

DDL disposizioni in materia di rigenerazione urbana

DDL 29/S
DDL 761/S
DDL 863/S

**Audizione Ance
Presso la Commissione Ambiente
del Senato**

10 ottobre 2023

Sommario

PREMESSA E CONSIDERAZIONI GENERALI	2
VALUTAZIONI SUI SINGOLI DISEGNI DI LEGGE	8
LE PROPOSTE DI ANCE PER LA NORMATIVA SULLA RIGENERAZIONE URBANA	18

PREMESSA E CONSIDERAZIONI GENERALI

La rigenerazione urbana rappresenta il **tema “guida”** che ricomprende in sé tutte le sfide del futuro delle città: qualità, connessione, green, efficientamento energetico, miglioramento sismico, sostenibilità, socialità.

Obiettivi internazionali (Agenda 2030 dell’ONU) e **obiettivi europei** (consumo del suolo netto entro 2050, decarbonizzazione entro 2030, nuova direttiva sulla prestazione energetica) stanno plasmando il **nuovo modello di sviluppo urbano**.

La **pandemia** ha accelerato i cambiamenti in atto, modificando repentinamente il nostro modo di vivere soprattutto nelle città, dove è necessario non solo un **ripensamento degli spazi privati**, ma anche una nuova attenzione al **rapporto fra questi e quelli pubblici** che rappresentano un fattore determinante della **qualità urbana e sociale**.

Gli **obiettivi della rigenerazione urbana** sono molteplici e multilivello tra questi:

- ✚ favorire il **riuso di aree urbanizzate e immobili, pubblici o privati, di insediamenti produttivi**, anche mediante **processi di delocalizzazione**, consentendo la densificazione urbana per contenere il consumo di suolo e migliorare la permeabilità dei suoli;
- ✚ **elevare la qualità della vita** con l'integrazione funzionale di residenze, attività economiche, servizi pubblici, attività lavorative, sociali, culturali, educative;
- ✚ **garantire l’adeguamento dei servizi pubblici** e di interesse generale e spazi per la collettività anche integrando sistemi di mobilità sostenibile nel tessuto urbano;
- ✚ **ridare efficienza ad un patrimonio esistente in gran parte obsoleto** per vetustà e non più corrispondente alle attuali normative massimizzando la sostenibilità degli edifici in termini di consumo energetico, approvvigionamento idrico, resistenza sismica, comfort climatico (es. Nearly Zero Energy Building);
- ✚ **valorizzare i centri storici**, armonizzandone la conservazione con l’innovazione, l’efficientamento energetico e il miglioramento sismico;

Oltre ad essere importanti sfide, questi obiettivi rappresentano i **nuovi driver per lo sviluppo economico e la previsione di nuovi modelli sociali e di interazione fra soggetti pubblici e privati**.

È evidente come la rigenerazione urbana rientri tra i temi posti anche dell’**Agenda 2030** e in particolare con l’**obiettivo 11 “Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili”**

In questo contesto va intesa come **rigenerazione di tutta la città, non solo di alcune parti ovvero quelle degradate, dismesse o abbandonate** ed è quindi necessaria la definizione di un **percorso organico, flessibile, semplice**, basato su **misure di agevolazione e incentivazione** per l’attuazione concreta degli interventi.

Ad oggi **manca una legge statale di principi che sia in grado di restituire centralità al tema della rigenerazione urbana in un rapporto di equilibrio con le normative regionali.**

Pertanto, **si valuta positivamente la volontà di rimettere al centro dell'Agenda parlamentare questo tema**, dandogli la giusta priorità per arrivare con celerità a definire un quadro a livello nazionale di obiettivi, incentivi e semplificazioni.

Qualsiasi iniziativa normativa che affronti la questione non può però prescindere dai seguenti **aspetti prioritari**:

Salvaguardia leggi regionali vigenti – Come evidenziato in passato dalla Conferenza delle Regioni *“devono essere fatte salve tutte le normative regionali previgenti già in linea con gli obiettivi nazionali, al fine di tutelare i processi già avviati, garantendone la prosecuzione in un quadro normativo già assestato. Tali iniziative legislative sono profondamente connesse con la specifica normativa urbanistica regionale e per tale ragione difficilmente emendabili se non rischiando di compromettere il consolidato sistema della pianificazione che ogni Regione ha scelto di perseguire”*.

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

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

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

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

Le politiche rigenerative del suolo possono trovare una concreta attuazione solo se questo tema sarà accompagnato da criteri certi e chiari, auspicabilmente caratterizzati da un **approccio “premiante” che favorisca gli operatori che si impegnino nella direzione del recupero e ripristino dei servizi ecosistemici.**

In particolare, sulla scia di quanto previsto dalla Legge di stabilità per il 2023 che ha istituito presso il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica un fondo per agevolare interventi di rinaturalizzazione dei suoli degradati o in via di degrado in ambito urbano e periurbano, **occorre**

garantire risorse stabili e adeguate destinate alle istituzioni territoriali e ai privati, singoli o associati, che nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana, si impegnino nella demolizione/ de-permeabilizzazione di superfici in precedenza impermeabilizzate e nel miglioramento delle condizioni del suolo per il ripristino dei servizi ecosistemici.

Percorso attuativo: rapporto Stato/ Regioni/ Enti locali – Per garantire un percorso attuativo semplice e veloce, occorre prima di tutto tenere nella massima considerazione 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 principi fondamentali e alle seconde la definizione della normativa di dettaglio.

Pertanto, la nuova normativa statale sulla rigenerazione urbana dovrà contenere:

- **norme di principio generali e imprescindibili, rinviando la disciplina attuativa alle Regioni**, attribuendo, nel frattempo, ai **Comuni la possibilità di individuare, anche su proposta dei privati, gli ambiti** dove avviare gli interventi e consentendo comunque la loro realizzazione nel caso di inerzia di Regioni e Comuni, per limitare il corto circuito delle competenze tra Stato e Regioni;
- **una distinzione più netta e chiara tra il percorso degli interventi degli enti locali che beneficiano dei fondi pubblici e quello degli interventi di natura privata** che devono essere accompagnati da misure incentivanti affinché si possa creare quell'effetto moltiplicatore nell'ambito urbano dove atterrano le risorse pubbliche.

