

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

**Salva casa**  
**Lo stato dell’**  
**Come adeguarsi**

**o salva città?**  
**arte in Toscana.**  
**come rispondere**

**e**

**28 marzo 2025**  
**Scandicci**  
**Centro Rogers**  
**Piazza della Resistenza**

**Dott. Arch. Marco Carletti**  
**Direzione Urbanistica e Sostenibilità**  
**Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio**



**ANCE** | TOSCANA

in collaborazione con  
**anci**  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Obiettivo dell'intervento

- fornire un quadro delle attività di Regione Toscana in tema di governo del territorio
- valutare gli impatti iniziative statali sul sistema Toscana



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: le iniziative statali

Interventi emergenziali: - decreto salva casa  
- altre modifiche puntuali al DPR 380/01  
(p.e. modifiche definiz. ristruttur. edilizia)

Interventi strutturali: - nuovo testo unico edilizia  
- disegni di legge su rigenerazione urbana  
- revisione standard urbanistici DM 1444/68  
- nuova legge governo territorio



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Art. 117 della Costituzione 2001

Governo del territorio: legislazione concorrente stato - regioni



ANCE | TOSCANA



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Art. 117 della Costituzione 2001

Governo del territorio: legislazione concorrente stato - regioni



- le regioni negli hanno sopperito al vuoto legislativo nazionale con proprie norme sul governo del territorio.
- Alcune regioni hanno anche un Piano paesaggistico.



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Art. 117 della Costituzione 2001

Governo del territorio: legislazione concorrente stato - regioni



- le regioni negli hanno sopperito al vuoto legislativo nazionale con proprie norme sul governo del territorio.

Alcune regioni hanno anche un Piano paesaggistico.



Il quadro che si presenta oggi è molto diversificato.



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Art. 117 della Costituzione 2001

Governo del territorio: legislazione concorrente stato - regioni



- le regioni negli hanno sopperito al vuoto legislativo nazionale con proprie norme sul governo del territorio.

Alcune regioni hanno anche un Piano paesaggistico.



Il quadro che si presenta oggi è molto diversificato.



Cambiano gli effetti delle norme statali in relazione al quadro regionale che si è venuto a creare.



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

## dal "piano casa" alla città sostenibile

### In che direzione sono andate le regioni dal 2001 ad oggi?

GOVERNO DEL TERRITORIO: MODELLI A CONFRONTO			
STRUMENTI		CONTENUTI	
PRG tradizionale	PRG Piano regolatore Generale	STRATEGIE + TUTELE DISCIPLINA P.E.E. TUTTE TRASFORMAZIONI	livello strategico
		TRASFORMAZIONI di maggiore entità	livello conformativo
	PUA Piani attuativi		livello attuativo





# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

## dal "piano casa" alla città sostenibile

In che direzione sono andate le regioni 2001 ad oggi:

GOVERNO DEL TERRITORIO: MODELLI A CONFRONTO			
		STRUMENTI	CONTENUTI
PRG tradizionale	PRG Piano regolatore Generale		STRATEGIE + TUTELE DISCIPLINA P.E.E. TUTTE TRASFORMAZIONI
		PUA Piani attuativi	TRASFORMAZIONI di maggiore entità
Doppia pianificazione	PS Piano Strutturale		STRATEGIE + TUTELE
		POC Piano Operativo	DISCIPLINA P.E.E. TUTTE TRASFORMAZIONI
			TRASFORMAZIONI di maggiore entità
		PUA Piani attuativi	



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

## dal "piano casa" alla città sostenibile

In che direzione sono andate le regioni 2001 ad oggi:

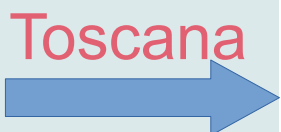
GOVERNO DEL TERRITORIO: MODELLI A CONFRONTO			
		STRUMENTI	CONTENUTI
PRG tradizionale	PRG Piano regolatore Generale		STRATEGIE + TUTELE DISCIPLINA P.E.E. TUTTE TRASFORMAZIONI
		PUA Piani attuativi	TRASFORMAZIONI di maggiore entità
			livello strategico livello conformativo livello attuativo
Doppia pianificazione	PS Piano Strutturale		STRATEGIE + TUTELE
		POC Piano Operativo	DISCIPLINA P.E.E. TUTTE TRASFORMAZIONI
		PUA Piani attuativi	TRASFORMAZIONI di maggiore entità
			livello strategico livello conformativo livello attuativo
PUA conformativi	Doc. Piano + Piano regole / Piano urbanistico Generale		STRATEGIE + TUTELE
		POG Piano Operativo	DISCIPLINA P.E.E. TRASFORMAZIONI di minori entità
		PUA Piani attuativi	TRASFORMAZIONI di maggiore entità
			livello strategico livello conformativo livello attuativo



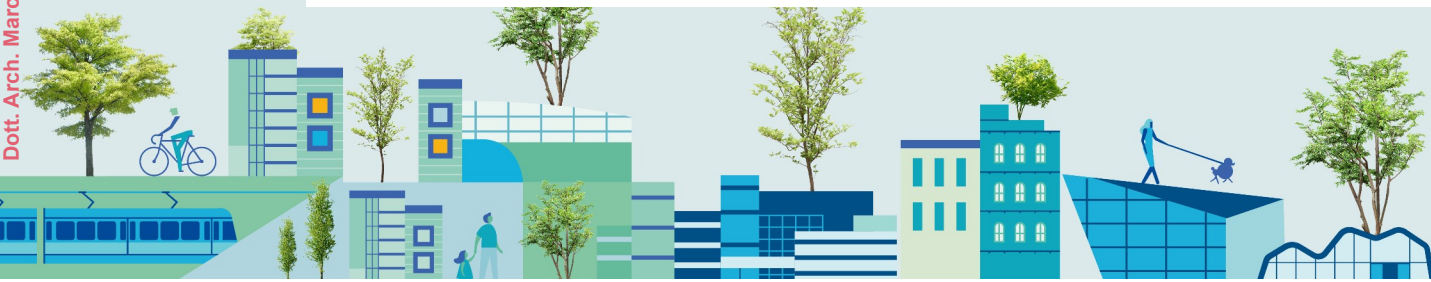
# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

## dal "piano casa" alla città sostenibile

In che direzione sono andate le regioni 2001 ad oggi:



GOVERNO DEL TERRITORIO: MODELLI A CONFRONTO				
STRUMENTI			CONTENUTI	
PRG tradizionale	PRG Piano regolatore Generale		STRATEGIE + TUTELE	livello strategico
			DISCIPLINA P.E.E. TUTTE TRASFORMAZIONI	livello conformativo
		PUA Piani attuativi	TRASFORMAZIONI di maggiore entità	livello attuativo
Doppia pianificazione	PS Piano Strutturale		STRATEGIE + TUTELE	livello strategico
		POC Piano Operativo	DISCIPLINA P.E.E. TUTTE TRASFORMAZIONI	livello conformativo
		PUA Piani attuativi	TRASFORMAZIONI di maggiore entità	livello attuativo
PUA conformativi	Doc. Piano + Piano regole / Piano urbanistico Generale		STRATEGIE + TUTELE	livello strategico
		POG Piano Operativo	DISCIPLINA P.E.E. TRASFORMAZIONI di minori entità	livello conformativo
		PUA Piani attuativi	TRASFORMAZIONI di maggiore entità	livello attuativo



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

Un focus sul modello toscano:

## La maniera toscana di governo del territorio



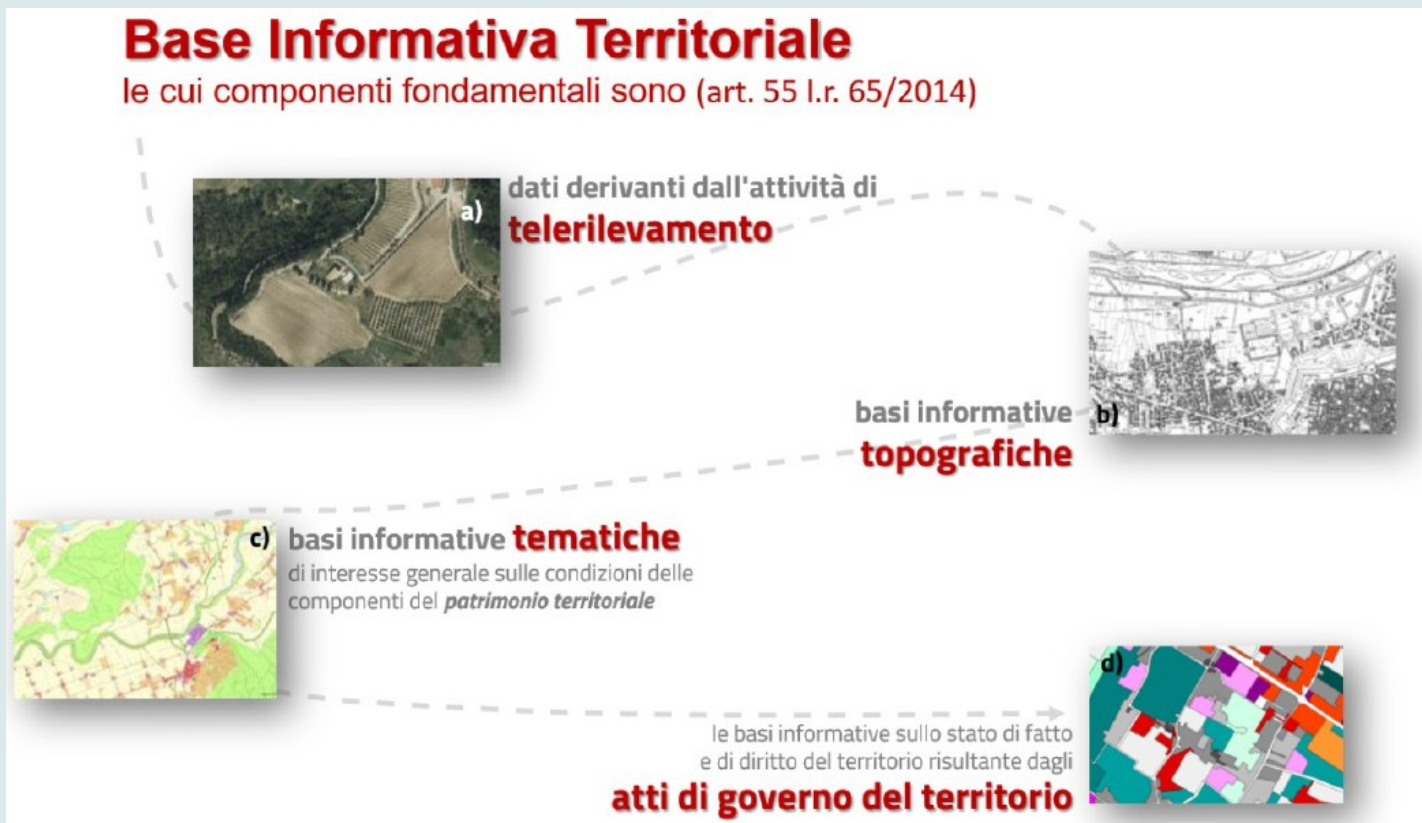
**ANCE** | TOSCANA

in collaborazione con  
**anci**  
toscana



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## La conoscenza certificata





# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## La cultura della pianificazione in Toscana

La pianificazione in Toscana dal 1970 ad oggi:  
quattro distinti periodi in relazione alla norma di riferimento

- pianificazione ai sensi L. 1150/1942
- pianificazione ai sensi L.R. 5/1995
- pianificazione ai sensi L.R. 1/2005
- pianificazione ai sensi L.R. 65/2014 e del PIT/PPR



