

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2046

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

ROSPI, BENVENUTO, TRAVERSI

Norme generali in materia di perequazione, compensazione e recupero urbanistico per la promozione di programmi di rigenerazione urbana sostenibile

Presentata il 31 luglio 2019

ONOREVOLI COLLEGHI! – La presente proposta di legge stabilisce nuove norme generali in materia di perequazione, compensazione e recupero urbanistico per la redazione di programmi di rigenerazione urbana sostenibile. Essa prevede una riforma del settore urbanistico introducendo diverse novità in materia di rigenerazione urbana e di recupero urbanistico, anche attraverso l'introduzione di norme in materia di perequazione e di compensazione, nonché attraverso l'indicazione di nuovi *standard* urbanistici per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile.

Per quanto riguarda la materia dell'edilizia, si evidenzia che, a seguito della riforma del titolo V della parte seconda della Costituzione, alcune sentenze della Corte costituzionale intervenute negli anni 2003- 2005 hanno apportato contributi de-

cisivi ai fini dell'individuazione dell'ambito oggettivo e del riparto delle competenze legislative tra Stato e regioni nella materia del « governo del territorio ». Si ricorda la sentenza n. 307 del 2003, con la quale la Corte ha chiarito che il « governo del territorio » comprende, in linea di principio, tutto ciò che attiene all'uso del territorio e alla localizzazione di impianti o attività: tutti ambiti rientranti nella sfera della potestà legislativa concorrente delle regioni a statuto ordinario, ai sensi dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, e pertanto caratterizzati dal vincolo del rispetto dei (soli) principi fondamentali stabiliti dalle leggi dello Stato. Con le sentenze nn. 303 del 2003, 362 del 2003, 196 del 2004 e 343 del 2005 il giudice costituzionale si è pronunciato – positivamente – in merito all'appartenenza di due ambiti materiali (ur-

banistica ed edilizia) a quello – più ampio e comprensivo – di « governo del territorio » e quindi alla competenza concorrente dello Stato e delle regioni.

Nel corso degli anni le regioni hanno adottato, attraverso piani e programmi complessi e integrati, la propria legislazione in materia di urbanistica e di rigenerazione urbana, rendendo in tal modo ancora più articolata la materia. È quindi necessario che l'intera materia sia riformata nei principi generali in modo da consentire alle amministrazioni locali e, in particolare, ai comuni di operare in maniera coerente a livello nazionale.

Passando all'illustrazione degli articoli della presente proposta di legge, l'articolo 1 detta le finalità e gli ambiti di applicazione della legge e inoltre indica le aree in cui non si applicano le disposizioni della legge. L'articolo 2 intende fornire un'adeguata definizione giuridica dei termini di rigenerazione urbana sostenibile e di ambiti urbani

consolidati. All'articolo 3 sono disciplinati, in maniera puntuale, i programmi di rigenerazione urbana sostenibile, i quali prevedono interventi di bonifica, demolizione e ricostruzione, anche attraverso la delocalizzazione e la possibilità di ricevere eventuali premialità, solo nel caso in cui la superficie di suolo coperta esistente sia ridotta di almeno il 25 per cento a favore della superficie permeabile oltre quella esistente; tale premialità non può comunque essere superiore al 5 per cento della volumetria esistente. All'articolo 4 sono definiti gli ambiti territoriali urbanizzati entro i quali sono consentiti gli interventi previsti dalla legge. L'articolo 5 prevede disposizioni in materia di perequazione urbanistica, mentre l'articolo 6 prevede norme in materia di compensazione e di recupero urbanistico. Infine, all'articolo 7 sono disciplinati gli *standard* urbanistici ai quali attenersi per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

(Finalità e ambito di applicazione)

1. La presente legge, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, detta principi fondamentali in materia di governo del territorio con specifico riferimento alla disciplina degli strumenti urbanistici finalizzati alla promozione della rigenerazione urbana sostenibile negli ambiti urbani consolidati.

2. Le disposizioni della presente legge si applicano alle regioni a statuto speciale e alle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le norme dei rispettivi statuti e con le relative norme di attuazione.