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

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

Viviamo in una società sempre più “dinamica”, sia dal punto di vista socio-economico che sotto il profilo tecnologico, ambientale e ciò impone in generale una **maggiore flessibilità normativa, procedurale e progettuale** per adattarsi alle esigenze che via via vengono a delinearsi.

Rigenerazione urbana e ripristino della legalità - Il “ricambio urbano” deve trovare un percorso per **rafforzare la “legalità urbanistica”** che sia in grado, da un lato, di restituire al territorio la necessaria conversione ecologica e ambientale attraverso il **contrasto all'abusivismo edilizio** e, dall'altro, di **sbloccare tutte quelle situazioni in cui è prevalente il legittimo affidamento dei privati per situazioni “storizzate”** che non contrastano con l'interesse pubblico.

Intervenire sul patrimonio edilizio esistente implica spesso di scontrarsi con la scoperta di procedure di condono pendenti da quasi 30 anni o di **difformità che non sono opera di abusi edilizi ma di un “modo di progettare ed eseguire le opere”** differente dalla normativa attuale (es. prima della Legge 10/1977 era prassi presentare molte varianti ai progetti autorizzati all'epoca consentite e ora

non più sanabili). Per risolvere questa problematica si ritiene che la sua collocazione specifica sia nella revisione organica della normativa edilizia (DPR 380/2001). Tuttavia, alcuni aspetti possono e devono essere discussi anche nell'ambito di una legge sulla rigenerazione urbana affinché si possa poi in concreto intervenire sugli immobili ricadenti nelle relative operazioni di recupero. Tra questi la **definizione celere di tutte quelle pratiche giacenti di sanatoria pendenti da anni** e per le quali sussistono i relativi presupposti, la previsione di **facilitazioni nelle verifiche dello stato legittimo degli edifici oggetto di demolizione e ricostruzione** e la possibilità di **eliminare la doppia conformità per agevolare gli interventi di rigenerazione** conformi alla normativa urbanistica vigente.

Risorse - In merito alle risorse destinate alla rigenerazione urbana, l'Ance condivide la scelta di prevedere la costituzione di un **Fondo unico**, presente in tutti i disegni di legge oggetto della presente audizione. Tale fondo dovrà essere **dotato di risorse adeguate e certe su un orizzonte pluriennale** al fine di garantire un finanziamento continuativo per supportare una progettualità di lungo periodo delle città ed evitare la frammentazione degli interventi e le inevitabili conseguenti inefficienze nella spesa.

Tali fondi andranno **ripartiti sul territorio con criteri di efficienza** evitando la distribuzione "a pioggia". Per questo l'Ance, in occasione del Decalogo sulla rigenerazione urbana a maggio 2022, ha proposto che l'assegnazione delle risorse disponibili agli enti locali avvenga in parte tramite bandi e in parte sulla base dell'individuazione di "aree target" in modo da premiare le eccellenze e la diffusione di buone pratiche.

Le risorse del Fondo unico dovranno, inoltre, essere **impiegate in modo sinergico con le ulteriori risorse destinate alla città, come i fondi strutturali europei e le risorse del PNRR**. Quest'ultime, pari a circa 10 miliardi di euro, rappresentano un'importantissima opportunità per innescare un nuovo modello di sviluppo della città basato sulla sostenibilità ambientale e sociale. Per questo appare incomprensibile la scelta del Governo di proporre, in sede di revisione del PNRR, l'eliminazione di due programmi di rigenerazione urbana dal PNRR:

- 3,3 miliardi di euro di interventi per la rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e di degrado sociale;
- 2,5 miliardi di euro dei Piani Urbani Integrati delle città metropolitane.

Si tratta di due programmi di spesa che prevedono importanti interventi nelle città italiane, in molti casi già in corso di realizzazione, rispetto ai quali è necessario individuare fin da subito le coperture finanziarie in sostituzione dei fondi del PNRR.

Misure fiscali - Tra gli strumenti per la realizzazione degli interventi di rigenerazione del tessuto urbano e di sostituzione edilizia, **i DDL all'esame del Parlamento prevedono diversi incentivi fiscali**.

Si tratta di una serie di misure di favore, chieste a regime, applicabili agli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana, che vanno dall'esclusione dall'imposizione patrimoniale comunale, alla riduzione delle imposte d'atto per i trasferimenti degli stessi immobili, dai bonus fiscali per l'efficientamento energetico e la sicurezza antisismica, fino alla possibilità, per gli acquirenti di abitazioni rigenerate, di poter recuperare il 50% dell'IVA pagata sulla compravendita.

Tutte misure in linea con quanto richiesto dall'ANCE e già presenti, nella sostanza, in un disegno di legge in materia discusso durante la scorsa legislatura sul quale l'ANCE aveva fornito il proprio contributo e che era stato bloccato dalla Ragioneria dello stato, proprio sul tema degli incentivi. Quindi, pur nella convinzione che la leva fiscale sia uno strumento strategico per la messa a terra dei progetti di rigenerazione urbana, si auspica che il panel degli incentivi fiscali utili all'obiettivo venga definito in modo da consentire la sua piena operatività, con l'assenso di tutti gli organi istituzionali coinvolti.

Con riferimento alle misure contenute nei DDL, si apprezza la **messa a regime dei "bonus ordinari" collegati alla realizzazione dei processi di rigenerazione urbana**. Infatti, gli incentivi fiscali "per la casa" (Ecobonus, Sismabonus, Bonus Ristrutturazioni, Bonus barriere) possono diventare veri e propri veicoli per la realizzazione dell'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente e alla salvaguardia della pubblica incolumità, a prescindere dall'utilizzo della cessione del credito.

Resta comunque il fatto che questa modalità di fruizione dei benefici è stata, e lo è ancora, lo strumento che ha dato l'effettivo impulso alla realizzazione di tali interventi, specie per le fasce sociali più deboli, che non hanno le risorse per anticipare il pagamento di tali operazioni. Pertanto, quantomeno per tali soggetti occorrerà, per il futuro, ipotizzare uno strumento simile, quale ad esempio un finanziamento diretto o indiretto.

Il tema dei bonus fiscali in edilizia è, poi, strettamente collegato ai **principi della delega fiscale**, specie sotto il profilo della tax expenditures, che sarà tutta da declinare con i prossimi decreti attuativi.

