



LA RIGENERAZIONE URBANA

L'Italia ha un enorme "patrimonio costruito" da riconvertire in termini di miglioramento delle prestazioni **sismiche, energetiche, ambientali di sicurezza e più in generale di qualità della vita** e, se condividiamo l'esigenza del contenimento dell'uso di nuovo suolo urbanizzato, la rigenerazione urbana rappresenta ovviamente il tema del futuro.

Per contenere il consumo di suolo è necessario procedere alla revisione della disciplina degli standard urbanistici contenuta nel D.M. 1444/1968. Il Decreto, era ed è finalizzato a gestire la crescita delle città nell'ambito di un modello territoriale incentrato sull'espansione (Legge urbanistica 1150/1942), ed è in sostanza improntato ad un criterio di reperimento delle dotazioni urbane di tipo meramente quantitativo (standard mq/abitante) che contrasta nettamente con la reale possibilità di intervento su un tessuto urbano esistente.

In attesa di una legge nazionale di riforma del "governo del territorio" è necessario che:

- si approvi con urgenza regole in grado di incentivare la rigenerazione urbana;
- si faciliti gli interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti.

La rigenerazione urbana, lungi dall'essere una mera categoria tecnica, è un **sistema coordinato di azioni, che comprende edilizia, infrastrutture, mobilità e reti tecnologiche, bonifica dei suoli e delle acque, gestione rifiuti inerti, incremento delle dotazioni vegetali, valorizzazione dei paesaggi, servizi urbani e abitativi, pratiche di crescita civica**, così che si attivi il contributo di una moltitudine di soggetti (economici, culturali, tecnico-scientifici, sociali, politici) al successo delle intenzioni di cambiamento delle condizioni urbane

Attualmente vi è largo consenso, a livello culturale, sociale e normativo, nel limitare il consumo di nuovo suolo, ma contemporaneamente non è disponibile nessuno strumento che consenta di avviare un organico percorso di recupero e di rigenerazione urbana, e applicando le vigenti normative edilizie le reali possibilità di intervento (fisiche ed economiche) sono minime.

Gli ostacoli da rimuovere sono numerosi, ma sostanzialmente si possono ricondurre a quattro questioni ossia:

1. **la strumentazione urbanistica**, originariamente pensata per l'espansione urbana oltre ad essere caratterizzata da un'eccessiva articolazione e rigidità che non risponde più ai nuovi obiettivi ed all'evoluzione della domanda, oltre alla difficoltà di rapporto con altri piani e normative di settore (es. quelle vincolistiche ed ambientali);
2. **la normativa fiscale** che non prevede agevolazioni nei trasferimenti di proprietà finalizzati alla rigenerazione e nello stesso tempo non contiene norme efficaci nel contrastare la proprietà inattiva;
3. **il frazionamento della proprietà immobiliare** tra numerosi proprietari privati e talvolta anche pubblici;
4. **gli elevati costi a carico degli operatori** privati per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana che spesso non consentono di raggiungere un equilibrio economico finanziario.

Per perseguire gli obiettivi della **Rigenerazione urbana** bisogna cambiare approccio e ripensare gli strumenti urbanistici per adeguarli alle nuove esigenze di organizzazione territoriale e alle nuove aspettative dei cittadini in materia di qualità della vita.



Una possibile proposta potrebbe essere individuare aree omogenee del tessuto urbano, e attuare Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana individuando aree nelle quali operare, anche tramite partenariato pubblico privato e integrazione delle risorse provenienti da canali di finanziamento diversi, coordinando l'allocazione di fondi europei e di investimenti privati.

Questo vuol dire avere aree omogenee con regolamentazioni specifiche per ogni singola area e non regole generali dettate da standard impossibili da attuare sul patrimonio edilizio esistente.

Le aree omogenee di intervento dei Programmi devono essere regolamentate per affrontare le criticità individuate, anche con processi partecipativi, e devono essere orientate alla risoluzione delle difficoltà di utilizzo di quelle specifiche aree.

