**AS 29, 761, 863, 903, 1028, 42, 1122, 1131**

**NT2**

Il Relatore

***Disposizioni in materia di rigenerazione urbana***

          Capo I

          FINALITÀ E DEFINIZIONI

# Art. 1.

**(Finalità e obiettivi)**

1. 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 Quinto 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.

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, nonché per realizzare l'obiettivo europeo di azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050, la presente legge individua i seguenti obiettivi:

a) favorire il riuso, il rinnovamento o la sostituzione di aree urbanizzate anche a destinazione produttiva con presenza di funzioni eterogenee o non più sostenibili dal punto di vista ambientale e economico; il riuso, il rinnovamento o la sostituzione di tessuti edilizi disorganici o incompiuti; il riuso, il rinnovamento o la sostituzione dei complessi edilizi e di edifici pubblici o privati legittimamente realizzati, prioritariamente in stato di degrado e di abbandono o dismessi o inutilizzati o in uso ma in via di dismissione o da rilocalizzare, in tutti i casi consentendone e incentivandone la riqualificazione sia fisico-funzionale superando il modello dello zoning funzionaleanche mediante il c.d. cronourbanismo, che tecnologica, favorendo il potenziamento dell'economia circolare come modello di sviluppo ambientale sostenibile, il miglioramento della qualità urbana e architettonica complessiva, la riqualificazione e perequazione energetica in funzione della riduzione di consumo energetico o di emissioni inquinanti, la sostenibilità ambientale e il miglioramento della qualità urbana e architettonica complessiva; ogni altro intervento idoneo a raggiungere tali risultati;

b) favorire, secondo una visione strategica di insieme, interventi durevoli e positivi nel tempo, che includano la manutenzione urbana, la ristrutturazione urbanistica, il risanamento di edifici, gli interventi di demolizione e ricostruzione, l'arredo urbano, le opere di urbanizzazione, le sistemazioni ambientali impiegando le migliori tecnologie necessarie alla protezione, valorizzando le potenzialità e peculiarità delle singole aree urbane secondo le rispettive esigenze di riqualificazione ed implementando l'offerta di servizi pubblici e privati ai fini del miglioramento complessivo della qualità della vita delle persone e della vivibilità del territorio;

c) migliorare la permeabilità dei suoli nel tessuto urbano, tramite il principio del riuso, del miglioramento dell'assorbimento idrico e della invarianza idraulica anche mediante interventi di de-impermeabilizzazione (depaving), anche al fine della mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici nelle città, favorendo il riequilibrio ambientale, la sostenibilità ecologica, la presenza di aree verdi e il rimboschimento, l'attuazione di soluzioni tecnologiche, architettoniche e ingegneristiche per la sicurezza sismica e statica e l'efficientamento energetico e il contenimento di fenomeni quali «isole di calore», eventi metereologici estremi e dissesto idrogeologico, nonché l'incremento della biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana;

d) realizzare infrastrutture strategiche per lo sviluppo ecosostenibile del territorio e per la realizzazione di opere di difesa e messa in sicurezza del territorio e del patrimonio costruito ubicato in contesto a rischio idrogeologico;

e) privilegiare interventi di densificazione urbana e di compensazione urbanistica per il miglioramento dei servizi pubblici, anche allo scopo di perseguire il «saldo zero» del consumo di suolo o delle emissioni climalteranti;

f)  promuovere il criterio del «saldo zero» del consumo di suolo o delle emissioni climalteranti, anche attraverso interventi di rinaturalizzazione, di de-impermeabilizzazione o di bonifica del suolo già consumato e contaminato;

g) favorire la diffusione delle nuove tecnologie nonché l’adozione di principi di progettazione bioclimatica e di “sistemi passivi” che consentano di migliorare il bilancio energetico degli edifici per il conseguimento di risparmi energetici e di riqualificazione ambientale volti alla forte riduzione dei consumi e di utilizzo di nuovo suolo, con particolare attenzione per i territori caratterizzati dalla presenza di condizioni di degrado sociale e ambientale;

h) elevare la qualità della vita, prioritariamente nei centri storici e nelle periferie, favorendo processi di partecipazione e di coesione sociale e imprenditoriale, con l'integrazione funzionale di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, tecnologie e spazi dedicati al coworking e al lavoro agile, servizi e attività sociali, culturali, educativi e didattici promossi da soggetti pubblici e privati, nonché spazi e attrezzature per il tempo libero, per l'incontro e per la socializzazione, con particolare considerazione dei principi della “progettazione universale” di cui alla Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, stipulata a New York il 13 dicembre 2006, ratificata ai sensi della legge 3 marzo 2009, n. 18, nonché delle esigenze delle persone con ridotte abilità e in generale delle categorie deboli;

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

l) tutelare i centri storici nelle peculiarità identitarie, culturali e paesaggistiche dalle distorsioni causate dalla pressione turistica e dai fenomeni dell'abbandono, incentivando le funzioni residenziali e i servizi connessi, attraverso interventi di rigenerazione edilizia di qualità, sia favorendo, quando opportuno, il trasferimento all'esterno degli stessi delle grandi sedi direzionali pubbliche e private, sia valorizzando le caratteristiche commerciali specifiche, sia favorendo la presenza equilibrata delle funzioni connesse all'ospitalità;

m) tutelare le aree urbane dal degrado causato dai processi di rarefazione delle attività economiche di prossimità, mediante iniziative tese al raggiungimento di una maggiore competitività e attrattività di tali aree e del sistema imprenditoriale;

n) promuovere e favorire la qualità architettonica degli edifici o complessi di edifici quale strumento per il miglioramento della qualità della vita e del benessere delle comunità e che include sia la qualità degli spazi edificati in termini di espressione artistica e di identità culturale, prevenzione del rischio sismico, del miglioramento dell'efficienza e della sostenibilità energetico-ambientale e dell'accessibilità sia la relazione tra arte del costruire e la comunità stessa;

o) integrare sistemi di mobilità sostenibile con il tessuto urbano delle aree oggetto di rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla rete dei trasporti collettivi, alla ciclabilità e ai percorsi pedonali, anche promuovendo interventi di rigenerazione urbana nei nodi d'interscambio in modo da ridurre la dipendenza dalla mobilità privata e da promuovere interventi di sharing mobility;