Al riguardo, la stessa **legge 111/2023** prevede, tra i principi guida di riforma degli incentivi, la **"tutela del bene casa" in funzione del miglioramento dell'efficienza energetica e della riduzione del rischio sismico, della rigenerazione urbana e della rifunzionalizzazione edilizia**.

Pertanto, un loro riordino con finalità di semplificazione dovrebbe tener conto che questi strumenti, se configurati in modo da massimizzarne la capacità addizionale, possono generare nel breve periodo risorse fiscali aggiuntive, sufficienti a compensarne il costo, unitamente ai benefici della prevenzione dei danni da sisma e dell'efficientamento energetico in ottemperanza agli obiettivi europei e alle prossime sfide ambientali.

In questo senso, occorre sottolineare **l'importanza che hanno rivestito, ad esempio, gli incentivi alla valorizzazione edilizia¹** introdotti nel 2019 e in vigore sino a fine 2021 che, detassando l'acquisto degli immobili da rigenerare in chiave energetica da parte degli operatori specializzati, hanno avuto un ruolo chiave nei processi di recupero urbano. Da un lato, hanno consentito di ridurre i costi fiscali connessi ad operazioni di acquisto di interi fabbricati obsoleti da rinnovare sotto il profilo statico ed energetico per essere reimmessi sul mercato, dall'altro hanno favorito interventi altrimenti bloccati dal prelievo espropriativo proprio a carico della fase iniziale d'acquisto del fabbricato vetusto, energivoro e spesso non più idoneo all'uso consentito.

Per queste ragioni si apprezza in pieno, nei disegni di legge sulla rigenerazione, **l'intenzione di rendere strutturale la misura**, concretizzando così il principio di neutralità dell'imposta di registro nella fase di produzione dei processi di rigenerazione urbana.

¹ Cfr. l'art.7 DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019.

Allo stesso tempo, una volta attuati i progetti di rigenerazione e realizzati gli interventi, occorre **incentivare la domanda degli immobili risultanti dalle operazioni di sostituzione edilizia perfettamente in linea con gli standard energetici e antisismici richiesti**. Uno strumento che si è rivelato estremamente efficace, a questo scopo, è stato il Sismabonus acquisti che ancora, sino alla fine del 2024, riconosce una detrazione di imposta agli acquirenti degli immobili che sono scaturiti dal processo di rigenerazione.

Questo incentivo, infatti, combinato con la **detassazione riconosciuta alle imprese che effettuano gli interventi di demolizione e ricostruzione** consente di favorire l'intero il processo di rigenerazione, dall'inizio alla fine.

Un'altra variabile fiscale, che i disegni di legge tengono in debito conto e che ci trova concordi, è **l'incidenza sulla valutazione economico-finanziaria dei processi di rigenerazione urbana del costo fiscale degli interventi di recupero incisivo**, che ad oggi prevede una tassazione di tipo patrimoniale sulle aree edificabili. Infatti, se da un lato la legge ad oggi esclude da tassazione IMU i cd. "beni merce" delle imprese edili, se non locati, dall'altro non prevede alcuna esenzione né per le aree edificabili, né per i fabbricati sui quali sono in corso interventi di recupero, per i quali l'IMU è comunque dovuta sul valore commerciale dell'area edificabile sottostante. Di fatto, viene ammessa una vera e propria "tassazione del cantiere", aggiungendo un elemento di costo ulteriore proprio nella fase di trasformazione edilizia, che costituisce una componente essenziale dell'attività di rigenerazione urbana che, invece, va incentivata. In questo senso, quindi, si condivide la previsione relativa all'esclusione dall'IMU per gli immobili (aree e fabbricati) oggetto degli interventi di rigenerazione urbana.

Tra le misure fiscali previste nei DDL si apprezza, altresì, **la detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA pagata sull'acquisto di abitazioni in classe A e B cedute dalle imprese costruttrici**, che è in scadenza a fine anno e che, nelle more della sua messa a regime, meriterebbe una proroga. Anche questa misura risponde ad un duplice obiettivo: incentiva la domanda di abitazioni di nuova generazione, e supera uno dei principali paradossi dell'attuale prelievo fiscale che sembra penalizzare chi investe nel prodotto nuovo di qualità e premiare invece chi compra un prodotto immobiliare con caratteristiche costruttive ed energetiche completamente da rinnovare.

In ogni caso, per massimizzare gli effetti ed in termini di stimolo alla cessione delle unità riqualificate, **il beneficio andrebbe potenziato con un aumento della percentuale di detrazione spettante, fino al 75%**, in linea con il testo in materia di rigenerazione urbana proposto dall'ANCE.

In senso più generale, con la discussione delle proposte di legge parlamentari sulla rigenerazione urbana si auspica che vengano attuate **scelte adeguate e consapevoli, con l'obiettivo di creare un sistema di incentivi chiaro, di facile attuazione e, soprattutto, certo nel tempo**.

Misure ambientali - Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, è sicuramente da apprezzare **l'attenzione** che le proposte di legge in esame riservano, seppur in maniera diversa, sia alla tematica della **bonifica dei siti contaminati** sia a quella più generale della **gestione dei rifiuti**. Tuttavia, **manca una visione più complessiva e quindi strategica**, orientata da un lato a promuovere effettivamente le attività di recupero e rinaturalizzazione del suolo e dall'altro a favorire la transizione all'economia circolare.

In materia di **bonifica dei siti contaminati** è essenziale, innanzitutto, **riconoscere la pubblica utilità di queste opere**, oltre ad una **revisione profonda del procedimento**, ancora troppo lungo

e complesso, e all'introduzione di misure volte ad incentivare e favorire la realizzazione degli interventi stessi. In questo senso, sarebbe importante introdurre una maggiore perentorietà dei termini nelle diverse fasi endo-procedimentali, nonché appositi meccanismi in grado di superare le tante inerzie della pubblica amministrazione ed evitare i continui "rimpalli" tra istituzioni.

Altro aspetto fondamentale è quello degli **incentivi alla realizzazione di queste operazioni**, che rappresentano un costo immediato per gli operatori, anche perché spesso si tende a scindere la fase di bonifica da quella dell'investimento e dello sviluppo futuro, cioè del 'riuso' dell'area bonificata. Per superare tali criticità si propone di introdurre alcuni incentivi economici relativi proprio alla fase della realizzazione dell'intervento edilizio, attraverso la riduzione del contributo di costruzione, piuttosto che lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione delle spese sostenute per le opere di bonifica.