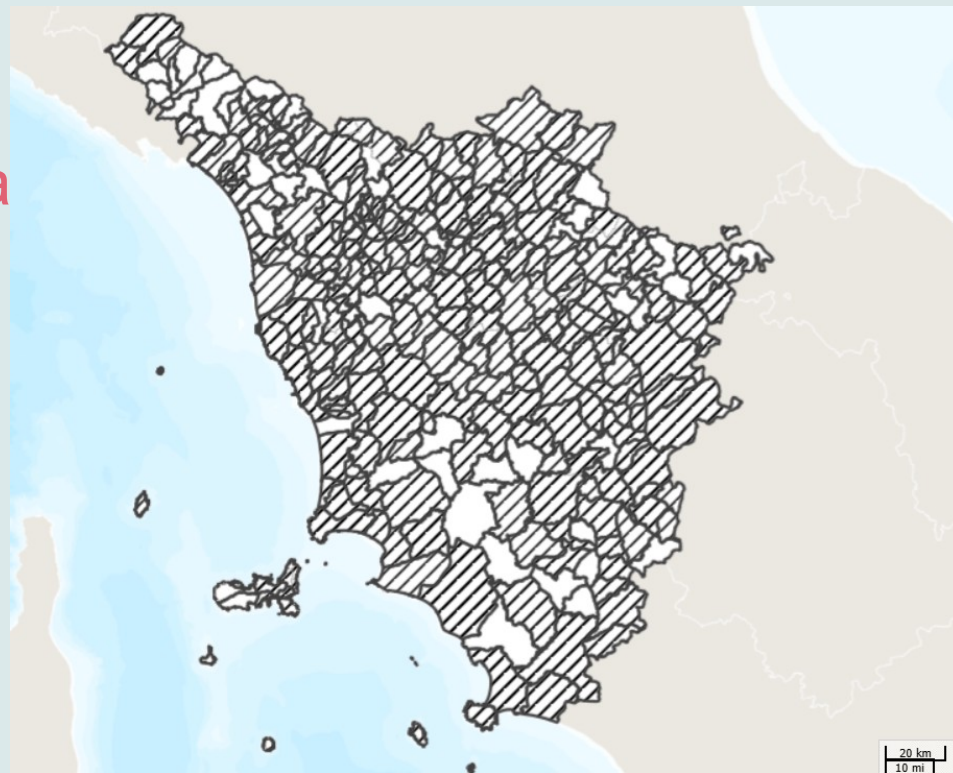
ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

- piani approvati ai sensi L. 1150/1942: il piano unico PRG

La pianificazione in Toscana  
ha radici profonde:  
in vigore della L. 1150/42  
**82% i comuni dotati  
di almeno un PRG**



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana

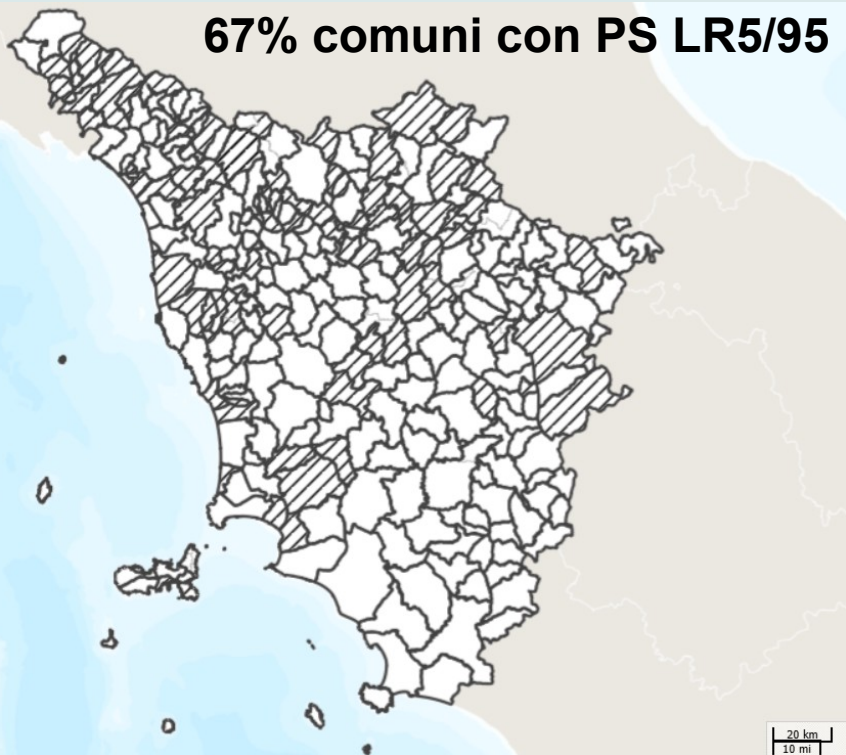
# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

## dal "piano casa" alla città sostenibile

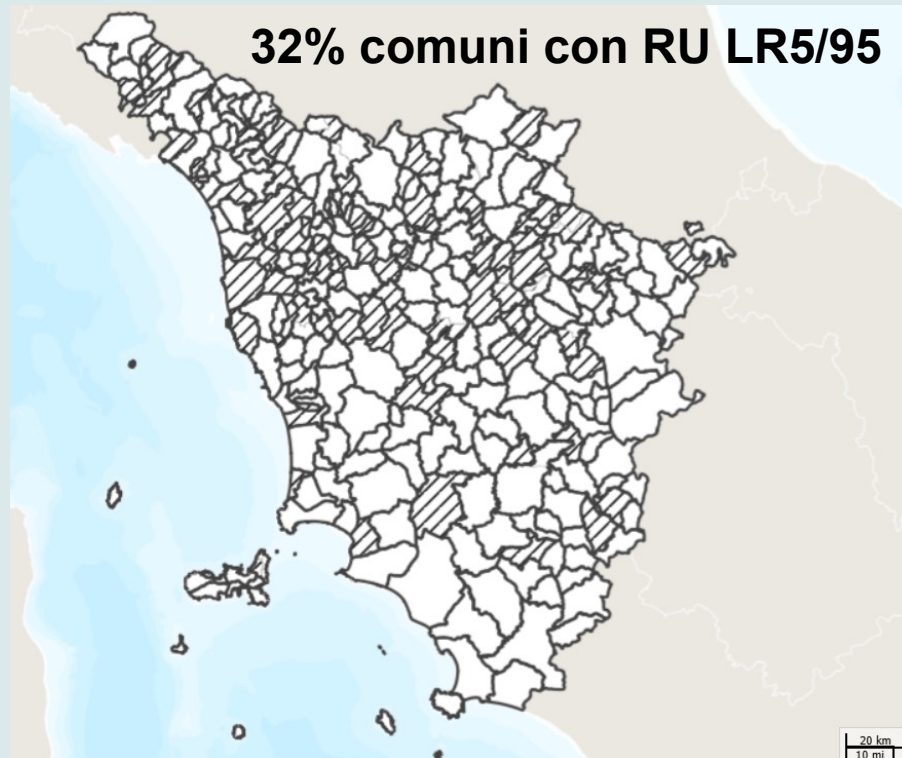
- piani approvati ai sensi L.R. 5/1995

la pianificazione strutturale PS la pianificazione operativa RU

**67% comuni con PS LR5/95**



**32% comuni con RU LR5/95**





# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

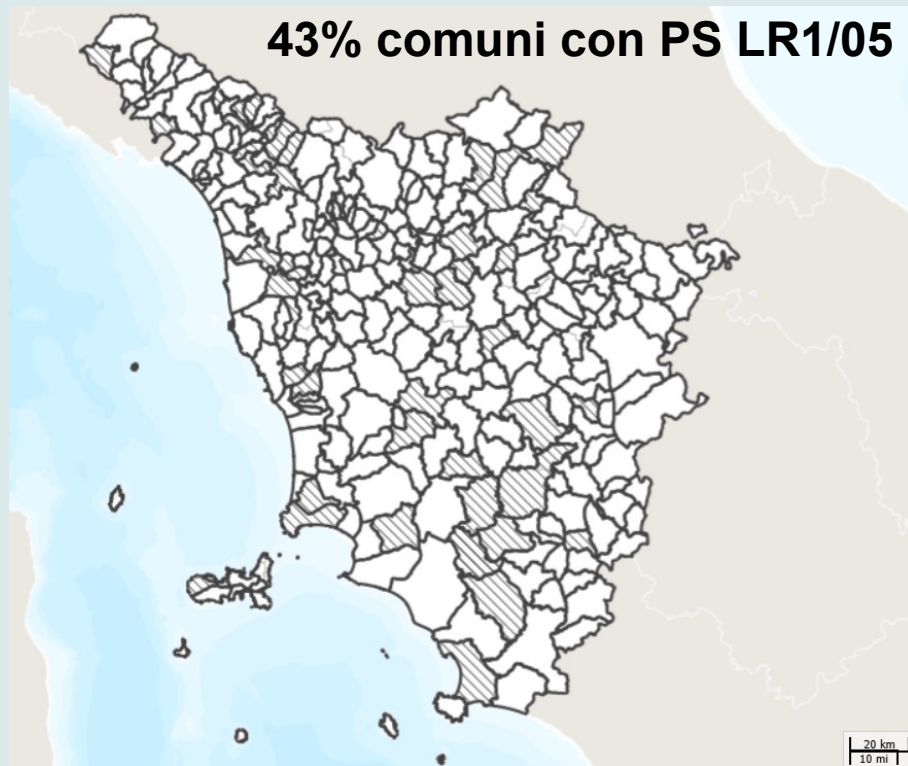
## dal “piano casa” alla città sostenibile