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

q) favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale allo scopo di soddisfare la domanda abitativa debole, il fabbisogno strutturale di alloggi in affitto a un costo sostenibile e la coesione sociale, anche mediante la promozione dei «patti territoriali» e dei «contratti di quartiere» secondo processi partecipativi allo scopo di far emergere i bisogni e le priorità in ambito locale, di prevenire il disagio sociale e di contrastare ogni forma di criminalità, nonché mediante la valorizzazione dell'attività svolta dalle aziende, comunque denominate, a cui è assegnata la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica, potenziandone le risorse economiche in modo da renderle autonome nella gestione ed in grado di offrire tutti i servizi necessari ad una vera e propria inclusione sociale;

r) favorire la partecipazione attiva dei cittadini e delle imprese, attraverso le associazioni di rappresentanza comparativamente più rappresentative, alla progettazione e alla gestione dei programmi di rigenerazione urbana;

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

t) intervenire su edifici e quartieri realizzati nell'ambito dei piani di edilizia residenziale pubblica, con operazioni di riabilitazione, riqualificazione energetica, sismica e statica, anche attraverso l’utilizzo del legno, di riorganizzazione del ciclo dei rifiuti, di riduzione di inquinamento acustico e della densità veicolare, di realizzazione degli interventi di bonifica nelle aree dismesse, nonché di valorizzazione urbana per innalzare il livello di qualità dell'abitare, tramite la realizzazione negli stessi piani di opere pubbliche, infrastrutture sociali e opere di architettura contemporanea accompagnate dalla simultanea riqualificazione energetica e formale degli edifici e degli spazi comuni esistenti o anche dalla loro totale o parziale demolizione e successiva ricostruzione;

u) la rigenerazione urbana delle strutture sportive per potenziare l'associazionismo e costruire un modello di sviluppo sociale inclusivo e partecipativo;

v) attrarre gli investimenti privati orientati agli obiettivi pubblici della rigenerazione urbana, anche promuovendo nuove forme di finanziamento, con eventuale coinvolgimento di istituzioni finanziarie pubbliche a fini di garanzia, e permettendo ai soggetti rappresentanti settori economici, amministrativi e sociali di puntare ad una collaborazione comune con quelli privati.

z) promuovere, in considerazione della necessità di limitare il consumo del suolo, di valorizzare le risorse pubbliche già spese, di contrastare forme di degrado del territorio e del paesaggio, la risoluzione delle opere pubbliche incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5.

3. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni a statuto ordinario adeguano le proprie disposizioni in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio a quanto stabilito dalla presente legge. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione secondo le disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione. I princìpi fondamentali di cui alla presente legge si applicano nelle regioni a statuto ordinario a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge medesima. Sono fatte comunque salve le disposizioni regionali e provinciali che prevedono livelli di incentivazione e semplificazione maggiori rispetto a quelli minimi previsti dalla presente legge.

4. I comuni nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, disciplinano ed attuano l'attività edilizia in materia di rigenerazione urbana in conformità alla presente legge.

5. Il contenimento del consumo di suolo costituisce principio fondamentale della materia del governo del territorio da perseguire prioritariamente mediante la rigenerazione urbana. Le Regioni e le Province Autonome, in attuazione delle normative incentivanti come previste dalla presente legge, concorrono al perseguimento dell'obiettivo europeo del consumo netto di suolo pari a zero nel 2050.

6. In attuazione delle finalità di cui al presente articolo, gli interventi di rigenerazione urbana come disciplinati dalla presente legge sono dichiarati di interesse pubblico e a tal fine beneficiano delle semplificazioni urbanistiche e delle semplificazioni procedurali come previste dagli articoli 3, 5, 6 e 7.

# Art. 2

**(Definizioni)**

1. Ai fini di cui alla presente legge, si intendono per:

a) «ambiti urbani»: le aree e gli isolati ricadenti negli ambiti dì urbanizzazione consolidata comunque denominati dalla normativa regionale o locale, compresi i lotti interclusi e le aree di completamento, anche caratterizzati dalla presenza di opere pubbliche incompiute, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi;

b) «rigenerazione urbana»: azioni di trasformazione urbana ed edilizia in ambiti urbani su aree e complessi edilizi, prioritariamente su quelli caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, che determinino un «saldo zero» di consumo di suolo o delle emissioni climalteranti, anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, tramite la de-impermeabilizzazione e la bonifica;

c) «centri storici e agglomerati urbani di valore storico»: i nuclei e i complessi edilizi identificati nell'insediamento storico quali risultano dalle mappe urbane di impianto del nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n.1249, che costituiscono la più ampia testimonianza, materiale e immateriale, avente valore di civiltà, del patrimonio culturale della Nazione e la cui tutela è finalizzata a preservare la memoria della comunità nazionale nelle plurali identità di cui si compone e ad assicurarne la conservazione e la pubblica fruizione anche al fine di valorizzare e promuovere l'uso residenziale, sia pubblico che privato, i servizi pubblici e privati di prossimità e l'artigianato. Sono fatte salve le definizioni regionali vigenti di centri storici, coerenti con l'obiettivo di individuare i soli insediamenti di carattere storico;

d) «cintura verde»: un'area individuata dai comuni, anche nelle forme associate o tramite gli accordi previsti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 e dal Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,con funzioni agricole, ecologico-ambientali e ricreative, coerenti con la conservazione degli ecosistemi, ai sensi dell'articolo 6 della legge 14 gennaio 2013, n. 10, finalizzata ad impedire il consumo di suolo e a favorire l'assorbimento delle emissioni di anidride carbonica dall'atmosfera tramite l'incremento e la valorizzazione del patrimonio arboreo, l'efficienza energetica e l'assorbimento delle polveri sottili, nonché a ridurre l'effetto «isola di calore», favorendo al contempo una regolare raccolta delle acque piovane;

e) «isola di calore»: l'accumulo di calore causato, nelle aree urbane, dalla prevalenza della cementificazione rispetto alle aree verdi, dalla concentrazione di emissioni degli autoveicoli, degli impianti industriali e dei sistemi di riscaldamento e di aria condizionata ad uso domestico, nonché dalla riduzione degli effetti eolici refrigeranti causata dell'edificazione;

f) «degrado»: ai fini della previsione ed esecuzione degli interventi di rigenerazione urbana di cui alla presente legge, per degrado si intendono tutte quelle situazioni nelle quali le aree, gli edifici, le opere e i complessi edilizi sono caratterizzati da condizioni di abbandono, pericolosità sociale, sottoutilizzazione, sovraffollamento o impropria utilizzazione o da condizioni di compromissione degli equilibri ecosistemici generate anche dalla sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili esistenti, o comunque da impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o dalla presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista paesaggistico, ambientale, sociale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento o inadeguate dal punto di vista della sicurezza statica e antisismica, dell'efficienza energetica e dell'impatto ambientale;

g) «impronta ecologica»: confronto tra le risorse naturali consumate dalle azioni e dalle attività svolte in un determinato contesto urbano da rigenerare unitamente alla quantità di diossido di carbonio (CO2) emessa e la quantità di terreno da destinare a verde necessaria per assorbirla;

h) «opere pubbliche incompiute»: le opere di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011n. 214;

i) «risoluzione delle opere pubbliche incompiute»: attuazione di una delle ipotesi contemplate dall'articolo 4, comma 1, dell'Allegato I.5 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

