ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

RIGENERAZIONE URBANA

La posizione ANCE

18 Marzo 2021

RIGENERAZIONE URBANA: IL NUOVO *DRIVER* PER IL CAMBIAMENTO

- La necessità di prevedere una **disciplina sulla rigenerazione urbana a livello statale** rappresenta **un'esigenza pienamente condivisa dall'ANCE e non più rinviabile**, per consentire a tutte le città e a tutti i territori il **passaggio ad un modello di sviluppo urbano orientato prevalentemente sul riuso e sulla razionalizzazione delle aree urbanizzate** e sulla **sostituzione del patrimonio edilizio esistente**, **anche nell'ottica del contenimento del consumo di suolo** come richiesto dall'Unione Europea.

- Viviamo in una **società** in continua evoluzione**,** sia dal punto di vista **socio-economico** che sotto il profilo **tecnologico e ambientale** e ciò impone una maggiore **flessibilità normativa e procedurale** per adattare le regole alle esigenze che via via vengono a delinearsi. La stessa **emergenza sanitaria** e le misure adottate per contenerla hanno mutato il nostro modo di vivere e nello stesso tempo hanno **cambiato e avranno riflessi sulle stesse esigenze territoriali.**

- E' quindi necessario che la nuova disciplina statale sia orientata alla **massima flessibilità** per garantire sia **l'adattabilità delle trasformazioni territoriali all'evoluzione dei bisogni,** sia **la necessaria fattibilità finanziaria delle opere** che intervenendo in un **contesto urbano "consolidato"** hanno **costi molto superiori** a quelli delle nuove costruzioni su aree libere.

IL PANORAMA LEGISLATIVO REGIONALE

- **Occorre tenere nella massima considerazione il fatto che il "governo del territorio"** (ossia l'urbanistica, l'edilizia e in generale la gestione del territorio fra cui anche il tema della rigenerazione urbana) **è una materia rimessa alla competenza concorrente fra Stato e Regioni**, dove al primo spetta l'individuazione dei soli principi fondamentali e alle seconde l'approvazione della normativa di dettaglio (articolo 117, comma 3 della Costituzione).

- Pertanto **molte Regioni** (fra cui, Lombardia, Emilia Romagna, Lazio, Piemonte, Veneto, ecc.) **si sono già dotate di normative in tema di rigenerazione urbana**, consentendo interventi di trasformazione delle città mediante l'applicazione di misure di agevolazione, incentivazione e semplificazione sia sotto il profilo strettamente urbanistico-edilizio, che economico.

- Peraltro, le Regioni si sono dotate anche di normative finalizzate alla **riduzione del consumo del suolo**, utilizzando modelli e strumenti variegati. Si tratta di un **obiettivo ampiamente condivisibile**, che deve però essere perseguito **non con blocchi totali o parziali delle trasformazioni territoriali**, bensì principalmente mediante una **serie di "*driver*"** legati alla **manutenzione del territorio e delle sue infrastrutture**, al **controllo e alla repressione dell'abusivismo edilizio** e soprattutto proprio con una **efficace politica di rigenerazione, recupero e riuso del tessuto urbano**.

IL TESTO UNIFICATO DEI DISEGNI DI LEGGE SULLA RIGENERAZIONE URBANA

- **Il testo unificato dei disegni di legge sulla rigenerazione urbana, proposto dai Relatori lo scorso 23 febbraio, si presenta, sia nei contenuti che nella forma, come non funzionale a queste esigenze prima di tutto per una visione "riduttiva" e "difensiva" al tema,** visto che la rigenerazione è consentita **solo in ambiti urbani caratterizzati da degrado** di vario genere.

- Inoltre, **non vi sono né semplificazioni procedurali, né agevolazioni o incentivi concreti**, ma anzi persino **ripensamenti su diverse questioni su cui si erano fatti negli ultimi anni passi avanti** (es. limiti di distanza fra le costruzioni).

- Il testo unificato prevede **un numero molto elevato di passaggi/adempimenti procedurali a carico dello Stato e soprattutto delle Regioni e dei Comuni con tempistiche oltretutto spesso assenti, cosicché <u>sarà difficile se non quasi impossibile arrivare all'apertura dei cantieri</u>.**

- Un **ulteriore elemento che rischia di far rimanere sulla carta la nuova normativa** è la previsione, "a monte" di tutta la procedura attuativa, per cui **i comuni devono partecipare ai Bandi regionali mediante la presentazione, non di singoli progetti, ma di Piani di Rigenerazione urbana,** ossia veri e propri strumenti urbanistici, dovendo mettere mano così alla propria pianificazione con tutto quello che ciò comporta anche in termini di tempi (per l'approvazione di questi strumenti occorre molto più di 1 anno).

- Le stesse **Regioni** nel documento depositato al Senato sui disegni di legge sulla rigenerazione urbana lo scorso 3 dicembre, evidenziano questa problematica, lamentando la **sovrapposizione dei nuovi strumenti a quelli previsti nelle varie legislazioni regionali**.

- Insomma **<u>il testo unificato appare un notevole passo indietro rispetto alle migliori esperienze regionali</u>** (es. Lombardia, Emilia Romagna, Lazio, Piemonte, ecc.) **a cui avrebbe invece dovuto ispirarsi**, facendole comunque salve, e di conseguenza **le Regioni andranno incontro ad un blocco totale della pianificazione urbanistica e degli interventi edilizi con <u>imponenti ripercussioni in termini di contenzioso giudiziale fra i comuni e i privati</u>**.