- piani approvati ai sensi L.R. 1/2005

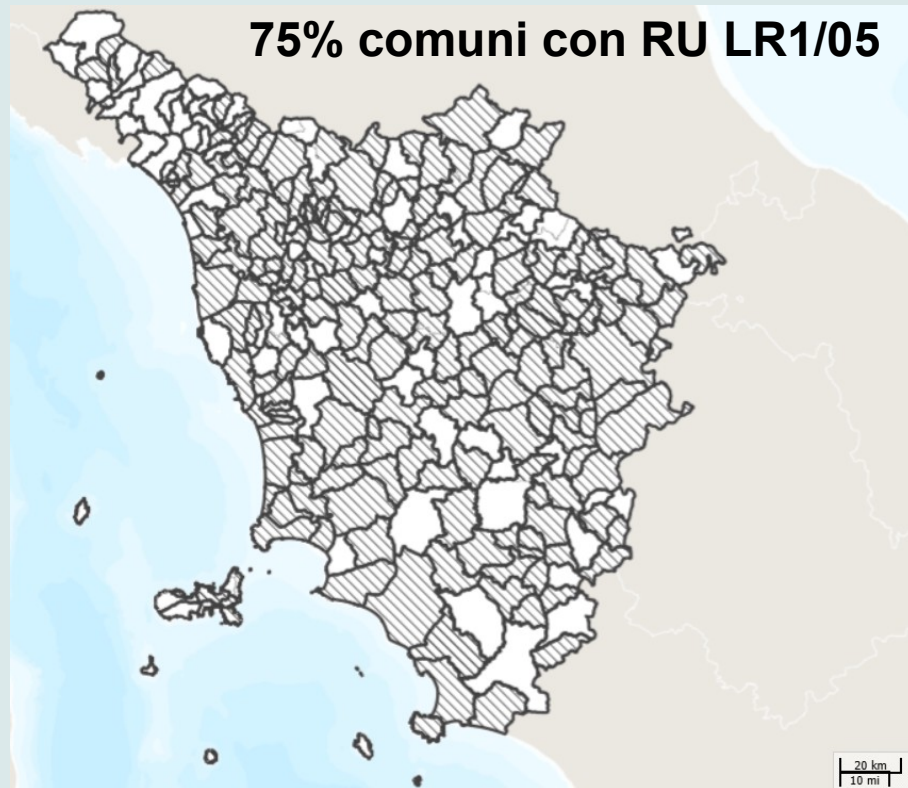
la pianificazione strutturale PS

la pianificazione operativa RU

**43% comuni con PS LR1/05**



**75% comuni con RU LR1/05**



**ANCE** | TOSCANA

in collaborazione con  
**anci**  
toscana

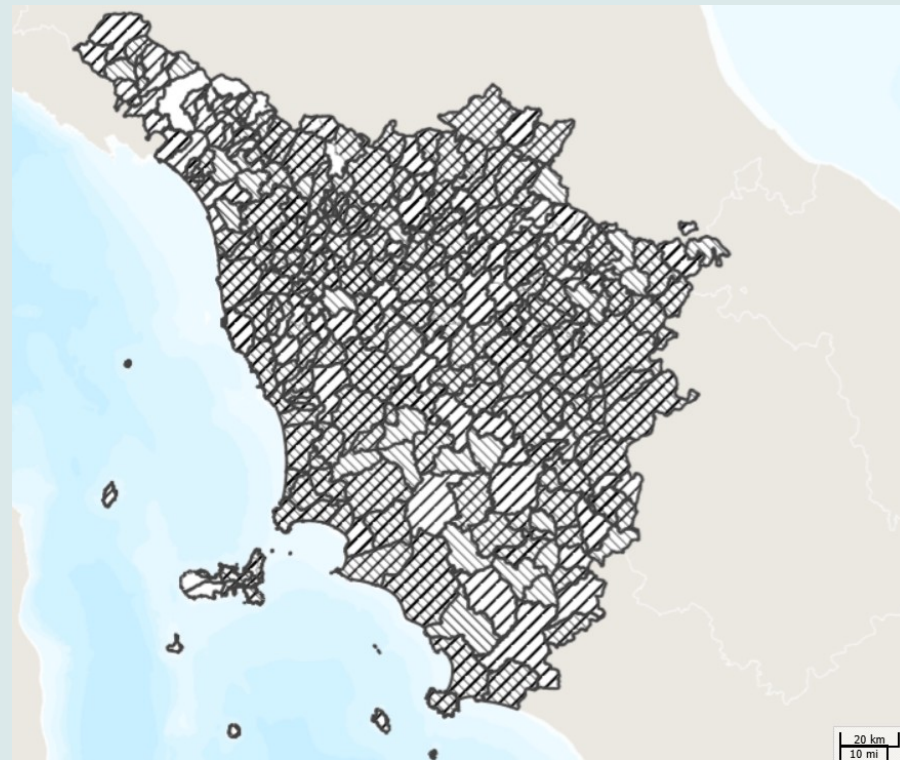
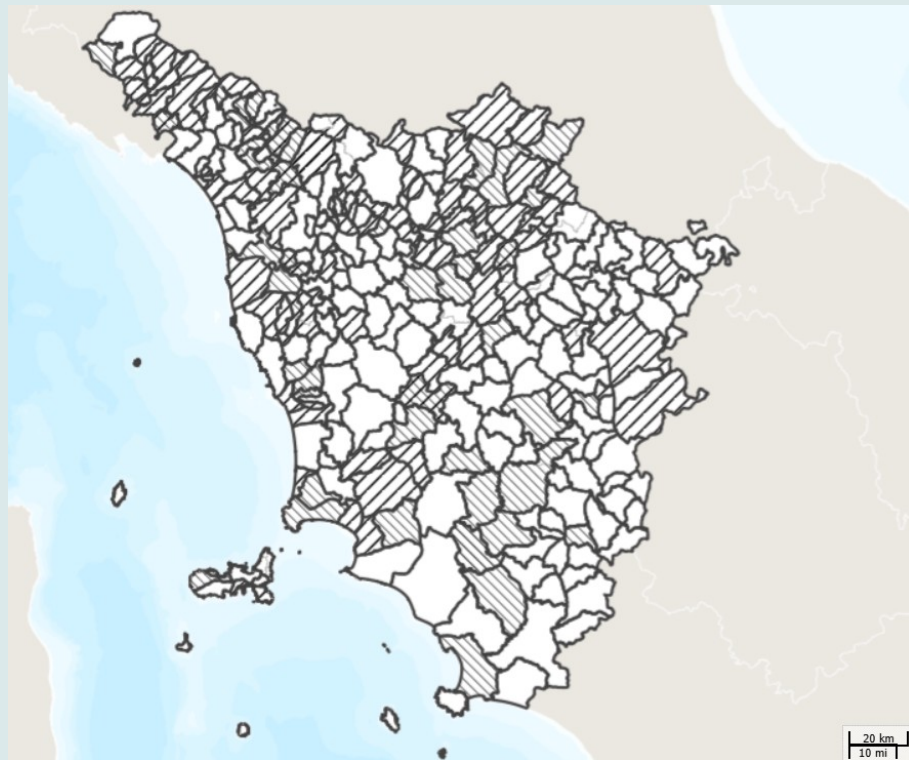
# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

*dal “piano casa” alla città sostenibile*

- piani approvati pre L.R. 65/14

la pianificazione strutturale

la pianificazione operativa



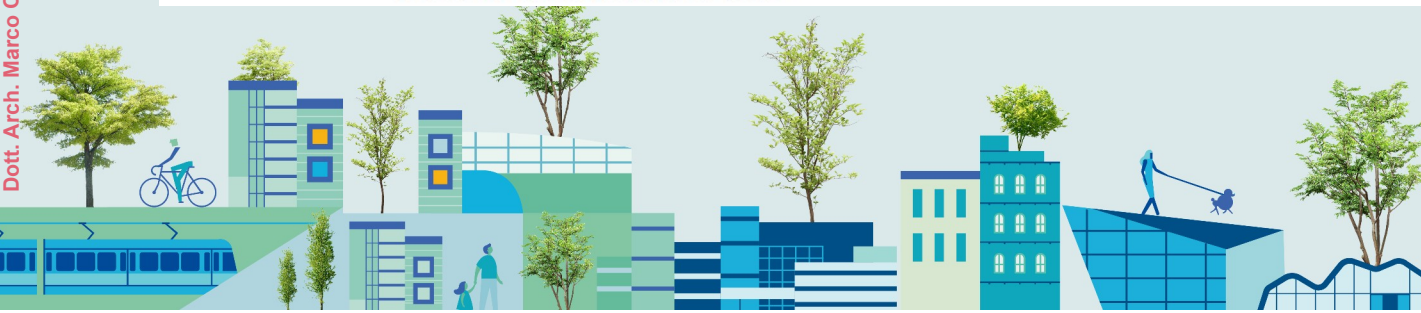
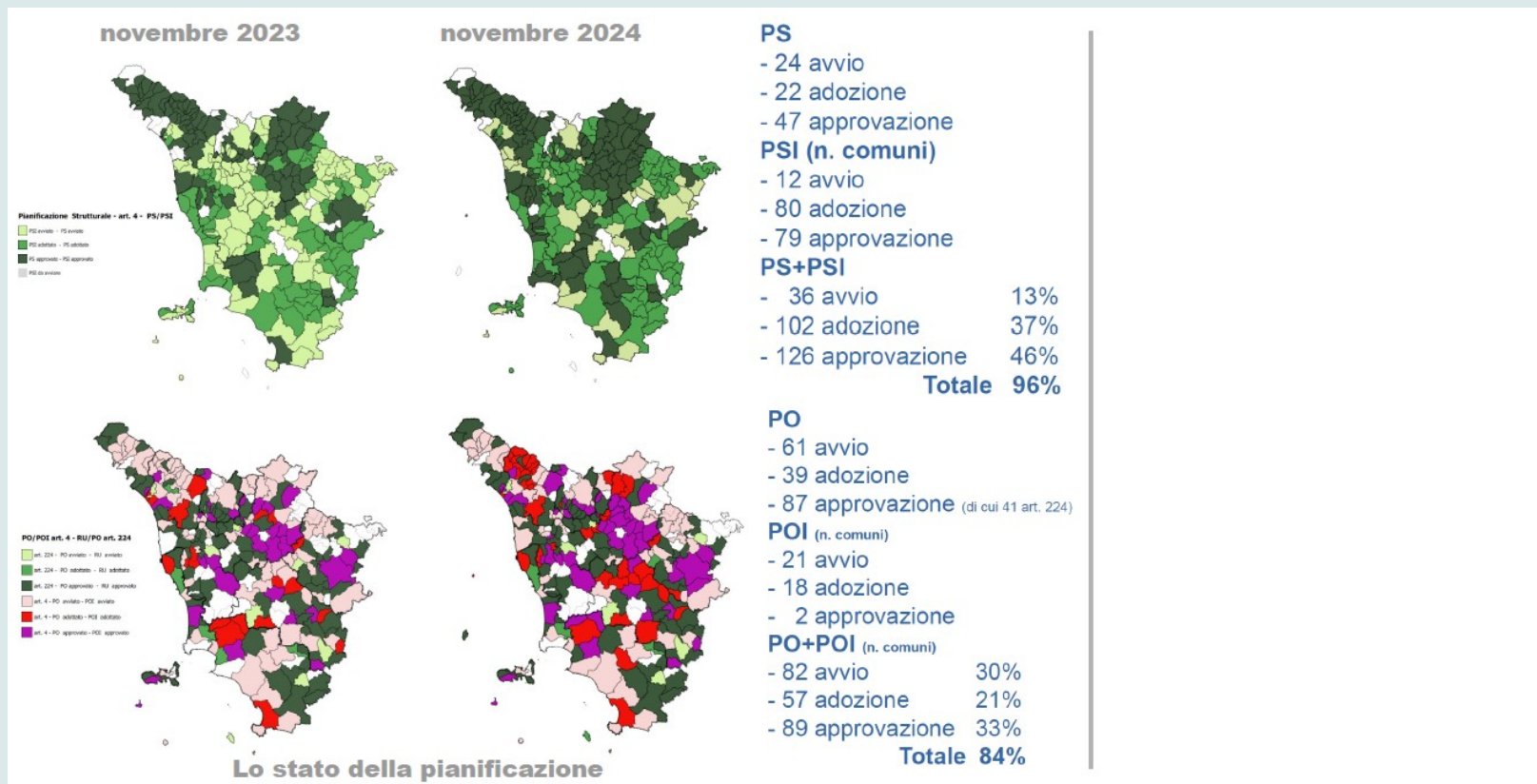
**ANCE** | TOSCANA