# 

# Capo II

# GOVERNANCE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

# Art. 3

**(Soggetti istituzionali della rigenerazione urbana)**

1. L'architettura istituzionale della rigenerazione urbana si compone del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per la casa e la riqualificazione urbana, delle regioni e province autonome di Trento e di Bolzano e dei comuni.

2. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per la casa e la riqualificazione urbana esercita l'indirizzo e il coordinamento delle politiche della rigenerazione urbana e, in particolare, le seguenti funzioni:

a) aggiorna e integra gli obiettivi del Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PinQua), istituito ai sensi dei commi da 437 a 444 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n.160, al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali anche attraverso l'individuazione di criteri volti a definire gli ambiti di intervento, favorendone l'armonizzazione con quelli identificati nelle normative regionali già adottate in materia di rigenerazione urbana;

b) favorisce la realizzazione degli obiettivi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, anche attraverso l'individuazione di criteri volti a definire gli ambiti di intervento, favorendone l'armonizzazione con quelli identificati nelle normative regionali già adottate in materia di rigenerazione urbana;

c) promuove il coordinamento dei fondi pubblici, a qualsiasi titolo disponibili, per l'attuazione degli interventi in materia di rigenerazione urbana;

d) promuove l'armonizzazione, anche temporale, dei programmi di rigenerazione urbana con le politiche ad essa correlate, tra le quali, a titolo di esempio e non esaustivo, le politiche di housing sociale, le politiche della prossimità urbana e le conseguenti politiche della mobilità sostenibile, le politiche scolastiche e sociali, le politiche della sicurezza urbana, le politiche di sostenibilità ambientale e le politiche di salute urbana;

e) individua i programmi e gli interventi sottoposti a misurazione dell'impronta ecologica;

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

g) favorisce l'apporto e la partecipazione di soggetti investitori privati nazionali ed esteri, anche del Terzo settore, per i processi di progettazione, coprogettazione e realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.

3. Ferme restando le norme regionali in materia coerenti con i princìpi della presente legge e gli effetti già prodotti, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio:

a) sulla base degli obiettivi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana, identificano le priorità di intervento nell'ambito degli strumenti regionali di pianificazione del territorio e, in ordine ad essi, individuano le risorse di propria competenza da destinare al finanziamento di interventi di rigenerazione secondo criteri parametrici ovvero con bandi di partecipazione rivolti ai comuni, anche nelle forme associate o tramite gli accordi previsti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 e dal Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,con riferimento sia a progetti di intervento, sia a strumenti di piano o di programma di livello attuativo, anche in accordo pubblico-privato;

b) in base alla specificità del territorio e della legislazione regionale in materia di urbanistica, possono individuare incentivi e semplificazioni ulteriori rispetto a quelli stabiliti dalla presente legge per favorire gli interventi di rigenerazione pubblica e privata ai fini dell'attuazione della presente legge e, tra essi:

1) fatte salve le previsioni più incentivanti delle normative regionali e comunali, il riconoscimento come misura premiale di una volumetria ovvero di una superficie lorda aggiuntive in misura non superiore al 25 per cento rispetto a quelle preesistenti, con premialità aggiuntive in misura non superiore al 5 per cento rispetto a quelle preesistenti in caso di: delocalizzazione di edifici o complessi di edifici siti in aree a rischio di frane o di alluvioni o in aree in cui sono già occorsi eventi franosi o alluvionali, tutela e restauro degli immobili di interesse storico­ artistico, costruzione di opere di architettura contemporanea, realizzazione di servizi sociali abbattimento di barriere architettoniche, tutela dal rischio idrogeologico, riqualificazione ambientale paesaggistica e rinaturalizzazione delle aree eventualmente non più utilizzate, utilizzo di coperture a verde, realizzazione di interventi destinati alla mobilità sostenibile, conferimento di rifiuti derivanti da demolizione selettiva a impianti di recupero e riutilizzo di materiali, nonché bonifica degli edifici e dei suoli contaminati; risoluzione di opere pubbliche incompiute;

2) la possibilità di delocalizzazione delle relative volumetrie o superfici lorde in area o aree diverse;

3) la disciplina relativa ai procedimenti amministrativi semplificati per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali dei comuni finalizzate all'attuazione di programmi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 5 della presente legge;

4) l'esenzione dal contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 380 del 2001 e all'articolo 14, comma 16, lettera f), del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78;

5) la commisurazione degli oneri di urbanizzazione al volume o alla superficie eccedente quella originaria. In caso di mutamento di destinazione d'uso che comporti aumento del carico urbanistico, si provvede al pagamento della differenza fra gli oneri già corrisposti e quelli dovuti per la nuova destinazione;

6) la commisurazione degli standard urbanistici dovuti al volume o alla superficie eccedente quella originaria;

7) ulteriori modalità di adempimento degli obblighi derivanti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, quali, in alternativa alla cessione delle aree, il riconoscimento della monetizzazione nei casi di comprovata impossibilità di cessione o di cessione inopportuna per localizzazione, estensione e conformazione, la possibilità di  realizzare interventi di ristrutturazione o manutenzione su attrezzature o dotazioni già esistenti, nonché la possibilità di assicurare i servizi pubblici necessari nell'ambito urbano di intervento all'interno degli edifici rigenerati, sia mettendo a disposizione del comune talune superfici, sia gestendo direttamente il servizio. Le somme corrisposte a titolo di monetizzazione sono vincolate alla realizzazione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con riferimento prioritario a quelle ubicate negli ambiti urbani dove ricade l'intervento di rigenerazione;

8) la costituzione di un gruppo tecnico di supporto costituito da dipendenti interni e da professionisti esterni in possesso delle idonee competenze diretto a prestare in favore delle amministrazioni comunali che ne facciano richiesta, assistenza tecnica per la predisposizione, realizzazione e gestione dei programmi e degli interventi di rigenerazione urbana.

