geologi](#)

[ASPESI - Unione immobiliare](#)

[Green Building Council Italia](#)

[Confartigianato e CNA](#)

[Forum Nazionale Salviamo il Paesaggio - Difendiamo i territori Confindustria](#)

Il ddl [AS.51](#) - Sen. Franco Mirabelli (PD-IDP) ed altri - Misure per il contenimento del consumo del suolo e il riuso del suolo edificato e deleghe per la disciplina in materia di rigenerazione delle aree urbane degradate e per la definizione di incentivi di natura fiscale non è stato mai esaminato.

Nel mese di novembre del 2024, è stata approvata dalla Camera, l'A.C. **1987**, ora all'esame del Senato ([A.S. 1309](#)) recante disposizioni finalizzate a risolvere il contrasto, generatosi nella giurisprudenza amministrativa, circa la corretta interpretazione dell'articolo 41-quinquies, primo comma, della legge urbanistica (L. 1150/1942) e del numero 2 dell'art. 8 del D.M. n. 1444/1968, che individuano i limiti di volumi e altezza delle costruzioni nell'ambito del territorio comunale urbanizzato.

L'esame è fermo al **19 febbraio 2025**.

Fermi anche altri progetti di legge presentati alla **Camera**:

- [C.2018](#) - On. Chiara Braga (PD-IDP) ed altri - Disposizioni in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata, di destinazione dei proventi di titoli edilizi e di sanzioni in materia edilizia nonché di programmazione e incentivazione di interventi per la rigenerazione urbana - *10 settembre 2024: Assegnato (non ancora iniziato l'esame)*
- [C1812](#) - On. Luciano Ciocchetti (FDI) ed altri - Disposizioni in materia di rigenerazione urbana e modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - *1 luglio 2024: Assegnato (non ancora iniziato l'esame)*
- [C.1531](#) - On. Alberto Stefani (LEGA) ed altri - Istituzione di un elenco nazionale dei comuni virtuosi per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, al fine dell'attribuzione di forme di premialità nella partecipazione a bandi di finanziamento nazionali - *12 aprile 2024: Assegnato (non ancora iniziato l'esame)*
- [C.1442](#) - On. Rachele Silvestri (FDI) - Agevolazioni fiscali in favore delle imprese insediate nei centri storici urbani e nei piccoli comuni nonché istituzione di un fondo per la rigenerazione urbana e la riqualificazione abitativa, economica e produttiva dei medesimi - *25 gennaio 2024: Assegnato (non ancora iniziato l'esame)*
- [C.1430](#) - On. Patty L'Abbate (M5S) ed altri - Disposizioni per il contrasto del consumo di suolo, il riuso e la rigenerazione urbana - *13 ottobre 2023: Assegnato (non ancora iniziato l'esame)*
- [C.1179](#) - On. Chiara Braga (PD-IDP) ed altri - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana - *3 ottobre 2023: In corso di esame in commissione*

- [C.787](#) - On. Angelo Bonelli (AVS) ed altri - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana nonché delega al Governo per l'introduzione di misure fiscali agevolative - 17 ottobre 2023: Assegnato (non ancora iniziato l'esame)
- [C.531](#) - On. Stefania Ascari (M5S) ed altri - Disposizioni e delega al Governo per l'arresto del consumo di suolo e per il riuso dei suoli urbanizzati - 10 gennaio 2023: Assegnato (non ancora iniziato l'esame)

Da ultimo la rigenerazione urbana è stata protagonista **dell'Italian Design Day 2026** tenutosi a Ho Chi Minh City il 10 marzo scorso. Il ruolo del design e dell'architettura nei processi di trasformazione delle città è stato al centro dell'Italian Design Day 2026 organizzato dal Consolato Generale d'Italia a Ho Chi Minh City in collaborazione con ICE.

L'Iniziativa, promossa dal Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale in collaborazione con il Ministero della Cultura e con i principali attori dell'internazionalizzazione del settore arredo e design, giunta alla sua decima edizione, è dedicata quest'anno al tema "Re-Design: rigenerare spazi, oggetti, idee, relazioni."

In apertura dell'evento, la Console Generale Alessandra Tognonato ha sottolineato come l'Italia sia essa stessa un vero laboratorio di rigenerazione urbana, evocando nel contempo il prossimo Salone del Mobile di Milano quale appuntamento di riferimento a livello mondiale per il design e l'arredo, nonché piattaforma internazionale di confronto tra creatività, industria e cultura del progetto. [Approfondisci Home - Italian Design Day 2026](#)

La normativa regionale

Nel **marzo 2019** (XVIII legislatura) la Camera dei deputati ha pubblicato "Consumo di suolo: elementi di legislazione regionale", un [dossier sulle leggi regionali](#). Dal dossier del 2019 emerge che nei 28 Paesi dell'area UE, i dati sull'uso e la copertura del suolo collocano l'Italia, con il 6,9%, al 6° posto per consumo di suolo dopo: Malta (23,7%), Paesi Bassi (12,1%), Belgio (11,4%), Lussemburgo (9,8%) e Germania (7,4%), con un valore nel consumo di suolo quasi 3 punti percentuali sopra la media europea.

A livello nazionale, i dati nelle diverse regioni mostrano più alte concentrazioni di territorio artificiale in Lombardia (11,5%), Campania (10,8%) e Veneto (10,3%). In tale quadro, il **dossier fornisce un quadro, in sintesi, della legislazione regionale** che fa riferimento al tema del consumo di suolo.

Il **Rapporto ISPRA 2025** (vedi oltre) ci dice che i dati del 2024 mostrano una crescita significativa del consumo di suolo: 83,7 km² di territorio trasformato in aree artificiali, con un **incremento del 15,6% rispetto al 2023**. Il ritmo raggiunge i 2,7 m² al secondo, pari a quasi 230.000 m² al giorno. La crescita delle superfici artificiali è solo in piccola parte

compensata dal ripristino di aree naturali, pari a poco più di 5 km², dovuti al passaggio da suolo consumato a suolo non consumato. Così, il consumo netto arriva a 78,5 km², il valore più alto degli ultimi dodici anni, con una crescita del suolo consumato a livello nazionale dello 0,37%. Oggi, le infrastrutture, gli edifici e le altre coperture artificiali occupano più di 21.500 km², il 7,17% del territorio italiano. In Europa la media è del 4,4%.

Una quota importante dell'incremento della superficie artificiale è rappresentata dai 12,9 km² di consumo permanente. In aggiunta, si deve tuttavia considerare che altri 11,6 km² sono passati, nell'ultimo anno, da suolo consumato reversibile (rilevato nel 2023) a permanente, sigillando ulteriormente il territorio.

Il consumo di suolo ha **effetti diretti o indiretti** su circa due terzi del territorio nazionale, con un impatto significativo sulla frammentazione ecologica (più del 42% del territorio risulta a frammentazione alta o molto alta) e sul microclima urbano. Le analisi sull'isola di calore urbana mostrano differenze di temperatura tra aree urbane e rurali che superano i 10°C, con picchi di +11,3°C al Nord. La vegetazione urbana si conferma fondamentale: nei quartieri dove la copertura arborea supera il 50%, le temperature sono fino a 2,2°C più basse.

I costi del consumo di suolo, dovuti alla perdita di servizi ecosistemici, variano da un minimo di 8,66 a un massimo di 10,59 miliardi di euro persi ogni anno a causa del consumo di suolo avvenuto tra il 2006 e il 2024.

Nelle conclusioni del Rapporto 2025, ISPRA ci dice che il **consumo di suolo in Italia è un fenomeno in accelerazione che richiede risposte urgenti e coordinate**. La sfida è duplice: da un lato, **contenere l'espansione urbana e infrastrutturale**; dall'altro, **promuovere il ripristino ecologico e la resilienza territoriale**. Le nuove normative europee offrono strumenti e obiettivi chiari, ma sarà fondamentale il coinvolgimento attivo di istituzioni, cittadini e imprese per invertire la rotta e garantire un futuro sostenibile al nostro Paese. In particolare, il regolamento europeo sul ripristino della natura impone l'azzeramento della perdita netta di aree verdi urbane entro il 2030 e il loro incremento dal 2031. L'azzeramento del consumo netto di suolo è un obiettivo necessario anche per il raggiungimento dei target previsti dall'Agenda Globale per lo sviluppo sostenibile, dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e dal Piano per la Transizione Ecologica. Lo stop al consumo di suolo dovrebbe avvenire sia minimizzando gli interventi di artificializzazione, sia aumentando il ripristino naturale delle aree più compromesse, quali gli ambiti urbani e le coste, ed è considerato una misura chiave anche per l'adattamento agli eventi estremi. Arrestare il consumo di suolo nel nostro Paese permetterebbe, in definitiva, di fornire un contributo fondamentale per affrontare le grandi sfide poste dai cambiamenti climatici, dal dissesto idrogeologico, dall'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, dal diffuso

degrado del territorio, del paesaggio e dell'ecosistema, dalla perdita di biodiversità.⁸

Di seguito si aggiornano, ove possibile, i dati sulla legislazione regionale successiva alla pubblicazione del Dossier della Camera dei deputati.

ABRUZZO

- [Normativa \(LR 58/2023\)](#) - Normativa riguardante la nuova legge urbanistica (LR 58/2023).
- [Circolari \(LR 58/2023\)](#) - Circolari riguardanti la nuova legge urbanistica (LR 58/2023).
- [Quesiti \(LR 58/2023\)](#) - Quesiti e chiarimenti sulla nuova legge urbanistica (LR 58/2023).
- [Processo partecipativo per la LUR](#) - Processo partecipativo per la Nuova Legge Urbanistica (LUR).
- [L.R. 31 marzo 2023, n. 16 || Disposizioni per la riduzione del consumo del suolo e di riqualificazione del patrimonio edilizio. Modifiche alle leggi regionali nn. 18/1983, 10/2011, 49/2012, 5/2007 e ulteriori disposizioni.](#)

BASILICATA

REGOV Ambiente - La finalità del progetto è rendere più efficiente l'azione della Pubblica Amministrazione migliorando, da una parte, la qualità dei servizi pubblici erogati ai cittadini e, dall'altra, rafforzando la capacità di gestione, pianificazione, programmazione della Regione Basilicata in materia ambientale ed energetica. Mira ad accompagnare l'amministrazione in un'azione di empowerment per la gestione dei procedimenti autorizzativi ambientali e paesaggistici, nonché ad attuare un processo di pianificazione e programmazione territoriale regionale per realizzare in modo efficiente ed efficace, in coerenza con le politiche - europee e nazionali - lo sviluppo territoriale con azioni di salvaguardia dell'ambiente, tutela della salute e valorizzazione delle risorse ambientali lucane. Le attività previste sono di affiancamento alla gestione/semplificazione dei procedimenti autorizzativi in materia ambientale e paesaggistica e supporto all'aggiornamento e gestione dei sistemi di pianificazione settoriale e programmazione territoriale.

Titolo completo del Progetto: REGOV AMBIENTE

Data inizio progetto: 01 gennaio 2024

Data fine progetto: 30 giugno 2027

Committente: Regione Basilicata

Ambito territoriale: Basilicata

Destinatari: Regione Basilicata

⁸ ISPRA, Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2025.
[Scarica la sintesi di ISPRA](#)

Fonte finanziamento: FSE⁹

Le strategie di sviluppo per il post-Pnrr – 18 marzo - L'assessore alla Salute, Politiche per la Persona e PNRR, Cosimo Latronico, ha partecipato a Roma, presso la sede di Cassa Depositi e Prestiti, all'iniziativa istituzionale promossa da Cassa Depositi e Prestiti (CDP), ANFIR – Associazione Nazionale Finanziarie Regionali e Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, che ha riunito Regioni, istituzioni e stakeholder sui temi dello sviluppo sostenibile, della programmazione degli investimenti e delle politiche territoriali. L'incontro, intitolato "Oggi, per l'Italia del futuro – 4° Incontro Annuale per lo sviluppo sostenibile delle Regioni", ha rappresentato un momento di approfondimento sulle sfide della fase post-PNRR, con particolare riferimento alla gestione delle risorse pubbliche, al rafforzamento degli ecosistemi regionali e alle politiche per la residenzialità. "Entriamo in una fase decisiva – ha dichiarato Latronico – in cui è necessario consolidare quanto avviato con il PNRR e costruire una programmazione capace di rendere strutturali gli investimenti, rafforzando la capacità amministrativa e la qualità della spesa pubblica. La sfida non è solo utilizzare le risorse, ma definire modelli duraturi e replicabili". Nel corso del confronto, l'assessore ha evidenziato l'importanza di un approccio integrato allo sviluppo territoriale, in grado di mettere in relazione politiche sanitarie, sociali, abitative ed economiche. "La sfida è costruire modelli di sviluppo che tengano insieme crescita economica e coesione sociale. In questo quadro, il rafforzamento del tessuto imprenditoriale e dei servizi alla persona rappresenta una leva fondamentale per contrastare le disuguaglianze territoriali e sostenere le comunità, in particolare nelle aree interne".

Latronico ha inoltre richiamato il ruolo strategico delle **politiche per l'abitare**, inserendole all'interno di una visione più ampia di welfare territoriale: "La casa è il presupposto fondamentale per costruire percorsi di dignità, autonomia e inclusione sociale. Senza stabilità abitativa, ogni politica pubblica rischia di essere incompleta. Oggi registriamo un divario crescente tra domanda e offerta di alloggi accessibili, che colpisce soprattutto giovani, lavoratori, anziani e famiglie fragili. Per questo abbiamo scelto un **approccio integrato, che mette insieme rigenerazione urbana, housing sociale e welfare territoriale**. In Basilicata stiamo investendo su modelli che vanno dalla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai programmi di edilizia residenziale sociale, fino ai progetti finanziati dal PNRR e al recupero dei borghi, con particolare attenzione alle aree interne. Stiamo inoltre sperimentando soluzioni innovative, come il cohousing e i modelli intergenerazionali, per rafforzare le relazioni di comunità e migliorare la qualità della vita". "È necessario superare una visione tradizionale dell'edilizia pubblica e costruire veri e propri ecosistemi dell'abitare, integrando risorse pubbliche e private e

⁹ [Formez](#)

utilizzando strumenti finanziari più evoluti, anche con il supporto di Cassa Depositi e Prestiti”.

“In una fase di transizione complessa – ha concluso Latronico – è fondamentale rafforzare le partnership tra istituzioni, sistema finanziario e territori, per costruire politiche integrate, sostenibili e capaci di rispondere ai nuovi bisogni sociali ed economici. Per una regione come la Basilicata, la residenzialità rappresenta inoltre una leva strategica per contrastare lo spopolamento e rafforzare la coesione sociale”.

[Pubblicato il 18 Marzo 2026](#)

[Leggi sul portale dell'Agencia Stampa della Giunta Regionale comunicato](#)

CALABRIA

- Legge Regionale 5/8/2022, n. 31 - [\(Abrogata\) - testo storico - Scheda - Interpretazione autentica dell'articolo 14, comma 1, della legge regionale 7 luglio 2022, n. 25 \(Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso\)](#). (BURC n. 168 del 8 agosto 2022) - (**Legge abrogata** dall'art. 8, comma 2, lettera b), [l.r. 21 ottobre 2022, n. 35](#))
- Legge Regionale 7/7/2022, n. 25 - [Scheda](#) - [Iter](#) - [Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso](#). (BURC n. 130 del 7 luglio 2022) - [La rigenerazione urbana in Calabria con la legge n. 25/2022](#)

lacnews24.it: [In Calabria mezzo miliardo di euro per far rinascere periferie e aree degradate ma i progetti arrancano: speso il 15%](#)

CAMPANIA

- [Legge regionale 29 aprile 2024, n. 5](#) (Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 recante Norme sul Governo del Territorio)
- [Legge regionale 10 agosto 2022, n. 13](#) (Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)

Consiglio regionale: Il 16 settembre 2025 è stato approvato dal Consiglio Regionale il **Regolamento attuativo della Legge regionale n. 5 del 2024**. Con questo voto si chiude il processo di riforma delle norme del Governo del Territorio della Regione Campania, iniziato con la approvazione della Legge regionale 13/2022 sulla Rigenerazione urbana. Il Regolamento approvato aggiorna il precedente regolamento che risaliva al 2011, e fornirà ai comuni indicazioni sulle procedure urbanistiche aggiornate dalla legge 5/2024, e una serie di altri importanti strumenti a disposizione dei comuni e dei tecnici campani, come: la perimetrazione di individuazione del territorio urbanizzato e rurale, lo schema di Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale-RUEC; ed infine le linee guida in materia di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA). "Si tratta di un altro importante passaggio, stavolta definitivo nel segno della semplificazione e

della sburocratizzazione, che va incontro alle esigenze pratiche dei Comuni della Campania", ha dichiarato il Presidente Vincenzo De Luca.

"L'approvazione da parte del Consiglio regionale del nuovo Regolamento – ha dichiarato l'Assessore Bruno Discepolo – sancisce la fine di un percorso virtuoso iniziato già nella precedente legislatura e dota la Campania del quadro normativo più aggiornato, nella materia del Governo del Territorio, di tutte le regioni italiane. Si abbandona definitivamente la strada dell'espansione urbana illimitata e all'interno di un processo di semplificazione procedurale si affermano pienamente i nuovi paradigmi del contrasto al consumo di suolo e della promozione della rigenerazione urbana. Un risultato importante che è stato reso possibile grazie all'impegno e alla condivisione della struttura regionale, della IV Commissione consiliare, e di tutte le forze politiche e i soggetti – Associazioni, Ordini professionali, Università – che a vario titolo hanno dato un contributo alla redazione dei diversi strumenti normativi e regolamentari" . [Leggi tutto](#)

Consiglio regionale: 17 settembre 2025 – Il Consiglio Regionale della Campania, presieduta da Gennaro Oliviero, ha approvato il **Regolamento regionale di attuazione dell'articolo 43 bis della legge regionale 16/2004**", Delibera di Giunta regionale n. 377 del 16 giugno 2025 per la semplificazione dei procedimenti di programmazione e pianificazione **in attuazione della Legge regionale 29 aprile 2024, n. 5, recante "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16**, che, in linea con la nuova funzione assegnata alla pianificazione territoriale e urbanistica, è incentrata sugli obiettivi della **riduzione del consumo di suolo, della promozione della rigenerazione urbana e territoriale e sul contrasto dei fenomeni legati al cambiamento climatico e la difesa dai rischi**.

