

La posizione Ance sulla rigenerazione urbana

1 Ottobre 2024



L'ANCE ascoltata dalla Commissione Ambiente del Senato, ha evidenziato anzitutto che il **Testo Unificato** va nella direzione di **inquadrare finalmente la rigenerazione urbana come un modello ordinario di sviluppo per le città**, superando l'approccio finora perseguito mediante interventi di natura straordinaria collegati a specifici programmi statali, regionali o europei. Si tratta di un provvedimento atteso da lungo tempo che interviene dopo numerosi tentativi di rivedere il governo del territorio (negli ultimi 26 anni ci sono stati 76 proposte tra riforma urbanistica, disegni di legge sul consumo di suolo, rigenerazione urbana), nel quale la disciplina nazionale risale al 1942 e al 1968.

L'impianto complessivo del testo è sicuramente apprezzabile con particolare riferimento alla previsione sia di una specifica **governance di supporto a un programma nazionale di rigenerazione urbana dotato di un canale di finanziamento unico e dedicato**, sia per la previsione di una

fiscaltà immobiliare necessaria per incentivare anche gli interventi privati.

L'Ance condivide quindi le linee di intervento sulle quali si intende costruire il nuovo impianto normativo, ponendo le basi necessarie affinché si arrivi a superare l'attuale assenza di una disciplina efficace e ancorata a principi e indicazioni attuali.

In considerazione dell'importanza che questa normativa riveste per il nostro Paese, occorre tuttavia **prestare molta attenzione a come essa sarà calata concretamente sui territori**, al fine di scongiurare che iter complessi o comunque non supportati da procedure chiare e snelle, possano diventare un ostacolo piuttosto che un'agevolazione per l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana.

Per questo motivo si ritiene **prioritario apportare dei miglioramenti a tutte le disposizioni che regolano il rapporto intercorrente tra Stato, Regioni e Enti locali con riferimento sia alla parte procedurale di rigenerazione degli immobili pubblici, sia agli interventi di natura privata**. Nello stesso tempo è necessario garantire un **sistema equilibrato e di sostenibilità economica per l'applicazione dei principi relativi al consumo del suolo e ai servizi ecosistemici**.

In particolare, è necessario:

- - **Rapporto interventi pubblici e privati** - prevedere **percorsi chiari per gli interventi pubblici e privati**, definendo la **Programmazione comunale di rigenerazione urbana di cui all'art. 5** come un atto di **indirizzo strategico del comune che non vada a sovrapporsi agli attuali sistemi di pianificazione**. In particolare, occorre delineare con maggiore attenzione la possibilità che questo atto ricomprenda indirizzi per la rigenerazione anche degli immobili privati adiacenti alle operazioni

pubbliche. A questi indirizzi dovrà necessariamente seguire l'individuazione, anche su proposta dei privati, con delibera del Comune degli ambiti urbani dove eseguire gli interventi di rigenerazione e applicare gli **incentivi urbanistici e fiscali**. Sarebbe **opportuno inoltre specificare**, come già oggi consentito da alcune realtà regionali, la possibilità per gli enti locali di **coinvolgere i privati nelle proposte di intervento da presentare nell'ambito dei bandi per la rigenerazione urbana**, incentivando le operazioni di **partenariato pubblico-privato** anche con strumenti di natura non prettamente pubblicistica (es. accordi operativi).

- - **Rapporto Stato/Regioni/Enti locali** - costruire un percorso attuativo caratterizzato da una migliore definizione sia delle procedure (tempistiche certe), sia delle funzioni dei diversi livelli istituzionali (**Stato** - *definizione di obiettivi e finalità, nonché di incentivi e semplificazioni*; **Regioni** - *definizione della disciplina di dettaglio, ferma restando la salvaguardia delle normative regionali vigenti maggiormente semplificative e incentivanti*; **Comuni** - *definizione degli indirizzi per la rigenerazione del territorio comunale con individuazione, anche su proposta dei privati, degli ambiti urbani dove realizzare la rigenerazione urbana. Possibilità di eseguire interventi diretti anche in assenza della individuazione degli ambiti o comunque nelle parti non comprese in essi*).
- - **Consumo di suolo/ servizi ecosistemici** - prestare **molta attenzione al pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici**, in quanto ancora in corso di dibattito a livello europeo e caratterizzato da una non compiuta definizione, soprattutto sotto il profilo tecnico e metodologico. Il tema dei servizi ecosistemici non dovrebbe essere affrontato in questo testo che è finalizzato a prevedere incentivi e semplificazioni per attuare celermente gli interventi di rigenerazione urbana, ma in un successivo atto normativo statale.
- - **Interesse pubblico** - inserire una previsione specifica in base alla quale gli **interventi di rigenerazione urbana, anche privati, sono di interesse pubblico** e pertanto beneficiano delle incentivazioni urbanistiche, economiche e fiscali e delle semplificazioni procedurali. La previsione contenuta nell'articolo 12, comma 1 per cui l'approvazione dei piani e dei programmi di rigenerazione urbana comporta la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi, specifica una regola già esistente per tutti i piani urbanistici di livello attuativo e comunque è finalizzata all'esecuzione

delle procedure di esproprio dei relativi immobili.

Accanto a tali priorità si ritiene comunque opportuno che siano maggiormente chiariti alcuni ulteriori aspetti tra cui:

- - la **salvaguardia delle normative regionali vigenti**, chiarendo allo stesso tempo che l'adeguamento sia coerente con gli obiettivi/finalità della nuova legge e confermando la possibilità di mantenere o prevedere livelli di semplificazione e incentivazione maggiori rispetto a quelli minimi previsti dalla presente legge;
- - con riferimento alla **nuova definizione di centri storici**, la **salvaguardia delle normative regionali** che hanno già introdotto delle definizioni finalizzate ad individuare con maggiore puntualità il perimetro della cd. città storica;
- - al fine di garantire la celere **distribuzione delle risorse** sul territorio, la previsione per cui i bandi che attribuiscono le risorse pubbliche siano rivolti alla presentazione da parte degli enti locali sia di progetti di intervento, sia di strumenti urbanistici di livello attuativo, anche in partenariato pubblico/privato.

In merito ai **profili finanziari**, l'Ance condivide la scelta di prevedere la costituzione di un **Fondo unico pluriennale** che possa supportare una progettualità di lungo periodo delle città ed evitare la frammentazione degli interventi e le inevitabili conseguenti inefficienze nella spesa.

Tuttavia, **la dotazione, pari a 3.350 milioni di euro per il periodo 2024-2037, appare insufficiente e inadeguata** rispetto alle destinazioni previste dalla stessa norma che comprendono, tra le altre, anche le spese per la ristrutturazione del patrimonio immobiliare pubblico e quelle per le misure di adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici.

Sotto il **profilo fiscale**, il Testo Unificato prevede diversi incentivi. Si tratta di una **serie di misure di favore a regime, ed in linea con quanto richiesto**

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

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

Per il dettaglio della posizione ANCE si veda il documento allegato consegnato agli atti della Commissione per la pubblicazione sul sito web.

Allegati

Posizione_ANCE__Rigenerazione_urbana

[Apri](#)