in collaborazione con  
**anci**  
toscana

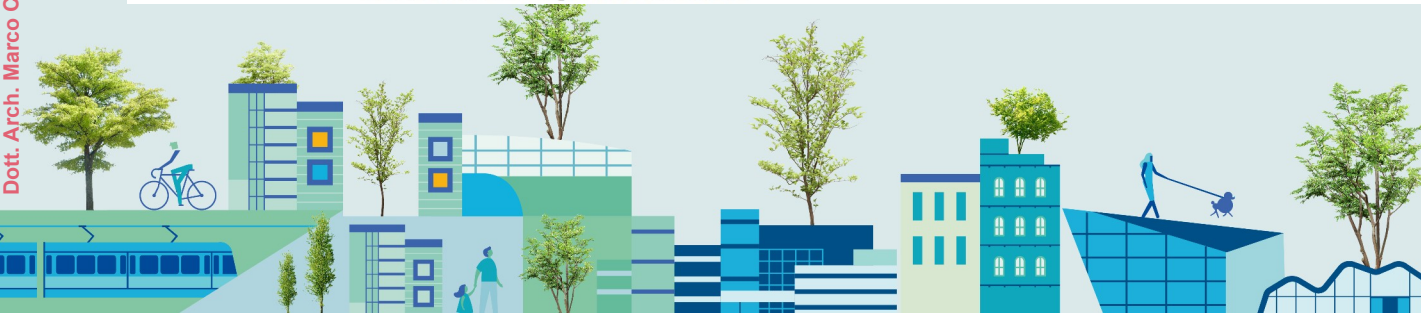
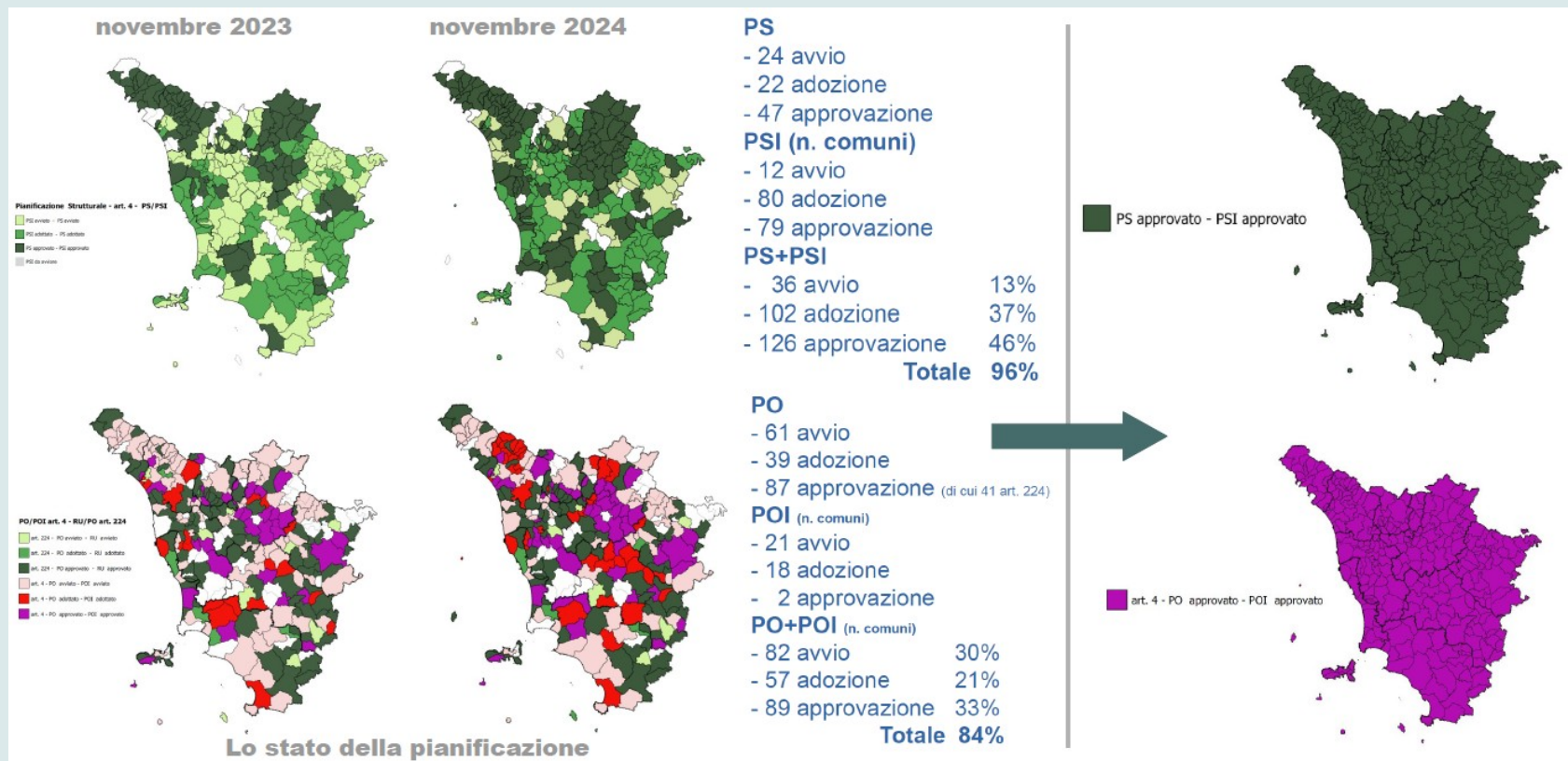


# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

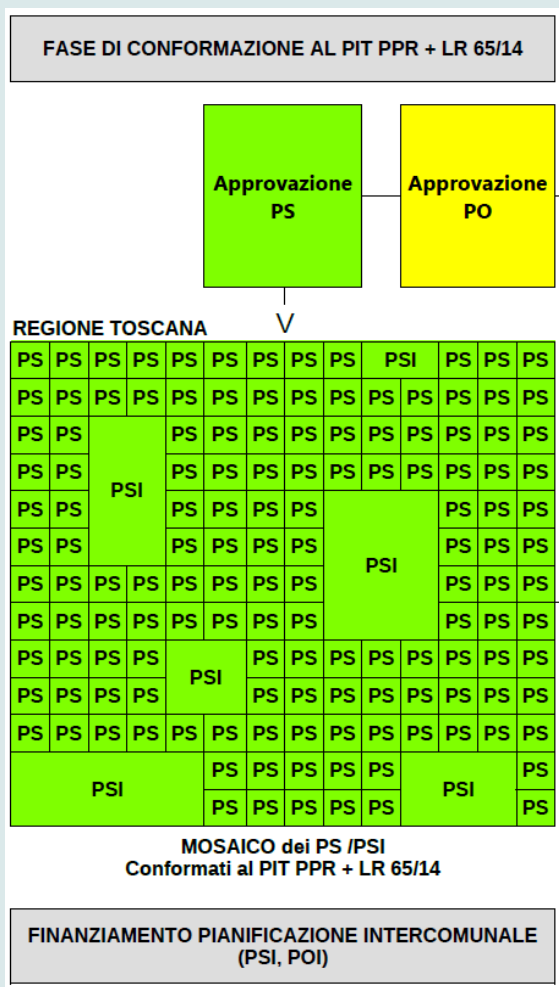
## - stato attuazione L.R. 65/14



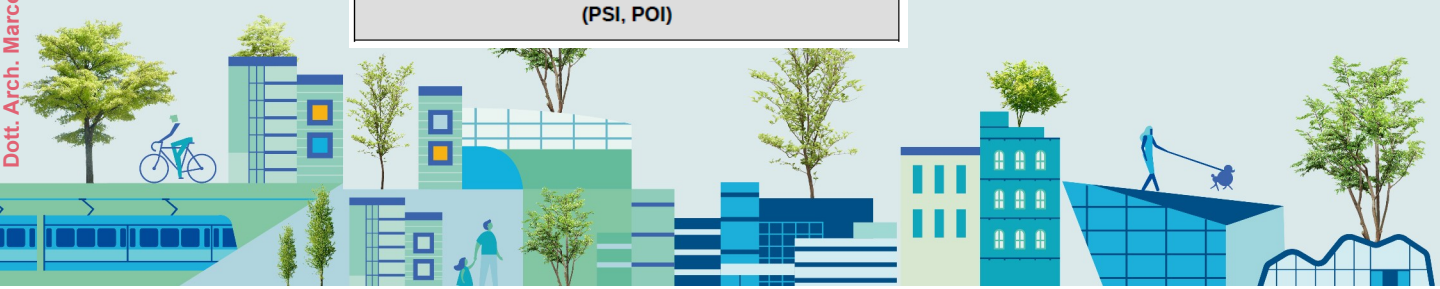
# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal "piano casa" alla città sostenibile



In sintesi:



ANCE | TOSCANA

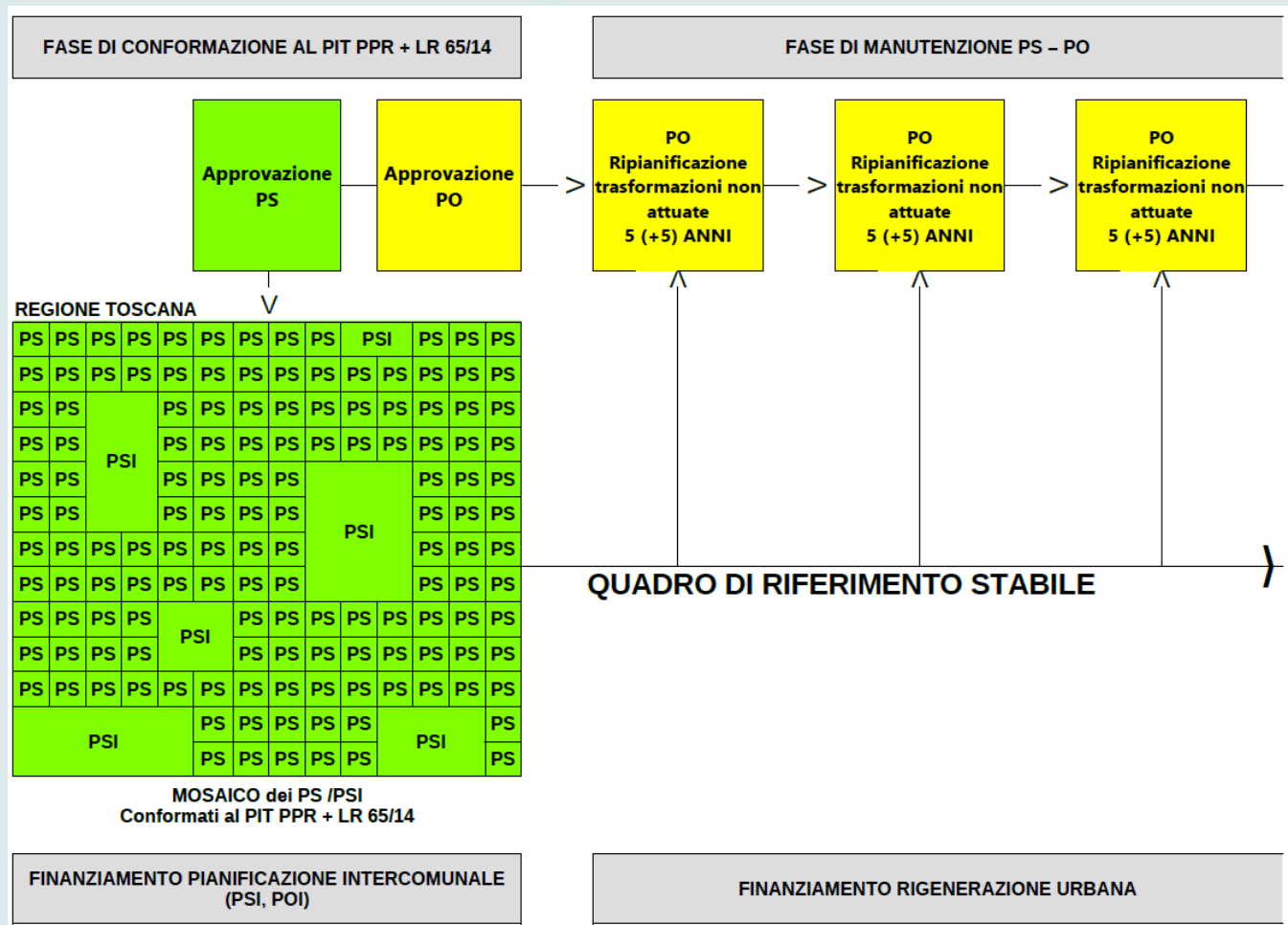




# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

## dal "piano casa" alla città sostenibile

In sintesi:

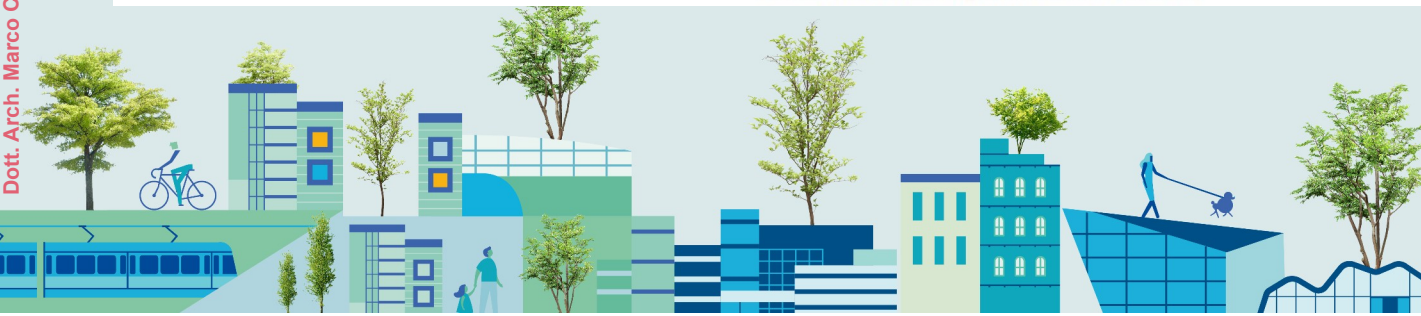
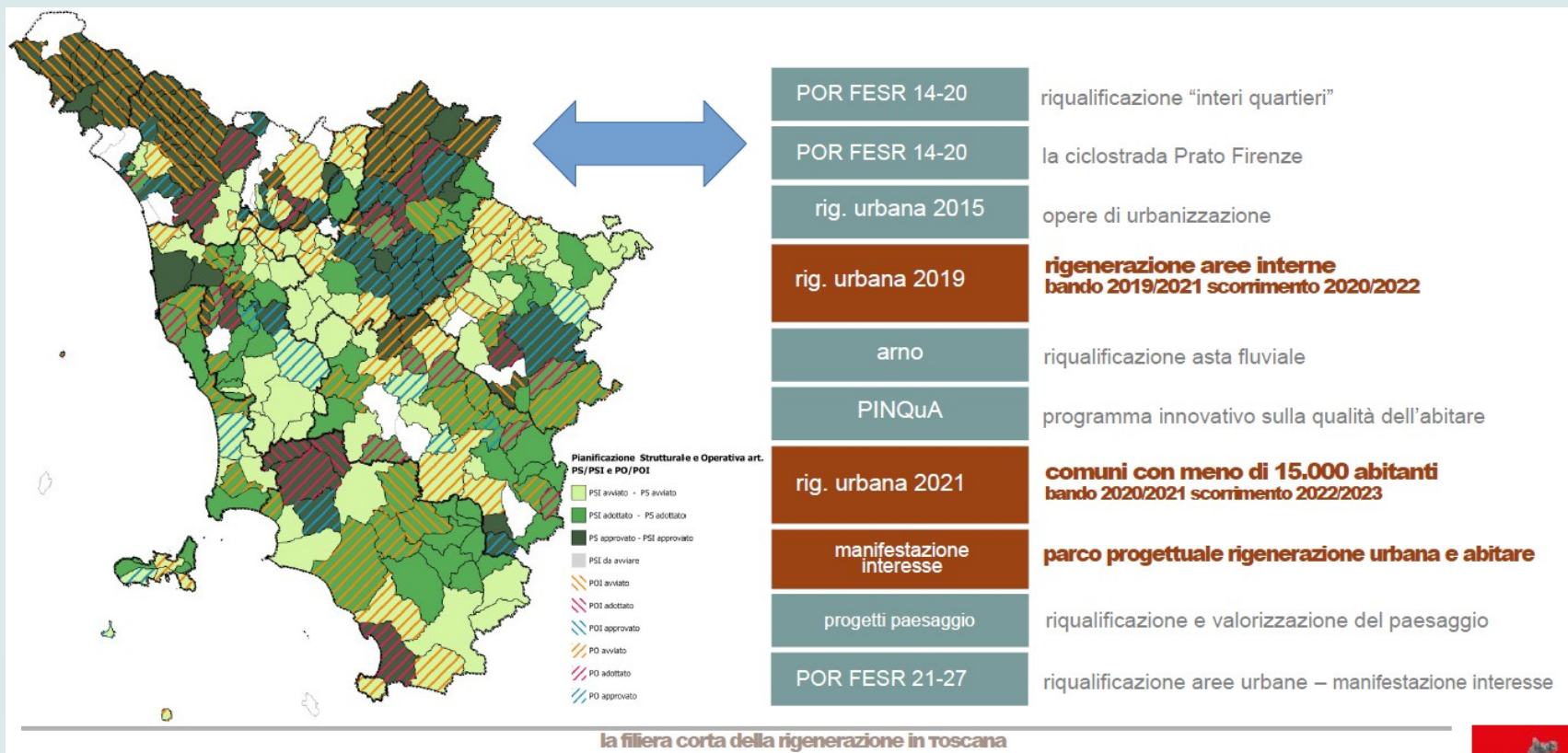


**ANCE** | TOSCANA



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## - la rigenerazione urbana a misura di territorio



ANCE | TOSCANA

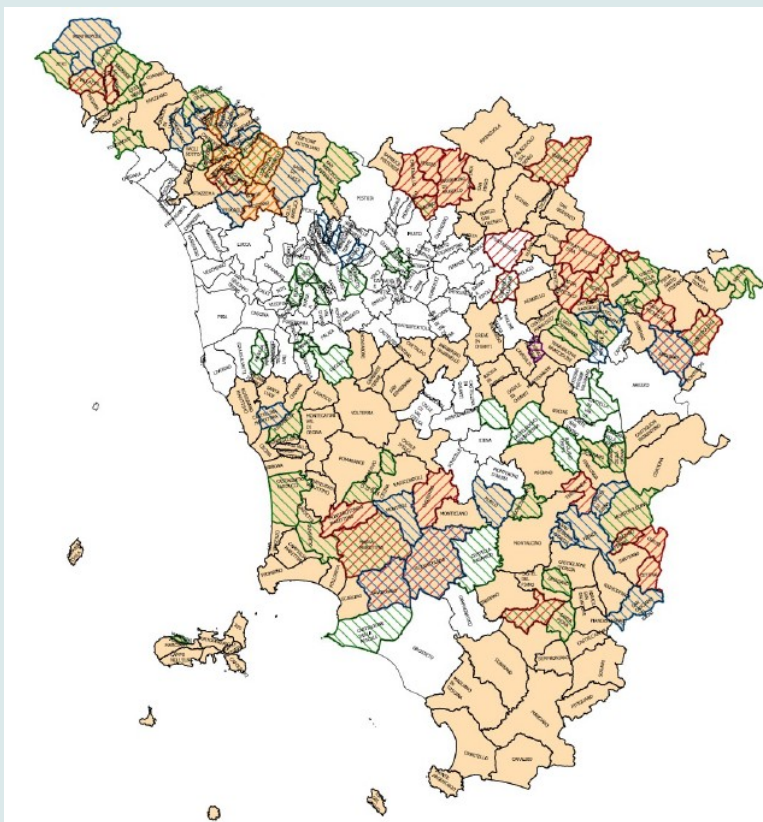
in collaborazione con  
anci  
toscana



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

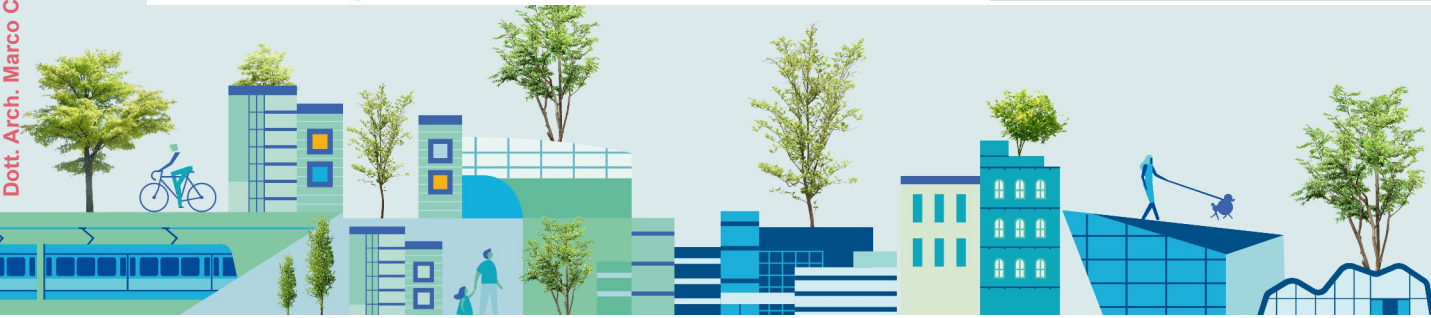
## dal “piano casa” alla città sostenibile

### - la rigenerazione urbana nella Toscana diffusa



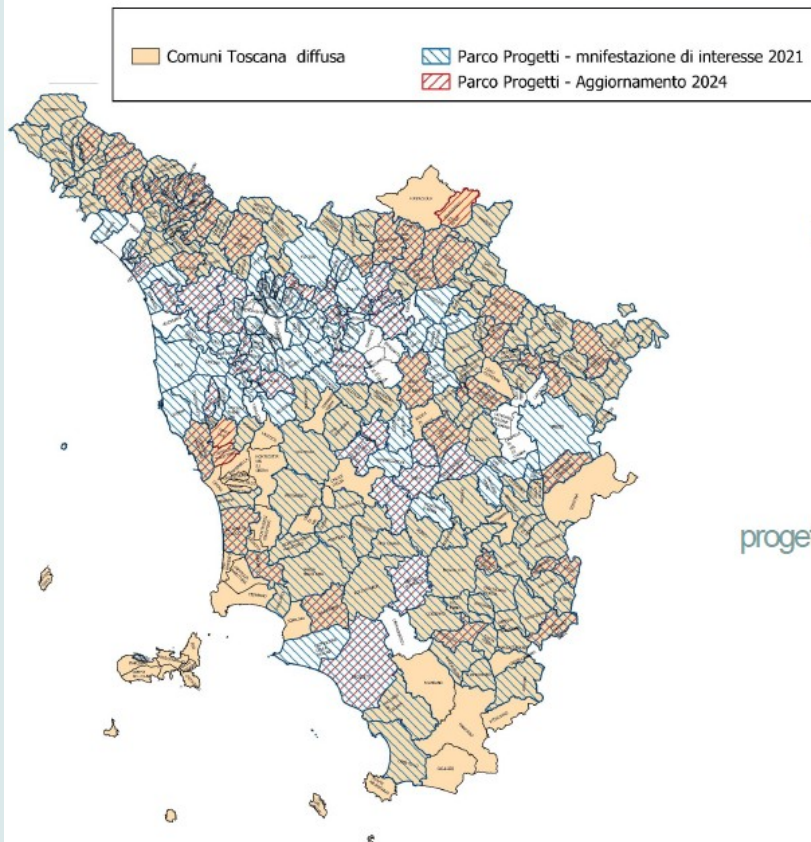
**FINANZIAMENTI RIGENERAZIONE URBANA NELLA TOSCANA DIFFUSA**  
 Art. 11 - Proposta di legge regionale in materia di “Valorizzazione della Toscana Diffusa”