Il Consiglio ha, poi, nominato, mediante sorteggio, i componenti, tre membri effettivi e due membri supplenti, nel Collegio dei revisori dei Conti dell'Agenzia regionale per la promozione del turismo della Campania, denominata "Campania Turismo", ente pubblico non economico che realizza le iniziative e le attività di interesse regionale in materia di comunicazione e promozione del turismo, e nominato un ulteriore componente della Consulta di Garanzia Statutaria. Inoltre, sono state discusse ed approvate alcune Mozioni.

Conferenza-servizi-rigenerazione-area-bagnoli-atto-conclusivo [Leggi tutto](#)
AT Avviso finanziamento di Programmi di rigenerazione urbana [Leggi tutto](#)

EMILIA – ROMAGNA

- [L.R n. 24/2017](#) - Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio
- Norme e Atti riferiti al [Bando Rigenerazione urbana \(2024\)](#)
- Norme e Atti riferiti al [Bando Rigenerazione urbana \(2021\)](#)
- Norme e Atti riferiti al [Bando Rigenerazione urbana \(2018\)](#)

- Norme e atti riferiti agli [Usi temporanei](#)

FRIULI VENEZIA GIULIA

Legge regionale 9 marzo 2026, n. 4 - Disciplina urbanistica degli insediamenti logistici.

[Supplemento ordinario n. 9 - 11 marzo 2026](#)
[Non sono presenti regolamenti d'attuazione](#)
[Iter della legge](#)

Legge regionale 4 luglio 2025, n. 9 - Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia).

[Supplemento ordinario n. 18 - 9 luglio 2025](#)
[Non sono presenti regolamenti d'attuazione](#)
[Iter della legge](#)

Legge regionale 4 luglio 2025, n. 8 - Interventi volti a favorire il recupero, la riqualificazione o il riuso del patrimonio immobiliare privato.

[Supplemento ordinario n. 17 - 9 luglio 2025](#)
[Allegato delibera di variazione del bilancio riportante i dati d'interesse del tesoriere](#)
[non sono presenti regolamenti d'attuazione](#)
[Iter della legge](#)

Legge modificata da:

- [Legge regionale 6 agosto 2025, n. 12](#) - Assestamento del bilancio per gli anni 2025-2027 ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 10 novembre 2015, n. 26.
- [Legge regionale 29 dicembre 2025, n. 19](#) - Legge di stabilità 2026.

[Legge regionale 14 maggio 2021, n. 6](#) - (Legge regionale multisettoriale 2021).

[Legge regionale 2 novembre 2021, n. 16](#) - Misure finanziarie intersettoriali.
[Legge regionale 7 dicembre 2021, n. 21](#) - Misure finanziarie multisettoriali urgenti

Regione FVG: 12 marzo 2026 - "Oggi presentiamo la **strategia del nuovo Piano di governo del territorio**, superando il Piano urbanistico regionale regionale che risale al 1978. Illustriamo le novità della nuova legge urbanistica, che intendiamo condividere con le realtà locali per definire gli elementi strategici della pianificazione. L'obiettivo è integrare fin dalla prima versione del Piano quegli input territoriali capaci di valorizzare le peculiarità e le caratteristiche di ogni singola area".

Lo ha detto a Trieste l'assessore regionale alle Infrastrutture, Cristina Amirante, intervenendo oggi pomeriggio in un incontro, tenutosi nella sala del Consiglio municipale, con amministratori e tecnici dei Comuni dell'area triestina. L'appuntamento rientra nel percorso di confronto avviato dalla Regione con i territori per accompagnare la definizione dei contenuti del

nuovo Piano di governo del territorio (Pgt), favorendo un processo di ascolto diretto delle comunità locali.

Come ha spiegato l'assessore, tra le priorità vi è la semplificazione burocratica. "Puntiamo - ha affermato Amirante - a snellire le procedure per i piani regolatori, eliminando passaggi superflui e razionalizzando l'acquisizione dei pareri. Vogliamo evitare la duplicazione dei processi di adeguamento al Piano paesaggistico regionale, garantendo la validità di quanto già avviato. L'intento è facilitare l'approvazione dei piani comunali, limitando il vaglio della Regione ai soli nuovi strumenti urbanistici per rendere l'azione amministrativa più fluida".

Secondo l'assessore, un altro degli obiettivi primari del Piano è quello di governare le trasformazioni in atto partendo da una fotografia reale del territorio. **Lo strumento pianificatorio affronta temi cruciali** come l'evoluzione del turismo, il rilancio delle aree industriali e il recupero dei vecchi comparti militari ormai dismessi. Al centro di questa visione c'è un impegno preciso: **ridurre il consumo di suolo per concentrarsi sulla rigenerazione urbana**, ovvero il recupero e la valorizzazione di aree già edificate che oggi necessitano di una nuova funzione.

"Questa nuova pianificazione - ha concluso Amirante -, in linea con le direttive dell'Unione europea, guarda con attenzione anche all'invecchiamento della popolazione e al cosiddetto 'inverno demografico'. **La risposta non è costruire nuovi edifici con consumo di nuovo suolo, ma investire nella 'città pubblica'**: più servizi di vicinanza, infrastrutture sociali e soluzioni di edilizia sostenibile (social housing). In questo modo, il territorio non viene solo amministrato, ma accompagnato verso uno sviluppo sostenibile che mette al primo posto la qualità della vita delle persone e la cura del patrimonio esistente". ARC/GG/ma

Regione FVG: **La legge regionale 9 marzo 2026, n. 4** introduce **regole per la localizzazione degli insediamenti logistici** e persegue l'ordinato assetto del territorio regionale in coerenza con la tutela dell'ambiente e della salute, il **contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana**, coordinando tali obiettivi con lo sviluppo della logistica e l'esigenza di riqualificare aree industriali dismesse.

La LR 4/2026 fornisce una definizione di insediamenti logistici, nella quale rientrano determinate aree (piattaforme logistiche non intermodali, centri di magazzinaggio e di movimentazione merci, data center), e distingue tra insediamenti di rilevanza comunale, ossia quelli con superficie operativa inferiore a tre ettari, e quelli di rilevanza regionale, tra cui si annoverano gli insediamenti che, anche a seguito di ampliamento, interessano una superficie operativa pari o superiore a tre ettari. Il provvedimento prevede, altresì, regole puntuali sulla localizzazione degli insediamenti con riferimento a principi direttivi definiti ex lege e sulla base dei quali, con delibera di Giunta, saranno stabiliti specifici criteri e indirizzi localizzativi. Da ultimo, il provvedimento istituisce il Gruppo tecnico regionale della logistica che sovrintende al procedimento di co-programmazione per la

localizzazione degli insediamenti di rilevanza regionale e al loro monitoraggio periodico.

"Disciplina urbanistica degli insediamenti logistici" Pubblicata sul BUR [SO 09 - 11 marzo 2026](#)

LAZIO

Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 - [Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio](#) - La **l.r. n. 7/2017** detta disposizioni finalizzate ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, promuovere la riqualificazione di aree urbane degradate e di tessuti edilizi disorganici o incompiuti e riqualificare edifici, a destinazione residenziale e non residenziale, mediante interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, adeguamento sismico e efficientamento energetico, nonché favorire la realizzazione di nuove opere pubbliche ed il completamento di quelle previste.

Le norme in questione consegnano ai Comuni un ruolo centrale nel governo e nella progettazione della rigenerazione urbana e della riqualificazione del tessuto edilizio esistente. Un'idea di sviluppo basata sul rispetto del territorio, sulla capacità di produrre lavoro ed economie puntando su innovazione e sostenibilità, garantendo tempi certi nell'attuazione degli interventi anche attraverso la semplificazione e lo snellimento delle relative procedure amministrative.

Legge regionale n. 12 del 30 luglio 2025 - [Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio](#) - **La l.r. 12/2025** ha profondamente innovato gli istituti della legge di rigenerazione, introducendo nuove possibilità di interventi e ampliando il novero delle semplificazioni, al contempo rafforzando il ruolo dei comuni nelle decisioni chiave, prima tra tutti quella di applicare, e con quali limiti, la rigenerazione stessa. Le norme di rigenerazione trovano applicazione esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzato con alcuni limiti relativi ai vincoli di inedificabilità, alle aree agricole, ai parchi regionali, e possono attuarsi a mezzo di interventi diretti o previa deliberazione comunale. Le disposizioni della legge incentivano la partecipazione civica nei processi di rigenerazione urbana, e promuovono il ricorso a progetti sperimentali per la rigenerazione urbana volti all'innovazione ed all'attuazione di particolari forme di economia circolare oltre che all'inclusione sociale.

Ecco alcuni dei **grandi obiettivi della legge**:

- i comuni, entro termini determinati in funzione della popolazione, possono individuare specifiche porzioni di territorio ovvero immobili nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico, paesaggistico, geomorfologico, ambientale ed architettonico, escludere o limitare gli interventi della legge.
- i comuni possono approvare programmi di rigenerazione urbana costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici (art. 2) e individuare ambiti di riqualificazione e

recupero edilizio (art. 3), nei quali prevedere premialità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, per la realizzazione di opere pubbliche e per le cessioni di aree aggiuntive.

- i comuni possono individuare ambiti in cui incentivare la delocalizzazione di edifici o complessi edilizi in diversi ambiti (art. 3 bis), al fine di salvaguardare e rispettare fasce di rispetto, standard, vincoli.
- i comuni possono varare specifiche norme per i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti, fino a 15.000 mq di superficie, esclusi gli edifici a destinazione rurale.
- nelle zone colpite dal terremoto, gli ampliamenti, con realizzazione di un corpo edilizio separato, potranno essere autorizzati anche in un altro lotto dello stesso comune, ma non in zona agricola. Per quanto concerne la ricostruzione, la legge prevede anche disposizioni per la riformulazione degli strumenti urbanistici nei comuni del cratere, oltre a una serie di misure per la prevenzione e la riduzione del rischio.
- viene consentito lo svolgimento, nelle sale cinematografiche, nei teatri e nei centri culturali polifunzionali, l'esercizio di attività commerciali, artigianali e di servizi, fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva.
- la legge disciplina interventi per il riordino funzionale degli stabilimenti balneari e per l'adeguamento all'ordinamento di settore delle strutture ricettive all'aria aperta.

Documentazione

Regione Lazio:

[18/06/2024 - Patrimonio abitativo sociale e rigenerazione urbana: firmato un accordo tra la regione lazio e il ministero delle infrastrutture e dei trasporti](#)

[27/10/2023 - Infrastrutture e rigenerazione urbana, approvato il programma di interventi](#)

[25/07/2023 - rigenerazione urbana e sviluppo socioeconomico: presentato il progetto "interrevita"](#)

[21/04/2021 - Corviale, firmata intesa con 70 associazioni per la rigenerazione urbana](#)

[28/10/2020 - Approvato programma interventi messa in sicurezza infrastrutture e rigenerazione urbana](#)

[05/02/2020 - rigenerazione urbana: protocollo d'intesa con ordine degli architetti di roma e ater](#)

[17/01/2020 - Pubblicate le linee guida sulla rigenerazione urbana](#)

[27/11/2018 - Istituito ufficio speciale per la rigenerazione urbana](#)

Comune di Roma: 14.12.2025 - [Rigenerazione urbana: approvate nuove modalità attuative](#)

20.11.2025 - [Giunta dà ok alle modalità attuazione legge regionale rigenerazione urbana](#)

Ordine architetti: [Approvata la Delibera 316/2025: Roma Capitale approva le modalità di attuazione della rigenerazione urbana](#)

LIGURIA

[Programma regionale di Rigenerazione urbana 2024-2026](#) slide di presentazione - Linee di indirizzo

[Deliberazione della Giunta regionale n.162/2024](#)

[Programma regionale di Rigenerazione urbana - Linee guida](#)

[Linee guida per la Rigenerazione urbana 2024-2026](#)

- Legge regionale n. 6/2021 - [Modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 \(legge urbanistica regionale\)](#)
- Legge regionale n. 32/2020 - [Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l'anno finanziario 2021](#)
- Legge regionale n. 1/2020 - [Adeguamento della legislazione regionale in materia di disciplina edilizia per le attività produttive alla disciplina statale e altre disposizioni in materia di governo del territorio](#)
- Legge regionale n. 30/2019 - [Disciplina per il riutilizzo di locali accessori, di pertinenza di fabbricati e di immobili non utilizzati](#)
- Legge regionale n. 23/2018 - [Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo](#)

LOMBARDIA

[Legge Regionale 29 dicembre 2025 n. 19](#) - Disposizioni per l'attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'art. 9 ter della l.r. 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - Collegato 2026

[Legge Regionale 18 luglio 2025 n. 11](#) - Legge per il clima: norme per la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici. Modifica alla l.r. 26/2003

[Legge Regionale 6 giugno 2025 n. 8](#) - Legge di semplificazione 2025

[Regolamento Regionale 28 marzo 2025 n. 3](#) - Disposizioni sull'applicazione dei principi dell'invarianza idraulica ed idrologica. Modifiche al regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 'Legge per il governo del territorio')

[Legge Regionale 8 agosto 2024 n. 15](#) - Disciplina degli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale

[Legge Regionale 3 marzo 2022 n. 3](#) - Modifiche al Titolo VI della l.r. 30 dicembre 2009, n. 33 (Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità) e alla l.r. 10 marzo 2017, n. 7 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti), in attuazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 (Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza

relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordino della normativa di settore in attuazione dell'articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117)

[Legge Regionale 27 dicembre 2021 n. 24](#) - Disposizioni per l'attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della l.r. 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - Collegato 2022

[Legge Regionale 8 novembre 2021 n. 21](#) - Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana

[Legge Regionale 6 agosto 2021 n. 15](#) - Assestamento al bilancio 2021 - 2023 con modifiche di leggi regionali

[Legge Regionale 24 giugno 2021 n. 11](#) - Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)

[Legge Regionale 2 aprile 2021 n. 4](#) - Interventi a sostegno del tessuto economico lombardo

[Legge Regionale 30 settembre 2020 n. 20](#) - Ulteriori misure di semplificazione e riduzione degli oneri amministrativi per la ripresa socio-economica del territorio lombardo

[Legge Regionale 7 agosto 2020 n. 18](#) - Assestamento al bilancio 2020 - 2022 con modifiche di leggi regionali

[Legge Regionale 9 giugno 2020 n. 13](#) - Prima legge di revisione normativa ordinamentale 2020

[Legge Regionale 30 dicembre 2019 n. 24](#) - Legge di stabilità 2020 - 2022

[Legge Regionale 29 novembre 2019 n. 19](#) - Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale

[Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18](#) - Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali

[Regolamento Regionale 19 aprile 2019 n. 8](#) - Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica. Modifiche al regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 'Legge per il governo del territorio')

[Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n. 7](#) - Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)

[Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4](#) - Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici

[Legge Regionale 26 maggio 2017 n. 15](#) - Legge di semplificazione 2017

[Legge Regionale 10 marzo 2017 n. 7](#) - Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

[Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16](#) - Disciplina regionale dei servizi abitativi

[Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31](#) - Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato

MARCHE

[Legge regionale 30 novembre 2023, n. 19](#) - Norme della pianificazione per il governo del territorio

28 Novembre 2023 - [VIA LIBERA ALLA LEGGE URBANISTICA](#) - Il Consiglio regionale ha approvato le norme della pianificazione per il governo del territorio. Aggiornamento che arriva a oltre trent'anni di distanza dall'ultima legge in materia. Obiettivi della riduzione del consumo di suolo, rigenerazione urbana, riuso del costruito, tutela del paesaggio rurale, sviluppo sostenibile. Cinque sedute dedicate all'esame dell'articolato, recepiti un ordine del giorno e circa quaranta dei quattrocento tra emendamenti e subemendamenti presentati.

PIEMONTE

16 febbraio 2026 - [Il futuro del Piemonte passa per lo sviluppo del territorio](#)

15 settembre 2025 - [Pubblicati i Rapporti di valutazione sulle Strategie Urbane d'Area \(SUA\) e sui Voucher Digitalizzazione](#)

18 aprile 2025 - [Linee guida rigenerazione urbana \(links\)](#)

21 febbraio 2025 - [Rigenerazione urbana e transizione sostenibile degli ambiti urbani](#)

20 novembre 2024 - [Nuova normativa sui sottotetti e sulle "variazioni essenziali"](#)

6 luglio 2023 - [Strategie Urbane d'Area \(SUA\) - Approvato il Disciplinare di Attuazione](#)

[Legge Regionale n. 5](#) del 26/02/2026 - Disposizioni temporanee in materia urbanistica per l'accelerazione dello sviluppo economico regionale.

[Legge Regionale n. 7](#) del 21/05/2025 - Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e alla legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

[Legge Regionale n. 25](#) del 07/11/2024 - Modifiche alla legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo') e alla legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

[Legge Regionale n. 20](#) del 19/09/2023 - Modifiche alla legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 (Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia).