Infine, per quanto attiene alla **gestione dei rifiuti** si auspica che oltre al mero richiamo della normativa di settore, si voglia cogliere l'occasione di introdurre misure volte a favorire il recupero dei rifiuti prodotti direttamente in cantiere, nonché l'impiego di sottoprodotti e dei materiali cd. "end of waste", che rappresentano i pilastri dell'economia circolare.

VALUTAZIONI SUI SINGOLI DISEGNI DI LEGGE

DDL 29/S

Rigenerazione urbana

Primo firmatario Sen.
Mirabelli - PD

Nel DDL 29 la rigenerazione, intesa come le trasformazioni urbanistiche/edilizie nei soli ambiti urbani degradati, viene inquadrata in modo stabile nella politica nazionale, attraverso:

- l'inserimento del Piano Nazionale per la rigenerazione urbana nell'ambito del **Documento di economia e finanza**;
- la creazione presso la Presidenza del Consiglio di una apposita **Cabina di regia**, partecipata dai Ministeri interessati (infrastrutture, economia, ambiente, cultura), dalle Regioni, dalle Province e dai Comuni con compiti di coordinamento nell'utilizzo dei fondi pubblici disponibili a vario titolo, coinvolgimento di investitori, monitoraggio, ricerca, ecc.;
- la previsione di un canale di finanziamento di medio-lungo termine con la costituzione di un apposito **fondo presso il Ministero dell'economia**, con dotazione pari a 500 mil/€ per gli anni dal 2024 al 2043 da ripartirsi annualmente fra le Regioni e le Province autonome secondo criteri e le modalità contenute in un apposito decreto del MEF, entro due mesi dalla data di adozione del Piano nazionale per la rigenerazione urbana;
- l'**assegnazione delle risorse agli enti locali attraverso appositi bandi** per la selezione di piani urbanistici comunali di rigenerazione urbana;
- il **riconoscimento di semplificazioni ed incentivi** anche di natura fiscale (volumetria aggiuntiva, riduzione del contributo di costruzione, mutamenti delle destinazioni d'uso in deroga, possibilità di delocalizzazione, casi di esenzione dal contributo straordinario, ecc.).

La **procedura attuativa** delineata risulta però **estremamente complessa**, essendo articolata in una **pluralità di adempimenti "a cascata"**, quali:

- adozione con Dpcm del **Piano nazionale per la rigenerazione urbana entro 2 mesi dalla data di entrata in vigore della legge** (art. 4);
 - adozione di **disposizioni regionali attuative della nuova legge**, anche mediante adeguamento di quelle già esistenti, **entro 3 mesi dalla data di entrata in vigore della legge** (art. 8);
 - definizione da parte delle Regioni, **entro 3 mesi dalla data di entrata in vigore della legge**, dei **criteri per l'individuazione degli ambiti urbani assoggettabili ad interventi di rigenerazione** e delle risorse di propria competenza (art. 8);
 - pubblicazione, **entro 4 mesi dalla data di entrata in vigore della legge**, di **Bandi regionali rivolti ai Comuni** (art. 9);
 - individuazione da parte dei Comuni, anche su proposta di soggetti privati, degli ambiti urbani e conseguente **redazione e approvazione dei Piani comunali di rigenerazione urbana** da parte del Consiglio comunale ovvero mediante accordo di programma, che comportano dichiarazione di pubblica utilità a fini espropriativi (artt. 10 e 12).
- Solo una volta completata tutta la procedura sopra descritta sarà possibile avviare le procedure per la realizzazione degli interventi negli ambiti previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana (art. 12).
- Sotto il profilo ambientale**, il ddl richiama in più punti il tema della gestione dei rifiuti derivanti da attività di demolizione e costruzione, prevedendo che nel Piano di rigenerazione urbana siano indicate le modalità di gestione dei rifiuti e rinviando la disciplina alla normativa di settore.

Misure fiscali

Sotto il profilo fiscale, sono previste una **serie di misure di favore**, a regime, applicabili agli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana:

- **esclusione da IMU e TARI** per gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana;
- possibilità per i comuni di deliberare **riduzioni in misura superiore al 50% per tributi/canoni di occupazione del suolo pubblico**;
- **riduzione delle imposte d'atto** (registro, ipotecaria e catastale) per i trasferimenti degli immobili nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o privata;
- **messa a regime dei bonus fiscali per l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza antisismica**, in misura pari al 65% delle spese sostenute, per gli interventi compresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana, anche nell'ipotesi di demolizione di edifici e successiva ricostruzione dei medesimi. Viene, altresì, ammessa la sola cessione del corrispondente credito d'imposta a banche, intermediari finanziari, fornitori e soggetti terzi con facoltà di successiva cessione. I medesimi benefici fiscali si applicano anche alla realizzazione di schermature solari delle facciate e dei tetti, nonché di strutture di supporto per pannelli fotovoltaici sui tetti;
- **possibilità, per gli acquirenti di abitazioni rigenerate in classe energetica A e B, di poter recuperare, in 10 quote costanti, il 50% dell'IVA pagata sulla compravendita.**

Valutazioni

Pur affrontando il tema in modo ampio con l'avvio di una vera e propria governance a livello nazionale, il DDL 29 presenta **diversi aspetti che non consentono di garantire un efficace processo rigenerativo delle città**, legati principalmente alla definizione di rigenerazione urbana, al rapporto con le leggi regionali già esistenti e al percorso attuativo complesso e farraginoso.

Sotto il primo profilo, si evidenzia che **la rigenerazione riguarda solo le aree degradate e dismesse**, mentre, in linea con l'obiettivo 11 dell'Agenda ONU, dovrebbe interessare tutti gli ambiti urbanizzati per migliorarne la vivibilità e l'adeguamento ai più moderni standard tecnologici e ambientali.

Risulta poi **assente una regolazione del rapporto con le leggi regionali già vigenti in tema di rigenerazione urbana** che pertanto con l'entrata in vigore della nuova normativa statale, verrebbero meno con conseguente impossibilità di continuare ad applicare le disposizioni che risultano più innovative di quelle statali, le c.d. *best practices* regionali.

