

**NT2**

I Relatori

*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, nonché della Convenzione europea sul paesaggio ratificata ai sensi della legge 9 gennaio 2006, n. 14, nell'ambito della materia del governo del territorio, individua nella rigenerazione urbana lo strumento finalizzato al recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica, alla promozione di politiche urbane integrate e sostenibili, in modo da perseguire la coesione sociale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio e la salvaguardia delle funzioni ecosistemiche del suolo.
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 edilizio di aree già urbanizzate e di aree produttive con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché dei complessi edilizi e di edifici pubblici o privati, in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare, incentivandone la riqualificazione fisico-funzionale, la sostenibilità ambientale, la sostituzione e il miglioramento del decoro urbano e architettonico complessivo;
  - b. migliorare la permeabilità dei suoli nel tessuto urbano, tramite il principio del riuso e della invarianza idraulica, 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 l'efficientamento energetico e il contenimento di fenomeni quali isole di calore, eventi meteorologici estremi e il dissesto idrogeologico, nonché l'incremento della biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana;
  - c. 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 costruito ubicato in contesto a rischio idrogeologico;
  - d. privilegiare interventi di densificazione urbana per il miglioramento dei servizi pubblici, anche allo scopo di perseguire il "saldo zero" del consumo di suolo;

- e. applicare il criterio del «saldo zero» del consumo di suolo attraverso interventi di pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici nell'ambito territoriale comunale, di invarianza idraulica, di rinaturalizzazione, de-impermeabilizzazione o bonifica del suolo già consumato;
- f. elevare la qualità della vita, nei centri storici come nelle periferie, 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 la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze delle persone con disabilità;
- g. tutelare i centri storici nelle peculiarità identitarie, culturali e paesaggistiche dalle distorsioni causate dalla pressione turistica, dall'abbandono ovvero dai fenomeni di esclusione causati da processi di repentina ricomposizione sociale;
- h. 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;
- a. favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale allo scopo di soddisfare la domanda abitativa debole e la coesione sociale;
- j. favorire la partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e alla gestione dei programmi di rigenerazione urbana;
- k. attrarre gli investimenti privati orientati agli obiettivi pubblici della rigenerazione urbana;
- xx. Valorizzare le discipline regionali già adottate in materia di rigenerazione urbana se coerenti con i principi della presente legge, e adeguare a essa la restante legislazione regionale.

## Art. 2.

### *(Definizioni)*

1. Ai fini di cui alla presente legge, si intendono per:
  - a. «ambiti urbani»: le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale e urbanistico, 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 non determinino consumo di suolo o, comunque, secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, determinino un "saldo zero" di consumo di suolo anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, con il recupero dei servizi ecosistemici persi, tramite la de-impermeabilizzazione, la bonifica, nonché l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana;
  - c. «consumo di suolo»: variazione da una copertura non artificiale del suolo o «suolo non consumato» a una copertura artificiale del suolo o «suolo consumato», dovuta a: trasformazione mediante la realizzazione, dentro e fuori terra, di costruzioni, infrastrutture e servizi, o provocata da azioni quali l'escavazione, l'asportazione, il compattamento o l'impermeabilizzazione; modifica o perdita della superficie agricola, naturale, semi-naturale o libera, a seguito di contaminazione, inquinamento o depauperamento. Resta ferma la distinzione fra consumo di suolo permanente e consumo di suolo reversibile;