- Anche sul consumo del suolo il testo unificato, non tenendo conto, né facendo salve le leggi regionali già approvate sul tema, si inserisce "a gamba tesa", imponendo un **blocco totale dell'uso di nuovo suolo**, **assolutamente non condivisibile e da scongiurare** anche per **l'amplissimo contenzioso** che ne scaturirà per i comuni sia sotto il profilo urbanistico, che fiscale (per le aree che vengono private improvvisamente delle aspettative edificatorie).

I CENTRI STORICI: VERSO L'INGESSAMENTO TOTALE

- Anche la **disciplina dei centri storici** desta **fortissime preoccupazioni** perché il Testo Unificato, anziché favorirne la rigenerazione e il recupero, prosegue nella

direzione aperta dal DL 76/2020 cd. "semplificazioni" verso il **definitivo "ingessamento" di queste parti di città.**

- **L'idea di fondo del Testo Unificato** è evidentemente quella di una **tutela assoluta e "a priori" dei centri storici,** visto che si intende:
  - **vincolarli tutti per legge**, inserendoli nell'elenco delle aree soggette a vincolo paesaggistico in base allo stesso D.lgs. 42/2004 cd. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (cd. aree ex Galasso);
  - **assoggettarli a specifici Piani di rigenerazione urbana**, approvi dal Comune insieme alla Soprintendenza, pregiudiziali a qualsiasi intervento in questi ambiti urbani.

- **Il Testo Unificato** si pone così **in aperto contrasto con le recenti indicazioni della Corte Costituzionale (sentenza n. 29/2021)** che ha chiarito definitivamente che **la normativa statale in tema di vincoli storico-artistici e paesaggistici** (ossia il Codice dei beni culturali e del paesaggio) **non prevede un divieto assoluto e a priori di intervento sugli immobili vincolati ma occorre verificarne, di volta in volta, la compatibilità con i valori tutelati nell'ambito del procedimento di autorizzazione (culturale o paesaggistica).**

COME RIGENERARE : SERVE UNA LEGGE DI PRINCIPI

- **La nuova normativa statale in tema di rigenerazione urbana**, secondo l'Ance, deve contenere **poche e semplici norme di principio generali e imprescindibili, rinviandone l'attuazione alle Regioni** e attribuendo, intanto, **ai Comuni la possibilità di individuare gli ambiti dove avviare subito gli interventi**, in una sorta di "**periodo di rodaggio**" per limitare il corto circuito delle competenze tra Stato e Regioni.

- L'Ance ritiene che il provvedimento debba:

1. **Favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio, non solo quello degradato o dismesso**, per assicurare la compatibilità ambientale, l'efficientamento energetico, il miglioramento e l'adeguamento sismico e in generale la vivibilità in rapporto alle esigenze sociali, anche nell'ottica del contenimento del consumo di suolo.

2. **Istituire una Cabina di regia a livello centrale** che governi le politiche urbane e l'utilizzo delle risorse pubbliche che rappresentano, anche per le proposte private, il catalizzatore della rigenerazione urbana.

3. Prevedere un **canale di finanziamento pluriennale** e comunque stabile nel tempo attraverso la **costituzione di un Fondo apposito per la rigenerazione urbana** finalizzato a finanziare gli interventi di rigenerazione degli enti locali.

4. **Salvaguardare le normative di maggior favore già presenti a livello regionale**.

5. **Dichiarare di interesse pubblico gli interventi sul patrimonio edilizio esistente – e non solo gli ambiti urbani dove si realizzano gli interventi** - al fine di consentire procedure semplificate, deroghe (es. standard urbanistici e destinazioni d'uso) e

riduzione/esenzione dal contributo di costruzione ulteriori rispetto a quanto già previsto dal Dpr 380/2001.

6. **Superare la rigidità delle previsioni del DM 1444/68 e di tutte le norme che condizionano la rigenerazione**. Servono standard soggettivi e non più oggettivi che consentano di passare ad un sistema di servizi e infrastrutture qualitativo e prestazionale superando quello meramente quantitativo e numerico del DM 1444/68, pensato a suo tempo per l'espansione edilizia.

7. **Prevedere** non solo interventi inseriti nell'ambito di piani/programmi comunque denominati, ma **anche e soprattutto interventi su gruppi di edifici o su singoli edifici in via diretta**.

8. **Introdurre un sistema di incentivi (urbanistici, economici) per rendere integralmente sostenibile la rigenerazione e consentirne un'attuazione veloce e diffusa**. Oltre ad un'ulteriore semplificazione procedurale dell'iter autorizzativo edilizio, vanno previsti, tra l'altro, la flessibilità delle destinazioni d'uso, la riduzione/esenzione del contributo di costruzione, l'esenzione dal contributo straordinario, lo scomputo dei costi per gli interventi di bonifica, ecc.

9. **Favorire la rigenerazione e il recupero degli immobili ricadenti nei centri storici, consentendo l'intervento anche in via diretta**, previa valutazione dell'autorità preposta al vincolo, così da **consentire il miglioramento strutturale, sismico ed energetico** e **scongiurare il degrado e l'abbandono** di questi ambiti urbani;

10. **Utilizzare la leva fiscale quale elemento premiale** per attivare politiche di rigenerazione urbana.