Per definire i contenuti della regolamentazione adattata ad ogni area omogenea è necessario superare i concetti di centro e di periferia, e costruire indicatori di disagio urbano che evidenzino gli obiettivi da perseguire, ad esempio:

- stati di rischio (sismico, idrogeologico ecc.),
- domanda di casa,
- difficoltà ad accedere alla rete digitale
- carenza di spazi verdi pubblici
- carenza di qualità estetica
- carenza di qualità energetico- ambientale.
- insicurezza sociale,
- difficoltà ad accedere ai servizi,
- difficoltà ad accedere al trasporto pubblico

Ciò premesso si **propongono** i seguenti indirizzi attuativi:

- **interventi di rigenerazione coordinati su una pluralità di immobili** in un ambito urbano individuato dal Comune, basati sulla sostituzione edilizia con possibilità di accorpamento e incremento volumetrico, di redistribuzione nell'ambito di intervento, di mutamento delle destinazioni d'uso e frazionamento, anche in deroga allo strumento urbanistico e al DM 1444/1968 (altezze, distanze, densità), nonché in deroga alla distanza da strade, tramvie e metropolitane nel centro abitato, con esclusione dall'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR 380/2001, corresponsione degli oneri di urbanizzazione solo nel caso di incremento del carico urbanistico e calcolo sulla differenza tra edificazione esistente e edificazione che si realizzerà
- **interventi puntuali finalizzati al recupero di singoli immobili** o complessi immobiliari che prevedono o il mantenimento del volume originario (art.30 Legge 9 agosto 2013, n. 98 "Decreto del fare") ovvero un incremento volumetrico da definire con varie modalità. In considerazione che gli interventi di rigenerazione sono di interesse pubblico, il Comune potrà individuare ambiti territoriali nei quali consentire tali progetti per i quali sarà possibile derogare al DM 1444/1968 (altezze, distanze, densità) e alla distanza da strade, tramvie e metropolitane nel centro abitato, modificare la destinazione d'uso, nonché sarà esclusa l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR 380/01 e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione sarà prevista solo nel caso di incremento del carico urbanistico e calcolo sulla differenza tra edificazione esistente e edificazione che si realizzerà. Sarà ammessa la monetizzazione degli standard ove non ne sia possibile la realizzazione.
- **interventi di demolizione e ricostruzione** senza modifica volumetrica (art.30 Legge 9 agosto 2013, n. 98 "Decreto del fare") qualificati come ristrutturazione edilizia, negli ambiti individuati dal Comune, sarà comunque possibile modificare i prospetti e saranno fatti salvi gli eventuali incrementi volumetrici necessari per il raggiungimento



dell'efficienza energetica. Sarà inoltre possibile, anche per questa tipologia di intervento, la deroga al DM 1444/1968 per altezze, distanze, densità edilizia.

- **implementazione dello strumento della perequazione diffusa con trasferimento di volumi** e superfici tra aree diverse della città allo scopo di diradare tessuti densi saturare tessuti che presentano vuoti, in una logica di “rammendo” e riqualificazione, introducendo il registro dei crediti edilizi per interventi da realizzare in forma differita, a garanzia della fattibilità delle singole operazioni e del principio di equità che possa escludere fenomeni di lievitazione incontrollata della rendita fondiaria.

Altre azioni coerenti con le **strategie di riqualificazione energetica** possono essere:

- **Realizzare una Comunità solare** di iniziativa pubblica per consentire a tutti i cittadini di accedere alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili
- **Favorire la realizzazione di Tetti verdi** al fine di ridurre il fenomeno delle “Isole di calore” oltre ad apportare un significativo vantaggio economico nella gestione energetica dell'edificio e nella gestione globale delle aree urbane.
- **Riattivazione esenzione del canone COSAP** per facciate e tetti riqualificati energeticamente come da art.4 del Regolamento e delibera C.C. n. 2014/C/45 del 28/07/2014
- **Creare uno “sportello efficienza energetica”** per informare il cittadino, semplificare l'accesso alle procedure autorizzative e favorire l'accesso agli incentivi comunali e statali

In generale

- Dovrebbero essere ammesse sempre la demolizione e ricostruzione di complessi edilizi energivori, inefficienti e insicuri.
- Gli oneri concessori dovrebbero essere parametrati su nuovi requisiti assegnati agli interventi, per la gestione e la manutenzione del patrimonio pubblico esistente, il contrasto al dissesto idrogeologico, la resilienza ai cambiamenti climatici, l'erogazione di servizi urbani tecnologicamente avanzati.
- Sarebbe opportuno che gli incentivi fiscali per la riqualificazione energetica fossero potenziati ampliandosi dalla scala edilizia a quella urbana.

Firenze 11.10.2019