c) promuovono specifici programmi di rigenerazione urbana nelle aree di edilizia residenziale pubblica (ERP), di cui all'articolo 1, comma 2, lettera q), con particolare riguardo alle periferie e alle aree di maggiore disagio sociale. L'elaborazione di tali nuovi programmi deve essere effettuata con il coinvolgimento delle aziende che gestiscono il patrimonio di edilizia residenziale pubblica presenti sul territorio;

d) favoriscono l'aggregazione della piccola proprietà immobiliare in consorzi unitari al fine di agevolare gli interventi privati di ristrutturazione urbanistica e l'attuazione di una strategia di rigenerazione urbana. Ai fini della costituzione del consorzio è sufficiente l'adesione dei proprietari che rappresentano almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nell'area dell'intervento, calcolato in base all'imponibile catastale, restando comunque garantita la partecipazione di tutti i proprietari alla fase di elaborazione, valutazione e monitoraggio dei programmi, fermo l'obbligo di notificare, ai sensi del codice di procedura civile, ai titolari di diritti reali compresi nell'area dell'intervento la costituzione del consorzio, di modo che questi, entro trenta giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano proporre osservazioni.

e) al fine di promuovere la bonifica o la messa in sicurezza permanente, il ripristino e la riqualificazione ambientale dei siti a qualsiasi titolo dichiarati contaminati, di proprietà sia pubblica sia privata, nonché il recupero socio-economico e territoriale delle relative aree, anche nell'ottica di contenere il consumo di suolo e favorire la rigenerazione urbana, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge approvano disposizioni per incentivare tali interventi prevedendo la riduzione nella misura non inferiore al 30 per cento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, salva la facoltà per i comuni di ridurre ulteriormente il suddetto contributo fino all'esenzione totale, nonché lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria dell'importo corrispondente al 50 per cento delle spese sostenute per le opere di bonifica e/o messa in sicurezza, sia su aree private sia su aree pubbliche, fatta salva la facoltà per i comuni di prevedere limiti maggiori di scomputo in considerazione della rilevanza dell'intervento. Sono fatte comunque salve le disposizioni regionali vigenti di maggior favore. Decorso il termine di cui al primo periodo e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, le disposizioni di cui alla presente lettera sono direttamente applicabili da parte dei Comuni.

4. Gli interventi di cui al comma 3, lettera b), non possono riferirsi a edifici abusivi o siti in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

5. I comuni con popolazione superiore ai diecimila abitanti provvedono alla definizione della seguente attività di pianificazione e programmazione:

a) entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, individuano sulla cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate, ovvero altra piattaforma con essa interoperante, il perimetro dei centri storici indentificati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera g), degli ambiti urbani come definiti dall’articolo 2, comma 1, lettera a) e delle aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado; contestualmente individuano le opere pubbliche incompiute ricomprese all'interno delle aree in cui realizzare gli interventi di rigenerazione urbana specificando, d'intesa con stazioni appaltanti ed enti concedenti competenti, la soluzione da adottare per la loro risoluzione. Allo scopo di non ritardare l'avvio degli interventi, nei comuni di maggiore estensione urbanistica e territoriale, la perimetrazione può essere realizzata inizialmente con riferimento alle aree prioritarie e successivamente integrata e completata;

b) entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, individuano altresì le restanti aree eleggibili solo a destinazioni legate alle attività agricole o alle funzioni previste all'interno della cintura verde, come definita all'articolo 2, comma 1, lettera d), nelle quali sono esclusi gli interventi di cui alla presente legge; nonché i manufatti ricadenti all'interno di dette aree, con funzioni integrate, complementari e connesse ovvero compatibili con le predette attività e funzioni, ai quali sono invece applicabili gli interventi di cui alla presente legge;

c) sulla base della perimetrazione di cui alle lettere a) e b), individuano, anche su proposta dei privati, gli ambiti urbani oggetto di interventi di rigenerazione a valere esclusivamente sulle risorse statali, regionali o comunali che confluiscono nella programmazione comunale di cui all'articolo 5;

d) entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definiscono la riduzione dei tributi o canoni di qualsiasi tipo, dovuti per l'occupazione del suolo pubblico connessa alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana;

e) i comuni esercitano le proprie funzioni in materia di rigenerazione urbana singolarmente, ovvero nelle forme associate previste dalla legislazione regionale, ovvero avvalendosi di regioni, province e città metropolitane sulla base degli istituti di cooperazione previsti dalla legislazione statale e regionale.

6. In deroga all'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, per gli interventi disciplinati dal presente articolo si indice la conferenza di servizi semplificata con le seguenti modalità:

a) l'amministrazione procedente comunica alle altre amministrazioni interessate, ivi comprese le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale e dei beni culturali e alla tutela della salute dei cittadini, il termine perentorio, comunque non superiore a sessanta giorni, entro il quale devono rendere le proprie determinazioni sulla decisione oggetto della conferenza. Si considera in ogni caso acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni che non abbiano partecipato alla riunione ovvero, pur partecipandovi, non abbiano espresso la propria posizione, ovvero abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza;

b) qualora l'amministrazione procedente abbia acquisito atti di assenso condizionato ovvero ritenga che le condizioni e le prescrizioni eventualmente indicate dalle amministrazioni ai fini dell'assenso necessitano di modifiche sostanziali al progetto, convoca, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il rilascio delle determinazioni da parte delle singole amministrazioni, una riunione video-telematica di tutte le amministrazioni coinvolte nella quale le stesse sono obbligate ad esprimersi definitivamente sulle modifiche sostanziali per la fattibilità dell'intervento. Resta fermo quanto previsto dalla lettera a), secondo periodo;

c) la determinazione conclusiva della conferenza di servizi di approvazione dell'intervento, adottata sulla base delle posizioni prevalenti espresse, comprese quelle acquisite per silenzio assenso, costituisce titolo per l'avvio dei lavori.