Sotto il profilo del percorso attuativo, il DDL dovrebbe orientarsi in misura decisa verso la semplificazione. I **molteplici adempimenti previsti, spesso privi di tempistiche e non coordinati fra loro**, non sembrano consentire di arrivare alla fase di avvio degli interventi.

Particolari criticità emergono, ad esempio, dalla previsione per cui i **fondi statali sono rivolti al finanziamento di "piani comunali di rigenerazione", veri e propri piani urbanistici**, la cui redazione da parte degli enti locali richiede tempi molto lunghi, data la loro complessità. Il provvedimento, pertanto, dovrebbe prevedere la messa a bando non di piani urbanistici, ma di progetti di interventi di rigenerazione, vista anche l'esperienza maturata nell'ultimo decennio con i vari Piani e Programmi statali per le città e le periferie.

Corollario di questa modifica dovrebbe essere **una distinzione più chiara nel percorso attuativo degli interventi di rigenerazione pubblica e di quelli privati**, con previsione per questi ultimi di **incentivi e semplificazioni maggiormente innovativi**.

Ad esempio, in relazione all'entità del **contributo di costruzione** (art. 8), in aderenza alla giurisprudenza e alle più recenti leggi regionali, andrebbe inserito il principio per cui gli oneri di urbanizzazione sono dovuti solo in presenza di aumenti di volume o di superficie e commisurati all'entità della maggiore volumetria o superficie da assentire. Quanto alla riduzione del 10% contributo prevista dall'art. 17, comma 3 del DDL, non si tiene conto del fatto che il Dpr 380/2001 nel 2020 (DL 76) è stato modificato, prevedendo per agevolare gli interventi di rigenerazione una riduzione non inferiore al 20% rispetto a quanto previsto dalle tabelle parametriche regionali con possibilità per i comuni di deliberarne ulteriori fino alla completa esenzione.

Anche le norme sui **limiti di distanza fra edifici** non tengono conto delle semplificazioni apportate nell'ambito dell'art. 2-bis del Dpr 380/2001 sempre dal DL 76/2020 così come non si configurano particolarmente innovative le previsioni sugli standard urbanistici ed edilizi rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. In questo senso la monetizzazione prevista per la mancata dotazione di parcheggi privati (art. 14) andrebbe estesa a tutti i casi di impossibilità di reperimento o non adeguatezza delle aree e degli spazi da destinare a servizi collettivi.

Non si riscontra infine la presenza di procedure semplificate per l'approvazione degli interventi in quanto l'art. 12 rinvia alla Legge 1150/1942 (Legge urbanistica nazionale) e al Dpr 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Con specifico riferimento al tema delle risorse, l'Ance condivide la scelta di prevedere la costituzione di un Fondo nazionale per la rigenerazione urbana nel quale sarà opportuno far

confluire tutte le risorse disponibili destinate a tale finalità. Suscita qualche perplessità il riferimento esclusivo ai bandi regionali per l'assegnazione delle risorse. Sul tema l'Ance, in occasione del Decalogo per la rigenerazione urbana, presentato a maggio 2022, ha proposto che l'assegnazione delle risorse avvenga in parte tramite bandi e in parte tramite l'individuazione di "aree target" in modo da premiare i progetti migliori.

Per quanto riguarda **le misure fiscali previste dal DDL, esse appaiono positive ed in linea con le proposte ANCE sul tema.**

In particolare, è **da apprezzare la riduzione delle imposte d'atto per i trasferimenti di immobili da rigenerare.** La misura, infatti, risponde alle istanze da tempo sollevate dall'ANCE, di favorire interventi complessi di sostituzione edilizia, abbattendo al massimo l'incidenza della variabile fiscale sull'acquisto dei fabbricati da destinare ad interventi di riqualificazione urbana. La disposizione, peraltro, è stata in vigore fino al 31 dicembre 2021 (cfr. art.7 del D.L. 34/2019, convertito nella legge 58/2019), limitatamente agli acquisti di fabbricati da riqualificare per la successiva vendita. In tal senso, si condivide la messa a regime del beneficio fiscale e l'estensione, come previsto nel dettato normativo, non solo ai fabbricati ma anche alle aree.

E' **da apprezzare anche la messa a regime dei benefici fiscali per il recupero in chiave energetica ed antisismica degli immobili oggetto di rigenerazione urbana,** che prevede sia la detrazione in forma diretta, sia la cessione del credito. Manca, invece, la possibilità di applicare lo sconto in fattura. Si auspica, quindi, l'integrazione del DDL con tale ulteriore modalità di fruizione delle agevolazioni, al fine di rendere fattibili gli interventi più complessi di rigenerazione urbana.

Si condivide, invece, la conferma che le medesime agevolazioni fiscali si applichino anche in relazione agli interventi di demolizione e ricostruzione.

E' **positivo inoltre il riconoscimento in forma strutturale della detrazione IRPEF pari all'IVA dovuta per l'acquisto di abitazioni rigenerate.** In ogni caso, per massimizzare gli effetti ed in termini di stimolo alla cessione delle unità riqualificate, il beneficio andrebbe potenziato con un aumento della percentuale di detrazione spettante, pari al 75%.

Sotto il profilo ambientale si apprezza il richiamo al tema della gestione dei rifiuti da derivanti da demolizione o da costruzione, ma non si introduce alcuna disposizione volta ad incentivare o favorire l'economia circolare. Sarebbe, infatti, opportuno prevedere un sistema speciale di gestione, più semplificato, al fine di favorirne il reimpiego e il riutilizzo come sottoprodotti nello svolgimento delle medesime attività di rigenerazione, nonché il recupero direttamente in cantiere.

Manca, inoltre, qualsiasi riferimento al tema delle bonifiche, che al contrario rappresenta un aspetto fondamentale nel processo di riqualificazione urbana. Sul punto si richiama quanto evidenziato in premessa, prima fra tutte la necessità di riconoscere la pubblica utilità di queste operazioni, laddove legate ad interventi di rigenerazione.