- d. «impermeabilizzazione»: cambiamento della natura del suolo mediante interventi antropici di copertura artificiale, tali da eliminarne o ridurne la permeabilità, anche per effetto della compattazione;
- e. «servizi ecosistemici del suolo»: benefici forniti dal suolo al genere umano e a supporto della biodiversità, così come definiti dall'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (ISPRA);
- f. «pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici»: nella prospettiva del saldo zero di consumo di suolo, recupero dei servizi ecosistemici persi a causa di opere che hanno determinato consumo di suolo, attraverso il ripristino delle funzioni ecologiche di un'altra porzione di suolo o della stessa, in maniera pari o superiore, con obbligo dell'invarianza idraulica e idrogeologica, ovvero con la compensazione di funzioni ecologiche riferite alla riduzione di elementi inquinanti dell'aria e dell'acqua;
- g. «centri storici e agglomerati urbani di valore storico»: i nuclei e i complessi edilizi identificati nell'insediamento storico quale risulta dal 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, per i servizi e per l'artigianato;
- h. «cintura verde»: un'area, individuata dai comuni, 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;
- a. «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, dalla riduzione degli effetti eolici refrigeranti causata dall'edificazione.
- j. «degrado»: le aree e i complessi edilizi caratterizzati da scarsa qualità sotto il profilo architettonico e urbanistico e da incongruenza con il contesto paesaggistico-ambientale o urbanistico e inadeguati da un punto di vista della sicurezza statica, dell'antisismicità, dell'efficienza energetica e dell'impatto ambientale; le aree e i complessi edilizi caratterizzati da abbandono, pericolosità sociale, sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili esistenti o, comunque, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi; le aree e i complessi edilizi connotati da condizioni di compromissione degli equilibri ecosistemici dovute a inquinamenti, antropizzazioni, squilibri degli habitat, mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuati con gli strumenti di pianificazione.

## Capo II

### *GOVERNANCE DELLA RIGENERAZIONE URBANA*

#### Art. 3.

*(I soggetti istituzionali della rigenerazione urbana)*

1. L'architettura istituzionale della rigenerazione urbana si compone del Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), delle regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, dei comuni.
  2. Il Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), istituito con articolo 12-*bis*, del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, esercita l'indirizzo e il coordinamento delle politiche della rigenerazione urbana e, in particolare, le seguenti funzioni:
    - a. definisce gli 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;
    - b. promuove il coordinamento dei fondi pubblici, a qualsiasi titolo disponibili, per l'attuazione degli interventi in materia di rigenerazione urbana;
    - c. 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 della mobilità sostenibile, le politiche scolastiche e sociali, le politiche della sicurezza urbana, le politiche ambientali;
    - d. individua gli interventi prioritari, definiti «progetti faro», oggetto di progettazione e gestione condivisa tra più livelli di governo;
    - e. individua i programmi e gli interventi sottoposti a misurazione dell'impronta ecologica;
    - f. svolge attività di monitoraggio e valutazione 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 nazionali ed esteri, anche del terzo settore, per processi di coprogettazione, alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.
- 
1. Fermo restando quanto disciplinato nella preesistente normativa regionale adottata in materia e, se coerente con i principi della presente legge, 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 di cui all'articolo 4, 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.
    - b. in base alla specificità del territorio e della legislazione regionale in materia di urbanistica, individuano incentivi e semplificazioni ulteriori a quelli stabiliti dalla presente legge per favorire gli interventi di rigenerazione pubblica e privata per l'attuazione della presente legge e, tra essi:
      1. il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
      2. la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, fatto salvo il criterio per pareggio di bilancio ecosistemico;
      3. le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.
      4. l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso anche in deroga allo strumento urbanistico, fermo restando l'obbligo di richiesta dell'atto comunale per il cambio di destinazione d'uso nel caso di interventi finalizzati ad attività di ricettività turistica complementare ricadenti all'interno dei centri storici e degli agglomerati urbani di

valore storico come definiti dal nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652;

5. 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, comma 2, lett. b. della presente legge.
  - a. promuovono specifici programmi di rigenerazione urbana nelle aree di edilizia residenziale pubblica (ERP), anche con interventi complessi di demolizione e ricostruzione, con particolare riguardo alle periferie e alle aree di maggiore disagio sociale;
  - b. 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 la maggioranza assoluta 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.
1. I comuni:
  - a. entro dodici mesi dall'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), dei centri urbani e dei nuclei abitati e delle località produttive ove si realizzano gli interventi di rigenerazione urbana; 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 dall'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 m), dai cui si intendono escluse sia interventi di nuova edificazione;
  - c. secondo linee guida condivise con l'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), realizzano un censimento delle aree urbanizzate, delle infrastrutture e degli edifici esistenti aventi qualsiasi destinazione, sia pubblici che privati, non utilizzati, abbandonati o collabenti, specificando le caratteristiche e le dimensioni di tali immobili, al fine di creare una banca dati del patrimonio edilizio pubblico e privato finalizzabile agli obiettivi di rigenerazione, denominata «banca dati del riuso»;
  - d. sulla base della perimetrazione di cui alla lettera a), i comuni individuano gli ambiti urbani oggetto di interventi di rigenerazione a valere sulle risorse statali, regionali o comunali che confluiscono nella Programmazione comunale di rigenerazione urbana di cui all'articolo 5;
  - e. 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.
1. 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.