[Legge Regionale n. 7](#) del 31/05/2022 - Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia.

[Legge Regionale n. 5](#) del 12/03/2020 - Modifiche all'articolo 91 bis della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).

[Legge Regionale n. 16](#) del 04/10/2018 - Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana.

PUGLIA

[Legge regionale n. 36 del 19 dicembre 2023](#) - Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse”

[Legge regionale n. 34 del 25 luglio 2019](#) - Norme in materia di promozione dell'utilizzo di idrogeno e disposizioni concernenti il rinnovo degli impianti esistenti di produzione di energia elettrica da fonte eolica e per conversione fotovoltaica della fonte solare e disposizioni urgenti in materia di edilizia

[Legge regionale n. 28 del 5 luglio 2019](#) - Modifiche e integrazioni alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio) e alla legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio)”.

[Legge regionale n. 18 del 30 aprile 2019](#) - Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse.

SARDEGNA

[Legge n. 18 del 17 giugno 2025](#) - Riordino e coordinamento della normativa edilizia e urbanistica regionale con le disposizioni urgenti in materia di semplificazione urbanistica ed edilizia di cui al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105

[Legge regionale n. 8 del 23 aprile 2015](#) - Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio.

SICILIA

[Legge n. 19 del 13 agosto 2020](#) Norme per il governo del territorio

TOSCANA

Legge regionale n. 11/2025 - [Valorizzazione della Toscana diffusa](#)

Legge regionale n. 10/2024 - [Semplificazioni procedurali in materia di conferenza di copianificazione e adeguamento alle modifiche apportate al d.p.r. 380/2001. Modifiche alla l.r. 65/2014.](#)

Legge regionale n. 47/2021 - [Misure di semplificazione in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale e adeguamento ai rilievi di costituzionalità. Modifiche alla l.r. 65/2014 e alla l.r. 31/2020.](#)

Legge regionale n. 11/2021 - [Misure a sostegno della realizzazione di parcheggi al fine di favorire il decongestionamento dei centri urbani e migliorare la mobilità, nell'ambito di azioni di riqualificazione urbana.](#)

[Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico](#) Approvato con Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 e successivi [Aggiornamenti e integrazioni.](#)

[Legge regionale n. 65 del 10 novembre 2014](#) - Norme per il governo del territorio.

Provincia autonoma di BOLZANO

[Legge provinciale n. 9 del 1° giugno 2023](#) - Modifiche alla [legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9](#), "Territorio e paesaggio"

Provincia autonoma di TRENTO

[Legge provinciale n. 3 dell'8 luglio 2025](#) Modificazioni della legge provinciale per il governo del territorio 2015.

[Legge provinciale n. 15 del 4 agosto 2015](#) (Legge provinciale per il governo del territorio)

VALLE D'AOSTA

[Legge regionale n. 17 del 10 giugno 2025](#) - disposizioni in materia di urbanistica e pianificazione territoriale. Modificazioni alla legge regionale 6 aprile 1998, n.11. Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta), e ad altre leggi regionali.

[Legge regionale n. 11 del 6 aprile 1998](#) (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta)

VENETO

[Legge regionale n. 19 del 30 giugno 2021](#) - Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il bilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo - "Veneto cantiere veloce"

[Legge regionale n. 14 del 4 aprile 2019](#) - Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

[Legge regionale n. 14 del 6 giugno 2017](#) - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

UMBRIA

[Legge regionale n. 15 del 18 novembre 2021](#) - Ulteriori modificazioni ed integrazioni alla legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale).

[Legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015](#) - Testo unico governo del territorio e materie correlate.

Banca d'Italia: [Economie regionali](#)

Zone interessate da processi di rigenerazione urbana

Interventi chiave di rigenerazione urbana coinvolgono, in generale le grandi città, fra le quali Milano (scalo Farini), Roma (Tor Bella Monaca, Santa Maria della Pietà), Bari (ex Casermette) e borghi toscani.

Ecco i principali progetti e zone interessate:

Milano: Trasformazione dello scalo Farini in un quartiere *green* con 3,500 alloggi, uffici e parchi. Riqualificazione di Piazza d'Armi.

Roma: Interventi nell'area di Santa Maria della Pietà, Casal Palocco e Tor Bella Monaca, inclusa l'iniziativa Campo Urbano. Rigenerazione sociale a Tor Marancia.

Bari: Trasformazione dell'area delle ex Casermette nel quartiere Carrassi, dove sorgerà il Parco della Giustizia.

Bologna: Riqualificazione dell'area dei Prati di Caprara Est.

Toscana: Recupero di borghi storici e aree rurali tra la Garfagnana e la Media Valle del Serchio, con la creazione di co-housing e centri sociali (es. Mulazzana).

Piemonte: Avvio nel 2025 di nuovi percorsi di rigenerazione urbana sostenuti da fondi FESR.

Basilicata

Potenza: 24.4.2025 - Potenza si prepara a una trasformazione urbana senza precedenti: firmato il Piano città degli immobili pubblici, un accordo tra Agenzia del demanio, Comune, regione Basilicata e Università locale per riqualificare 16 edifici pubblici. Il progetto mira a restituire alla comunità spazi strategici attraverso interventi di recupero funzionale, efficientamento energetico e valorizzazione culturale.

Tra i beni coinvolti: 4 dello Stato, 5 del comune, 3 della regione e 4 dell'Università degli studi della Basilicata. Il piano prevede la collaborazione tra pubblico e privato per attrarre investimenti e competenze, con l'obiettivo di coniugare innovazione, sostenibilità ambientale e inclusione sociale.

Interventi antisismici e fotovoltaico - Il Palazzo degli uffici governativi, simbolo storico della città, sarà rifunzionalizzato per ospitare nuove amministrazioni pubbliche e uffici comunali. Previsti interventi di miglioramento sismico e l'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto. La caserma Lucania diventerà un polo unico per l'arma dei Carabinieri, con un

moderno centro sportivo polifunzionale. L'ex biblioteca provinciale sarà consolidata e trasformata in un centro culturale, innovazione e ricerca.

Ancora, il ponte Musmeci, capolavoro di ingegneria, sarà oggetto di un restauro conservativo grazie a un finanziamento complessivo di 11 milioni di euro. L'intervento mira a creare un parco fluviale lungo il Basento, con spazi pubblici, percorsi pedonali e aree verdi che valorizzino l'armonia tra ingegneria e ambiente naturale.

"Una leva di sviluppo" - "Questo piano rappresenta un modello di programmazione integrata e condivisa, trasformando il patrimonio pubblico in una leva strategica per lo sviluppo urbano e sociale", ha commentato la direttrice dell'Agenzia del demanio, Alessandra dal Verme.

Il piano: <https://gisportal.agenziademanio.it/...>

Si è tenuto il 12 giugno 2025 a Potenza, il seminario Rigenerazione urbana: comunità, qualità dello spazio pubblico e governance per città più vivibili. Un'occasione di approfondimento e di confronto internazionale tra le migliori pratiche europee in tema di rigenerazione urbana.

L'iniziativa, organizzata dalla Regione Basilicata in collaborazione con Formez, rientra nelle attività del progetto Regov Ambiente, attuato dal nostro Istituto con la Regione Basilicata, illustrato durante i lavori dal Direttore Generale dell'Ambiente, Energia e Tutela del Territorio della Regione Basilicata, Michele Busciolano nel suo intervento "Governance multilivello e capacity building: l'esperienza del progetto REGOV della Regione Basilicata".

Il seminario ha ospitato un ricco confronto internazionale sul tema della governance territoriale con interventi dell'Università di Barcellona sul Piano di Quartiere quale modello innovativo e inclusivo per la rigenerazione urbana, dell'Università di Madrid su rigenerazione urbana e quartieri vulnerabili, approcci integrati e prospettive di trasformazione, e dell'Università di Napoli su rigenerare i contesti urbani, strategie progettuali e visioni future.

In particolare è stata raccontata l'esperienza della Superilla di Barcellona, un modello urbano innovativo basato su riduzione del traffico, aumento degli spazi pubblici e sostenibilità ambientale. L'evento ha rappresentato una preziosa occasione formativa e operativa rivolta a amministratori, tecnici, urbanisti, studenti e cittadini, con l'obiettivo di rafforzare la capacità progettuale del sistema pubblico lucano in materia di transizione ecologica e rigenerazione urbana.

Tra i relatori la Dirigente, Patrizia Consolo, Direzione Capacity Building per i Territori di Formez che è intervenuta sul ruolo del supporto istituzionale nella governance ambientale, illustrando l'esperienza di Formez con la Regione Basilicata. La Dirigente ha voluto sottolineare l'intesa e la collaborazione attiva con la Regione ricordando che "l'esperienza di Formez con la Regione Basilicata rappresenta un modello di successo nella governance ambientale e dimostra come le attività di implementazione della capacità istituzionale possano contribuire significativamente al

raggiungimento di obiettivi comuni e alla costruzione di un futuro sostenibile".

I lavori sono stati chiusi da Laura Mongiello, Assessora all'Ambiente della Regione Basilicata che ha espresso la soddisfazione di avere ospitato un confronto internazionale di altissimo livello e l'intenzione di trasformare idee e buone pratiche in soluzioni operative, capaci di incidere positivamente sulle politiche urbane e ambientali del territorio lucano.

[Vedi il programma](#)

L'iniziativa rientra nel Progetto "[REGOV Ambiente delle Regione Basilicata](#)", attuato da Formez, che ha l'obiettivo di rendere più efficiente l'azione della Pubblica Amministrazione migliorando, da una parte, la qualità dei servizi pubblici erogati ai cittadini e, dall'altra, rafforzando la capacità di gestione, pianificazione, programmazione della Regione Basilicata in materia ambientale ed energia.

Campania

Salerno: infocilento.it: [Salerno, al via il piano di rigenerazione urbana: investimenti per oltre 50 milioni di euro](#). La Regione Campania approva sei progetti di rigenerazione urbana a Salerno.

Nocera Inferiore: [Rigenerazione urbana a Montevercovado](#)

Napoli: [America's Cup 2027: Regione Campania e Comune di Napoli rafforzano la sinergia istituzionale](#) - Sono state condivise le priorità connesse all'organizzazione dell'evento su alcuni ambiti fondamentali come la gestione della logistica, il rafforzamento della rete di mobilità, la sicurezza degli eventi e dei luoghi coinvolti, il potenziamento dell'accoglienza e dei servizi al pubblico, nonché la valorizzazione e la riqualificazione del fronte mare - a partire da Bagnoli, sito di interesse nazionale oggetto di lavori di bonifica e rigenerazione - e degli spazi urbani interessati. Particolare attenzione è stata posta sul garantire la sostenibilità ambientale e sociale degli interventi. Durante la riunione si è sottolineata l'importanza del rispetto di un programma condiviso che è essenziale per assicurare una pianificazione efficiente, efficacia amministrativa e ricadute positive sul lungo periodo.

Friuli-Venezia Giulia

Udine: 11.03.2026 14:36 - Casa: Amirante, rigenerazione urbana crea nuovi quartieri. Udine, 11 mar - "Questo intervento dimostra cosa significa davvero rigenerazione urbana: dare nuova vita a un quartiere della città integrando residenze, servizi, spazi pubblici e comunità. È un progetto pilota che indica una strada concreta per affrontare il tema della casa e che può essere replicato in altri contesti del Friuli Venezia Giulia". Sono le parole dell'assessore regionale alle Infrastrutture e territorio Cristina Amirante, intervenuta questa mattina a Udine all'inaugurazione di 76 nuovi alloggi sociali nell'area dell'ex caserma Osoppo, intervento

realizzato dal Fondo Housing Sociale Fvg nell'ambito del progetto di rigenerazione urbana "Experimental City". "Rigenerazione urbana significa un processo prima di tutto sociale ed economico e solo dopo edilizio. In questo progetto troviamo infatti residenze, servizi, poli per l'infanzia, spazi pubblici e verde attrezzato: tutti elementi che permettono di costruire un vero quartiere della città", ha sottolineato.

L'assessore ha evidenziato anche il ruolo decisivo del partenariato pubblico-privato, elemento essenziale per realizzare interventi complessi e dare risposte a bisogni abitativi diversi: "Il contributo pubblico e quello privato devono lavorare insieme per garantire una risposta ampia e inclusiva, capace di coinvolgere sia le persone in maggiore difficoltà sia quella fascia di popolazione che oggi fatica a trovare casa sul mercato". Amirante ha quindi ricordato il lavoro che la Regione sta portando avanti con la nuova legge sulle politiche abitative, che introdurrà tavoli territoriali dedicati all'analisi del fabbisogno abitativo: "Conoscere nel dettaglio le esigenze dei territori è fondamentale per calibrare gli interventi e costruire politiche efficaci", ha ricordato.

L'assessore ha inoltre evidenziato le azioni già avviate dalla Regione sul fronte dell'offerta abitativa: "Tra gli interventi realizzati attraverso il Fondo Housing Sociale Fvg e quelli finanziati con il primo bando di rigenerazione urbana previsto dalla legge regionale 8 del 2025, stiamo lavorando complessivamente su oltre 1.200 alloggi, rafforzando in modo concreto l'offerta abitativa sul territorio". Amirante ha sottolineato la necessità di rafforzare l'offerta di alloggi in affitto, richiesta in particolare da giovani e nuovi lavoratori che scelgono il Friuli Venezia Giulia: "Aumentare la disponibilità di case in locazione è uno degli elementi centrali per rendere i nostri territori più attrattivi e sostenere nuovi percorsi di vita e di lavoro". Un ulteriore tema riguarda il contenimento dei costi dell'edilizia, condizione necessaria per rendere sostenibili interventi di questo tipo. "È importante individuare soluzioni costruttive innovative che consentano di ridurre i costi mantenendo elevata la qualità architettonica e urbana degli interventi", ha detto Amirante. Il progetto inaugurato oggi si inserisce nel più ampio intervento "Experimental City", che interessa oltre 11 ettari dell'area dell'ex caserma Osoppo e prevede nuovi servizi, spazi pubblici e funzioni urbane. L'intervento sugli alloggi ha riguardato 11.500 metri quadrati di superficie con un investimento complessivo di 12 milioni di euro. L'iniziativa trae origine dal Bando periferie del 2016, mentre il Fondo housing sociale Fvg è stato sottoscritto nel 2021. "Qui c'è stato un vero lavoro di pianificazione urbanistica e una visione complessiva della città. È questo approccio - ha concluso Amirante - che consente di trasformare aree dismesse in quartieri vivi e capaci di generare comunità". ARC/PT/pph

Lazio

Roma: [progetto di riqualificazione del Quarticciolo](#)
[Quarticciolo riparte: firmato il Protocollo d'intesa tra Regione, Governo e Ater. 53 milioni per la riqualificazione del quartiere](#)

Roma: [Programma di rigenerazione urbana Viale del Caravaggio n. 105-107 - Processo partecipativo](#)

Roma: [Municipio II, al via i lavori per la nuova piazza del Maxxi](#) - Presentato l'intervento di rigenerazione di piazza Alighiero Boetti.

Roma: [Ex Mira Lanza, approvata concessione d'uso per la rigenerazione](#)

Roma: [Nuovo stadio As Roma: ok dell'Assemblea capitolina](#)

Roma: [Next generation Rome: le trasformazioni della Capitale al Mipim 2026](#) - Maggiori dettagli nelle [slide](#) e nella [sezione dedicata al Mipim 2026](#). - [Mipim, Velocità: "Roma torna protagonista tra le capitali europee"](#)

Roma: [Ex Mercato dei Fiori, presentato il bando di valorizzazione](#)

Roma: [Parco di Centocelle: siglato patto collaborazione per la Baciocchina](#)

PNRR – Progetto Caput Mundi: 30 Gennaio 2026 - Aggiornato l'elenco degli interventi di Roma Capitale con lo stato di avanzamento al 19 dicembre 2025. Per approfondire, [qui](#).

Roma: [Dettaglio attività e progetto](#) - Il [progetto ReGreenaration](#), finanziato dal programma Horizon Europe, mira alla rigenerazione urbana di quartieri degradati attraverso soluzioni basate sulla natura per aumentare la resilienza climatica, ridurre le emissioni e migliorare l'ecosistema urbano. A Roma, l'intervento riguarda l'area tra Tufello e Vigne Nuove, con la creazione di una microforesta e il miglioramento della vivibilità.

Roma: Programma di rigenerazione urbana **"15 Municipi, 15 progetti per la città in 15 minuti"**. [Per saperne di più, scarica le slide](#).

Roma: [Piani Urbani Integrati](#) - La rigenerazione urbana a Roma viene promossa attraverso i Piani Urbani Integrati (PUI), finanziati dal PNRR con circa 206 milioni di euro. Gli interventi riguardano il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di edifici e aree pubbliche, l'efficientamento energetico, la riduzione del consumo di suolo e progetti smart city.

Liguria

Liguria: 3 dicembre 2025. [Presentati al forum i risultati record della rigenerazione urbana 2021 - 2025. Assessore Scajola: "182 interventi e 46 milioni investiti in tutte le province"](#)

Genova. Regione Liguria, insieme ad Anci Liguria, ha inaugurato oggi all'NH collection di Genova marina il 1° forum Rigenerazione urbana, un appuntamento pensato per aprire il confronto con amministratori e tecnici e tracciare la direzione della Liguria che cambia. Al convegno è intervenuto l'assessore all'Urbanistica e alla Rigenerazione urbana Marco Scajola.