DDL 761/S

Rigenerazione urbana

Primo firmatario Sen.
Gasparri - FI

Anche nel DDL 761 la rigenerazione viene correttamente inquadrata nell'ambito della politica nazionale con la definizione di un sistema di *governance*:

- attribuito alla competenza primaria del **Ministero delle Infrastrutture** sia per gli indirizzi politici che per gli aspetti tecnici (art. 3);
- attuato attraverso l'approvazione di un **Programma nazionale per la rigenerazione urbana**, inserito annualmente nel DEF (art. 4);

- supportato dalla istituzione nello stato di previsione del MIT di un **apposito fondo con risorse stanziato dal 2023 al 2036 per un ammontare totale pari a 3.550 milioni di euro** (art. 10). Le risorse sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, e tra i comuni capoluogo, con decreto del MIT, sulla base di criteri di riparto coerenti con le priorità individuate nel Programma nazionale per la rigenerazione urbana e degli indicatori in esso utilizzati.

Positivamente gli **interventi di rigenerazione hanno un ambito di applicazione più ampio**, riguardando “prioritariamente” e non “esclusivamente” gli ambiti urbani degradati (art. 2).

Viene **regolato il rapporto con le normative regionali già esistenti sulla rigenerazione** (art. 1, comma 3 art. 3, comma 3), pur se non vengono espressamente salvaguardate le previsioni più innovative rispetto a quelle statali.

Sotto il profilo del **percorso attuativo**, il DDL si presenta **complesso con numerosi adempimenti a cascata** in capo agli organi statali, regionali e soprattutto comunali. In particolare, i **comuni** dovranno (art. 3, comma 4):

- approvare la **Programmazione di rigenerazione urbana**, uno strumento che presenta una natura ibrida (pianificatoria/ programmatoria/ attuativa) e si rivolge sia agli interventi pubblici che a quelli privati;
- **perimetrare i centri urbani**, i nuclei abitati, le località produttive, le aree agricole, la cintura verde;
- **individuare gli ambiti urbani oggetto di interventi** a valere sulle risorse statali, definizione della riduzione dei canoni di occupazione suolo pubblico, ecc.

Sono presenti, tuttavia, alcuni **aspetti di maggiore chiarezza e semplicità** con riferimento all’attuazione sia degli interventi pubblici, che di quelli privati. In particolare, si evidenzia che:

- le risorse statali sono rivolte al finanziamento, non di piani urbanistici di rigenerazione, ma di **singoli progetti di intervento degli enti locali**;
- è prevista una **disciplina per la realizzazione “in via immediata e diretta” di interventi privati** (art. 7).

Sono presenti anche:

- **diverse forme di incentivazione**, fra le quali si evidenzia la disciplina dei cambi di destinazione d’uso (art. 3, comma 3, punto 4 e art. 7) e una normativa più agevole rispetto a quella del DM 1444/1968 per gli standard urbanistici ed edilizi (art. 3, comma 3, punto 3 e art.12):
- **misure di semplificazione**, fra cui quelle contenute nell’art. 13 rivolte a risolvere le criticità emerse con il DL 76/2020 in tema di demolizione e ricostruzione che rappresentano un primo passo anche se la questione andrà affrontata in modo organico nell’ambito della revisione del Dpr 380/2001.

Misure fiscali

Per quanto riguarda le misure fiscali, il Provvedimento ricalca, nella sostanza, l'art.11 del Testo Unificato predisposto dal MIMS nella scorsa legislatura, prima dello stralcio dello stesso, operato a seguito del parere della Ragioneria Generale dello Stato.

L'art.11 disciplina, infatti, le diverse tipologie di agevolazioni fiscali per gli immobili inclusi nei programmi comunali di rigenerazione urbana, peraltro di contenuto analogo a quelle previste nel DDL 29/S.

Rispetto a quest'ultimo, il DDL 761/S aggiunge la facoltà, per i Comuni, di aumento in modo progressivo delle aliquote dell'imposta municipale propria (IMU), fino ad un massimo dello 0,2%, per le unità immobiliari o gli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni. Il medesimo aumento viene previsto per le Regioni, in relazione all'aliquota relativa all'addizionale IRPEF.

Valutazioni

Il DDL 761 affronta il tema della rigenerazione in modo ampio ed organico, definendo non solo un sistema di *governance* per le città, ma **garantendo anche un ambito di applicazione esteso** che può riguardare potenzialmente tutti gli ambiti urbanizzati, non solo quelli degradati.

Positiva anche la **presenza di norme volte a regolare il rapporto con le legislazioni regionali già vigenti**, a **incentivare la realizzazione degli interventi privati** e a **semplificare le procedure del processo rigenerativo**.

Ciò nonostante, **molti di questi aspetti di contenuto positivo** sarebbe opportuno che fossero **migliorati per una maggiore funzionalità e certezza nella applicazione della nuova normativa**.

In particolare, si segnalano i seguenti:

- **Governance** – con riferimento al Programma nazionale per la rigenerazione urbana, strumento fondamentale per l'attuazione degli interventi pubblici, esso si compone in via straordinaria anche dei progetti del PNRR, mentre sarebbe opportuno tenerli al di fuori della nuova normativa, considerato che seguono una loro disciplina particolare (art. 4);
- **Rapporto con le normative regionali vigenti** – andrebbe meglio declinato in quanto da un lato, sono correttamente *“fatte salve le disposizioni regionali in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio, in vigore alla data di entrata in vigore della presente legge”* ma dall'altro lato in senso contrastante restano ferme le norme regionali “coerenti” con i principi della presente legge” (art. 3, comma 3).
- **Percorso attuativo** - si presenta complesso, con numerosi adempimenti molti dei quali posti a carico dei comuni, che in alcuni casi comporteranno la necessità di rivedere la loro pianificazione con conseguenti impatti sulla gestione del territorio, soprattutto con riferimento alle Regioni che hanno da poco o stanno procedendo ad una revisione dei piani in attuazione di specifiche normative regionali (artt. 3 e 5);
- **Disciplina degli interventi privati** – questa disciplina molto positiva andrebbe inserita meglio all'interno del percorso della rigenerazione urbana privata, chiarendone maggiormente la sua applicazione in caso di concorrenza con leggi regionali (art. 7);
- **Dichiarazione di interesse pubblico** – il DDL dovrebbe riconoscere agli interventi di rigenerazione urbana, sia pubblici che privati, la natura di pubblico interesse, come previsto per gli interventi che beneficiano del permesso di costruire in deroga (art. 14

Dpr 380/2001), fondamentale per l'applicazione delle semplificazioni e degli incentivi previsti dalla nuova legge.