Programma di finanziamento	n. interventi finanziati	Importo contribuzione pubblica
Aree interne (risorse regionali)	35	10.636.000,00
Comuni fino a 15.000 ab. (risorse statali L. 145/2018 + regionali)	24	12.565.888,56
Comuni fino a 20.000 ab. (risorse statali L. 145/2018 + regionali)	38	17.487.152,29
<b>TOTALE</b>	<b>97</b>	<b>40.689.040,85</b>
Comuni fino a 20.000 ab. (risorse statali FSC 2021/27)	22	<b>9.991.843,99</b>
<b>TOTALE</b>	<b>119</b>	<b>50.680.884,84</b>
PINQUA (PNRR) - “Abitare la Valle del Serchio”	39	16.943.109,00
<b>TOTALE</b>	<b>158</b>	<b>67.623.993,84</b>
PR FESR 2021/2027 aree urbane (S. Giovanni Valdarno)	7 (operazioni presentate)	Contributo max : 7.600.000,00
PR FSE + aree urbane (S. Giovanni Valdarno)	percorsi partecipativi	50.000,00
PR FESR 2021/2027 aree interne	4 (in procedura negoziale)	Risorse stanziare: 1.286.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>169</b>	<b>76.559.993,84</b>

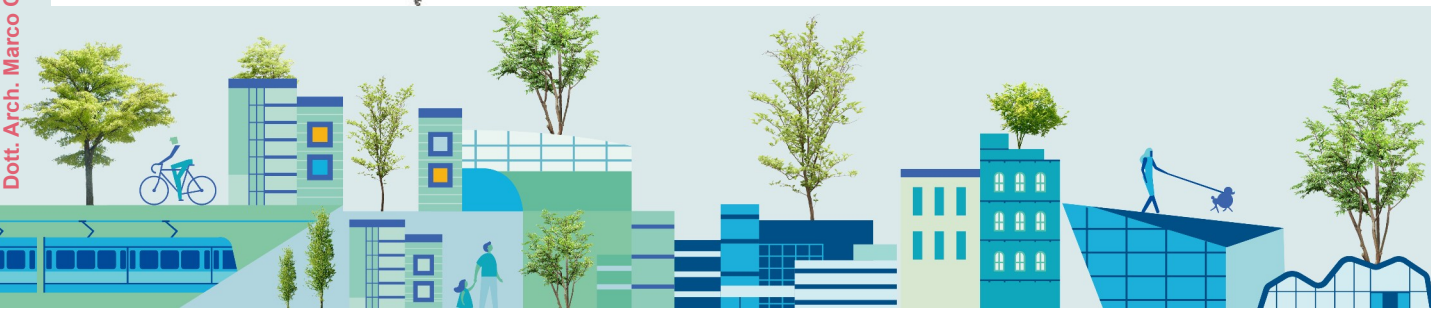
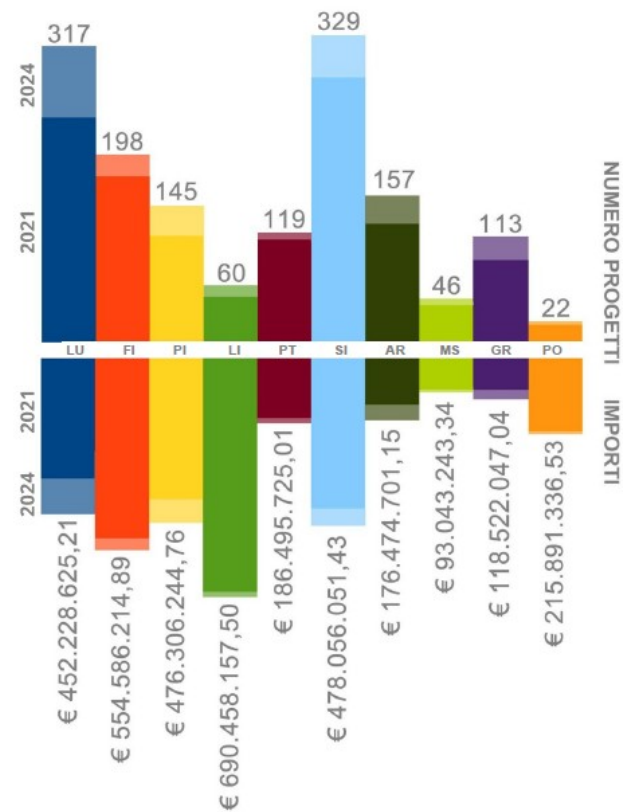


# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal "piano casa" alla città sostenibile

## Parco Progetti regionale 2021/2024



numero progetti inviati  
**1506**  
numero comuni  
**181**  
progetti in ambiti sovracomunali  
**23**



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Iniziative in corso:

- Delibera n.240 del 03-03-2025  
**nuovo bando rigenerazione urbana nella Toscana Diffusa**
- interventi di **rinaturalizzazione di suoli degradati** o in via di degrado in ambito urbano e periurbano



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

**CONFERENZA DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME**



**COORDINAMENTO INTERREGIONALE TECNICO  
INFRASTRUTTURE, MOBILITA' E GOVERNO DEL TERRITORIO**

**COORDINAMENTO VICARIO EDILIZIA**

**TEMI E PRIORITA' DA PORRE ALL'ATTENZIONE DEL GOVERNO**



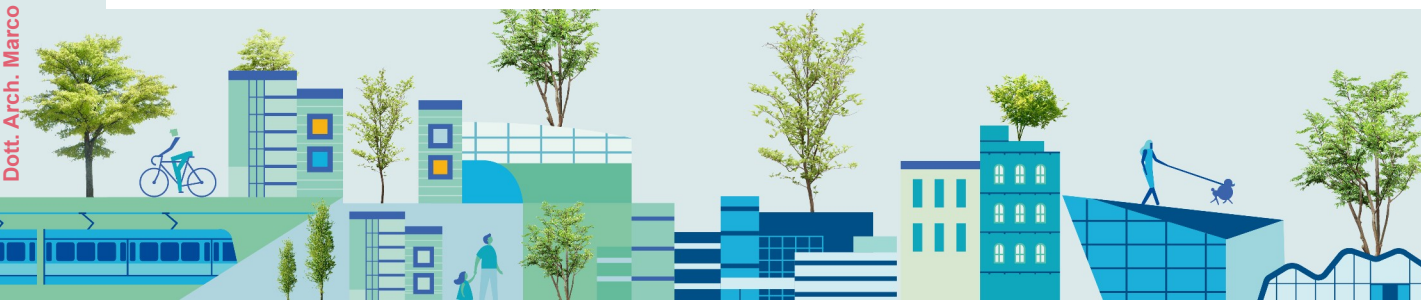
**ANCE** | TOSCANA

in collaborazione con  
**anci**  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Edilizia Residenziale Pubblica

1. OBIETTIVO: **Promuovere l'incremento del patrimonio di edilizia popolare pubblica, anche attraverso l'acquisto di patrimonio abitativo esistente, interventi di sostituzione edilizia e potenziamento edilizio**, per garantire un maggiore soddisfacimento della domanda di ERP
2. OBIETTIVO: **Manutenere, efficientare e recuperare il patrimonio di edilizia popolare pubblica esistente;**
3. OBIETTIVO: **Promuovere la rigenerazione urbana e ridurre i fenomeni di marginalità sociale;**
4. OBIETTIVO: **Sostegno alla locazione, riordino ed integrazione degli strumenti esistenti (L 431/1998, L 124/2013 art.6 c.5 Morosità Incolpevole)**
5. OBIETTIVO: **Integrazione tra politiche abitative e sociali (gestione patrimonio di ERP)**
6. OBIETTIVO: **Testo Unico Housing Sociale -Riordino del quadro normativo in materia di ERP ed ERS**
7. OBIETTIVO: **Razionalizzazione delle risorse finanziarie per l'attuazione di programmi di ERP ed ERS**
8. OBIETTIVO: **Eliminazione dell'IMU sugli alloggi sociali di edilizia residenziale pubblica**
9. OBIETTIVO: **Contrasto alla crescente povertà energetica nell'erp**
10. OBIETTIVO: **Flessibilità del Fondo Locazione per gli inquilini del mercato privato**
11. OBIETTIVO: **Razionalizzazione del sistema dei vincoli nei progetti PNRR**
12. OBIETTIVO: **Modificare il DM MIT 2008 sulla rilevanza non economica dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata**



ANCE | TOSCANA

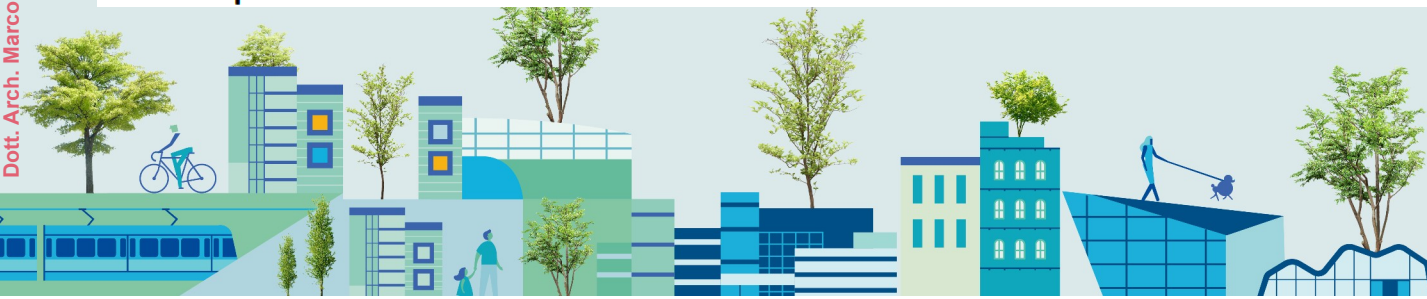
in collaborazione con  
anci  
toscana



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Edilizia Residenziale Pubblica

1. OBIETTIVO: **Promuovere l'incremento del patrimonio di edilizia popolare pubblica, anche attraverso l'acquisto di patrimonio abitativo esistente, interventi di sostituzione edilizia e potenziamento edilizio**, per garantire un maggiore soddisfacimento della domanda di ERP
2. OBIETTIVO: **Manutenere, efficientare e recuperare il patrimonio di edilizia popolare pubblica esistente;**
3. OBIETTIVO: **Promuovere la rigenerazione urbana** e ridurre i fenomeni di marginalità sociale;
4. OBIETTIVO: **Sostegno alla locazione, riordino ed integrazione degli strumenti esistenti (L 431/1998, L 124/2013 art.6 c.5 Morosità Incolpevole)**
5. OBIETTIVO: **Integrazione tra politiche abitative e sociali (gestione patrimonio di ERP)**
6. OBIETTIVO: **Testo Unico Housing Sociale -Riordino del quadro normativo** in materia di ERP ed ERS
7. OBIETTIVO: **Razionalizzazione delle risorse finanziarie** per l'attuazione di programmi di ERP ed ERS
8. OBIETTIVO: **Eliminazione dell'IMU** sugli alloggi sociali di edilizia residenziale pubblica
9. OBIETTIVO: **Contrasto alla crescente povertà energetica nell'erp**
10. OBIETTIVO: **Flessibilità del Fondo Locazione** per gli inquilini del mercato privato
11. OBIETTIVO: **Razionalizzazione del sistema dei vincoli nei progetti PNRR**
12. OBIETTIVO: **Modificare il DM MIT 2008 sulla rilevanza non economica dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata**



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Barriere architettoniche

1. **OBIETTIVO: Revisione dei criteri e delle modalità di riparto e accesso ai contributi per l’abbattimento delle BBAA negli edifici pubblici e privati**



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Barriere architettoniche

1. OBIETTIVO: Revisione dei criteri e delle modalità di riparto e **accesso ai contributi** per l'abbattimento delle BBAA negli edifici pubblici e privati



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: gli impatti degli interventi statali nel sistema Toscana