I numeri presentati da Regione Liguria confermano un'accelerazione importante. Tra il 2021 e il 2025 la Regione ha finanziato 182 interventi di rigenerazione urbana, investendo 46 milioni di euro in opere diffuse su tutto il territorio. Nel solo 2025 gli interventi sostenuti sono stati 47, per oltre 10,4 milioni di euro, con progettazioni esecutive già pronte e lavori immediatamente avviabili. L'attenzione della Regione si è concentrata soprattutto sulle aree più fragili: il 69% degli interventi, pari a 125 progetti, riguarda i comuni dell'entroterra, dove la rigenerazione urbana assume

spesso un valore strategico per contrastare lo spopolamento e migliorare la qualità della vita. Un impegno confermato anche dall'avanzamento dei lavori. Al 25 novembre 2025 si contano 82 interventi conclusi, 60 in corso e 40 in fase di avvio, un quadro che mostra una Regione capace di programmare e soprattutto di realizzare.

"La Liguria è all'avanguardia nella rigenerazione urbana perché ha iniziato questo percorso già nel 2015 con il piano casa - spiega l'assessore regionale Marco Scajola-. La norma ha posto al centro il recupero degli edifici esistenti e la demolizione delle costruzioni incongrue, contribuendo alla sicurezza del territorio e generando oltre 500 milioni di euro di investimenti e nuove opportunità di lavoro. Nel 2018 è stata introdotta la legge 23, oggi considerata un modello nazionale e alla base della normativa sulla rigenerazione urbana in discussione al Senato. La legge semplifica il rapporto tra comuni e privati nella programmazione degli interventi. Dal 2021 sono stati poi finanziati quasi 200 progetti con oltre 45 milioni di euro di fondi regionali, più della metà dei quali nell'entroterra, per riqualificare, mettere in sicurezza e valorizzare territori fragili e soggetti a dissesto idrogeologico. La priorità è intervenire sul patrimonio esistente: scuole, edifici comunali, spazi di aggregazione, vie e piazze, oltre al recupero delle ex sedi ferroviarie trasformate in piste ciclabili, questa è la sfida che Regione Liguria sta vincendo, insieme ai comuni".

Inoltre con l'avvio, lo scorso ottobre, della programmazione 2026, la Liguria potrà contare su nuove risorse, comprese quelle previste dalla normativa nazionale, e su una piattaforma digitale che permette ai comuni di presentare progetti immediatamente cantierabili, accelerando ulteriormente i tempi della trasformazione. A fare da cornice a queste politiche c'è anche il piano casa, che dal 2016 al 2023 ha generato un valore economico stimato di 495 milioni di euro, sostenendo ampliamenti, miglioramenti funzionali e interventi su edifici e aree soggette a vincoli o rischi idrogeologici. Un altro tassello della strategia con cui la Regione sta accompagnando lo sviluppo urbano in chiave moderna e sostenibile.

Emblematico il caso di Begato, dove l'abbattimento delle due dighe ha lasciato spazio a un progetto totalmente nuovo: tre palazzine, 60 alloggi, servizi, verde e un investimento da 15 milioni di euro. Il progetto dopo la conclusione delle demolizioni e delle opere strutturali, sta entrando nelle fasi finali con impianti, serramenti e aree pubbliche in completamento. In parallelo avanzano anche gli altri due pinqua, alla Pigna di Sanremo e alla Marinella di Sarzana, per un totale di 47 milioni di euro, con termine lavori fissato al 31 marzo 2026.

30 Luglio 2025 - [Rigenerazione urbana, assessore Scajola: "Oltre 1 milione di euro per cinque nuovi interventi nella provincia di Imperia, 75 quelli avviati dal 2021 a oggi"](#)

22 Luglio 2025 - [Rigenerazione urbana, assessore Scajola: "1,1 milioni di euro per cinque nuovi interventi nelle province di Genova e La Spezia"](#)

07 Giugno 2025 - [Rigenerazione urbana in Valle Impero e Arroscia, l'assessore Scajola incontra i sindaci, "Investiti 6,6 milioni di euro in questo territorio"](#)

21 Marzo 2025 - [Rigenerazione urbana, 5,6 milioni dal Fondo strategico per 13 interventi nell'Imperiese. Assessore Scajola: "Dal 2021 a oggi superati i 30 milioni di investimenti in materia"](#)

05 Dicembre 2024 - [Urbanistica, Liguria Regione con meno consumo di suolo secondo l'ispra. Presidente Bucci e assessore Scajola: "Politiche di rigenerazione urbana vincenti"](#)

29 Gennaio 2024 - [Rigenerazione urbana e protezione civile, oltre 315 milioni di euro stanziati su tutto il territorio. Presidente Toti: "La Liguria cambia volto, da Luni a Ventimiglia"](#)

24 Gennaio 2024 - [Rigenerazione urbana, presentato il Programma triennale agli amministratori delle province di Imperia e Savona. Scajola: "Oltre 8 milioni a disposizione per il 2024"](#)

22 Gennaio 2024 - [Presentato agli amministratori delle province di Genova e La Spezia il Programma triennale regionale di rigenerazione urbana](#)

Lombardia

3 Novembre 2025 - [LNews-Bergamo, da regione 2 milioni di euro per centro di formazione professionale a Zingonia. Presidente Fontana e assessore Franco: avanti con il modello vincente di rigenerazione urbana](#)

11 Settembre 2025 - [Val Brembana, rigenerazione urbana per la rinascita della montagna](#)

27 Novembre 2024 - [Rigenerazione urbana, Fontana: 'Fili' progetto che guarda al futuro](#)

20 Maggio 2024 - [Quartiere Lorenteggio, nuovo passo avanti nell'AdP rigenerazione urbana](#)

29 Settembre 2022 - [Nuovo campus del Politecnico, Fontana: grande progetto rigenerazione urbana](#)

20 Settembre 2022 - [LNews-Pavia, domani l'assessore regionale enti locali e il sindaco di Pavia sottoscriveranno l'intesa per la rigenerazione urbana](#)

12 Settembre 2022 - [Rigenerazione urbana, altri 7 milioni per recupero edifici e centri storici](#)

29 Luglio 2022 - [A Tradate 24 nuovi alloggi Aler che sono 'modello' di rigenerazione urbana](#)

15 Luglio 2022 - [Rigenerazione urbana, Cattaneo: dati positivi Lombardia, incremento del 30%](#)

15 Luglio 2022 - [Rigenerazione urbana, Fontana: Regione riqualifica 70% 'siti orfani'](#)

Piemonte

12 febbraio 2026 - [Ambiti Urbani: Interventi per l'adattamento a nuove forme di mobilità sostenibile e attiva](#)

26 gennaio 2026 – [Rigenerazione urbana, mobilità attiva e qualità dell'aria: risultati e prospettive per i Comuni piemontesi](#)

13 marzo 2025 – [Strategie Urbane d'Area \(SUA\): nuove Strategie approvate](#)

10 novembre 2023 – [Progetto UrbanCoop: meeting e workshop interregionale in Piemonte](#)

7 maggio 2021 – [Fondazione Compagnia di San Paolo: bando 'Prospettive urbane. Studi di fattibilità per la rigenerazione urbana'](#)

Toscana

6 settembre 2024 – [Strategie territoriali in aree urbane](#) Le 13 Strategie territoriali in aree urbane in Toscana

19 aprile 2023 – [Rigenerazione urbana nell'ambito del progetto T-Factor](#)

Anci Toscana e Plures presentano il report di Fondazione Earth and Water Agenda: ["Governare il cambiamento. Adattamento climatico, rigenerazione urbana e città spugna"](#)

ANCI: [Rigenerazione urbana e sviluppo, le strategie possibili nelle proposte dei giovani amministratori](#)

ANCI: [Rigenerazione urbana, Dal Tavolo di coworking a Missione Italia, le esigenze dei territori](#) - L'Anci si farà portavoce delle tematiche emerse e continuerà nel lavoro istruttorio. Ogni relatore ha portato la propria esperienza sul territorio analizzando criticità e prospettive ([scarica le slides](#)).

Altro

MiC: È online il volume che raccoglie il lavoro prodotto lungo il percorso di Ibridazione. **Nuove politiche per la rigenerazione culturale dei luoghi**, promosso dalla Direzione Generale Creatività Contemporanea del Ministero della Cultura, in collaborazione con l'Associazione Lo Stato dei Luoghi e con il Master U-Rise dell'Università IUAV di Venezia. Aggiornamento 29.04.2024: [Volume di Ibridazione – Rigenerazione – PDF](#)

MiC: Ri-generare con creatività è un progetto promosso dalla Direzione Generale Creatività Contemporanea del Ministero della Cultura per indagare **iniziative e interventi dedicati alla rigenerazione urbana a base culturale, oltre alle attività di promozione e produzione culturale negli spazi pubblici**. Il progetto si inserisce nella missione istituzione della Direzione Generale, che attiva e sostiene su tutto il territorio nazionale processi innovativi e partecipati volti allo sviluppo urbano attraverso la cultura, curando al contempo la concertazione con gli enti locali per favorire crescita, inclusione sociale e coesione territoriale, anche nell'ambito della programmazione nazionale e regionale dei fondi europei. Prosegue, quindi, il pluriennale impegno nel finanziare e studiare interventi di rigenerazione urbana a base culturale, attraverso iniziative quali [Creative Living Lab /](#)

[Laboratorio di Creatività Contemporanea](#), [Ibridazione. Nuove politiche per la rigenerazione culturale dei luoghi](#), [Il Museo Rigenera](#). [Approfondisci](#)

MiC: Il Piano Cultura Futuro Urbano è un progetto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (l'attuale Ministero della Cultura) che nasce per promuovere iniziative culturali nelle periferie delle città metropolitane e nei capoluoghi di provincia di tutta Italia. Un Piano d'azione di 25 milioni di euro entro il 2021 che finanzia la realizzazione di nuovi servizi con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dell'intera collettività urbana, donando nuova personalità a scuole e biblioteche.

Un progetto intersettoriale d'avanguardia che invita alla collaborazione civica, un patto con la società civile che mira a promuovere le condizioni per cui i cittadini possano coltivare i propri talenti, non solo in ambito strettamente culturale ma anche umano. Piano Cultura Futuro Urbano investe sugli spazi a uso pubblico delle scuole e biblioteche per offrire agli abitanti dei quartieri complessi nuovi servizi.

Il progetto è coordinato dalla Direzione Generale Arte e Architettura contemporanee e Periferie urbane (attuale Direzione Generale Creatività Contemporanea) e si articola in tre azioni strategiche, di cui al momento sono realizzate l'Azione Scuola attiva la cultura e l'Azione Biblioteca casa di quartiere.

Banca d'Italia:

[N. 1214 - Nulla di nuovo in città? L'impatto dei programmi di riqualificazione urbana in alcuni comuni italiani](#) di Giuseppe Albanese, Emanuele Ciani e Guido de Blasio

[N. 490 - Sviluppo locale, economie urbane e crescita aggregata](#) di Antonio Accetturo, Andrea Lamorgese, Sauro Mocetti e Paolo Sestito
26 febbraio 2026 - [Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 4° trimestre 2025](#)

Cassa Depositi e Prestiti

16 dicembre 2025 - [Service Housing: una nuova frontiera dell'abitare sociale per i lavoratori](#)

17 aprile 2025 - [Rigenerazione urbana a Rho: nuovi servizi pubblici e culturali per i cittadini](#)

I dati demografici e territoriali

ISPRA

I dati dell'ultimo anno (2024) mostrano una crescita significativa del consumo di suolo: 83,7 km² di territorio trasformato in aree artificiali, con un incremento del 15,6% rispetto al 2023. Il ritmo raggiunge i 2,7 m² al secondo, pari a quasi 230.000 m² al giorno. La crescita delle superfici artificiali è solo in piccola parte compensata dal ripristino di aree naturali,

pari a poco più di 5 km², dovuti al passaggio da suolo consumato a suolo non consumato. Così, il consumo netto arriva a 78,5 km², il valore più alto degli ultimi dodici anni, con una crescita del suolo consumato a livello nazionale dello 0,37%. Oggi, le infrastrutture, gli edifici e le altre coperture artificiali occupano più di 21.500 km², il 7,17% del territorio italiano. In Europa la media è del 4,4%

Una quota importante dell'incremento della superficie artificiale è rappresentata dai 12,9 km² di consumo permanente. In aggiunta, si deve tuttavia considerare che altri 11,6 km² sono passati, nell'ultimo anno, da suolo consumato reversibile (rilevato nel 2023) a permanente, sigillando ulteriormente il territorio. L'impermeabilizzazione, ottenuta da queste due ultime componenti è quindi cresciuta, complessivamente, di 24,5 km². In generale, la crescita netta delle superfici artificiali dell'ultimo anno equivale a una densità di consumo di suolo di 2,78 m² per ogni ettaro di territorio italiano, che scende a 2,61 m² /ha al netto dei ripristini.

Le regioni con maggiore copertura artificiale rimangono Lombardia (12,22%), Veneto (11,86%) e Campania (10,61%), mentre le maggiori perdite di suolo nel 2024 si registrano in Emilia-Romagna (1.013 ettari di nuove aree artificiali), Lombardia (834 ettari), Puglia (818 ettari), Sicilia (799 ettari) e Lazio (785 ettari). La Valle d'Aosta si conferma la regione con il consumo inferiore, ma aggiunge comunque più di 10 ettari alla sua superficie consumata. Tra le altre, solo la Liguria (28 ettari) e il Molise (49 ettari) hanno contenuto il loro consumo al di sotto di 50 ettari.

La provincia di Monza e Brianza si conferma al primo posto per percentuale di suolo artificiale, con quasi il 41% del territorio provinciale consumato e con un aumento di 47 ettari negli ultimi dodici mesi. Le province che hanno mostrato il maggiore consumo di suolo annuale sono Viterbo (424 ettari), Sassari (245 ettari) e Lecce (239 ettari). Dal 2006 al 2024 nel 98% (7.739 su 7.896) dei comuni italiani si è registrato un aumento del suolo consumato. Gli incrementi sono stati di almeno 5 ettari in 4.259 comuni (il 54%) e superiori a 10 ettari in quasi due quinti dei casi (2.970 comuni). Nell'ultimo anno, in circa due terzi dei comuni sono state rilevate nuove superfici artificiali, in poco meno del 20% la crescita è stata di almeno un ettaro, mentre gli incrementi più consistenti, oltre i 5 ettari, hanno interessato quasi il 5% dei comuni. I valori più alti di nuovo consumo di suolo interessano i comuni di Tarquinia (in provincia di Viterbo, con più di 150 ettari), Uta (nella città metropolitana di Cagliari, 148 ettari) e Montalto di Castro (sempre in provincia di Viterbo, 140 ettari). Se si esclude il contributo dei nuovi impianti fotovoltaici a terra, in netta crescita nel 2024 con più di 1.700 ettari rilevati, i comuni con la maggiore crescita annuale di aree artificiali sono Ravenna (84 ettari), Venezia (62 ettari), Sassari (60 ettari) e Roma (57 ettari, che comunque rallenta rispetto ai 71 ettari di consumo di suolo registrati nel 2023). La relazione tra il consumo di suolo e le dinamiche della popolazione conferma che il legame tra la demografia e i processi di urbanizzazione e di infrastrutturazione non è diretto e si assiste a una crescita delle superfici artificiali anche in presenza di

stabilizzazione, in molti casi di decrescita, della popolazione residente. Anche a causa della flessione demografica, il suolo consumato pro-capite aumenta ancora dal 2023 al 2024 di quasi 1 m² /ab e di 18,3 m² /ab dal 2006. Si passa, infatti, dai circa 347 m² /ab nel 2006 ai 365,8 m² /ab nel 2024. In dodici anni dal 2006 al 2018 il suolo consumato per abitante era aumentato di 6,5 m² /ab mentre tra il 2018 e il 2024 si è registrata una crescita quasi tripla, pari a 18,4 m² /ab in soli sei anni.

(dati estratti dal Report SNPA sul consumo del suolo Edizione 2025 [rapporto-consumo-suolo-2025](#) - vedere anche l'[EcoAtlante di ISPRA](#), con mappe interattive (scaricabili) per osservare e personalizzare le trasformazioni.)

[Schede regionali](#)

[Dati principali a livello regionale, provinciale e comunale](#)

ISTAT

ISTAT ha pubblicato il **17 marzo 2026** il nuovo studio **“Geografie funzionali per l’analisi territoriale”**.

Le analisi riportate nel testo sono basate sulla geografia comunale al 1° gennaio 2025 e sui più recenti dati di popolazione (31/12/2024).

Le geografie funzionali diffuse e analizzate nel report permettono di comprendere meglio le caratteristiche del luogo in cui si risiede e di ricondurvi dimensioni socio-economiche essenziali per le condizioni di vita, quali il lavoro, la salute, l’educazione, la qualità dell’ambiente ecc. Inoltre, consentono l’analisi puntuale di fenomeni che si devono descrivere in relazione alle specifiche dei luoghi, ad esempio, la *blue economy* nelle *Zone costiere* o il turismo nelle *Città* rispetto alle aree rurali. Infine, attraverso la definizione della geografia delle *Città*, non solo riconducibile ai limiti amministrativi ma anche alla **concentrazione della popolazione sul territorio**, e delle rispettive *Zone di pendolarismo*, è possibile analizzare temi cogenti per aree urbane nazionali, a partire dalle pressioni ambientali che queste aree generano e a come governarle. Grazie al quadro normativo comunitario armonizzato, tutte le statistiche e gli indicatori prodotti per queste geografie funzionali sono confrontabili tra paesi dell’Unione europea.

Le Zone densamente popolate includono 298 Comuni; in esse vive oltre un terzo della popolazione (36,8%). Il maggior numero di abitanti (45,4%) risiede invece in **Zone a densità intermedia di popolazione**, per un totale 2.462 Comuni. **Le Zone scarsamente popolate (o Zone rurali)** includono la maggior parte dei Comuni (5.136 pari al 65%), ma con un contenuto peso demografico (17,8%).