- **Centri storici** – l'articolo 2, comma 1 lettera g) contiene una nuova definizione di "centro storici e agglomerati urbani di valore storico" e successivamente, l'articolo 3, comma 4 lettera a) prevede obbligo per i Comuni di individuare, entro 12 mesi, sulla cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate ovvero su altra piattaforma con essa interoperante, il perimetro dei centri storici, all'interno dei quali la rigenerazione deve avvenire nell'ambito della programmazione comunale e, nelle more della sua adozione, mediante piani di recupero etc.. Se l'obiettivo delle norme è quello di circoscrivere maggiormente gli ambiti di maggior tutela per superare le problematiche che oggi si incontrano nelle cd. zone A (aventi in molte realtà un'estensione ampia che va oltre gli ambiti di valore storico) si ritiene che tale finalità debba essere maggiormente esplicitata nel disegno di legge. Non risulta, infatti, chiaro il rapporto che ne potrà discendere su ogni singolo centro urbano con la pianificazione attualmente vigente.

Con specifico riferimento al **tema delle risorse**, l'Ance condivide la scelta di prevedere la costituzione di un Fondo nazionale per la rigenerazione urbana nel quale sarà opportuno far confluire tutte le risorse disponibili destinate a tale finalità. Le risorse previste, pari a 3,5 miliardi di euro in dodici anni, appaiono però insufficienti a garantire interventi di rigenerazione urbana adeguati al fabbisogno. La norma appare, inoltre, eccessivamente generica sulle modalità di riparto dei fondi che andrebbero assegnati in parte tramite bandi e in parte tramite l'individuazione di "aree target" in modo da premiare i progetti migliori.

Le misure fiscali del DDL, che nella sostanza si sovrappongono a quelle contenute nel testo del DDL 29/S, **sono condivisibili ed in continuità con le istanze dell'ANCE** in tema di rigenerazione urbana. Si rimanda, quindi, alle valutazioni espresse relativamente al DDL 29/S. E', inoltre, apprezzabile la possibilità di aumento dell'aliquota IMU per gli immobili non utilizzati o incompiuti da oltre cinque anni. Resta fermo, tuttavia, che qualsiasi prelievo aggiuntivo IMU non deve riguardare gli immobili costruiti per la vendita dalle imprese edili, e rimasti inutilizzati a causa di condizioni di mercato sfavorevoli.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si evidenzia che il disegno di legge contenga un mero richiamo alla questione delle bonifiche, peraltro solo ai fini del contenimento del consumo del suolo. Anche in questo caso, come nel disegno di legge 29/S, manca qualsiasi previsione volta ad incentivare e favorire queste opere, che al contrario rappresenta un aspetto fondamentale nel processo di riqualificazione urbana. In proposito, come evidenziato in premessa è necessario: il riconoscimento della pubblica utilità delle operazioni di bonifica, l'introduzione di interventi di semplificazioni di tutte le fasi procedurali propedeutiche ed endo-procedimentali alla bonifica, con conseguente maggiore perentorietà dei termini; e la previsione di sistemi di incentivi mirati che stimolino le operazioni di bonifica.

Nel disegno di legge non viene fatto, inoltre, alcun riferimento alla gestione dei rifiuti derivanti dagli interventi di riqualificazione e rigenerazione del territorio. Anche sotto questo profilo è auspicabile l'introduzione di specifiche misure volte a favorire l'economia circolare.

DDL 863/S
Rigenerazione
urbana

Primo firmatario Sen.
Occhiuto - FI

Il DDL 863, pur se composto di soli 5 articoli, contiene una **disciplina organica della rigenerazione**.

Accanto agli strumenti di *governance* (Cabina di regia, Fondo presso il MEF, Programma nazionale per la rigenerazione urbana), si caratterizza per la **presenza di un percorso snello e semplice con pochi adempimenti in capo a Regioni e comuni**, seppure non perfettamente coordinati nei tempi. In particolare, in base all'art. 1:

- le regioni, entro 120 giorni dall'entrata in vigore della nuova legge, adeguano la propria normativa;
- i comuni approvano un Piano di rigenerazione urbana, individuando, anche su proposta dei privati, i relativi ambiti urbani e gli interventi ammissibili; sono fatti salvi gli ambiti già individuati dai comuni nello strumento urbanistico comunale o in attuazione della normativa regionale;
- nelle more dell'approvazione di tale Piano, è **possibile operare con singoli progetti di rigenerazione**.

La rigenerazione, dichiarata di pubblica utilità (art. 1, comma 12), si attua attraverso **interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica** e, qualora funzionali al processo rigenerativo, anche mediante la nuova costruzione con l'applicazione di una **serie di incentivi e semplificazioni**, fra le quali:

- riconoscimento di superfici e volumetrie aggiuntive;
- eventuale delocalizzazione;
- modifiche delle destinazioni d'uso anche tra quelle non consentite dagli strumenti urbanistici;
- possibilità di usi temporanei;
- deroghe ai limiti di densità edilizia, altezza e distanza fra le costruzioni;
- monetizzazione e altre modalità di adempimento degli standard urbanistici alternative alla cessione delle aree;
- utilizzo del permesso di costruire convenzionale per le proposte di progetti che interessano gruppi di edifici o isolati e della Scia per i progetti di rigenerazione su singoli edifici;
- disciplina semplificata della conferenza di servizi.

L'art. 1, comma 13 prevede inoltre che, nell'ambito dei progetti di rigenerazione urbana, siano promossi interventi che "*amplino il concetto di sostenibilità ambientale mediante nuove logiche [...] che tengano conto delle innovazioni tecnologiche, costruttive e progettuali*".

Di questi sono esplicitamente citati due tipi:

- a) gli interventi "*realizzati avvalendosi del processo tecnologico di stampa 3D, individuata come una soluzione in linea con i requisiti di sostenibilità, utilizzo di materiali ecosostenibili a basso impatto ambientale e digitalizzazione dei processi progettuali*";
- b) gli interventi "*di matrice ricettiva realizzati avvalendosi di soluzioni tecnologiche alternative [...] realizzate a partire da materiali riciclati*".

Successivamente, la lettera b) fa riferimento ai moduli galleggianti, la cui realizzazione dovrebbe essere promossa in presenza di aree abbandonate o strutture pubbliche dismesse o degradate, in particolare per la rigenerazione di litorali, darsene e simili ambiti territoriali.