# Capo III

# STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

# Art. 4

**(Programma nazionale per la rigenerazione urbana)**

1. Il Programma nazionale per la rigenerazione urbana si compone dei seguenti strumenti:

a) in via straordinaria, i progetti, i piani e i programmi di rigenerazione urbana previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), con finanziamenti, modalità e termini previsti da quest'ultimo;

b) a regime, il Piano nazionale per la rigenerazione urbana, da adottare con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentiti il Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU) e la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

2. Ai fini della predisposizione del Piano di cui al comma 1, lettera b), le Regioni e le province Autonome di Trento e Bolzano trasmettono al Ministero delle infrastrutture dei trasporti, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, un documento programmatico contenente:

a) la definizione degli obiettivi della rigenerazione urbana, le linee di intervento strategiche che intendono attuare nel proprio territorio per il perseguimento dei predetti obiettivi nonché un’analisi dello stato di degrado del patrimonio edilizio nell’ambito territoriale di riferimento;

b) le tipologie di intervento oggetto di finanziamento nazionale;

c) l’elenco degli interventi prioritari, con una descrizione sintetica degli obiettivi, delle aree interessate, dei fabbisogni nonché delle eventuali risorse disponibili;

3. Nella scelta dei criteri di cui al comma 2, lettera c), del presente articolo, è attribuito carattere prioritario agli interventi che ricadono nei Comuni interferiti dalle opere di cui all'Allegato IV del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108.

# Art. 5

**(Programmazione comunale di rigenerazione urbana)**

1. La programmazione comunale di rigenerazione urbana individua gli obiettivi generali, gli indirizzi e la strategia che il comune intende perseguire in aderenza alle finalità e agli obiettivi di cui all’articolo 1 nonché ai contenuti del Piano nazionale per la rigenerazione urbana di cui all’articolo 4, comma 1, lettera b).

2. La programmazione comunale di rigenerazione urbana è approvata mediante una o più Delibere di Consiglio comunale, che individuano ai sensi dell'articolo 3, comma 5, lettera a), il perimetro dei centri storici e, anche su proposta dei privati, gli ambiti urbani ove si realizza la rigenerazione urbana. Tali ambiti possono essere sempre aggiornati al fine di ricomprendere al loro interno ulteriori immobili, gruppi di edifici, isolati o aree comprendenti più isolati. Sono fatti salvi i perimetri dei centri storici come individuati dai comuni sulla base delle definizioni regionali vigenti di centri storici coerenti con l'obiettivo di individuare i soli insediamenti di carattere storico. Sono fatti salvi gli ambiti urbani, comunque denominati, già individuati dai comuni all'interno della strumentazione urbanistica generale ovvero in attuazione della legislazione regionale già esistente.

3. La programmazione comunale di rigenerazione urbana è formulata sulla base della perimetrazione effettuata sulle zone dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativo alla cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate denominato Sistema Informativo Territoriale (SIT) ed elenca:

a) gli obiettivi generali di riqualificazione urbana, di miglioramento della qualità della vita, di sostenibilità ambientale, di miglioramento degli standard energetici del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente che si intendono conseguire;

b) per ciascun ambito urbano di cui alla lettera a), comma 1 dell'articolo 2, gli aspetti naturalistico-ambientali, insediativi, sociali, culturali, tra i quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: l'accesso agli spazi pubblici, alle aree verdi, la qualità del decoro urbano, lo stato degli ecosistemi;

c)  le destinazioni d'uso ammesse in ciascun ambito;

d) i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanze tra le costruzioni da osservare negli interventi di nuova costruzione, in relazione al perseguimento degli obbiettivi generali strategici di cui alla lettera a);

e) gli interventi pubblici e i benefici connessi alla rigenerazione urbana del patrimonio edilizio esistente, con incrementi fino ad un massimo del 30 per cento della volumetria o della superficie lorda esistenti, in coerenza con quanto disposto dalle regioni e dalle province autonome di Trento di Bolzano ai sensi dell’articolo 3, comma 3, lettera b), numero 1), alle condizioni indicate;

f) gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici, di comunità e privati, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi, degli spazi commerciali e dei servizi di quartiere;

g) gli interventi di edilizia residenziale sociale;

h) gli interventi per la risoluzione delle opere pubbliche incompiute eventualmente ricadenti nel perimetro delle aree interessate dalla rigenerazione urbana;

i) gli eventuali interventi di delocalizzazione di edifici o complessi di edifici siti in aree a rischio di frane o di alluvioni o in aree in cui sono già occorsi eventi franosi o alluvionali;

l) la stima dei relativi costi.

4. La programmazione comunale di rigenerazione urbana individua, altresì, gli interventi relativi ai sistemi e alle reti di servizi correlati agli interventi di rigenerazione urbana e, in particolare:

a) gli interventi di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione e di connessione delle stesse con le reti di energia, gas e acqua (smart grid);

b) gli interventi per l'accessibilità e la mobilità sostenibile nelle aree della rigenerazione urbana attraverso il trasporto pubblico, i mezzi pubblici e i percorsi pedonali e ciclabili;

c) gli interventi connessi al ciclo dei rifiuti e dei materiali di costruzione e demolizione.

5. Nelle more dell'aggiornamento degli strumenti di programmazione urbanistica ai sensi della presente legge sono attuati gli interventi di rigenerazione assentiti o assentibili sulla base di titoli di legittimazione previsti dalla vigente normativa statale o regionale o comunque formalmente determinati con atti deliberativi comunali.

6. I Comuni, in attuazione e conformità alle previsioni del Piano Particolareggiato di Rigenerazione Urbana e Delocalizzazione di cui al comma 7, autorizzano la delocalizzazione degli immobili a destinazione residenziale ubicati nelle aree a rischio individuate nel medesimo Piano. La delocalizzazione avviene individuando idonei siti alternativi sul territorio comunale ovvero immobili esistenti abbandonati, diruti o con altre destinazioni da convertire, come previsti dal Piano stesso. Sono esclusi dalla possibilità di delocalizzazione gli immobili realizzati in assenza di titolo edilizio o in totale difformità da esso, per i quali non sia intervenuta l'eventuale sanatoria o legittimazione ai sensi della normativa vigente.

7. Al fine di dare attuazione alla procedura di delocalizzazione degli immobili e per favorire la rigenerazione urbana del territorio, i Comuni adottano il Piano Particolareggiato di Rigenerazione Urbana e Delocalizzazione. Tale Piano, approvato con deliberazione del Consiglio comunale e con le procedure previste per gli strumenti urbanistici attuativi, deve provvedere a:

a) la formale perimetrazione delle aree classificate a rischio molto elevato (R4) o elevato (R3) nei Piani di Assetto Idrogeologico (PAI) vigenti, da cui delocalizzare gli immobili;

b) il censimento degli immobili a destinazione residenziale ubicati nelle predette aree a rischio, con verifica della loro regolarità edilizia e urbanistica;

c) l'individuazione degli immobili idonei al recupero o alla trasformazione per altre finalità pubbliche o private, ove applicabile, all'interno delle aree di delocalizzazione o di rigenerazione;

d) l'individuazione delle aree sul territorio comunale destinate ad accogliere gli interventi di delocalizzazione, corredata da specifiche valutazioni circa la loro idoneità urbanistica, la dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e delle infrastrutture necessarie, anche con previsione di nuove opere o di adeguamenti;

e) la disciplina dell'incremento volumetrico ammissibile per gli interventi di delocalizzazione, nel limite massimo previsto dal comma 8, nonché dei relativi indici urbanistici da osservare, in coerenza con gli obiettivi di cui all'articolo 1;

f) l'indicazione delle modalità di riqualificazione e dismissione delle aree di sedime degli immobili delocalizzati.