Le regioni dove larga parte degli abitanti vive in *Zone densamente popolate* sono Campania (60,9% della popolazione) e Lazio (55,3%), seguite, con oltre il 40%, da Liguria e Lombardia. All’opposto oltre la metà della popolazione vive in Comuni delle *Zone rurali* in Molise e Basilicata e poco meno della metà in Valle d’Aosta/*Vallée d’Aoste* (48,7%). In termini di numerosità di Comuni è sempre la Campania a mostrare l’incidenza

maggiore nella prima classe (16,6%), seguita da Lombardia (7,9%) e Puglia (5,1%).

Le Città italiane (secondo la definizione europea) sono in aumento: da 87 nel 2011 a 89 nel 2021. È la Puglia la regione con il maggior numero di *Città* (13) seguita da Emilia-Romagna (11) e Lombardia e Sicilia (9). Nell'arco del decennio aumenta anche il numero delle *Città estese*: da 2 (Milano e Napoli) a 11.

Le Zone urbane funzionali (FUA: *Città* e rispettive *Zone di pendolarismo*) sono 83, stabili rispetto al 2011, ma con ingresso della nuova FUA di Vigevano (e uscita di quella di Massa). Complessivamente nelle FUA risiede il 58,7% della popolazione (territorialmente includono il 28,0% dei Comuni e il 25,1% della superficie nazionale).

Alcune *Città* di grandi dimensioni (Roma, Palermo, Bari e Catania) riescono ad attrarre elevati flussi di pendolarismo per motivi di lavoro non solo dai Comuni limitrofi, ma anche da altre *Città* poste nelle vicinanze, delineando condizioni di *policentrismo*.

Nelle regioni che si affacciano sul mare, i Comuni delle **Zone costiere** subiscono in misura inferiore il calo demografico che caratterizza la generalità delle unità amministrative del Paese (tranne che in Toscana e Veneto); rispetto al 2011, in Lazio, Emilia-Romagna e Abruzzo si misura una variazione positiva della popolazione delle *Zone costiere*.

Oltre un terzo della popolazione risiede in Comuni a più elevato Grado di urbanizzazione

A livello Ue, secondo definizioni armonizzate, le oltre 95mila *Unità amministrative locali* europee (per l'Italia i Comuni) sono distinte in tre classi secondo il *Grado di urbanizzazione (Degurba)*: *Zone densamente popolate*, *Zone a densità intermedia di popolazione* e, a complemento territoriale, le *Zone scarsamente popolate*. L'Istat, in sinergia con Eurostat, ha identificato 298 Comuni (tra i 7.896 vigenti al 1° gennaio 2025) nella classe a più elevato grado di urbanizzazione (poco meno del 4% del totale); quasi un terzo (il 31,2%) nelle zone a densità intermedia, e la maggioranza (circa due terzi) nell'ultima classe.

Rispetto al 2011 aumentano i Comuni nella prima classe (+0,5% Comuni e +1,6% della popolazione 2024) principalmente per la crescita demografica nelle maggiori conurbazioni (Milano e Napoli). Al tempo stesso, la classe intermedia si contrae, per il decremento di abitanti in alcune zone del Paese a media densità di popolazione, con crescita dei Comuni attribuiti alle *Zone scarsamente popolate* (+1,3% di Comuni e +0,9% della popolazione).

In Campania e Lazio oltre la metà della popolazione risiede in Comuni ad elevato Grado di urbanizzazione; nelle Marche e in Veneto più del 60% in zone a media densità di popolazione

L'insediamento antropico, espresso attraverso il *Grado di urbanizzazione*, presenta una significativa variabilità regionale sia in termini di popolazione residente sia di numerosità dei Comuni. Se a livello nazionale circa un terzo degli italiani risiede in *Zone densamente popolate* (i Comuni nella classe sono il 36,8%), in cinque regioni l'incidenza è superiore: Campania e

Lombardia per la presenza delle estese conurbazioni di Napoli e Milano (rispettivamente con il 60,9% e il 44,2% della popolazione nella classe), il Lazio per la Capitale e il suo *hinterland* (sette i Comuni che da soli rappresentano il 55,4% della popolazione regionale), la Liguria, per la concentrazione (47,4%) di popolazione in tre dei capoluoghi (Genova, La Spezia e Savona) e l'Emilia-Romagna, largamente per il *network* di addensamenti urbani lungo la via Emilia. Nei Comuni della seconda classe a densità intermediarisiede il 45,4% della popolazione; nel Veneto e nelle Marche la quota raggiunge, rispettivamente, il 63,0% e 61,1%. La distribuzione della popolazione in ambiti classificati come *Zone scarsamente popolate* caratterizza, con incidenza tra il doppio e il triplo rispetto al valore medio nazionale (17,8%), i territori montani: le regioni alpine (Valle d'Aosta/*Vallée d'Aoste* e province autonome di Trento e Bolzano/*Bozen*) e appenniniche (Abruzzo, Molise, Basilicata e Calabria).

Tre nuove Città definite secondo i criteri europei

Le *Città*, principali poli urbani definiti attraverso una metodologia armonizzata Ue tra le unità amministrative incluse nelle zone densamente popolate, sono oltre 700 nell'insieme dei 27 Paesi Ue e, tra queste, 89 sono individuate in Italia, dove si identificano anche 11 *Città estese*.

Rispetto al 2011 sono state identificate tre nuove *Città*: Guidonia Montecelio, Tivoli e Vigevano, tutte correlate all'espansione delle principali conurbazioni italiane (le prime due collegate a Roma e la terza a Milano), mentre i Comuni di Rovigo e Massa, in conseguenza delle variazioni nella densità di popolazione nei rispettivi *Agglomerati ad alta densità* di riferimento non hanno più i requisiti per essere classificati come *Città*.

Secondo l'applicazione dei parametri armonizzati Ue, ulteriori 9 *Città* divengono ora *Città estese*: Catania (7 Comuni interessati), Pescara (3), Caserta (10), Cagliari (2), Cosenza (2), Acireale (3), Anzio (2), Bergamo (15) e Guidonia Montecelio (2). Queste *Città estese* si aggiungono a quelle molto ampie di Milano (96 Comuni) e Napoli (78) già consolidate nel 2011. Alcune *Città* e *Città estese* mostrano relazioni tra loro in termini di flussi di pendolarismo, delineando situazioni di *policentrismo*. Nel 2021 questa situazione si verifica tra Roma, Anzio, Guidonia Montecelio e Tivoli; Palermo e Bagheria; Bari e Bitonto; Catania e Acireale.

L'Italia ha un elevato numero di FUA, ma più della metà con dimensione demografica contenuta

Istat ed Eurostat hanno delineato le *Zone di pendolarismo* delle *Città* identificando così le 83 *Zone urbane funzionali* (FUA) italiane. Nel 2021 le FUA nei Paesi Ue ed EFTA sono 593.

Le 83 FUA nazionali includono nel complesso 2.207 Comuni (28,0%) e poco meno del 60% della popolazione. Nelle Isole la quota di popolazione dell'universo scende al 51,9% mentre nel Nord-ovest è la più elevata (quasi il 64%).

La maggioranza delle FUA (65,1%) ha una dimensione demografica inferiore ai 250mila abitanti. Il Sud ha una concentrazione più che doppia rispetto al totale nazionale di FUA nella classe più bassa di popolazione

(meno di 100mila abitanti). Questo profilo è da ricondursi a un mercato del lavoro e anche ad una dotazione infrastrutturale meno sviluppati che si traducono in flussi di pendolarismo più contenuti e, in alcuni casi, nella presenza di FUA costituite dalla sola *Città* (7 solo in Puglia). Nel Nord-ovest una FUA su quattro ha più di 500mila abitanti (Torino quasi 1,8 milioni e Milano 5 milioni) e nel Nord-est e nelle Isole circa una su cinque. Nel Centro (16,6%) e soprattutto al Sud (8,0%) l'incidenza delle FUA oltre i 500mila abitanti è più bassa (ma, rispettivamente, Roma e Napoli superano il milione).

- [Testo integrale e nota metodologica](#)
- [Tavole](#)
- [Cartogrammi](#)

Quale strumento utile alla lettura delle trasformazioni del territorio, l'Istat elabora le **Basi territoriali**, rese in forma di cartografia informatizzata fin dal 1991. Questa base geografica, originariamente progettata attraverso la raccolta dei piani topografici dei Comuni per consentire la rilevazione censuaria della popolazione e delle abitazioni, individua per l'intero territorio nazionale le aree dove si concentra l'insediamento urbano (località di centro e nucleo abitato) e, dal 2001, anche le località produttive, perimetrando (con la successiva validazione da parte delle amministrazioni comunali) secondo dei criteri³ di prossimità degli edifici e relativa consistenza della popolazione residente e delle unità locali delle imprese. Le località citate e il complementare territorio classificato come località di case sparse sono ulteriormente suddivisi in sezioni di censimento (SdC), unità territoriali di tipo statistico delimitate in modo da garantirne l'omogeneità interna in termini di copertura e uso del suolo, attribuendo a ciascuna un corrispondente codice che ne consenta la classificazione tematica e il possibile "aggancio" dei dati delle unità statistiche a esse territorialmente riferibili, derivati da rilevazioni dirette, elaborazioni e archivi amministrativi. Nel passaggio al sistema dei Registri statistici, realizzato dall'Istat nell'ambito del programma di ridefinizione del modello di produzione adottato dai principali istituti di statistica a livello internazionale, l'Istituto ha fondato sulle Basi territoriali l'implementazione del Registro di Base dei Luoghi (RSBL), in primis geolocalizzando gli edifici su questo strato informativo geografico e, a regime, prevedendo il collegamento tra edifici e unità statistiche oggetto degli altri Registri realizzati o in corso di realizzazione in modo da garantirne la puntuale rappresentazione statistica.

Nel 2021 in Italia sono state individuate 61.101 località, distinte in 21.774 centri abitati, 36.452 nuclei abitati e 2.875 località produttive. Nel complesso, tali ambiti includono una superficie pari al 6,9% del territorio nazionale, un'estensione cresciuta del 6,3% nel decennio 2001-2011 e di un ulteriore 5,0% nel successivo, a fronte di una variazione della popolazione ivi residente rispettivamente del 4,3% e negativa (- 0,5%) nel periodo 2011-2021. La densità delle località abitate aiuta a leggere le

trasformazioni del territorio. In media, nel 2021, si contano circa 7,2 centri abitati, 12,1 nuclei e una località produttiva ogni 100 km²; per tutte le tipologie si osservano valori più elevati al Nord (massimi nel Nord-ovest, 11,2 centri, 18,2, nuclei e 1,4 località produttive ogni 100 km²), progressivamente decrescenti passando dal Centro al Mezzogiorno. Nell'arco del decennio 2011-2021 la crescita dei nuclei è stata pari al 15,9%, segno di nuovi insediamenti che si consolidano in aree precedentemente non urbanizzate, in particolare al Sud (+26,9%), nelle Isole (+15,9%) e nel Centro (+15,6%). Una dinamica confrontabile caratterizza anche le località produttive (insediamenti industriali e commerciali), la cui densità (numerosità per superficie) è cresciuta del 17,8% in dieci anni, a fronte di un andamento economico non sempre favorevole. I dati evidenziano, dunque, una progressiva dinamica di antropizzazione del territorio che non è andata di pari passo con l'andamento demografico e dell'economia, e che si rivela difficilmente compatibile con uno sviluppo sostenibile dei territori, laddove si traduce in sottrazione della risorsa suolo ad altri usi quali l'impiego agricolo e in pressioni sulla qualità delle aree a copertura naturale, con compromissione dei servizi ecosistemici che tali asset erogano in termini di approvvigionamento, regolazione climatica a scala locale, mitigazione degli eventi meteorologici estremi, ecc. La pressione delle località si è estesa progressivamente oltre il territorio dei principali poli urbani, in contesti da monitorare con attenzione per garantire un governo ordinato delle trasformazioni territoriali. Nei Comuni capoluogo di città metropolitana si è in molti casi prossimi a una condizione di semi-saturazione territoriale, con un'incidenza delle località che in media supera il 40% della superficie comunale in tutti i decenni per i quali si dispone dei dati. Anche se a livello complessivo le variazioni sono contenute (+2,4% nel primo decennio del secolo e +1,5 nel successivo), la progressione descrive il propagarsi della superficie interessata nei Comuni contermini di prima e seconda corona, con espansioni intorno al +7% nel primo intervallo considerato e al +5% nel più recente, portando nel 2021 l'incidenza delle località al 17,1% nelle prime corone e al 9,2% nelle seconde dei principali centri urbani.

In termini di stock, nel 2021 gli edifici residenziali sono 13.004.136, per poco meno dell'80% concentrati nei centri abitati, per il 5,8% nei nuclei abitati e per la rimanente parte nelle località di case sparse (14,2%). La pressione esercitata sui territori si differenzia in base alla distribuzione dei fabbricati; la densità è sempre più elevata nei centri abitati (576 edifici per km²) e nei nuclei (dove in media risulta inferiore del 30% rispetto ai centri) ed è minima nelle località di case sparse (che coprono oltre il 93% della superficie nazionale), dove è comunque di 7 edifici per km². Considerando le caratteristiche geomorfologiche del nostro Paese, quest'ultimo gruppo di costruzioni – oltre 1,8 mln di edifici – si distribuisce di fatto in superfici molto più circoscritte, esercitando notevoli pressioni ambientali, soprattutto in termini di frammentazione delle aree agricole e naturali. A livello territoriale si delineano profili differenziati, derivati dalla stratificazione di

diversi modelli di sviluppo urbano e insediamento rurale. Nei centri abitati del Mezzogiorno la densità supera gli 810 edifici/km² (con punte di 911 in Puglia e di 975 in Sicilia, territori caratterizzati dallo storico insediamento latifondista della popolazione, per secoli concentrata in grossi centri rurali e ampie porzioni di territorio prive di residenze); diversamente, nel Nord, e in particolare nel Nord-est, dove il modello storico di insediamento della popolazione si articolava in aree urbane più piccole e più distribuite, il valore medio dei centri sfiora i 450 edifici/km² (con valori minimi in regioni di dimensione demografica comparabile quali l'EmiliaRomagna e Veneto, intorno a 435 edifici/km²). A partire dagli anni '50 e '60 del secolo scorso, la crescita esponenziale dell'inurbamento della popolazione ha portato al dilagare diffuso degli insediamenti dai centri già consolidati ai territori di prima e anche di seconda corona¹⁴ (fino a forme di fusione delle aree edificate, senza soluzione di continuità, con centri contigui) e, spesso, al progredire della frammentazione dell'urbanizzato sparso. Emblematica in tal senso la condizione delle aree di pianura e pedemontane del Veneto dove l'ampia commistione tra edificato residenziale e produttivo rende complesso distinguere i confini delle singole aree urbane (nella regione la densità media nelle località di case sparse è di poco inferiore a 10 edifici ogni km², la più alta a livello nazionale).

Considerando solo l'universo dei Comuni capoluogo di provincia o di città metropolitana (dove risiede circa il 30% della popolazione italiana), al 31 dicembre 2023 una variante generale dello strumento urbanistico è stata rinnovata nell'arco dei 10 anni antecedenti nel 56% dei capoluoghi (61 comuni, tra cui i capoluoghi metropolitani di Torino, Genova, Milano, Bologna, Firenze, Napoli e Bari). Altre 28 città (circa un quarto dei capoluoghi) hanno adeguato lo strumento urbanistico tra il 2004 e il 2013 (tra queste Venezia, Roma e Cagliari); in 20 capoluoghi (18%), invece, l'aggiornamento è precedente al 2004 (inclusi quelli metropolitani di Reggio Calabria, Palermo, Messina e Catania), risultando quindi verosimilmente poco adeguato a supportare lo sviluppo di contesti dinamici come le realtà urbane.

Alcuni segnali positivi relativi all'obiettivo di contenere il consumo di nuovo suolo si rilevano negli anni più recenti. Tra il 2017 e il 2023 quasi un capoluogo su quattro ha modificato le previsioni urbanistiche riducendo le cubature previste e/o la superficie delle aree edificabili; la quota sale al 36,2% nel Nord e 31,8% nel Centro. Tuttavia, un quarto dei capoluoghi ha introdotto anche un aumento delle previsioni in termini di nuove cubature, sempre in maggioranza nel Centro-Nord. Nel Mezzogiorno, per contro, tre quarti dei capoluoghi non ha introdotto modifiche, a segnalare una bassa attenzione alla pianificazione. In termini di rispetto degli standard urbanistici, i capoluoghi sono nella generalità dei casi impegnati a incrementare la propria dotazione di aree verdi.

Il Piano comunale del verde o Piano Urbano della Natura (PUN), il principale strumento di cui i Comuni dovrebbero dotarsi, è utilizzato da circa un

capoluogo su 10 (12,8%). Altro strumento gestionale è il Regolamento del verde, che nel 2023 risulta approvato in più dei due terzi dei capoluoghi (68,8%). Infine, lo strumento più utilizzato per programmare ed effettuare una razionale manutenzione del patrimonio è il Censimento del verde, che risulta effettuato nel 93,6% dei capoluoghi.

Tra il 2011 e il 2023 il verde pro capite sale da 31,9 a 33,3 m², con un graduale aumento (pari complessivamente al +0,3% all'anno), dovuto principalmente all'incremento delle aree verdi accessibili alla pubblica fruizione (quasi il 60% del verde urbano) che nello stesso periodo crescono dello 0,4% all'anno (raggiungendo nel 2023 i 18,9 m² per abitante). Questi progressi appaiono comunque insufficienti, in particolare rispetto alla dinamica di crescita delle superfici edificate richiamata in precedenza.