## *STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA*

### Art. 4

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

1. Il Programma nazionale per la rigenerazione urbana è adottato, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. L'attività istruttoria, di analisi e redazione del Programma è svolta dalle strutture del Ministero per le infrastrutture e la mobilità sostenibili.
2. Il Programma di cui al comma 1 è inserito annualmente nell'allegato Infrastrutture al Documento di economia e finanza (DEF) e contiene le seguenti indicazioni:
  - a. la definizione degli obiettivi del Programma;
  - b. la scelta dei criteri, basati su indicatori territoriali socio-economici, per definire le priorità di intervento;
  - c. le tipologie di intervento oggetto di finanziamento nazionale;
  - d. le risorse disponibili e le relative fonti di finanziamento;
  - e. il sistema di monitoraggio e valutazione sull'attuazione del Programma.
1. Il Programma di cui al comma 1 ha durata triennale e può essere aggiornato annualmente con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, al fine di aggiornare e incrementare gli interventi di rigenerazione urbana.
2. I programmi di rigenerazione urbana approvati dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano precedentemente all'entrata in vigore della presente legge, mantengono la loro efficacia fino al loro completamento.

### Art. 5

#### *(Programmazione comunale di rigenerazione urbana)*

1. La programmazione comunale di rigenerazione urbana individua gli obiettivi generali che l'intervento intende perseguire in termini di messa in sicurezza, resilienza del territorio rispetto ai pericoli naturali, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di sviluppo sociale, ambientale ed economico, di bilancio energetico e idrico, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere, di mobilità sostenibile, di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione.
2. La programmazione comunale di rigenerazione urbana viene adottata:
  - a. con approvazione di piani attuativi della programmazione urbanistica generale, di recupero e di riqualificazione, o come altrimenti denominati in base alla legislazione regionale;
  - b. se in variante allo strumento urbanistico generale del comune, attraverso i procedimenti amministrativi semplificati di cui all'articolo 3, comma 3, lettera b), punto v.
  - c. con accordo di programma.
1. La programmazione comunale di rigenerazione urbana è formulata sulla base della perimetrazione effettuata sulla cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate ed elenca:

- a. gli interventi pubblici di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente;
  - b. gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici e privati, di valorizzazione degli spazi pubblici, per lo svolgimento di forme di lavoro agile, delle aree verdi e dei servizi di quartiere;
  - c. gli interventi coerenti finalizzati a pareggiare o migliorare il bilancio dei servizi ecosistemici, energetico e idrico;
  - d. la stima dei relativi costi;
  - e. le aree urbanizzate, le infrastrutture e gli edifici esistenti, sia pubblici che privati, sfitti, non utilizzati o abbandonati, da candidare ad investimenti pubblici e privati di rigenerazione urbana con gli strumenti di cui al comma 2 del presente articolo.
1. La programmazione comunale individua, inoltre, 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 attraverso il trasporto pubblico, i mezzi pubblici, i percorsi pedonali e ciclabili;
  - c. gli interventi connessi al ciclo dei rifiuti e dei materiali di costruzione e demolizione.
1. Fino al momento dell'aggiornamento degli strumenti di programmazione urbanistica ai sensi della presente legge trovano applicazione gli interventi di rigenerazione già in atto o già programmati sulla base di titoli di legittimazione stabiliti dalla normativa statale o da quella regionale vigente. La programmazione comunale può stabilire che tali interventi mantengono la loro efficacia fino al loro completamento.