Interventi emergenziali: - decreto salva casa



ANCE | TOSCANA



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: gli impatti degli interventi statali nel sistema Toscana

Interventi emergenziali: - decreto salva casa

- stato legittimo degli immobili
- semplificazione delle procedure finalizzate a sanare difformità parziali
- superamento della doppia conformità
- mutamento della destinazione d'uso



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: gli impatti degli interventi statali nel sistema Toscana

Stato legittimo degli immobili. Giudizio nel complesso positivo:

- la norma tende a semplificare le modalità di attestazione della legittimità degli immobili
- di particolare rilievo: *alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni alternative alla demolizione nel caso in cui l'ufficio tecnico comunale (...)*



ANCE | TOSCANA

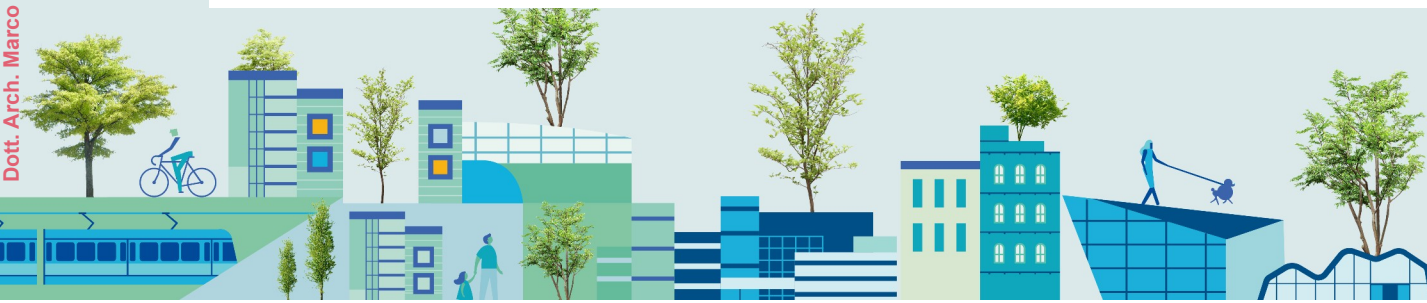
in collaborazione con  
anci  
toscana



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

## dal “piano casa” alla città sostenibile

REF. NORM.	TIPOLOGIA DI ABUSO	SANZIONI
DPR 380/2001 art. 33	Interventi di <b>ristrutturazione edilizia</b> eseguiti in <b>assenza di permesso di costruire</b> o in <b>totale difformità</b>	<b>Rimozione o demolizione dell'opera</b>  <b>Sanzione pecuniaria sostitutiva della demolizione</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• sanzione pecuniaria pari al <b>doppio</b> dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere</li></ul>
DPR 380/2001 art. 34	Interventi eseguiti in <b>parziale difformità</b> dal permesso di costruire	<b>Rimozione o demolizione dell'opera</b>  <b>Sanzione pecuniaria sostitutiva della demolizione</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• per <u>destinazioni residenziali</u> sanzione pari al <b>doppio triplo</b> del costo di produzione, stabilito in base alla legge 392/1978, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire</li><li>• per le <u>altre destinazioni</u> sanzione pari al <b>doppio triplo</b> dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere</li></ul>
DPR 380/2001 art. 37 com	Interventi eseguiti in <b>assenza o difformità dalla SCIA</b>	<b>Rimozione o demolizione dell'opera</b>  <b>Sanzione pecuniaria sostitutiva della demolizione (?)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sanzione pecuniaria pari al <b>doppio triplo</b> dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a <b>516 1.032</b> euro</li></ul>



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: gli impatti degli interventi statali nel sistema Toscana

Interventi emergenziali: - decreto salva casa

Semplificazione delle procedure finalizzate a sanare difformità parziali

Giudizio nel complesso positivo:

- l'incremento delle tolleranze per gli immobili realizzati entro il 24 maggio 2024 e la disposizione la disposizione relativa agli immobili realizzati prima del 1977 producono una effettiva semplificazione delle procedure



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: gli impatti degli interventi statali nel sistema Toscana

Interventi emergenziali: - decreto salva casa

- superamento della doppia conformità per abusi minori

Giudizio nel complesso positivo

- è certamente la modifica più rilevante del Salva casa
- riduzione drastica degli accessi agli archivi storici
- di rilievo la possibilità di accertamento di conformità in presenza vincoli paesaggistici anche nel caso di incrementi di superfici e volumi



**ANCE** | TOSCANA





# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: gli impatti degli interventi statali nel sistema Toscana

Interventi emergenziali: - decreto salva casa

- mutamento della destinazione d'uso

Giudizio negativo:

- ingiustificato azzeramento delle discipline comunali
- criticità nella generalizzata riduzione degli oneri
- criticità nella deroga agli standard




ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

Comune di  
**Scandicci**

**Allegato C** **Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**



Luglio 2018

## ALLEGATO 'C'

### DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

art. 1	Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni / Contenuti e finalità
--------	---

<b>Capo I - Articolazione delle categorie di destinazioni d'uso in sub-categorie</b>	
art. 2	Categoria funzionale 'residenziale'
art. 3	Categoria funzionale 'industriale e artigianale'
art. 4	Categoria funzionale 'commerciale al dettaglio'
art. 5	Categoria funzionale 'turistico-ricettiva'
art. 6	Categoria funzionale 'direzionale e di servizio'
art. 7	Categoria funzionale 'commerciale all'ingrosso e depositi'
art. 8	Categoria funzionale 'agricola e funzioni connesse'
art. 9	Attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

<b>Capo II - Ambiti e zone speciali di programmazione commerciale</b>	
art. 10	Ambiti di programmazione commerciale
art. 11	Zone speciali di programmazione commerciale
art. 12	Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio e per le attività ad essi assimilate

<b>Capo III - Disposizioni particolari</b>	
art. 13	Mutamenti della destinazione d'uso senza opere soggetti a SCIA



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

**Comune di Roma**  
Circolare Prot.  
QI/2024/0205723  
del 21 ottobre  
2024

## APPLICABILITA' NORME CAMBI D'USO

Il Comune specifica che:

- possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni (comma 1-bis, 1-ter e 1-quater): **restano comunque fatte salve anche le disposizioni delle norme della pianificazione urbanistica comunale in merito alle destinazioni d'uso e ai mutamenti di destinazioni d'uso ammissibili;**
- la **non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale**, prevista dal secondo periodo del comma 1-quinquies, **non è applicabile** in quanto può operare solo in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica invece presenti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- **nulla risulta variato rispetto a quanto dovuto per il Contributo di Costruzione** (Oneri di Urbanizzazione primaria, Oneri di Urbanizzazione secondaria e Contributo afferente il costo di costruzione) **e per l'eventuale Contributo Straordinario.**

**Emilia-Romagna**  
Nota prot. n.

**ONERI DI URBANIZZAZIONE** specificato che il reperimento e la cessione al Comune delle aree per dotazioni pubbliche e il pagamento degli oneri di urbanizzazione costituiscono due obblighi distinti e che pertanto l'esenzione dal reperimento di nuove aree a standard non comporta automaticamente l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione. Pertanto, **la Regione invita i Comuni a continuare ad applicare il contributo di costruzione previsto per i cambi d'uso secondo quanto specificato dalla DAL n. 186 del 2018.** Viene inoltre sottolineato che ciò vale per i mutamenti d'uso all'interno della medesima categoria funzionale (c.d. cambi orizzontali) sia di



**ANCE** | TOSCANA

in collaborazione con  
**anci**  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: gli interventi statali

Interventi emergenziali: - le modifiche alla definizione di ristrutturazione edilizia



ANCE | TOSCANA





# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

- le modifiche alla definizione di ristrutturazione edilizia

DPR 380/2001	LR 65/14
NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA EDIFICAZIONE
	SOSTITUZIONE EDILIZIA
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA

Giudizio negativo:

- la definizione non può dipendere dalla presenza o meno di un vincolo
- necessità di distinguere dentro RE interventi conservativi da quelli ricostruttivi




ANCE | TOSCANA



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

- le modifiche alla definizione di ristrutturazione edilizia

DPR 380/2001		fuori vincoli paesaggistici (...)	
LR 65/14		DPR 380/2001	LR 65/14
NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA EDIFICAZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA EDIFICAZIONE
	SOSTITUZIONE EDILIZIA		SOSTITUZIONE EDILIZIA
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA		RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA

Giudizio negativo:

- la definizione non può dipendere dalla presenza o meno di un vincolo
- necessità di distinguere dentro RE interventi conservativi da quelli ricostruttivi



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

## dal “piano casa” alla città sostenibile

- le modifiche alla definizione di ristrutturazione edilizia

DPR 380/2001		LR 65/14	fuori vincoli paesaggistici (...)		Dentro vincoli paesaggistici ad eccezione (...)	
DPR 380/2001		LR 65/14	DPR 380/2001	LR 65/14	DPR 380/2001	LR 65/14
NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA EDIFICAZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA EDIFICAZIONE	NUOVA EDIFICAZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA EDIFICAZIONE
	SOSTITUZIONE EDILIZIA	SOSTITUZIONE EDILIZIA	SOSTITUZIONE EDILIZIA	SOSTITUZIONE EDILIZIA		SOSTITUZIONE EDILIZIA
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	RE RICOSTRUTTIVA
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA			RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA		RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA

Giudizio negativo:

- la definizione non può dipendere dalla presenza o meno di un vincolo
- necessità di distinguere dentro RE interventi conservativi da quelli ricostruttivi



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: quali interventi?

Interventi strutturali: - nuovo testo unico edilizia



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: quali interventi?

Interventi strutturali: - nuovo testo unico edilizia

Il nuovo testo deve fondarsi su una corretta definizione degli interventi edilizi, che distinguano chiaramente gli interventi di:

- adeguamento funzionale del P.E.E.
- trasformazione del P.E.E.
- trasformazioni del territorio con consumo di suolo



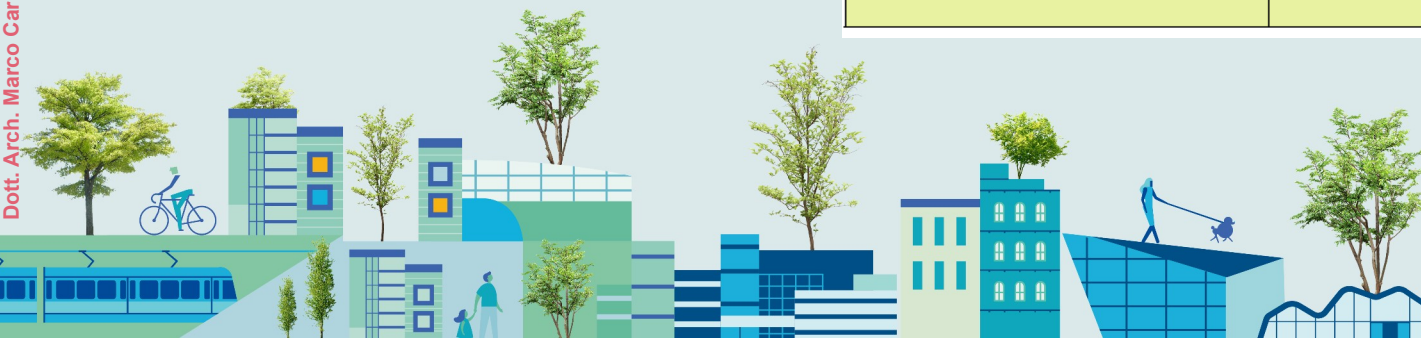
ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