[\(leggi tutta la nota ISTAT\)](#)

ISTAT ha pubblicato il 20 ottobre 2025 l'**Aggiornamento delle FUA (Aree Funzionali Urbane)**. In linea con quanto previsto dal Regolamento (UE) 2017/2391, che definisce le classificazioni statistiche territoriali a livello europeo nonché i relativi obblighi di aggiornamento da parte dei paesi membri dell'Ue, l'Istat rende disponibili le nuove geografie delle Città/City e delle Zone urbane funzionali (FUA, Functional Urban Areas); l'aggiornamento della classificazione dei Comuni italiani secondo il grado di urbanizzazione e dei Comuni costieri. Tali aggiornamenti sono basati sui dati di [popolazione per griglia regolare](#) e sulla [matrice di pendolarismo per motivi di lavoro 2021](#) recentemente pubblicati dall'Istat.

Tutte le informazioni riguardanti questi aggiornamenti sono da oggi disponibili sul portale [Situas](#) (Sistema Informativo Territoriale delle Unità Amministrative e Statistiche) e in forma di tavole scaricabili in vari formati (excel, csv, json).

La classificazione dei Comuni secondo il loro grado di urbanizzazione e la classificazione dei Comuni costieri è disponibile nel report "Comuni-Caratteristiche del territorio" nella [home page](#) alla sezione "I più consultati" (la variabile DEGURBA, dall'inglese DEGREE of URBANISATION). È possibile applicare la classificazione con riferimento ad altri periodi, andando alla sezione "[Unità territoriali](#)" e selezionando la data di interesse, l'ambito geografico "Unità amministrative" e quindi "Comuni".

La lista delle Zone urbane funzionali (FUA), con l'elenco dei Comuni che ne fanno parte, è disponibile nel report "Zone urbane funzionali 2021 - Composizione" nella sezione "Unità territoriali" selezionando l'ambito geografico "Unità statistiche" e quindi "Zone urbane funzionali".

Infine, nella medesima sezione dedicata alle FUA, è disponibile anche la lista delle Città (City) e la loro composizione in termini di Comuni componenti l'universo nell'area "Composizione delle Città (Cities) 2021".

La classificazione per grado di urbanizzazione (DEGURBA) distingue i Comuni italiani ed europei in tre classi:

- “Città o Zone densamente popolate”: se almeno il 50% della popolazione ricade in uno o più agglomerati ad alta densità;
- “Piccole città e sobborghi o Zone a densità intermedia di popolazione”: se meno del 50% della popolazione ricade in agglomerati ad alta densità ma almeno il 50% della popolazione ricade in agglomerati urbani;
- “Zone rurali o Zone scarsamente popolate”: se più del 50% della popolazione vive in Celle rurali della griglia.

Se l’agglomerato ad alta densità risulta particolarmente esteso e interessa il territorio di più Comuni (come ad esempio nei casi di Milano e Napoli) si identifica una Greater City ([Regolamento Ue 2019/1130](#)).

In Italia, sulla base dei dati del Censimento 2021, sono state individuate 89 Città (City), di cui 11 Greater City per un totale di 298 Comuni nella classe DEGURBA corrispondente alle “Città” (quasi il 4% dei Comuni). Sono identificate tre nuove City: Vigevano, Guidonia Montecelio e Tivoli. Poco più del 30% dei Comuni (2.465) ricade nella classe “Piccole città”, corrispondenti a zone a densità intermedia di popolazione. Il rimanente 65% è incluso nella classe delle zone scarsamente popolate o zone rurali (5.141 Comuni). [leggi tutto](#)

[Testo integrale e nota metodologica](#)

Altre pubblicazioni ISTAT

07/07/2025 - [Ambiente urbano - Anno 2023](#) - Nel 2023 migliora la qualità dell'aria nelle città, ma in gran parte dei capoluoghi concentrazioni di ozono e polveri sottili ancora a livelli nocivi per la salute

26/02/2026 - [Gli agglomerati morfologici urbani \(AMU\)](#) - Online i dati geografici degli Agglomerati morfologici urbani degli anni 2001, 2011 e 2021

01/08/2023 - [Gli anziani nelle città metropolitane - Profilo sociodemografico e analisi comparativa fra i contesti urbani](#)

18/02/2026 - [Condizione abitativa degli anziani - Anno 2023](#) - Nel 2023 le famiglie composte da soli anziani di 65 anni e più sono il 25,9%, quelle unipersonali over 75 il 10%

18/11/2025 - [Quantificazione delle aree coperte da vegetazione nei centri abitati](#)

10/03/2026 - [Indice di Disagio socio-economico di individui e famiglie a livello sub-comunale \(IDISE\) - Anno 2021](#) - I risultati sono rappresentati per i seguenti comuni: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Gorizia, Messina, Milano, Modena, Napoli, Padova, Palermo, Parma, Prato, Reggio di Calabria, Roma, Taranto, Torino, Trieste, Venezia e Verona.

03/06/2024 - [La percezione della qualità della vita nelle città italiane: un confronto europeo](#)

13/11/2025 - [Scenari demografici, mobilità residenziale e impatti dei cambiamenti climatici nelle Alpi](#)

28/07/2025 - [Previsioni della popolazione residente e delle famiglie - Base 1/1/2024](#) - La popolazione residente, oggi circa 59 milioni, è prevista in diminuzione a 54,7 milioni entro il 2050

Analisi dei dati relativi ai Partenariati Pubblico-Privati (PPP)

Nelle politiche urbane contemporanee, i PPP sono considerati uno degli strumenti chiave per promuovere rigenerazione urbana sostenibile, cioè processi di trasformazione del tessuto urbano che integrano dimensioni: ambientale.

Il Partenariato Pubblico Privato, nelle sue molteplici estrinsecazioni, rappresenta uno strumento costante nelle politiche rigenerative, a tal punto da potersi considerare un "fondamentale" della funzione amministrativa.

E questo in ragione di tre profili:

- a) la peculiare onerosità degli interventi di rigenerazione urbana, i quali, alla luce delle attuali ristrettezze della finanza pubblica, non potrebbero essere integralmente sostenute dal decisore pubblico;
- b) il possibile effetto leva in ordine alla partecipazione dei capitali privati, soprattutto di fronte a progetti di rigenerazione altamente finanziabili e redditizi;
- c) la scarsità della risorsa "suolo", che rende ancora più appetibili per il mercato i progetti di rigenerazione.

Nell'attuale contesto normativo italiano appare quanto mai necessaria la introduzione di una **legislazione di principio di rango statale**, che possa meglio discernere i confini interni ed esterni della funzione di rigenerazione urbana e prevedere, altresì, poteri di avocazione verso il livello più alto di competenza:

- qualora eventuali progetti rigenerativi, anche in PPP, implicino l'uso di fondi euro-unitari o internazionali che rischiano di non essere impegnati secondo le tempistiche prescritte;
- ovvero quando il progetto abbia un impatto ultraregionale o produca indubbe influenze nazionali (es. siti di centrali nucleari, altri siti per la produzione o la raffinazione di prodotti petroliferi, chimici, ecc...). (vedi il [contributo](#) completo di Federico Giuseppe Russo)

Sul tema PPP occorre infatti ricordare il **contenzioso in essere con la Commissione europea**, che ha riaperto la procedura di infrazione del 2018 che pareva essere stata chiusa con il correttivo al codice appalti. Il tutto mentre la Commissione ha già messo in cantiere l'aggiornamento delle tre direttive del 2014, n. 23, 24 e 25, che potrebbe portare anche alla loro trasformazione in Regolamenti. Sul testo il Parlamento Europeo si è già espresso nello scorso mese di settembre. ([leggi tutto](#))

Ecco alcuni esempi concreti di PPP applicati alla rigenerazione urbana in Italia:

- [Rigenerazione degli Scali Ferroviari - Milano](#): Uno dei più grandi progetti di riqualificazione in Europa. Coinvolge il Comune e investitori privati per trasformare aree ferroviarie dismesse (Farini, Romana, ecc.) in quartieri verdi, mixando edilizia convenzionata e spazi pubblici.
- [Parco della Giustizia - Bari](#): Il recupero delle ex Casermette del quartiere Carrassi. L'area verrà trasformata in un grande Parco della Giustizia, con un approccio di "ricucitura" del tessuto urbano, creazione di corridoi verdi e infrastrutture ciclabili, gestito tramite un modello PPP.
- [Teleriscaldamento - Brescia](#): Il Comune e A2A hanno attuato una partnership per l'estensione della rete di teleriscaldamento, rigenerando l'efficienza energetica della città con un investimento condiviso.
- [Parchi Agos Green & Smart](#) (Varie città): Un progetto di riqualificazione urbana che ha coinvolto, tra il 2021 e il 2024, diverse città come Milano, Torino, Padova, Catania e Roma, riqualificando aree verdi periferiche con infrastrutture smart e sportive.
- [Nuovo Polo Ospedaliero - Treviso](#): Esempio di project financing dove il privato finanzia l'85% dell'opera e la gestione dei servizi non sanitari per 25 anni, permettendo la rigenerazione di un'intera area sanitaria.
- [Riqualificazione Ex Area Industriale - Torino Dora](#): Progetto di trasformazione di una vasta area industriale dismessa in un nuovo polo residenziale, commerciale e culturale, promosso da un consorzio privato.

Altri esempi di PPP realizzati

[Comune di Carmagnola \(TO\)](#)

[Comune di Firenze \(FI\)](#)

[Comune di Limbiate \(MB\)](#)

[Comune di Ortona \(CH\)](#)

[Comune di Porto Tolle \(RO\)](#)

[Comune di Quartucciu \(CA\)](#)

[Comune di Segrate \(MI\)](#)

Mappatura dei canali di finanziamento¹⁰

Al fine di favorire gli investimenti in progetti di **rigenerazione urbana**, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale sono stati assegnati contributi per investimenti nel

¹⁰ 29 ottobre 2025 - Camera dei deputati - Servizio studi - [Urbanistica e rigenerazione urbana](#)

limite complessivo di 300 milioni di euro per l'anno 2022 (art. 1, commi 534-542, legge di bilancio 2022, L. n. 234/2021), ai **comuni, con popolazione inferiore a 15.000 abitanti** che, in forma associata, presentano una popolazione superiore a 15.000 abitanti. (la Corte dei conti con la [delibera n. 51/2022](#) ha analizzato l'attuazione dei suddetti interventi).

Inoltre, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, è stato istituito un **fondo** per investimenti di **rigenerazione urbana** a favore dei **comuni con popolazione inferiore a 15 mila abitanti**, con una dotazione complessiva per il biennio 2025-2026 pari a 235 milioni di euro. Il compito di individuare i criteri di riparto del fondo e le modalità di utilizzo delle risorse è demandato ad un decreto ministeriale da adottare entro il 30 giugno 2023, assicurando in ogni caso l'attribuzione delle risorse in proporzione al fabbisogno espresso da ciascuna regione, anche tenendo conto delle risorse assegnate dal richiamato art. 1, comma 534 della legge di bilancio 2022 (art. 14-quinquies del D.L. 176/2022).

Le risorse del suddetto fondo (per un importo pari a 115 milioni di euro per l'anno 2025 e a 120 milioni di euro per l'anno 2026) sono state assegnate ai **comuni colpiti da eventi alluvionali** relativi alle dichiarazioni di stato di emergenza deliberate dal Consiglio dei ministri il 28 agosto 2023, in proporzione alla quantificazione dei danni subiti (D.L. 104/2023, art. 23, comma 1-ter).

E' stato istituito nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze il **Fondo nazionale da ripartire per la rigenerazione urbana** (art. 2, comma 9, D.L. 95/2025), con una dotazione pari a 50 milioni di euro per l'anno 2025 e a 30 milioni di euro per l'anno 2026. È inoltre previsto che al finanziamento degli interventi destinati alla riduzione del consumo del suolo e degli sprechi energetici e idrici degli edifici possono concorrere le risorse dei programmi operativi nazionali e regionali della programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei, in coerenza con quanto previsto dall'[Accordo di partenariato 2021-2027](#)

1. Medie opere

Le risorse assegnate dal Ministero dell'interno ai comuni ad opera dell'art. 1 comma 139 della legge di bilancio 2019 (L. n. 145 del 2018), per le annualità 2024 e 2025, a favore di **investimenti relativi a opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio** (cd. **medie opere**), sono finalizzate allo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili per l'anno 2023, **per un importo complessivo pari a 1,35 miliardi**, assegnati per le **annualità 2023, 2024 e 2025** dal [decreto 19 maggio 2023](#) (successivamente rettificato dal [decreto 28 marzo 2025](#)). Si specifica, altresì, che quanto disposto è volto a garantire il rispetto dei target associati alla Missione 2 - Rivoluzione verde e transizione ecologica - Componente 4 - Tutela del territorio e della risorsa idrica - Investimento 2.2 - Interventi per la resilienza, la valorizzazione del territorio e l'efficienza

energetica dei Comuni del Piano nazionale di ripresa e resilienza (**PNRR**), con una dotazione pari a 6 miliardi, attualmente defanziata ad opera del [PNRR](#) come modificato l'8 dicembre 2023.

L'art. 1, comma 139, della legge di bilancio 2019 (come modificato dall'art. 20 del D.L. 152/2021), prevede l'assegnazione da parte del Ministero dell'interno ai comuni di **contributi complessivi pari a 7,8 miliardi (periodo 2021-2030**, vedi infra), per investimenti relativi a opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio (**medie opere**), nel limite complessivo di 350 milioni di euro per l'anno 2021, di 450 milioni di euro per l'anno 2022, di 550 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2023 al 2025, di 700 milioni di euro per l'anno 2026 e di 750 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 al 2030. A decorrere dall'anno 2022, in sede di definizione delle procedure di assegnazione dei contributi, almeno il 40 per cento delle risorse allocabili è destinato agli enti locali del Mezzogiorno.

Tali risorse sono state poi ridotte di 150 milioni di euro per ciascuno degli anni 2023 e 2024 (articolo 28, comma 4, del D.L. 17/2022) e di 699,5 milioni per l'anno 2026 e di 35 milioni per l'anno 2027 (art. 1, comma 8, lett. d) del D.L. 19/2024) e ridotte di 200 milioni per ciascun degli anni 2028-2030 (art., comma 796, legge di bilancio 2025 - L. n. 207/2024).

Per **l'annualità 2021**, ai sensi del comma 139-ter della legge di bilancio 2019 (introdotto dall'art. 20 del D.L. 152/2021), nell'ambito del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR, missione M2C4I2.2), sono previste le risorse del comma 139, pari a 350 milioni di euro per l'anno 2021, e le risorse del comma 139-bis (introdotto dall'art. 46, comma 1, lett. b, del D.L. 104/2020), che ha incrementato le risorse per l'anno 2021 di 900 milioni e di 1.750 milioni di euro per l'anno 2022, finalizzandole allo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili per l'anno 2021. Di conseguenza, le risorse previste dal comma 139 per l'annualità 2021 risultano pari a 3 miliardi. I comuni beneficiari delle suddette risorse concludono i lavori entro il 31 marzo 2026.

Alle risorse previste dal comma 139 per l'anno 2021, si sono poi aggiunti 600 milioni stanziati dal rifinanziamento per l'anno 2021 ad opera della Sezione II della legge di bilancio 2021 (L. n. 178/2020), portando la dotazione finale per la graduatoria e lo scorrimento dell' **annualità 2021 a complessivi 3,6 miliardi**, assegnati con i D.M. del [23 febbraio 2021](#) (1,9 miliardi) e dell' [8 novembre 2021](#) (1,7 miliardi).

Per **l'annualità 2022**, i contributi ai comuni risultano pari a **450 milioni**, assegnati dal [decreto 18 luglio 2022](#), e non sono soggetti a revoca se alla data del 15 settembre 2024 risulta stipulato il contratto di affidamento dei lavori (art. 8-bis, lett. d), D.L. 113/24). Viene altresì previsto l'eliminazione della clausola del rispetto, in ogni caso, delle scadenze e degli obblighi previsti dal PNRR. Si tratta di una disposizione che appare motivata dall'eliminazione delle "medie opere" dal Piano medesimo (art. 8-bis, lett. c), del D.L. 113/24 che modifica il comma 143 della L. 145/2018).

In sostanza, nel **periodo 2021-2025, interessato dal PNRR**, sono state complessivamente stanziati per le **medie opere risorse per 5.400 milioni di euro**: di queste risorse, **4,95 miliardi di euro sono confluiti nel PNRR** (misura M2C4I2.2. ora defanziata), secondo quanto risulta dal combinato disposto dei commi 139, 139 bis, 139-ter e 139- quater della legge n. 145/2018, rimanendo esclusi dal Piano 450 milioni a valere sugli stanziamenti 2022.

2. Piccole opere

Anche i contributi previsti all'articolo1, comma 29 e seguenti, della legge di bilancio 2020 (L. n. 160/2019) sono confluiti all'interno della M2 C4 I2.2 del PNRR. Tali **contributi** riguardano (cd. **piccole opere**): investimenti destinati ad opere pubbliche in materia di efficientamento energetico, ivi compresi interventi volti all'efficientamento dell'illuminazione pubblica, al risparmio energetico degli edifici di proprietà pubblica e di edilizia residenziale pubblica, nonché all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili; sviluppo territoriale sostenibile, ivi compresi interventi in materia di mobilità sostenibile, nonché interventi per l'adeguamento e la messa in sicurezza di scuole, edifici pubblici e patrimonio comunale e per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per un ammontare complessivo **3 miliardi per il periodo 2020-2024**, assegnati con i D.M. del [14 gennaio 2020](#), del [30 gennaio 2020](#) e dell'[11 novembre 2020](#). Tali lavori devono concludersi entro il 31 dicembre 2025 (art. 33 del D.L. 19/2024). In merito, anche [PNRR – Contributi per le Piccole e Medie opere](#) e la [delibera n. 19/2024](#) della Corte dei conti.