8. Ai soggetti privati che aderiscono alla procedura di delocalizzazione di immobili non esclusi ai sensi del comma 6, i Comuni possono riconoscere, in sede di autorizzazione e in conformità alle previsioni del Piano Particolareggiato di cui al comma 7, un incremento volumetrico fino a un massimo del 20% della volumetria originaria, a condizione che l’intervento di delocalizzazione assicuri:

a) il miglioramento della classe energetica dell'immobile;

b) l'adozione di soluzioni costruttive e materiali a basso impatto ambientale o orientate alla sostenibilità;

c) la demolizione e la riqualificazione dell'area di sedime dell'immobile delocalizzato.

9. I Comuni con popolazione inferiore ai cinquemila abitanti possono adempiere agli obblighi di cui ai commi da 1 a 8 che precedono nelle forme associate o tramite gli accordi previsti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 e dal Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

# Art. 6

**(Utilizzo del patrimonio esistente per il conseguimento di obiettivi di rigenerazione urbana)**

1. Le aziende che gestiscono il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana di cui all’articolo 3, comma 3, lettera c), possono proporre la permuta o la cessione, anche parziale, di immobili ad uso prevalentemente abitativo con altri immobili ad uso prevalentemente abitativo di proprietà di soggetti pubblici o privati o come corrispettivo della riqualificazione di immobili ad uso abitativo facenti parte del patrimonio edilizio da loro gestito.

2. Le operazioni di permuta o di cessione sono realizzate senza conguagli in denaro a carico dello Stato e non comportano nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica. Si applicano in quanto compatibili le disposizioni di cui all'articolo 11 quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successive modifiche ed integrazioni.

# Art. 7

**(Qualità della progettazione e attuazione degli interventi)**

1. La progettazione degli interventi ricompresi nella programmazione comunale di rigenerazione urbana può essere affidata mediante le procedure di cui all’articolo 46 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

2. La valutazione del progetto o di piani con livello di approfondimento al progetto di fattibilità tecnica ed economica è svolta da una commissione di soggetti dotati delle competenze multidisciplinari necessarie per l'analisi dei seguenti profili:

a) di natura tecnica, ivi inclusi i profili di carattere geotecnico, geologico, impiantistico, strutturale, idraulico, architettonico, urbanistico-paesaggistico e ambientale;

b) di tipo socio-economico relativi al territorio e alla comunità interessata dall'intervento;

c) relativi all'equilibrio e alla sostenibilità del piano economico finanziario dell'intervento.

3. I comuni, allo scopo di realizzare la programmazione comunale di rigenerazione urbana e i relativi interventi attuativi di cui al comma 4, anche nelle forme associate o tramite gli accordi previsti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 e dal Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,possono avvalersi a titolo di anticipazionedelle spese, di quota parte delle risorse del Fondo rotativo per la progettualità, di cui all'articolo 1, comma 54, della legge 28 dicembre 1995, n. 549.

4. Gli interventi attuativi della programmazione comunale di rigenerazione urbana destinati a beneficiare del contributo economico del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 11, oltre che delle altre agevolazioni stabilite dalla presente legge rispettano almeno due delle seguenti condizioni:

a) progettazione di interventi di elevata qualità architettonica e urbana dal punto di vista spaziale mediante dotazione di attrezzature pubbliche e di servizi di interesse collettivo e generale sul territorio, per accrescere la coesione sociale, ridurre l'impronta di carbonio e migliorare la qualità della vita mediante nuove logiche di intervento che tengano conto delle innovazioni tecnologiche, costruttive e progettuali; realizzazione di edifici della classe A di certificazione energetica, e in ogni caso miglioramento dello standard di efficienza energetica degli stessi in conformità alle direttive europee, con utilizzo delle energie rinnovabili;

b) adeguamento sismico per il raggiungimento dei livelli di sicurezza previsti dalle norme tecniche;

c) realizzazione di aree verdi, parcheggi;

d) adeguamento e incremento delle dotazioni quantitative e qualitative di servizi pubblici, anche su superfici non naturali;

e) ripermeabilizzazione di suolo già impermeabilizzato anche attraverso la rinaturalizzazione e riforestazione del suolo ai fini della mitigazione del rischio idrogeologico in ambito urbano e periurbano e dell'impatto visivo sul contesto di riferimento;

f) promozione di una compartecipazione a titolo gratuito in favore dei comuni per l'incremento di edilizia residenziale pubblica e sociale nei programmi di ristrutturazione urbanistica;

g) uso sociale dei luoghi;

h) recupero e sviluppo del tessuto produttivo e commerciale compatibile con l'insediamento e il riequilibrio insediativo;

i) risoluzione delle opere pubbliche incompiute eventualmente ricadenti nell'area interessata dall'intervento;

l) rispetto dei principi della “progettazione universale” di cui alla Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, stipulata a New York il 13 dicembre 2006, ratificata ai sensi della legge 3 marzo 2009, n. 18;

m) un consumo di suolo pari o inferiore al lotto originario, escluse le opere infrastrutturali necessarie ad assicurare la fruibilità dell'intervento. Qualora in attuazione della programmazione comunale fosse verificata l'impossibilità di rispettare l'obbligo del riuso, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

5. I comuni, anche nelle forme associate o tramite gli accordi previsti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 e dal Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,in relazione alla progettazione del Programma di rigenerazione urbana e alla realizzazione dei progetti di cui al comma 4 del presente articolo, possono essere destinatari, a titolo di anticipazione delle spese, di quote parte del Fondo rotativo per la progettualità, di cui all'articolo 1, comma 54, quinto periodo, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e delle risorse del Fondo europeo di sviluppo regionale riservate all'attuazione di strategie integrate per lo sviluppo urbano sostenibile.