Con specifico riferimento al Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, si evidenzia infine che le relative risorse sono volte a cofinanziare anche l'attività di ricerca scientifica (art. 2, commi 3 e 4). Sono espressamente citate due finalità di tali ricerche:

- studio e sperimentazione dei materiali edili sostenibili e a basso impatto ambientale con l'obiettivo di minimizzare l'impronta ecologica;
- studio e prototipazione di nuove tipologie costruttive innovative e sostenibili rispetto agli attuali requisiti di impatto ambientale e agli standard sulle prestazioni energetiche e di antisismicità tipici dei nuovi interventi.

Per quanto concerne gli aspetti ambientali, il disegno di legge attribuisce volumetrie e superfici aggiuntive nel caso di riqualificazione ambientale, rinaturalizzazione di aree non più utilizzate, conferimento di rifiuti derivanti da demolizione selettiva a impianti di recupero, nonché laddove si realizzino opere di bonifica dei suoli contaminati (art. 1 comma 8, lett. a).

Misure fiscali

Nell'articolato non sono presenti misure fiscali.

Valutazioni

Il DDL 863 presenta nel complesso diversi aspetti positivi come sopra decritti. Allo stesso tempo però necessita di alcuni miglioramenti con riferimento in particolare a:

- **chiarimento dell'ambito di intervento** che al momento parla di aree dismesse, aree libere aperte o occupate da strade veicolari, acque calme, edifici e quartieri popolari, immobili dello Stato appartenenti al demanio storico-artistico, al demanio militare e a *“tutti i casi di trasformazione di paesaggi urbani costruiti attraverso il metodo di “costruire sul costruito” con un processo di demolizione parziale o totale dei volumi esistenti e la loro ricostruzione alla ricerca della qualità architettonica e della sostenibilità ambientale con l'obiettivo di contenere il consumo del suolo..”*. Quest'ultima locuzione sembrerebbe consentire una apertura verso la rigenerazione di tutto il territorio urbanizzato ma dovrebbe essere chiarito meglio;
- **inserimento di una disciplina che regoli il rapporto con le leggi regionali già vigenti** in tema di rigenerazione urbana, salvaguardando quelle più innovative.

Con specifico riferimento alla norma dell'art. 1, comma 13, se da una parte appare **apprezzabile il richiamo alle tecnologie innovative in ambito edilizio**, meno giustificato appare il riferimento della lettera a) ad un'unica tecnologia, quella della stampa 3D. L'affermazione apodittica che essa sia in linea con la sostenibilità e con l'uso di materiali ecosostenibili è da dimostrare con evidenze oggettive, mentre è più coerente il riferimento alla digitalizzazione dei processi progettuali.

In ogni caso, l'approccio legislativo più opportuno consisterebbe nel disciplinare i requisiti di sostenibilità e la loro misurazione e valutazione, **lasciando piena libertà di utilizzare le tecnologie più diverse, presenti e future, che permettano di conseguire il risultato**.

Analoga osservazione vale per la lettera b), che individua la realizzazione di moduli galleggianti come soluzione idonea per la rigenerazione urbana. Sarebbe opportuno che il quadro

normativo sulla rigenerazione urbana stabilisse gli obiettivi e gli strumenti della pianificazione, senza privilegiare o promuovere specifiche soluzioni tecnologiche a discapito di altre, conservando così un profilo di neutralità tecnologica, in considerazione delle molteplici situazioni in cui si dovrà operare.

L'Ance condivide la scelta di prevedere la costituzione di un **Fondo nazionale per la rigenerazione urbana** nel quale sarà opportuno far confluire tutte le risorse disponibili destinate a tale finalità. La norma, tuttavia, non prevede lo stanziamento di risorse specifiche e non disciplina adeguatamente le modalità di assegnazione delle risorse. Inoltre, non si condivide la destinazione delle risorse del Fondo anche allo studio e alla sperimentazione di tecnologie o materiali innovativi (art. 2, commi 3 e 4), attività di certo importanti, ma che dovrebbero essere finanziate in altri schemi (ad esempio i fondi per la ricerca e innovazione), e non attingendo a un fondo specificamente stanziato per gli interventi di riqualificazione di aree degradate o dismesse.

Per quanto concerne gli aspetti ambientali si valuta positivamente l'introduzione di specifiche misure incentivanti nel caso in cui si eseguano opere di bonifica o si avviino a recupero i rifiuti prodotti. Manca però una visione più complessiva e strategica della questione ambientale. Serve introdurre un sistema di reale semplificazione ed incentivazione delle norme attualmente vigenti per favorire sia le opere di bonifica sia il recupero dei rifiuti, nella logica dell'economia circolare.

LE PROPOSTE DI ANCE PER LA NORMATIVA SULLA RIGENERAZIONE URBANA

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.
1. **Dichiarare di interesse pubblico** gli interventi sul patrimonio edilizio esistente al fine di **beneficiare di procedure semplificate, deroghe** (es. standard urbanistici), flessibilità nei mutamenti della destinazione d'uso, **incentivi urbanistici, economici e fiscali** che le Regioni dovranno declinare secondo le proprie specificità territoriali;
3. **Dotare il Paese di una *governance* specifica per le politiche urbane** che abbia il suo punto di riferimento in una vera e propria **Agenda urbana** ovvero una cornice strategica unica a livello nazionale che indichi gli obiettivi e le priorità in termini di interventi sulle città.
4. 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.
5. **Salvaguardare le normative di maggior favore già presenti a livello regionale.**
6. **Prevedere una disciplina "immediata" che consenta di realizzare gli interventi di rigenerazione fin da subito** e comunque fino a quando non vengano approvate le leggi regionali.
7. **Riformare il contributo di costruzione**, riducendo gli oneri di costruzione per le operazioni di rigenerazione urbana.
8. **Superare l'immobilismo dei centri storici** passando da una logica di mera conservazione, ad una logica di rigenerazione, attraverso il recupero e la riqualificazione degli edifici e dei complessi incongrui o degradati.
9. **Introdurre un regime fiscale volto a favorire non solo la fase di acquisto degli immobili da rigenerare, ma anche la domanda degli immobili risultanti dalle operazioni di sostituzione edilizia**, perfettamente in linea con gli standard energetici e antisismici richiesti;
10. **Introdurre specifiche misure per favorire la realizzazione degli interventi di bonifica dei siti contaminati e l'economia circolare.**