Una possibile articolazione  
degli interventi edilizi

Interventi di TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	NUOVA EDIFICAZIONE
	ALTRI MANUFATTI, URBANIZZAZIONI, INFRASTRUTTURE , ecc.
interventi di TRASFORMAZIONE del P.E.E.	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
	SOSTITUZIONE EDILIZIA
	ADDIZIONE VOLUMETRICA
	INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE
interventi di ADEGUAMENTO FUNZIONALE del P.E.E.	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	MANUTENZIONE ORDINARIA



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

**Resoconto 4° tavolo di consultazione convocato dal Ministro delle Infrastrutture  
sul "Piano Casa Italia" e sulle iniziative in itinere nel settore dell'edilizia e delle  
politiche abitative  
28 GENNAIO 2025**

I lavori sono stati introdotti dalla dott.ssa Elena Griglio (Capo Ufficio Legislativo MIT), che ha affrontato i seguenti punti:

1. Linee guida decreto “salva casa”
2. Piano casa Italia
3. Avvio consultazioni testo unico edilizia



**ANCE** | TOSCANA

in collaborazione con  
**anci**  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

**Resoconto 4° tavolo di consultazione convocato dal Ministro delle Infrastrutture  
sul "Piano Casa Italia" e sulle iniziative in itinere nel settore dell'edilizia e delle  
politiche abitative  
28 GENNAIO 2025**

I lavori sono stati introdotti dalla dott.ssa Elena Griglio (Capo Ufficio Legislativo MIT), che ha affrontato i seguenti punti:

1. Linee guida decreto “salva casa”
2. Piano casa Italia
3. **Avvio consultazioni testo unico edilizia**



**ANCE** | TOSCANA

in collaborazione con  
**anci**  
toscana



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Punto 3. Riforma del Testo Unico dell’Edilizia

È prevista una riforma complessiva del Testo Unico dell’Edilizia, con l’avvio di una consultazione operativa degli stakeholder focalizzata su 20 argomenti e 3 priorità:

- Semplificazione normativa e riordino delle competenze fra Stato e Regioni.
- Razionalizzazione dei titoli edilizi.



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

## *dal “piano casa” alla città sostenibile*

### Salva casa & Salva città: quali interventi?

Interventi strutturali: - disegni di legge su rigenerazione urbana



**ANCE** | TOSCANA

in collaborazione con  
**anci**  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: quali interventi?

Interventi strutturali: - disegni di legge su rigenerazione urbana

**Per quanto riguarda i disegni di Legge in materia di rigenerazione urbana**



Senato della Repubblica

XIX LEGISLATURA

### DISEGNO DI LEGGE n. 29

D'iniziativa dei senatori MIRABELLI, MARTELLA, FINA E MALPEZZI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 13 OTTOBRE 2022



La proposta, pertanto, è finalizzata a definire i **principi fondamentali** in materia di rigenerazione urbana e i correlati incentivi per gli interventi da realizzare prioritariamente nelle aree già urbanizzate degradate da riqualificare, nei limiti della competenza legislativa concorrente Stato-regioni in materia di governo del territorio.



Senato della Repubblica

XIX LEGISLATURA

### DISEGNO DI LEGGE n. 761

D'iniziativa dei senatori GASPARRI E PAROLI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 15 GIUGNO 2023

Disposizioni in materia di rigenerazione urbana



Senato della Repubblica

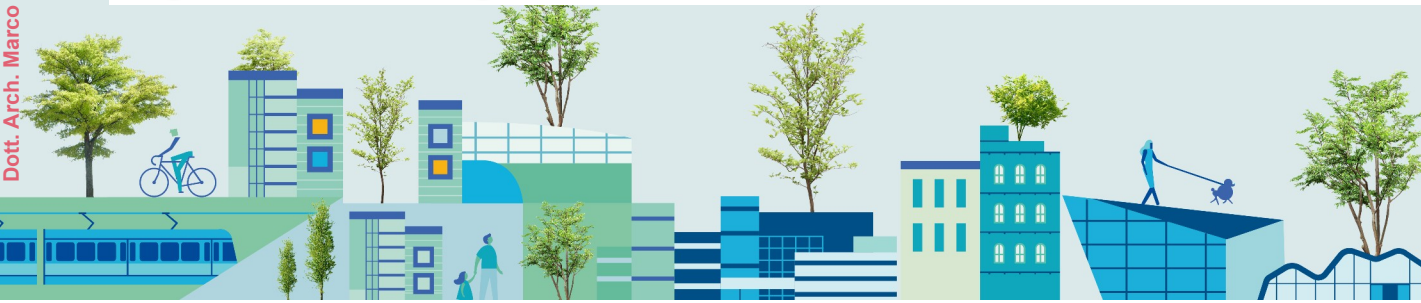
XIX LEGISLATURA

### DISEGNO DI LEGGE n. 863

D'iniziativa dei senatori OCCHIUTO, FAZZONE, ROSSO, PAROLI, SILVESTRO, TERNULLO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 SETTEMBRE 2023

Disposizioni in materia di rigenerazione urbana



ANCE | TOSCANA



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

Cosa dovrebbe fare il legislatore statale.

In tema di attuazione delle previsioni:

- approvare una legge di **PROGRAMMAZIONE** della rigenerazione urbana che:

- 1) **garantisca risorse stabili** nel tempo senza introdurre nuovi piani, incentivi fiscali
- 2) garantisca alle **regioni un ruolo chiave** nella selezione dei progetti



**ANCE** | TOSCANA

in collaborazione con  
**anci**  
toscana



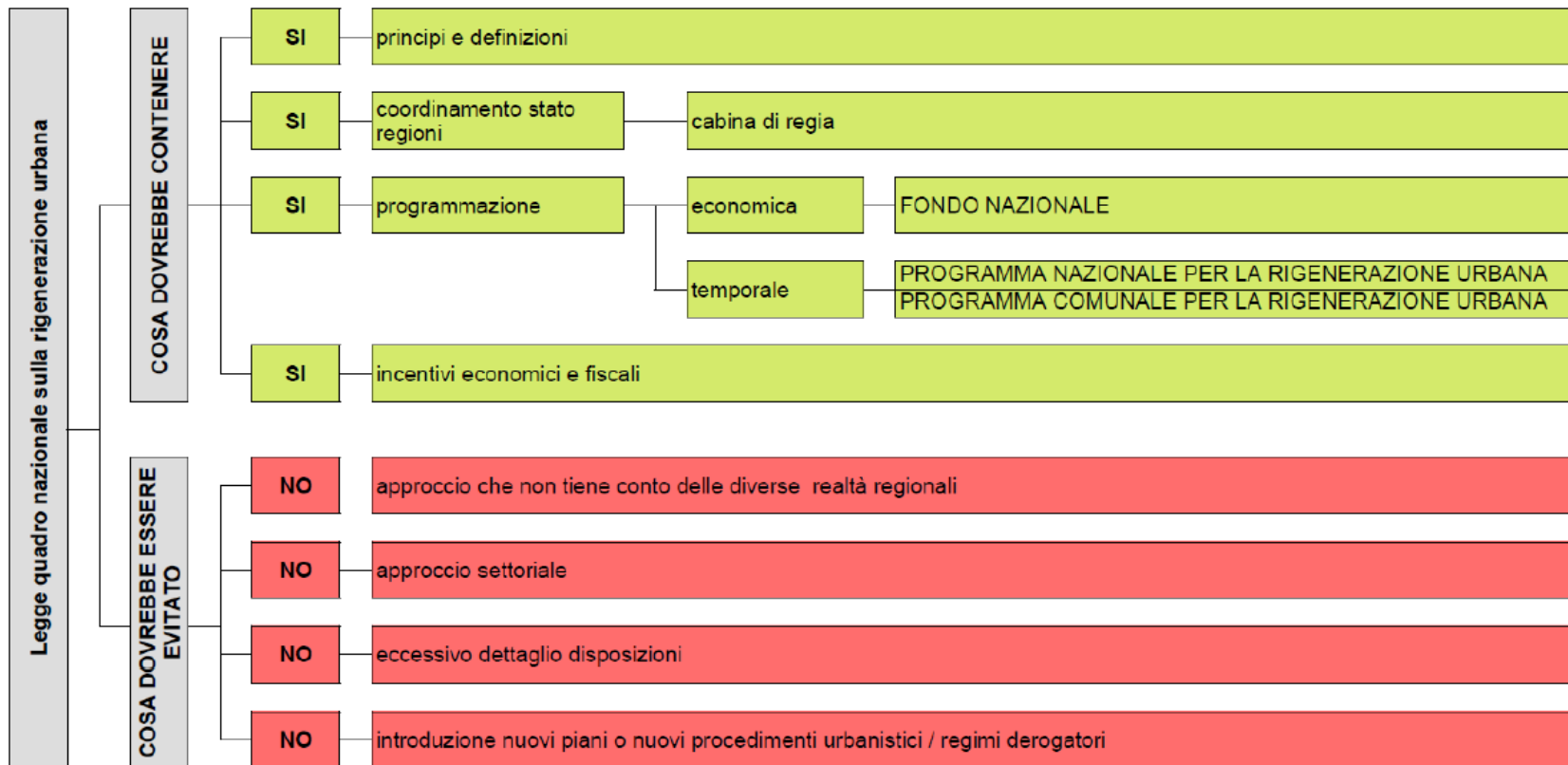
# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

In realtà con la finanziaria 2025 sono state ridotte le risorse **contributi** per investimenti per la progettazione e la realizzazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza degli edifici e del territorio, per interventi di viabilità e per la messa in sicurezza e lo sviluppo di sistemi di trasporto pubblico anche con la finalità di ridurre l'inquinamento ambientale, per la **rigenerazione urbana** e la riconversione energetica verso fonti rinnovabili, per le infrastrutture sociali e le bonifiche ambientali dei siti inquinati



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal "piano casa" alla città sostenibile

in sintesi



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: quali interventi?

Interventi strutturali: - revisione standard urbanistici DM 1444/68



ANCE | TOSCANA



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: quali interventi?

Interventi strutturali: - revisione standard urbanistici DM 1444/68

Necessità di affiancamento / superamento parametri meramente dimensionali con valutazioni di natura ecosistemica



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Salva casa & Salva città: quali interventi?

Interventi strutturali: - nuova legge governo territorio



ANCE | TOSCANA



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Cosa dovrebbe fare il legislatore statale

- salvaguardare le esperienze in atto nella varie regioni



ANCE | TOSCANA



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Cosa dovrebbe fare il legislatore statale

- salvaguardare le esperienze in atto nella varie regioni
- prevedere procedure semplificate per varianti urbanistiche di minore complessità



ANCE | TOSCANA



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Cosa dovrebbe fare il legislatore statale

- salvaguardare le esperienze in atto nella varie regioni
- prevedere procedure semplificate per varianti urbanistiche di minore complessità
- prevedere esclusione Vas per procedimenti urbanistici minori



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Cosa ASSOLUTAMENTE NON dovrebbe fare il legislatore statale:

- introdurre nuove regole che comportino la necessità di riaprire una nuova stagione di pianificazione



ANCE | TOSCANA



# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Cosa ASSOLUTAMENTE NON dovrebbe fare il legislatore statale:

- introdurre nuove regole che comportino la necessità di riaprire una nuova stagione di pianificazione
- pianificazione per legge mediante introduzione di procedimenti derogatori agli strumenti urbanistici



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con  
anci  
toscana

# Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

## Cosa ASSOLUTAMENTE NON dovrebbe fare il legislatore statale:

- introdurre nuove regole che comportino la necessità di riaprire una nuova stagione di pianificazione
- pianificazione per legge mediante introduzione di procedimenti derogatori agli strumenti urbanistici
- modifiche puntuali al TUE (in particolare alle definizioni degli interventi edilizi)



ANCE | TOSCANA