6. I fondi di cui al comma 5 possono essere impiegati per la predisposizione dei concorsi di progettazione, per i progetti di fattibilità tecnica ed economica e per i progetti esecutivi.

# Art. 8

**(Disciplina degli interventi diretti privati di rigenerazione urbana)**

1. Agli interventi di rigenerazione urbana da realizzare da parte di soggetti privati su interi immobili all'interno degli ambiti urbani di cui all'articolo 2 comma 1, lettera a), mediante ristrutturazione edilizia, inclusa la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici esistenti, previsti dagli articoli 3, comma 1, lettera d), e 10, comma 1, lettera c), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, che comportino il cambio di destinazione d’uso, si applicano all’intero immobile le disposizioni di cui all’articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies del predetto decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

2. Gli interventi di rigenerazione urbana di cui al comma 1, comportanti la demolizione e ricostruzione anche parziale dei fabbricati, beneficiano degli incrementi volumetrici previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d) del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

3. Gli interventi diretti privati di rigenerazione urbana devono perseguire i seguenti obiettivi:

a) migliorare lo standard di efficienza energetica degli edifici in conformità alle direttive europee in materia, anche con procedure di «perequazione energetica» di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), con attribuzione di incentivi urbanistici ulteriori rispetto a quelli di cui al comma 4, nei limiti previsti dalla normativa vigente;

b) favorire gli interventi di consolidamento antisismico degli edifici;

c) migliorare le prestazioni di isolamento acustico degli edifici;

d) abbattere le barriere architettoniche delle parti comuni degli edifici.

4. Gli interventi di rigenerazione di ambiti urbani a totale carico dei privati possono essere presentati da promotori privati anche in assenza della programmazione comunale di cui all'articolo 5, ferma restando la conformità alla disciplina edilizia e urbanistica vigente. I predetti interventi sono realizzabili, qualora ne ricorrano i presupposti, previo rilascio del permesso di costruire convenzionato previsto dall'articolo 28-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dalle eventuali disposizioni regionali in materia, sulla base di un progetto unitario esteso all'intero ambito. All'interno dei centri storici e degli agglomerati urbani di valore storico, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nell'ambito della programmazione comunale di cui all'articolo 5 e, nelle more della sua adozione, di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati approvati ai sensi della vigente legislazione regionale, ferma restando la conformità alla disciplina edilizia e urbanistica vigente. La programmazione comunale di rigenerazione dei centri storici e degli agglomerati urbani di valore storico come definiti dalla presente legge è adottata previa intesa con la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio e per i relativi interventi attuativi di rigenerazione non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica. Sono esclusi dall'applicazione delle deroghe di cui al presente articolo gli immobili ricadenti nei predetti centri storici e agglomerati urbani sottoposti alle tutele di cui agli articoli 10 e 12 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

5. Gli interventi diretti privati di rigenerazione degli ambiti urbani di cui al comma 2, lettera d), sono a totale carico dei promotori; oltre ai costi degli interventi privati sono altresì a loro totale carico:

a) i costi per l'adeguamento e la monetizzazione degli standard urbanistici derivanti dall'intervento, e per la realizzazione degli ulteriori obiettivi di interesse pubblico previsti nella convenzione allegata al permesso di costruire;

b) i costi relativi agli oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nell'intervento secondo modalità socialmente sostenibili; nonché quelli necessari per le opere di mitigazione delle attività dei cantieri;

c) le garanzie finanziarie per le opere e gli obiettivi pubblici e di interesse pubblico.

6. All'articolo 10 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, dopo il comma 2-bis sono inseriti i seguenti:

"2-ter. Al fine di favorire la rigenerazione urbana e il riuso degli immobili vetusti, rivitalizzare i centri storici e aumentare la qualità della vita, in deroga alla legislazione vigente in materia e, in particolare, con riferimento alle barriere architettoniche, con riferimento agli immobili costruiti anteriormente al 1975 e situati nei centri storici, così come individuati dagli strumenti urbanistici vigenti, per le attività artigianali e le attività commerciali classificate come esercizio di vicinato, ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, per le quali non è possibile effettuare modifiche strutturali e la destinazione d'uso di tali locali sia compatibile per l'attività esercitata:

a) l'altezza minima interna utile dei locali è fissata in 2,4 metri, riducibili a 2,2 metri per i comuni siti in zone montane;

b) per ciascun locale, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1 per cento e, comunque, la superficie finestrata non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del pavimento;

c) i locali inferiori a 40 metri quadrati devono essere dotati di almeno un servizio igienico di superficie non inferiore a 1,50 metri quadrati;

d) ove non sia possibile adottare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, le attività di cui al presente comma sono consentite in deroga al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236;

e) ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e per la qualificazione edilizia degli immobili di cui al presente comma e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso.

2-quater. Il Comune, con regolamento di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, può prevedere esenzioni per le attività artigianali e le attività commerciali classificate come esercizio di vicinato presenti o di nuovo insediamento nella perimetrazione dei centri storici, così come individuati dagli strumenti urbanistici vigenti.

2-quinquies. Ai commi 2-ter e 2-quater, si applica comunque l’articolo 5 della legge n. 104 del 1992.».

# Art. 9

**(Partecipazione delle comunità locali)**

1. Le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, le città metropolitane e i comuni singoli o associati promuovono la partecipazione diretta e strutturata dei cittadini e delle imprese, attraverso le associazioni comparativamente più rappresentative a livello nazionale, nella definizione degli obiettivi dei programmi di rigenerazione urbana e la piena informazione sui contenuti dei progetti pubblici e di rilevante interesse pubblico, anche attraverso la predisposizione di portali web informativi e forme di dibattito pubblico.

**Art. 10**

**(Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi)**

1. I proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e dall'applicazione delle sanzioni previste dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché i contributi ai comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 3, comma 4, lettera d), sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione, all'adeguamento e alla razionalizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non comportano nuovo consumo di suolo, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici o comunque aventi valenza storico­ testimoniale e a interventi di riuso.

# Art. 11

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

1. È istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato «Fondo», con una dotazione pari 100 milioni di euro per il 2026 e 300 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 e al 2037. Le risorse del Fondo sono destinate al finanziamento degli interventi di rigenerazione attuativi del Piano nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b).

