



TAPPA #2
VERSO PARMA 2022

Le 10 idee per la città

A silhouette of a person with their hair in a bun, seen from behind, looking out at a city skyline at dusk. The sky is a mix of blue and orange, with city lights visible in the background. A solid blue horizontal band is positioned across the middle of the image, containing the title text.

Prima sessione: Il nuovo modello per la rigenerazione urbana

Definizione di rigenerazione urbana e dichiarazione di interesse pubblico degli interventi

Un processo integrato di interventi urbanistico-edilizi, economici e sociali sul patrimonio edilizio esistente, a carattere pubblico, privato o misto pubblico/privato, volto a promuovere l'innovazione e funzionale a:

- **accrescere la vivibilità dei contesti urbani, degli immobili pubblici e privati, degli spazi pubblici e delle infrastrutture, anche favorendo la crescita delle relazioni sociali e del senso di comunità;**
- **eliminarne il degrado e le fragilità;**
- **aumentarne l'attrattività** attraverso la qualità, la sostenibilità e l'innovazione tecnologica degli insediamenti;
- **garantirne la sostenibilità e la resilienza ambientale, l'adattamento ai cambiamenti climatici, l'adeguamento e il miglioramento della sicurezza sismica e statica, l'efficientamento idrico ed energetico.**

Gli interventi di rigenerazione urbana, attraverso adeguate fasi temporali di breve, medio e lungo periodo e **mediante la partecipazione attiva degli abitanti e degli attori del territorio**, privilegiano **la densificazione dell'ambiente costruito soprattutto nei nodi della mobilità pubblica e la ricostituzione dei servizi eco-sistemici** e possono includere la sostituzione edilizia, il riuso e la riqualificazione del patrimonio costruito, la **riorganizzazione dell'assetto urbano**, anche attraverso il recupero e la **rifunzionalizzazione delle aree degradate o dismesse**, l'integrazione e l'arricchimento delle funzioni soprattutto **nelle aree sottoutilizzate**, nonché attraverso la **realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi** e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti.

Gli interventi di rigenerazione urbana, anche ricompresi negli ambiti urbani come individuati dai Comuni ovvero oggetto di Piani, Programmi o Accordi di rigenerazione urbana, di iniziativa pubblica o privata, sono **dichiarati di interesse pubblico per beneficiare di incentivazioni urbanistiche, economiche e fiscali e di semplificazioni procedurali.**

Governance per la nuova politica urbana nazionale e partecipazione dei cittadini

- Il CIPU coordina la politica del governo sulle città
- Il CIPU adotta l'Agenda Urbana Nazionale
- Un Dipartimento del MIMS, incaricato della segreteria tecnica del CIPU, coordina e mette a sistema tutti gli interventi di rigenerazione urbana, in previsione della costituzione di una specifica Agenzia nazionale per la rigenerazione urbana);
- E' istituito un Fondo per la rigenerazione urbana nel quale confluiscono tutte le risorse disponibili
- Le risorse disponibili vengono assegnate agli enti locali in parte sulla base dell'individuazione di «aree target» e in parte tramite bandi
- Le comunità sono coinvolte nei processi di rigenerazione urbana, anche mediante canali di finanziamento specifici, informazione e formazione alle pubbliche amministrazioni, promozione delle *best practices* a livello nazionale e internazionale, monitoraggio dei processi. I bandi per l'assegnazione delle risorse prevedono un punteggio specifico per le amministrazioni che avviano percorsi partecipativi strutturati per elaborare piani e progetti di rigenerazione urbana

Modifiche alle destinazioni d'uso, incentivi e semplificazioni

- **Indifferenza funzionale, con possibilità di indicare le sole destinazioni incompatibili con il contesto urbano**
- **Fino alla revisione della disciplina edilizia e urbanistica, modifiche delle destinazioni d'uso in deroga agli strumenti urbanistici comunali**
- **Premialità volumetriche/superficie** (in attesa del nuovo sistema pianificatorio perequativo)
- **Variazioni volumetriche, modifiche della sagoma, del sedime, dei prospetti**
- **Deroghe agli standard urbanistici** (in attesa della revisione del DM 1444/1968)
- **Scomputo dei costi degli interventi di bonifica o messa in sicurezza**
- **Utilizzo della Scia e di tutti gli istituti fondati sull'asseverazione**
- **Utilizzo del permesso convenzionato in luogo del piano attuativo** (es. Lombardia, Lazio, ecc.)
- **Conferenza di servizi semplificata e accelerata**
- **Strumenti negoziali per la sperimentazione di processi e prodotti innovativi**
(«Permesso di innovare» francese)

A silhouette of a person with their hair in a bun, seen from behind, looking out over a city skyline at dusk. The sky is a mix of blue and orange, with city lights visible in the background. A solid blue horizontal band is positioned across the middle of the image, containing the title text.