## Art. 6

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

1. La progettazione degli interventi ricompresi nella programmazione comunale di rigenerazione urbana e finanziati a valere sulle risorse di cui alla presente legge, qualora non possa essere realizzata dall'amministrazione interessata, viene affidata mediante concorso di progettazione o concorso di idee. Tale affidamento è finalizzato ad acquisire un'idea progettuale e, successivamente, un progetto di fattibilità tecnica ed economica. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica è predisposto sulla base delle Linee guida adottate in attuazione dell'articolo 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108.
2. La valutazione dell'idea progettuale e del 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 ingegneristica, urbanistico-paesaggistica e ambientale;
  - b. di tipo socio-economico relativi al territorio e alla comunità interessata dall'intervento;
  - c. connessi all'obiettivo del pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici;
  - d. relativi all'equilibrio e alla sostenibilità del piano economico finanziario dell'intervento.

1. I comuni, allo scopo di realizzare la programmazione comunale di rigenerazione urbana e di realizzazione i progetti di cui al comma 4, possono avvalersi a titolo di anticipazione delle spese, di quota parte delle risorse del Fondo rotativo per la progettualità, di cui all'articolo 1, comma 54, della legge 28 dicembre 1995, n. 549.
2. Gli interventi attuativi della programmazione comunale di rigenerazione urbana destinati a beneficiare del contributo economico del fondo per la rigenerazione urbana, oltre che delle altre agevolazioni stabilite dalla presente legge, assicurano le seguenti condizioni:
  - a. realizzazione di edifici della classe A di certificazione energetica;
  - b. raggiungimento della classe di consolidamento antisismica conforme alla zona ove ricade l'intervento;
  - c. realizzazione di aree verdi e servizi ecosistemici;
  - 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. l'uso sociale dei luoghi;
  - h. il recupero del tessuto produttivo e commerciale compatibile con l'insediamento e il riequilibrio insediativo;
  - a. abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio;
  - j. un consumo di suolo pari o inferiore al lotto originario, comprese le opere infrastrutturali. 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 di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, previa asseverazione del pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici. Al fine del pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici, nella scelta di localizzazione delle opere, è sempre scelto il suolo a minor qualità di servizi resi.

## Art. 7

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

1. Fermo restando gli interventi di rigenerazione identificati attraverso la programmazione comunale di cui all'articolo 5, sono consentiti interventi diretti privati di rigenerazione, secondo le seguenti tipologie:
  - a. interventi diretti su singoli immobili;
  - b. interventi su ambiti urbani su proposta di proponente privato soggetta ad autorizzazione comunale.
1. Gli interventi diretti di rigenerazione sono realizzati da soggetti privati su singoli edifici, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, alle seguenti condizioni:
  - a. garantire lo standard di edificio ad energia quasi zero di cui all'articolo 4bis del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192;

- b. favorire gli interventi di consolidamento antisismico degli edifici;
- c. migliorare le prestazioni di isolamento acustico degli immobili;
- d. realizzazione di aree verdi;
- e. realizzazione di spazi attrezzati per ambienti di lavoro comune;
- f. realizzazione di impiantistica per l'automazione e l'accessibilità digitale per i servizi di teleassistenza;
- g. abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio.

1. Gli interventi diretti di rigenerazione sono consentiti nei limiti delle distanze minime tra edifici legittimamente preesistenti anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, previa verifica delle prestazioni energetiche attive e passive degli edifici circostanti utilizzando modelli di calcolo previsionali. Gli interventi di rigenerazione privati beneficiano inoltre degli eventuali incentivi stabiliti dalla legislazione regionale di cui all'articolo 3, comma 3, lettera c).
  2. All'interno dei centri storici e agglomerati urbani di valore storico risultanti dal nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nell'ambito della programmazione comunale e, nelle more della sua adozione, di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati precedentemente approvati. La programmazione comunale di rigenerazione dei centri storici come definiti dalla presente legge è adottata previa intesa con la Sovrintendenza ai beni culturali e del 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 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.
  3. Gli interventi privati di rigenerazione su ambiti territoriali sono presentati da promotori privati al Comune, che ne valuta la coerenza con la programmazione comunale di rigenerazione urbana. Sono a carico dei promotori privati:
    - a. i costi per il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico;
    - b. i costi relativi agli oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nell'intervento secondo modalità socialmente sostenibili;
    - c. le garanzie finanziarie per l'attuazione dei programmi
    - d. i costi per lo svolgimento delle procedure partecipative così come definite dalla presente legge.
1. Il piano economico-finanziario che garantisce le suddette obbligazioni è allegato al progetto presentato all'autorità competente, è approvato con i relativi atti d'obbligo e garanzie finanziarie certificate al momento dell'approvazione del programma ed è parte integrante della relativa convenzione.
  2. Nelle more della definizione della programmazione comunale ai sensi dell'articolo 5, i progetti di rigenerazione presentati da promotori privati possono essere approvati in base alla valutazione del loro interesse pubblico e dell'equilibrio del piano economico finanziario dell'intervento. Gli interventi approvati, che soddisfano gli obiettivi e le obbligazioni di cui ai commi 6 e 7 del presente articolo, sono esentati dalle determinazioni stabilite ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter, del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno del 2001, n.380.