3. Le disposizioni della presente legge non si applicano:

a) alle aree con vincolo di inedificabilità assoluta;

b) ai centri storici, alle aree ad essi equiparate e alle aree e agli immobili individuati dall'articolo 10 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

c) ai parchi e alle aree naturali protette;

d) alle zone agricole.

Art. 2.

(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge si intende:

a) per « rigenerazione urbana sostenibile », un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi, socio-economici, tecnologici, ambientali e culturali nelle aree urbanizzate, che non determinano consumo di suolo, compresi gli interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana, e volti alla tutela delle aree naturali e seminaturali ancora presenti in

ambito urbano, finalizzati alla sostituzione, al riuso e alla riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità ambientale, di salvaguardia del suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate e degradate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana, di riduzione dei consumi idrici ed energetici, di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari e di miglioramento della qualità architettonica e della bellezza dei contesti urbani;

b) per «ambiti urbani consolidati», l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e della rete stradale già attuate o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola.

Art. 3.

(Programmi di rigenerazione urbana sostenibile)

1. I programmi di rigenerazione urbana sostenibile promossi dalle regioni ai sensi degli articoli 5 e 6 della presente legge riguardano esclusivamente gli ambiti urbani consolidati. Con decreto di natura regolamentare del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono disciplinati i criteri e le modalità nel rispetto dei quali i comuni adeguano i rispettivi strumenti urbanistici ai fini della determinazione del perimetro degli ambiti urbani consolidati.

2. All'interno del territorio urbanizzato sono consentiti, anche attraverso accordi

tra soggetti privati e pubbliche amministrazioni, programmi di rigenerazione urbana sostenibile volti alla riqualificazione delle aree urbane degradate attraverso progetti organici relativi a edifici o gruppi di edifici contigui e spazi pubblici e privati, alla riqualificazione e al recupero anche attraverso la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti, alla creazione di aree verdi volte al miglioramento della qualità della vita dei residenti e all'innalzamento della qualità degli spazi urbani delle città.

3. L'attuazione dei programmi di cui al presente articolo è subordinata all'esistenza, all'adeguamento o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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.

4. Le regioni e i comuni, nel perseguire le finalità e gli obiettivi della presente legge, approvano, con le procedure di cui al comma 7, i programmi di rigenerazione urbana sostenibile e indicano:

a) le strategie di localizzazione degli interventi e di ridislocazione delle funzioni urbane che intendono perseguire;

b) gli obiettivi di rigenerazione urbana sostenibile e di compatibilità ambientale e paesaggistica, di promozione sociale e di sostenibilità economica che intendono perseguire attraverso politiche di riduzione dei consumi energetici, idrici e del consumo di suolo, di riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale, di riduzione dei rischi sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale, di riqualificazione delle aree verdi nei tessuti urbani, di sviluppo della mobilità sostenibile e di promozione dell'utilizzazione di servizi digitali per l'esercizio delle funzioni urbane, la gestione dei servizi pubblici locali e l'intrattenimento;

c) le prescrizioni e le modalità esecutive da osservare negli interventi di attuazione dei programmi di rigenerazione urbana sostenibile;

d) le diverse destinazioni d'uso consentite nell'ambito del programma di rigenerazione urbana sostenibile;

e) la quota minima di alloggi da destinare a *social housing*;

f) le opere di mitigazione ambientale;

g) le opere di pubblico interesse da realizzare;

h) le aree da destinare al verde pubblico;

i) lo schema tipo dello studio di fattibilità dei progetti;

l) il sistema di certificazione per la valutazione dell'efficienza energetica e dell'impronta ecologica degli edifici, riconosciuti a livello di Unione europea, da adottare negli interventi di rigenerazione urbana sostenibile.

5. Al fine di incentivare gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, le regioni prevedono l'applicazione di premialità urbanistiche, comunque in misura non superiore al 5 per cento della volumetria già esistente nell'area oggetto di intervento, nel caso in cui l'intervento di rigenerazione urbana sostenibile preveda la riduzione di almeno il 25 per cento della superficie di suolo impermeabilizzata a favore della superficie permeabile, oltre quella esistente.