A seguito della decisione di esecuzione del Consiglio UE – ECOFIN dell'8 dicembre 2023, per mezzo della quale si è proceduto all'approvazione della revisione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) italiano, la **Misura M2C4I2.2**, all'interno della quale confluivano le citate risorse (art. 1, comma 29, della legge n.160/2019 (**Piccole opere**) e art. 1, comma 139 e seguenti, della legge n.145/2018 (**Medie opere**), è stata stralciata dal Piano, fermo restando il finanziamento degli interventi a valere sulle risorse nazionali stanziati a legislazione vigente.

3. Piccoli comuni

Per stabilizzare i contributi a favore dei **piccoli comuni** allo scopo di potenziare gli investimenti per la messa in sicurezza di scuole, strade, edifici pubblici e patrimonio comunale e per l'abbattimento delle barriere architettoniche a beneficio della collettività, nonché per gli interventi di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile, a decorrere dall'anno 2021 è stato autorizzato, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, l'avvio di un programma pluriennale per la realizzazione degli interventi per l'assegnazione a ciascun **comune con popolazione inferiore a 1.000 abitanti** un contributo di pari importo, nel limite massimo di 160 milioni di euro per l'anno 2021, 168 milioni di euro per ciascuno degli anni 2022 e 2023, 172 milioni di euro per l'anno 2024, 140

milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2025 al 2030, 132 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2031 al 2033 e 160 milioni di euro a decorrere dall'anno 2034 (art. 30, comma 14-bis, D.L. 34/2019 e successive mod.). L'autorizzazione di spesa prevista è stata dapprima ridotta, nelle misure pari, rispettivamente, a 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024 e 2025 ed a 44 milioni di euro per l'anno 2024, 14 milioni di euro per l'anno 2025 e 26 milioni di euro per l'anno 2027 (art. 1, commi 484 e 510 della legge di bilancio 2024 - L. n. 213 del 2023) e, successivamente, ridotta di ulteriori 115,5 milioni per l'anno 2025, di 139,5 milioni per l'anno 2026, di 113,5 milioni per l'anno 2027, di 139,5 milioni per ciascuno degli anni dal 2028 al 2030, di 132 milioni per ciascuno degli anni dal 2031 al 2033 e di 160 milioni annui a decorrere dall'anno 2034 (art. 1, comma 798 della legge di bilancio 2025). In sostanza, risulta azzerata l'autorizzazione di spesa prevista per il periodo 2025-2034.

4. Fondo per investimenti a favore dei comuni

E' stato istituito e disciplinato un **fondo per investimenti a favore dei comuni** (art. 1, commi 44-46 della legge di bilancio 2020 - L. 160/2019), collocato nello stato di previsione del Ministero dell'interno e avente una dotazione complessiva di 4 miliardi di euro (400 milioni per ciascuno degli anni 2025-2034), destinato al rilancio degli investimenti per lo sviluppo sostenibile e infrastrutturale del Paese, in particolare nei settori di spesa dell'edilizia pubblica, inclusi manutenzione e sicurezza ed efficientamento energetico, della manutenzione della rete viaria, del dissesto idrogeologico, della prevenzione del rischio sismico e della valorizzazione dei beni culturali e ambientali. Successivamente, le risorse del fondo sono state ridotte per 285 milioni di euro per l'anno 2025 e per 280 milioni di euro per l'anno 2026, ed è stato introdotto un vincolo di assegnazione delle risorse, pari ad almeno il 40% delle risorse, a favore degli enti locali del Mezzogiorno (art. 28, commi 4 e 6, D.L. 17/2022). Ulteriori riduzioni sono state operate dall'art. 14-quinquies, comma 3, del D.L. 176/2022 (115 milioni di euro per l'anno 2025 e 120 milioni per il 2026) e dall'art. 1, comma 8, lett. e), del D.L. 19/2024 (400 milioni di euro per ciascuno degli anni 2027 e 2028 e 260 milioni per l'anno 2029). Di conseguenza, le risorse complessive del fondo in questione ammontano a 2.140 milioni di euro (140 milioni per il 2029 e 400 milioni per ciascuno degli anni 2030-2034). Da ultimo, il Fondo in questione è stato soppresso (art. 1, comma 801 della legge di bilancio 2025).

5. Risorse per la progettazione definitiva ed esecutiva dei comuni

Per la **progettazione definitiva ed esecutiva** (art. 1, commi 51 e ss. legge di bilancio 2020 - L. n. 160/2019) relativa ad interventi di messa in sicurezza del territorio a rischio idrogeologico, di messa in sicurezza ed efficientamento energetico delle scuole, degli edifici pubblici e del patrimonio degli enti locali, nonché per investimenti di messa in sicurezza di strade (nel limite di 85 milioni di euro per l'anno 2020, di 128 milioni di

euro per l'anno 2021, di 320 milioni di euro per l'anno 2022, di 350 milioni di euro per l'anno 2023 e di 200 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2031), è stato adottato il [decreto del Ministero dell'interno del 28 ottobre 2022](#) con il quale è stata disposta l'assegnazione ([Allegato I](#) del D.M. 28 ottobre 2022) di ulteriori risorse finanziarie, previste per il 2023, pari a complessivi 350 milioni di euro, finalizzate allo scorrimento della graduatoria dei progetti ammissibili per l'anno 2022, di cui all'[allegato 1](#) al [decreto interministeriale 10 giugno 2022](#), individuati dalla posizione n. 1783 alla posizione n. 4007, con esclusione delle richieste per le quali gli enti titolari non hanno manifestato interesse. Per l'anno 2024, con il [decreto ministeriale del 17 aprile 2024](#) sono state ammesse a finanziamento le richieste classificate dalla posizione n.1 alla posizione n.1.494 della graduatoria prevista nell'allegato al medesimo decreto per un importo pari a 300 milioni. A decorrere dall'anno 2022, almeno il 40 per cento delle risorse è assicurato agli enti locali delle regioni del Mezzogiorno.

L'articolo 1, comma 53-ter, della legge di bilancio 2020 (L. n.160 del 2019), come integrato dall'articolo 16, comma 3, del D.L. 115/2022, ha previsto, relativamente al contributo in esame, che le risorse assegnate agli enti locali per l'anno 2023 ai sensi del comma 51 sono finalizzate allo scorrimento della graduatoria dei progetti ammissibili per l'anno 2022, a cura del Ministero dell'interno, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi da 53-bis a 56. L'art. 1, comma 779 della legge di bilancio 2023 (L. n. 197 del 2022) ha introdotto il comma 51-ter all'art. 1 della richiamata legge di bilancio 2020, al fine di incrementare le risorse assegnate agli enti locali di 50 milioni per l'anno 2023 e di 100 milioni per ciascuno degli anni 2024 e 2025.

L'intervento in questione è stato ridotto di 40 milioni per l'anno 2022 (art. 28 D.L. 17/202) e di 200 milioni di euro per l'anno 2025 e di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2026 al 2031 (art. 1, comma 799, lett. b), legge di bilancio 2025- L. n. 207/2024). Con il [D.M. 18 giugno 2025](#) sono stati attribuiti 100 milioni per l'anno 2025 ai comuni ammessi a finanziamento per le richieste classificate dalla posizione n.1 alla posizione n.410 della stessa graduatoria.

6. Altri Fondi (MIT e MEF)

Nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, è stato istituito il [Fondo per la progettazione degli enti locali](#), destinato al finanziamento della redazione dei **progetti di fattibilità tecnica ed economica** e dei **progetti definitivi** ed esecutivi degli enti locali per opere destinate alla messa in sicurezza di edifici e strutture pubbliche, con una dotazione di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2018 al 2030 (art. 1, comma 1079 della legge di bilancio 2018). Da ultimo, tale fondo è stato definanziato per un importo complessivo di 89,9 milioni di euro (29,93 milioni per l'anno 2025, 29,97 milioni per il 2026 e 30 milioni per il 2027; art. 1, comma 802, lettera b) legge di bilancio 2025).

Per il finanziamento di iniziative di **assistenza tecnica specialistica** in favore dei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti rivolte ad assicurare l'efficace e tempestiva attuazione degli interventi previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (**PNRR**), nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze è stato istituito un **Fondo** con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026 (art. 1, comma 780, legge di bilancio 2023- L. n. 197/2022).

Contributi delle regioni ai comuni

Al fine di favorire gli investimenti, sono assegnati alle **regioni** a statuto ordinario contributi, nel limite complessivo di 4,3 miliardi di euro, per il periodo 2021-2034, per **investimenti per la progettazione e per la realizzazione di opere pubbliche** per la messa in sicurezza degli edifici e del territorio, per interventi di viabilità e per la messa in sicurezza e lo sviluppo di sistemi di trasporto pubblico anche con la finalità di ridurre l'inquinamento ambientale, per la rigenerazione urbana e la riconversione energetica verso fonti rinnovabili, per le infrastrutture sociali e le bonifiche ambientali dei siti inquinati, nonché per altri investimenti, nel limite complessivo di 135 milioni di euro per l'anno 2021, di 435 milioni di euro per l'anno 2022, di 424,5 milioni di euro per l'anno 2023, di 524,5 milioni di euro per l'anno 2024, di 124,5 milioni di euro per l'anno 2025, di 259,5 milioni di euro per l'anno 2026, di 304,5 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2032, di 349,5 milioni di euro per l'anno 2033 e di 200 milioni di euro per l'anno 2034 (art. 1, comma 134, Legge di bilancio 2019 - L. n. 154/2018, come modificato dall'art. 1, comma 809, lett. a), della legge di bilancio 2021 - L. n. 178/2020). Le suddette risorse sono state ridotte di 210,5 milioni per ciascuno degli anni dal 2023 al 2033 (art. 39, comma 14-octies, D.L. 162/2019). I suddetti contributi per gli investimenti sono assegnati per almeno il 70 per cento, per ciascun anno, dalle regioni a statuto ordinario ai comuni del proprio territorio (art. 1, comma 135, legge di bilancio 2019)

Successivamente, il periodo di assegnazione dei contributi è stato ridefinito fino al 2026 (in luogo del 2034) (art. 1, comma 797, lett. a), Legge di bilancio 2025 - L. n. 207/2024). La riduzione delle risorse assegnate nel periodo 2027-2034 ammonta a 304,5 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2032, 349,5 milioni di euro per l'anno 2033 e 200 milioni di euro per l'anno 2034, per complessivi 2,4 miliardi di euro (di cui il 70% era la quota assegnata ai comuni).

7. Altre misure

Al fine di consentire la programmazione e il finanziamento di interventi per la rinaturalizzazione di suoli degradati o in via di degrado in ambito urbano e periurbano, è stato istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, il **Fondo per il contrasto del consumo di suolo**, con la dotazione di 10 milioni per l'anno 2023, di 20 milioni di euro per l'anno 2024, di 30 milioni di euro per l'anno 2025 e di **50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027**.

Con un decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, saranno definiti i criteri per il riparto del fondo a favore delle regioni e delle province autonome (art. 1, commi 695-696 Legge di bilancio 2023, L. n. 197/2022).

In tema di **rigenerazione urbana e risanamento ambientale**, si prevede che un **Commissario straordinario del Governo** approvi, anche per stralci o parti funzionali, un programma di rigenerazione urbana per determinate aree di rilevante interesse nazionale e la possibilità per la società **Arexpo S.p.A.** di stipulare accordi quadro, con le amministrazioni pubbliche e con le relative società in house, società controllate e società partecipate, che sono anche amministrazioni aggiudicatrici, per interventi di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, recupero sociale e urbano dell'insediamento, favorendo al contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale. (art. 52, commi 4 e 5, del D.L. 13/2023).

In tale ambito, la Camera dei deputati ha pubblicato, in collaborazione con il Cresme, nel mese di giugno del 2022 il dossier su "[Le politiche di rigenerazione urbana - Prospettive e possibili impatti](#)", che reca una ricostruzione dei profili ordinamentali, normativi e giurisprudenziali in materia di rigenerazione urbana e una valutazione di impatto degli investimenti in rigenerazione urbana.

Per interventi volti a favorire la rigenerazione urbana e l'housing sociale, sono state adottate determinate [misure previste nel PNRR](#) e nel [Fondo nazionale complementare al PNRR](#) (D.L. 59/2021).

La Corte dei conti con la [delibera 59/2024](#) "Relazione semestrale PNRR (I° semestre 2024 - II° semestre 2024)", pubblicata nel mese di dicembre 2024, con dati aggiornati al 31 ottobre 2024, evidenzia che l'edilizia residenziale pubblica e quella sociale, costituenti il principale strumento in grado di incidere sul problema della tensione abitativa e del disagio soprattutto dei ceti più poveri, raccolgono nel PNRR risorse contenute, rientranti prevalentemente nel Piano innovativo per la qualità dell'abitare, c.d. PINQuA (2,8 miliardi), ai quali si aggiunge la dotazione del Piano Nazionale Complementare per la misura Sicuro, verde e sociale (2 miliardi). Tali misure puntano soprattutto alla riqualificazione e alla manutenzione, più che a un incremento dello stock mediante nuove costruzioni, non sfruttando appieno l'occasione del PNRR per aumentare gli sforzi di edificazione di nuovi alloggi. Sotto il profilo attuativo si evidenziano ritardi per molti progetti, in particolare nei casi in cui la realizzazione risulta maggiormente complessa (ovvero, quando si tratta di opere pubbliche). Prendendo a riferimento i progetti rientranti nel PINQuA, che rappresenta la misura del Piano più strettamente connessa alla questione abitativa, oltre un terzo di essi presenta dei ritardi rispetto alla rispettiva programmazione temporale; inoltre, circa l'80 per cento di tali ritardi si concentra nelle fasi precedenti l'avvio dei lavori.

8. Programmi del PNRR

La rigenerazione urbana rappresenta la finalità di alcuni interventi previsti nell'ambito dell'asse strategico della Missione 5 ("Inclusione e coesione"), Componente 2 ("Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e Terzo settore"), che – per gli interventi di rigenerazione urbana – mira a ridurre i divari di cittadinanza e i divari generazionali. Gli interventi sono concepiti come strumento di supporto all'inclusione soprattutto giovanile, e al recupero del degrado sociale e ambientale, attraverso, in particolare, la realizzazione di nuove strutture di edilizia residenziale pubblica, la rifunzionalizzazione di aree e strutture edilizie pubbliche esistenti e la rigenerazione e valorizzazione di aree urbane sottoutilizzate o inutilizzate. Nell'ambito di tali interventi, attenzione particolare è rivolta anche ad identificare soluzioni alloggiative dignitose per i lavoratori del settore agricolo volte a superare il fenomeno degli insediamenti abusivi. Un ruolo strategico è inoltre riconosciuto alla riqualificazione delle strutture sportive, volta a favorire l'inclusione e l'integrazione sociale attraverso la diffusione della cultura dello sport, e alla progettazione urbana integrata. Per una descrizione dettagliata delle risorse stanziata dal PNRR e dal Piano nazionale complementare (di cui agli artt. 1 e 2 del D.L. n. 59/2021) a favore di interventi di rigenerazione urbana si rinvia alla seconda parte del presente studio.

Nello specifico, nel **nuovo PNRR** sono previste misure nella Missione 5, Componente 2, per complessivi 8,3 miliardi (in diminuzione rispetto ai 11,2 miliardi di euro del PNRR originario), volte a favorire, tra l'altro, i seguenti interventi:

a. progetti di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale (M5C2-I. 2.1), del Ministero dell'interno per un importo di 2,0 miliardi di prestiti per il periodo 2021-2026 (3,3 miliardi del PNRR approvato con [decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021](#), poi revisionato a seguito della [decisione del Consiglio ECOFIN dell'8 dicembre 2023](#), su cui successivamente è intervenuto l'art. 35, comma 1 del D.L. 19/2024). In tale ambito, si prevedono due differenti procedure per l'utilizzo delle somme stanziata, distinguendo gli interventi inclusi nel PNRR da quelli non rientranti in tale piano e, dall'altro, a individuare le procedure e i termini da rispettare per la realizzazione degli interventi (per approfondire, vedi [art. 8-ter, comma 1, D.L. 113/24](#)).

Con il [DPCM del 21 gennaio 2021](#), sono stati assegnati ai comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti, non capoluogo di provincia, ed i comuni capoluogo di provincia o sede di città metropolitana contributi per investimenti in **progetti di rigenerazione urbana** (**ex art. 1, commi 42-43 della legge di bilancio 2020** - Legge 29 dicembre 2019, n. 160); con il [D.M. 30 dicembre 2021](#), sono stati previsti contributi ai comuni da destinare a investimenti in progetti di rigenerazione urbana anni 2021-2026 per 3,4 miliardi; con il [D.M. 21 febbraio 2022](#), sono state definite le modalità per la presentazione delle richieste di contributi, per l'annualità

2022, per i descritti investimenti; con il D.L. 17/2022 è stato autorizzato lo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili e non finanziate dal D.M. 30 dicembre 2021 e autorizzata la spesa complessiva di 905 mln. di euro per il periodo 2022-2026 (art. 28 D.L. 17/2022). Con il [D.M. 4 aprile 2022](#) è stato effettuato lo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili e non finanziate del D.M. 30 dicembre 2021 ed erogati, per tali progetti, contributi pari a circa 901 milioni. Complessivamente, le risorse assegnate per investimenti di rigenerazione urbana, sono, dunque, pari a 4,3 miliardi, di cui almeno il 40 per cento delle risorse allocabili territorialmente alle regioni del Mezzogiorno.