## Art. 8

### *(Partecipazione delle comunità locali)*

1. Le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, le città metropolitane e i comuni singoli o associati, disciplinano le forme e i modi per assicurare la partecipazione diretta, a livello locale, dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei piani di rigenerazione urbana e la piena informazione sui contenuti dei progetti, anche attraverso la predisposizione di portali web informativi e forme di dibattito pubblico.
2. Nei provvedimenti approvativi dei Piani comunali di rigenerazione urbana devono essere documentate le fasi relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dai singoli enti locali.
3. La Commissione nazionale per il dibattito pubblico di cui all'articolo 22 del Codice dei contratti pubblici approva le raccomandazioni per lo svolgimento delle attività di partecipazione di cui al presente articolo.

## Art. 9

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

1. I proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001, nonché i contributi ai comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 3, comma 4, lettere e) ed f), 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. 10

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

1. È istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato «Fondo», con una dotazione pari a cinquanta milioni di euro per l'anno 2022, cento milioni di euro per gli anni 2023 e 2024, 300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2025 e fino al 2036. Le risorse del Fondo sono destinate al finanziamento degli interventi di rigenerazione attuativi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana.
2. Le risorse del Fondo sono destinate annualmente in modo vincolato per il finanziamento degli interventi ricompresi nei Piani comunali di rigenerazione urbana, comprendendo tra le spese eligibili 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 dalla sua entrata in vigore, nonché spese per interventi di assistenza tecnica;
1. Le risorse assegnate annualmente al Fondo sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, e tra i comuni capoluogo, con decreto del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, su proposta del Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sulla base di criteri di riparto coerenti con le priorità individuate nel Programma nazionale per la rigenerazione urbana e degli indicatori in esso utilizza.
  2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, 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 della mobilità sostenibili. 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. 11

### *(Incentivi economici e fiscali)*

1. Le Regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro sei mesi dall'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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
  - b. al costo di costruzione per i nuovi edifici di cui al comma 9 del medesimo decreto.
1. L'aggiornamento delle tabelle di cui al comma 1 del presente articolo 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 per gli interventi di rigenerazione realizzati in attuazione del Programma comunale. Qualora le regioni non provvedano entro il termine, ovvero non abbiano già provveduto alla revisione attraverso una preesistente disciplina regionale in materia di rigenerazione urbana, 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 con decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili da emanare entro nove mesi dall'entrata in vigore della presente legge.
2. Gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana non sono soggetti, fino alla conclusione degli interventi previsti nel Programma comunale di rigenerazione urbana:
  - a. all'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019;
  - b. alla tassa sui rifiuti (TARI) di cui all'articolo 1, comma 641, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

1. 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.
2. 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.
3. Le disposizioni di cui al comma 4 si applicano anche in relazione agli interventi di demolizione di edifici e successiva ricostruzione dei medesimi.
4. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il cinquanta 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 cinquanta 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.
5. 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'imposta municipale propria (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. 12

### *(Semplificazioni)*

1. L'approvazione degli interventi di rigenerazione urbana, anche tramite accordo di programma, comporta la dichiarazione di pubblica utilità 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 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, 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. Nelle aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana, i comuni, previa valutazione urbanistica e apposita votazione in consiglio comunale, possono ridurre la dotazione obbligatoria di parcheggi al servizio delle unità immobiliari fino al 50 per cento, a fronte della corresponsione al comune da parte dei soggetti interessati di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale nella medesima zona. 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 comune all'implementazione della mobilità collettiva e leggera.