6. I programmi di rigenerazione urbana sostenibile sono attuati attraverso progetti integrati di recupero urbano da approvare, se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, secondo le procedure previste dalle rispettive leggi regionali in materia di governo del territorio.

7. I programmi di rigenerazione urbana sostenibile che prevedono la delocalizzazione delle volumetrie esistenti devono contenere:

a) il progetto di bonifica e di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione da destinare prioritariamente a verde urbano o comunque a finalità di interesse pubblico;

b) il progetto di ricollocazione delle nuove volumetrie.

8. Gli interventi di bonifica di cui al comma 7, lettera a), sono posti a carico dei titolari delle aree interessate e sono condi-

zione obbligatoria e necessaria per la realizzazione degli interventi previsti dal programma di rigenerazione urbana sostenibile. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi di cui al periodo precedente è comunque subordinata all'effettiva conclusione dell'intervento di bonifica.

9. I programmi di rigenerazione urbana sostenibile prevedono l'utilizzo di materiali di recupero derivanti dalle demolizioni di opere e di manufatti di edilizia civile, previa verifica dell'inesistenza di sostanze nocive per l'ambiente e per la salute umana.

Art. 4.

(Ambiti territoriali di riqualificazione e di recupero edilizio)

1. I comuni individuano, in applicazione dei criteri dettati dal decreto di cui all'articolo 3, comma 1, secondo periodo, gli ambiti territoriali urbanizzati nei quali sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, compresi gli interventi di demolizione e di ricostruzione di edifici o gruppi di edifici esistenti.

2. Per gli interventi di cui al presente articolo è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 3, nonché tra le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico generale vigente.

3. Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali:

a) residenziale;

b) turistico-ricettivo;

c) direzionale, artigianale, di servizi e commerciale limitatamente ai piccoli esercizi di vicinato con superficie inferiore a 150 metri quadrati complessivi.

Art. 5.

(Perequazione urbanistica)

1. Al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, gli strumenti urbanistici possono prevedere l'applicazione di strumenti e di metodi di perequazione urbanistica.

2. La perequazione urbanistica si applica attraverso l'impiego di appositi parametri tecnici alle aree di trasformazione individuate dagli strumenti urbanistici ed è resa operativa attraverso l'istituto del comparto edificatorio di cui all'articolo 870 del codice civile.

3. Le aree cedute gratuitamente attraverso la perequazione urbanistica sono destinate all'attuazione degli *standard* urbanistici e delle dotazioni territoriali definiti dalle leggi regionali, nonché alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Art. 6.

(Compensazione e recupero urbanistico)

1. Al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile e dare attuazione ai programmi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'articolo 3, gli strumenti urbanistici possono definire misure volte a compensare i proprietari dei beni immobili che il comune intende acquisire gratuitamente per la realizzazione delle dotazioni territoriali e per gli interventi di edilizia residenziale sociale e a incentivare i proprietari di manufatti da trasformare, recuperare o demolire in attuazione delle loro previsioni.

2. Per le finalità di cui al comma 1 i comuni individuano negli strumenti urbanistici i beni immobili da sottoporre a procedura espropriativa, definiscono un indice per l'esatta determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi e indicano gli ambiti urbani consolidati nei quali possono essere utilizzate.

3. Le regioni dettano disposizioni relative alla compensazione e all'incentivazione urbanistica nel rispetto dei principi di cui al presente articolo.

Art. 7.

(Standard urbanistici per gli interventi di
rigenerazione urbana sostenibile)

1. Fino alla riforma organica della disciplina degli *standard* urbanistici, in attuazione dell'articolo 2-*bis*, comma 1-*bis*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e al fine di favorire interventi di sostituzione edilizia che consentano la deimpermeabilizzazione di suolo già edificato, gli edifici o gruppi di edifici esistenti negli ambiti urbani consolidati che siano oggetto degli interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'articolo 3 della presente legge possono essere demoliti e ricostruiti, con riduzione dell'area di sedime dell'edificio originario, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



18PDL0073090