Le risorse per il periodo 2027-2030 sono state ridotte per complessivi 800 milioni (art., comma 799, lett. a), legge di bilancio 2025 - L. n. 207/2024). Si interviene, in tale ambito, al fine di prorogare dal 31 marzo 2025 al 30 giugno 2025 il termine per la stipula del contratto di affidamento dei lavori, e dal 30 aprile 2025 al 30 settembre 2025 il termine per l'adozione del decreto ministeriale di revoca delle risorse, previsti dall'art. 1 comma 42-quater della richiamata legge 160/2019 (art. 8, comma 8-ter, D.L. 25/2025).

In tema, la Corte dei Conti ha pubblicato la [deliberazione n. 24/2023](#) del 16 febbraio 2023 e la [deliberazione n. 51/2024](#) del 26 febbraio 2024, in cui si analizzano gli investimenti in progetti di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale.

b. Piani Urbani Integrati (M5C2-I. 2.2). In attuazione di tale linea progettuale, l'art. 21 del D.L. 152/2021 dispone che i progetti oggetto di finanziamento devono promuovere la rigenerazione urbana attraverso il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche, l'efficientamento energetico e idrico degli edifici e la riduzione del consumo di suolo anche attraverso operazioni di demolizione e ricostruzione finalizzate alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo già consumato con modifica di sagome e impianti urbanistici, nonché interventi finalizzati a sostenere progetti legati alle smart cities, con particolare riferimento ai trasporti ed al consumo energetico. La norma precisa inoltre che i progetti devono, a pena di inammissibilità:

- intervenire su aree urbane il cui indice di vulnerabilità sociale (IVSM) è superiore a 99 o superiore alla mediana dell'area territoriale;
- avere un livello progettuale che assicuri il rispetto dei termini di cui al comma 10 (assegnazione delle risorse entro 150 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto-legge) e, in ogni caso, non inferiore al progetto di fattibilità;
- assicurare, nel caso di edifici oggetto di riuso, rifunzionalizzazione o ristrutturazione, l'incremento di almeno due classi energetiche;
- assicurare l'equilibrio tra zone edificate e zone verdi, limitando il consumo di suolo, nonché potenziare l'autonomia delle persone con disabilità e l'inclusione sociale attraverso la promozione di servizi sociali e sanitari di

prossimità a livello locale eliminando, laddove possibile, gli ostacoli all'accesso agli alloggi e alle opportunità di lavoro, tenendo conto anche delle nuove possibilità offerte dalle tecnologie e dal lavoro da remoto ai fini della conciliazione tra esigenze di cura familiare ed esigenze lavorative, nel rispetto del principio di parità di genere e ai fini della riduzione dei flussi di traffico veicolare nelle aree metropolitane;

- assicurare ampi processi di partecipazione degli attori economici e della società civile in fase di definizione degli interventi oggetto dei Piani integrati;
- prevedere la valutazione di conformità alle condizioni collegate al principio del DNSH (Do Not Significant Harm), previsto dall'art. 17 del regolamento UE 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 giugno 2020 dall'art. 21, comma 9, del D.L. n. 152/2021. Il decreto prevede, tra l'altro, specifici termini e condizionalità per la realizzazione dei lavori (l'aggiudicazione dei lavori entro il 30 luglio 2023; la realizzazione di almeno una percentuale del 30 per cento delle opere entro il 30 settembre 2024, pena la revoca totale del contributo assegnato; e la conclusione delle opere con la trasmissione del certificato di regolare esecuzione o del certificato di collaudo entro il 30 giugno 2026).

I **Piani Urbani Integrati** del Ministero dell'interno, per il **periodo 2022-2026**, sono destinati complessivi 2,7 milioni del PNRR originario (D.L. 152/2021, art. 21, comma 1, per 2.493,79 milioni di euro per il periodo 2022-2026, e comma 2, per 210 milioni per il periodo 2021-2024), poi ridotti a seguito della decisione Consiglio ECOFIN dell'8 dicembre 2023 a **900 milioni e rifinanziati per complessivi 1.593,8 milioni** (450 milioni di euro per l'anno 2024, 520 milioni di euro per l'anno 2025, 470 milioni di euro per l'anno 2026 e 153,8 milioni di euro per l'anno 2027), per il periodo 2024-2027 (art. 34, commi 1 e 2, e art. 1, comma 5, lett. d) del D.L. 19/2024).

A tali investimenti si aggiungono azioni per il superamento degli insediamenti abusivi per combattere lo sfruttamento dei lavoratori in agricoltura (M5C2-2.2a) per ulteriori 200 milioni di prestiti e le risorse del fondo tematico dedicato al settore della rigenerazione urbana, da costituire nell'ambito del Fondo di fondi gestito dalla Banca europea per gli investimenti (BEI) (M5C2-2.2 b), per ulteriori 272 milioni di euro di prestiti (art. 21, comma 4, D.L. 152/2021).

In attuazione della linea di intervento riguardante i richiamati Piani urbani integrati, sono state assegnate risorse alle Città metropolitane (art. 21 del D.L. 152/2021), per un ammontare complessivo pari a 2.493,79 milioni di euro per il periodo 2022-2026 del PNRR originario. I progetti oggetto di finanziamento devono riguardare la manutenzione per il riuso e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti pubbliche per finalità di interesse pubblico, il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, con particolare riferimento allo sviluppo e potenziamento dei servizi sociali e culturali e alla promozione delle attività culturali e sportive, nonché interventi finalizzati a

sostenere progetti legati alle smart cities, con particolare riferimento ai trasporti ed al consumo energetico. Per approfondimenti si rinvia alla seguente [scheda](#) del dossier sul D.L. 152/2021.

Con il [D.M. 22 aprile 2022](#) del Ministero dell'interno è stato definito l'elenco dei 31 piani urbani integrati (PUI) finanziabili, selezionati, e presentati dalle Città Metropolitane, in attuazione della linea progettuale M5C2-2.2. Con il [D.M. 12 giugno 2024](#) è stato rettificato ed integrato il [decreto 26 giugno 2023](#), con le definizioni delle fonti di finanziamento PUI - PNRR e PUI - Nazionale per le singole progettualità.

Con il [D.M. 29 marzo 2022](#) del Ministero dell'interno, a favore della linea di intervento (M5C2-2.2a) per il superamento degli insediamenti abusivi per combattere lo sfruttamento dei lavoratori in agricoltura sono stati assegnati ai comuni i previsti 200 milioni.

La Corte dei conti, nella [deliberazione n. 29/2025](#) del 14 febbraio 2025, ha analizzato gli investimenti relativi alla misura "piani urbani integrati".

c. Programma innovativo della qualità dell'abitare (PINQuA) (M5C2-I. 2.3), istituito dall'art. 1, commi 437-444, della L. n. 160/2019 (legge di bilancio 2020) e poi recepito tra le linee di investimento finanziate con il PNRR, che è finalizzato alla riduzione del disagio abitativo, con particolare riferimento alle periferie, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, e senza consumo di nuovo suolo, con la previsione che i relativi interventi devono seguire il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (smart city).

Il **PINQuA** prevede risorse per 2,8 miliardi di prestiti per il periodo 2021-2026.

La legge di bilancio 2020 (art. 1, comma 437 della L. n. 160 del 2019) ha istituito un Fondo denominato "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City). Per l'attuazione del Programma il comma 443 della succitata legge 160/2019 ha previsto una dotazione complessiva in termini di competenza e di cassa pari a 853,81 milioni di euro, di diverso importo annuale dal 2020 al 2033. La dotazione prevista è stata ridotta di 20 milioni per ciascuno degli anni 2027 e 2028 (art. 1, comma 8, lett. t) del D.L. 19/2024) e di complessivi 268 milioni per il periodo 2029-2033 (art. 1, comma 800, legge di bilancio 2025 - L. 207/2024).

Per l'attuazione del **Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare** (PINQuA), con il [D.M. 7 ottobre 2021 n. 383](#) sono stati approvati gli elenchi dei beneficiari e delle 159 proposte di rigenerazione

urbana e di edilizia residenziale pubblica presentate da Regioni, Comuni e Città Metropolitane, per un ammontare complessivo pari a 2,8 miliardi. Alle regioni del Mezzogiorno deve essere riservata una quota pari al 40 per cento degli stanziamenti previsti (comma 6- bis dell'art. 2 del D.L. 77/2021). Per approfondimenti sui singoli progetti finanziati si rinvia alla [pagina del sito web del MIMS](#).

La Corte dei conti ha pubblicato con la [deliberazione n. 30/2023](#) del 16 febbraio 2023 e con la [deliberazione n. 58/2024](#) del 27 febbraio 2024 il rapporto sull'attuazione del PINQuA .

A proposito di PINQuA, il 16 marzo scorso, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha impresso un nuovo passo all'attuazione del PNRR e ha ufficializzato la **proroga al 30 giugno 2026** delle scadenze di propria competenza previste per il mese di marzo. Il differimento riguarda in particolare i progetti PINQuA e alcuni interventi del settore idrico. Una scelta chiara e di buonsenso, anticipata nelle scorse settimane anche su impulso del Vicepresidente del Consiglio e Ministro, Matteo Salvini, per salvaguardare risorse strategiche, tutelare gli investimenti e garantire il completamento degli interventi su tutto il territorio nazionale.

Per l'ultimo anno di attuazione del Piano, il MIT ha inoltre adottato il nuovo Sistema di Gestione e Controllo (Si.Ge.Co.) per gli investimenti di propria competenza, con l'obiettivo di rafforzare le procedure già operative, accompagnare i Soggetti Attuatori nella fase conclusiva e favorire il conseguimento degli obiettivi previsti.

Il MIT conferma così il proprio supporto ai Soggetti Attuatori, per assicurare il completamento degli interventi e una gestione efficace della fase finale di attuazione del PNRR. [comunicato](#)

d. Programmi del Fondo nazionale complementare al PNRR

Per quanto riguarda l'utilizzo delle risorse messe a disposizione con il **Fondo nazionale complementare al PNRR** (artt. 1 e 2 del D.L. 59/2021), sono stati previsti i seguenti interventi, per complessivi 2,5 miliardi di euro:

- **Sicuro, verde e sociale**: programma per la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica, per complessivi 2 miliardi di euro per il periodo 2021-2026 (le risorse sono così ripartite tra le regioni e le province autonome: 200 milioni di euro per l'anno 2021, 400 milioni di euro per l'anno 2022 e 350 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026). L'intervento si pone come complementare alla Missione 2 - Rivoluzione verde e transizione ecologica, Componente 3 - Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici del PNRR. Obiettivo dell'Intervento, di cui è titolare il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) unitamente al Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei Ministri, è quello di migliorarne l'efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica del patrimonio edilizio residenziale pubblico, elevando la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici. Con il DPCM 15 settembre 2021 sono stati individuati gli indicatori di riparto su base regionale delle risorse assegnate.

La Corte dei Conti con la [delibera 34/2025](#) del 14 febbraio 2025 ha verificato gli obiettivi programmati e raggiunti.

- **Piani urbani integrati**, per complessivi 210 milioni di euro per gli anni dal 2021 al 2024 (art. 1, comma 2, lett. I), D.L. 59/2021, che ai sensi del comma 2 dell'art. 21 del D.L. 152/2021 integra le risorse previste al comma 1 del medesimo art. 21, vedi supra);

- **Interventi per il risanamento urbano**, per complessivi 285 milioni di euro per il periodo 2021-2024, in favore dei comuni con popolazione tra 50.000 e 250.000 abitanti e dei capoluoghi di provincia con meno di 50.000 abitanti. Tale intervento è stato abrogato dall'art. 1, comma 10, lett. a), del D.L. 19/2024.

Al fine di rafforzare gli interventi contenuti nel PNRR da parte dei comuni con più di 500.000 abitanti, è stato inoltre istituito un fondo con una dotazione complessiva di 665 milioni di euro per il periodo 2023-2026. In base alla popolazione residente al 1° gennaio 2021 sono stati attribuiti: 258 milioni a Roma, 129 milioni a Milano, 85 milioni a Napoli, 80 milioni a Torino, 60 milioni a Palermo e 53 milioni a Genova (art. 42 del D.L. 50/2022). Tali opere sono state assoggettate ai poteri di verifica previsti (dall'art. 2, comma 2, del D.L. 19/2024) in capo alla Struttura di missione PNRR e alla Ragioneria generale dello Stato - Ispettorato generale per il PNRR (art. 8-ter, comma 2, D.L. 113/2024).

Tali risorse sono state assegnate dal Ministero dell'interno con il [D.M. 31 agosto 2022](#). D'intesa con i comuni destinatari sono stati individuati il [Piano degli interventi](#) e le schede progettuali, con gli obiettivi iniziali, intermedi e finali, in coerenza con gli impegni previsti nel PNRR. Agli interventi ricompresi nel Piano sono applicate le procedure di semplificazione previste per il PNRR.

Assumono, inoltre, rilievo ai fini delle politiche di rigenerazione urbana le riforme previste dal PNRR relative alle semplificazioni in materia di edilizia e urbanistica e di interventi per la rigenerazione urbana e alla revisione del quadro legislativo in materia di contratti pubblici. (Vedi [dossier completo Camera-CRESME giugno 2022](#))

Si segnala, infine, che martedì 10 marzo, il **Parlamento europeo** ha adottato le sue **raccomandazioni sulla crisi abitativa nell'UE**, proponendo soluzioni per garantire alloggi dignitosi, sostenibili e accessibili. Nella relazione elaborata dalla [commissione speciale sulla crisi abitativa](#) (HOUS) e approvata dall'Aula con 367 voti a favore, 166 contrari e 84 astensioni, si sottolinea che milioni di europei affrontano condizioni abitative precarie a causa della crisi degli alloggi. Il Parlamento chiede una serie di iniziative dell'UE per contribuire ad **affrontare l'aumento dei prezzi e la carenza di abitazioni, sostenendo la costruzione e la ristrutturazione**. Tra le altre:

Migliorare gli standard di vita - Per garantire alloggi dignitosi, i deputati chiedono che il [Piano per alloggi accessibili](#) della Commissione destini fondi

specifici alle ristrutturazioni, per migliorare le prestazioni energetiche nell'edilizia e combattere la povertà energetica. Tutte le nuove abitazioni devono rispettare standard qualitativi in materia di isolamento, efficienza energetica e qualità dell'aria, affermano i deputati.

Investimenti e sostegno fiscale - I deputati sostengono misure fiscali basate su incentivi per sostenere le famiglie a basso e medio reddito, la rimozione degli ostacoli fiscali (ad esempio elevate tasse di registrazione) per gli acquirenti della prima casa e condizioni fiscali che rendano gli affitti a lungo termine più accessibili.

Nella relazione si chiedono maggiori investimenti dell'UE anche nel settore abitativo, coordinando meglio i finanziamenti esistenti e riallocando le risorse inutilizzate del Piano per la ripresa e la resilienza per sostenere la **costruzione e la ristrutturazione di alloggi sociali, pubblici, cooperativi e accessibili**. Si afferma inoltre che qualsiasi revisione delle norme sugli aiuti di Stato dovrebbe facilitare gli investimenti pubblici nell'edilizia sociale, nel rispetto della diversità dei mercati nazionali.

Procedure più rapide e semplici - I deputati chiedono alla Commissione un pacchetto di semplificazione per ridurre la burocrazia nel settore abitativo. Vogliono procedure di autorizzazione più semplici attraverso procedure digitali per il rilascio dei permessi, e un termine di 60 giorni per il rilascio delle autorizzazioni.

Rafforzare il settore europeo delle costruzioni e delle ristrutturazioni - L'UE deve rafforzare la propria sovranità industriale nel settore delle costruzioni e delle ristrutturazioni, affermano i deputati, invitando la Commissione ad ampliare la produzione di prodotti innovativi e sostenibili, rafforzare il mercato unico delle materie prime e introdurre requisiti minimi di origine "Made in EU" per i componenti utilizzati nei progetti cofinanziati dall'UE. ([comunicato integrale](#))

La **Commissione UE**, invece, ha deciso di avviare **procedure di infrazione** inviando lettere di costituzione in mora a numerosi paesi, tra cui l'Italia (INFR(2026)2024), poiché **non hanno presentato alla Commissione una proposta di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici** entro il 31 dicembre 2025. Tali piani nazionali di ristrutturazione degli edifici sono uno strumento essenziale e strategico che consente agli Stati membri di **trasformare il loro parco immobiliare in una risorsa ad alte prestazioni, efficiente sotto il profilo energetico e decarbonizzata entro il 2050**. Definendo percorsi di ristrutturazione prevedibili e chiare traiettorie a lungo termine, tali piani sosterranno la piena attuazione della direttiva rifusa sulla prestazione energetica nell'edilizia ([direttiva \(UE\) 2024/1275](#)) e garantiranno la necessaria stabilità e prevedibilità degli investimenti. Tali piani sono fondamentali per migliorare la prestazione energetica degli edifici e contribuire in tal modo a ridurre le bollette energetiche. La presentazione tempestiva dei progetti di piani consente alla Commissione di valutare efficacemente la strategia di ciascuno Stato membro, garantendo che i piani messi a punto siano

completi, attuabili e allineati agli obiettivi aggiornati nazionali e dell'UE in materia di clima ed energia. La Commissione invita ora gli Stati membri interessati a presentare i loro progetti di piani senza indebito ritardo. Questi Stati membri dispongono ora di 2 mesi per rispondere alle lettere di costituzione in mora. In assenza di una risposta soddisfacente, la Commissione potrà decidere di emettere un parere motivato.