## Art. 13

*(Delega al Governo per la redazione di un Testo unico in materia di edilizia)*

1. Al fine del riordino e della disciplina delle costruzioni, il Governo è delegato a emanare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, un testo unico, a mezzo di uno o più decreti legislativi, contenente disposizioni anche modificative della disciplina relativa a:
  - a. la sostenibilità ambientale delle costruzioni;
  - b. l'attività edilizia dei privati e delle pubbliche amministrazioni;
  - c. la sicurezza, resistenza e stabilità delle costruzioni;
  - d. la definizione degli standard da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti;
  - e. l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità delle costruzioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche
  
1. I decreti legislativi di cui al comma 1 del presente articolo, osservano i seguenti principi e criteri direttivi generali:
  - a. significativa riduzione e certezza dei tempi relativi alle procedure per il rilascio dei titoli edilizi autorizzativi ed abilitativi, anche attraverso la piena digitalizzazione e informatizzazione delle procedure e la riduzione degli oneri documentali ed economici a carico dei privati;
  - b. razionalizzazione delle attività oggetto di autorizzazione e definizione di regimi amministrativi semplificati di comunicazione, segnalazione e silenzio assenso applicabili a determinati procedimenti;
  - c. standardizzazione della documentazione per facilitare l'interoperabilità e lo scambio dei dati tra le amministrazioni;
  - d. proporzionalità nella definizione degli oneri connessi agli interventi edilizi e incentivazione agli obiettivi di rigenerazione, riuso, densificazione;
  - e. proporzionalità e ragionevolezza degli interventi sanzionatori;
  - f. definizione dei requisiti per l'acquisizione della conformità urbanistica o edilizia a fronte di interventi di rigenerazione che determinano efficientamento energetico, sostenibilità dei consumi idrici, sicurezza sismica e accesso ai servizi digitali;
  - g. incentivazione all'innovazione dei materiali e dei processi di costruzione sostenibili, all'economia circolare e al riutilizzo;
  - h. incentivazione al ricorso delle certificazioni di qualità e di sostenibilità;
  
  - a. previsione di strumenti per incentivare il potenziamento di punti di ricarica di mezzi di mobilità elettrici;
  
  - j. perseguimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile adottati dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite il 25 settembre 2015;
  - k. incremento del grado di ecosostenibilità degli investimenti pubblici e delle attività economiche attraverso l'applicazione dei criteri di cui al Regolamento (UE) 2020/852 del parlamento europeo e del consiglio del 18 giugno 2020 relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del regolamento (UE) 2019/2088;

- xx. valorizzazione degli investimenti in tecnologie verdi e digitali, in innovazione e ricerca, inclusi quelli per un'economia basata sulla conoscenza, nella transizione verso l'energia pulita per conseguire una crescita giusta, inclusiva e sostenibile, contribuire alla creazione di posti di lavoro e raggiungere la neutralità climatica dell'UE entro il 2050;
1. I decreti legislativi di cui al comma 1 abrogano espressamente tutte le disposizioni riordinate o con essi incompatibili ovvero ritenute ricomprese nel riordino complessivo della disciplina o superflue in ragione di esso, fatta salva l'applicazione dell'articolo 15 delle disposizioni sulla legge in generale premesse al codice civile, e dettano le opportune disposizioni di coordinamento in relazione alle disposizioni non abrogate.
  2. I decreti legislativi di cui al comma 1 sono adottati su proposta del Presidente del Consiglio dei ministri. Sugli schemi di decreto legislativo è acquisito il parere del Consiglio di Stato e delle competenti Commissioni parlamentari. I pareri sono resi entro quarantacinque giorni dalla richiesta. Decorso tale termine, i decreti possono essere emanati anche senza i predetti pareri. Entro due anni dalla data di entrata in vigore dei decreti legislativi di cui al comma 1, possono ad essi essere apportate le correzioni e integrazioni che l'applicazione pratica renda necessarie od opportune, con lo stesso procedimento e in base ai medesimi principi e criteri direttivi previsti per l'emanazione degli originari decreti.

#### Art. 14

##### *(Copertura finanziaria)*

1. Agli oneri relativi al Fondo nazionale per la rigenerazione urbana si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo speciale di parte investimenti iscritto ai fini del bilancio triennale 2022-2024, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le relative variazioni di bilancio.