2. Le risorse del Fondo sono destinate annualmente in modo vincolato per il finanziamento degli interventi ricompresi nella programmazione comunale di rigenerazione urbana, comprendendo tra le spese ammissibili le seguenti:

a) spese per la redazione di studi di progettazione e di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di interventi di rigenerazione urbana;

b) spese per la progettazione delle opere e dei servizi pubblici o di interesse pubblico;

c) spese per la ristrutturazione del patrimonio immobiliare pubblico;

d) oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nel programma secondo modalità socialmente sostenibili;

e) spese per lo svolgimento efficace delle procedure partecipative;

f) spese per gli interventi finalizzati alla realizzazione delle aree verdi e, più in generale, per misure di adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici;

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

h) spese per il reclutamento di figure professionali a tempo determinato destinate ai comuni per gli adempimenti previsti dalla presente legge nei primi tre anni a decorrere dalla data della sua entrata in vigore, nonché spese per interventi di assistenza tecnica.

3. Le risorse assegnate annualmente al Fondo sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, su proposta del CIPU, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il riparto avviene sulla base di criteri che tengono conto della consistenza demografica, dello stato di degrado del patrimonio edilizio pubblico, della pertinenza delle linee strategiche e degli interventi proposti con gli obiettivi di cui all’articolo 1, comma 2, nonché dei fabbisogni indicati nel documento programmatico di cui all’articolo 4, comma 2, al netto delle eventuali risorse già disponibili, ferma restando la necessità di assicurare, nel complesso, un equilibrio nella ripartizione delle risorse tra le macro-aree territoriali del Nord, del Centro e del Sud.

4. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano e i comuni direttamente assegnatari delle risorse del Fondo certificano l'avvenuta utilizzazione dei finanziamenti di cui al presente articolo mediante apposita comunicazione al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. In caso di mancata o parziale utilizzazione dei finanziamenti, le corrispondenti risorse sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo.

# «Art. 12

# (Incentivi economici e fiscali)

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

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

# b) al costo di costruzione per i nuovi edifici di cui all'articolo 16, comma 9, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

# 2. L'aggiornamento delle tabelle di cui al comma 1 viene effettuato secondo il criterio del maggiore favore per gli interventi di demolizione e ricostruzione rispetto a quelli che determinano nuovo consumo di suolo e, conseguentemente, favorendo gli interventi di rigenerazione urbana realizzati in attuazione della programmazione comunale di rigenerazione urbana. Qualora le regioni e le province autonome non provvedano entro il termine di cui al comma 1, alinea, ovvero non abbiano già provveduto alla revisione attraverso una preesistente disciplina regionale in materia di rigenerazione urbana, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono determinate le tabelle parametriche tipo per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione tipo per i nuovi edifici con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.

# 3. Fino alla conclusione degli interventi previsti nella programmazione comunale di rigenerazione urbana, gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana non sono soggetti:

# a) all'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n.160;

# b) alla tassa sui rifiuti (TARI) di cui all'articolo 1, comma 641, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

# 4. Ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o di iniziativa privata si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna.

# 5. Agli interventi di rigenerazione urbana di cui alla presente legge si applicano le detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nonché, laddove applicabili, le disposizioni di cui all'articolo 119 del decreto­ legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

# 6. Le disposizioni di cui al comma 4 si applicano anche in relazione agli interventi di demolizione di edifici e successiva ricostruzione dei medesimi.

# 7. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, cedute da persone giuridiche a seguito degli interventi previsti dalla presente legge. La detrazione di cui al primo periodo è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

# 8. Al fine di promuovere il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente, nonché la maggiore efficienza, sicurezza e sostenibilità dello stesso, i comuni possono elevare, in modo progressivo, le aliquote dell'IMU previste sulle unità immobiliari o sugli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni; lo stesso possono fare le regioni con l'aliquota addizionale dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF). L'aliquota può essere elevata fino ad un massimo dello 0,2 per cento, anche in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019.

# Art. 13

# (Semplificazioni)

# 1. L'approvazione dei piani e programmi di rigenerazione urbana, anche tramite accordo di programma, comporta la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi previsti, agli effetti del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, fatte salve le disposizioni regionali in materia.

# 2. All'articolo 12, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, la lettera a) è sostituita dalla seguente:

# «a) quando l'autorità espropriante approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità, ovvero quando sono approvati il piano particolareggiato, il piano di lottizzazione, il piano di recupero, il piano di ricostruzione, il piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, il piano di zona ovvero quando è approvato un piano di rigenerazione urbana sostenibile».

# 3. Nel caso in cui gli interventi di rigenerazione urbana previsti dalla presente legge, ivi inclusi quelli di cui all'articolo 8, comportino un aumento del carico urbanistico correlato all'incremento volumetrico o di superficie o alla modifica della destinazione d'uso, si applicano le seguenti disposizioni:

# a) se essi ricadono nelle zone omogenee A e B del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, la dotazione incrementale di standard al servizio degli stessi è computata al 50 per cento di quella minima prevista dall'art. 3 del medesimo decreto e può essere monetizzata anche integralmente qualora vi sia l'impossibilità di reperimento di aree disponibili da cedere al comune;

# b) se essi ricadono nelle altre zone omogenee di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, diverse dalle zone A e B, la dotazione incrementale di standard è assicurata integralmente e può essere monetizzata fino a un massimo del 70 per cento qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento totale delle aree da cedere al comune.

# 4. Nei casi di cui alle lettere a) e b), prima dell'avvio dei lavori, i soggetti interessati sono tenuti alla corresponsione al comune di una somma a titolo di monetizzazione determinata in base agli atti del proprio ordinamento e, in assenza di questi ultimi, in misura equivalente al valore medio di mercato nella medesima zona degli spazi non reperiti, determinata in base alle tariffe dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) o, in assenza, con perizia giurata di un tecnico abilitato e iscritto all'albo o ad apposito registro.

# 5. La percentuale di riduzione della dotazione obbligatoria di parcheggi può essere elevata fino al 90 per cento nelle aree servite da snodi del trasporto rapido di massa. Le somme corrisposte per tale finalità sono destinate dal comun all'implementazione della mobilità collettiva e leggera.

# Art. 14

**(Copertura finanziaria)**

1. Agli oneri relativi all'istituzione del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 10, pari a 100 milioni di euro per il 2026 e 300 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 e al 2037, si provvede quanto a 100 milioni per il 2026 mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n.307 e quanto a 300 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 e al 2037 mediante corrispondente riduzione del Fondo per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese di cui all'articolo 1, comma 875, della legge 30 dicembre 2024, n. 207.

2. Al Fondo nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 11 possono concorrere le risorse dei programmi operativi nazionali e regionali della programmazione 2021-2027, in coerenza con quanto previsto dall'Accordo di partenariato 2021 - 2027.