Seconda sessione: Le nuove regole per la città contemporanea

Nuova perequazione per la città contemporanea

- La città che si rigenera non ha necessariamente bisogno di maggiori aree che in alcuni casi possono essere più un problema che una risorsa per le amministrazioni. Le risorse generate dagli strumenti urbanistici sono finalizzate alla riqualificazione di attrezzature e infrastrutture della città esistente
- Il nuovo regime perequativo deve avere l'ambizione di determinare nuove risorse per il co-finanziamento dei contenuti pubblici del piano eliminando il ricorso alle contribuzioni straordinarie, esito di negoziazioni di carattere politico
- Regole chiare - attraverso indici e regole geometriche - consentono la trasformazione della città esistente. Ai privati è data la facoltà di promuovere interventi e trasformazioni nell'ambito di quanto consentito
- L'amministrazione fissa un indice di base e richiede come contributo perequativo una quota della variazione di valore tra l'indice di base e quanto sviluppato dalla parte privata

Nuova disciplina degli standard urbanistici

- **Differenziare gli standard per le zone di espansione da quelli per il tessuto urbano consolidato**
- **Garantire dotazioni territoriali non più improntate al solo criterio quantitativo (mq aree/abitante), ma anche alla qualità e alla concreta prestazione dei servizi**
- **Riarticolare le dotazioni territoriali** (es. parcheggi per biciclette, piste ciclabili, riduzione parcheggi per autovetture, ecc.) **e le modalità di adempimento degli standard urbanistici** (non solo cessione aree, ma anche cessione immobili o unità immobiliari, ristrutturazione/manutenzione urbanizzazioni e attrezzature esistenti, monetizzazione, possibilità di assicurare il servizio richiesto dal comune, ecc.)
- **Prevedere obblighi di standard urbanistici solo per interventi «complessi»** (piani attuativi e permessi di costruire convenzionati) **e in proporzione alle superfici o ai volumi «addizionali»**

Centri e nuclei storici

- Superare l'immobilismo dei centri storici, agevolando la riqualificazione degli edifici e il recupero dei complessi incongrui o degradati
- Sopprimere le modifiche dell'art. 10 del DL 76/2020 al DPR 380/2001 (artt. 2-bis e 3), rimettendo la valutazione degli interventi all'autorità preposta al vincolo
- Consentire interventi sull'edificato anche oltre il restauro e risanamento conservativo

A silhouette of a person with their hair in a bun, seen from behind, looking out over a city skyline at dusk. The sky is a mix of blue and orange, with city lights visible in the background. A solid blue horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing the title text.

Terza sessione: Le risorse per la città

Frammenti di Pnrr per le città

RIGENERAZIONE URBANA

Programma Rigenerazione urbana (3,3 Mld), Piani urbani integrati (2,5 Mld),
PINQUA (2,8 Mld)

CULTURA

Barriere fisiche nei musei; Eff. Energetica in
cinema, teatri e musei; Borghi (0,8 Mld);
Luoghi, parchi e giardini storici; Caput
Mundi (2,1 Mld totali)

MOBILITÀ SOSTENIBILE

Trasporto rapido di massa (3,6 Mld),
Ferrovie regionali (1,6 Mld), Infrs.
Ricarica elettrica (0,7 Mld), Ciclovie
nazionali (0,6 Mld)

UNIVERSITÀ, SCUOLE E ASILI

Asili nido e scuole infanzia (4,6 Mld),
Scuola 4.0 (2,1 Mld), Messa in
sicurezza e riqualificazione (3,9 Mld),
Infrastrutture Sport a scuola (0,3 Mld),
demolizione ricostruzione (0,8 Mld),
Alloggi per studenti (1 Mld)

Città e territori

INCLUSIONE E SANITÀ

Sport e inclusione; Aree interne; Beni
confiscati alle mafie; ZES; Case della
Comunità (4,7 Mld totali)

INFRASTRUTTURE PER LA CITTÀ

Resilienza, Valorizzazione e Eff.
energetica (6 Mld), Messa in sicurezza
rischio idrogeologico (2,5 Mld),
Infrastrutture idriche (2,9 Mld),
Fognature e depurazione (0,6 Mld)

Contributo di costruzione

- Oneri in proporzione alle superfici/volumi di nuova realizzazione
- Incremento del contributo di costruzione per gli interventi che comportano consumo di suolo
- Riduzione/esenzione del contributo di costruzione per gli interventi di rigenerazione urbana
- Incentivazione gli interventi su edifici abbandonati, dismessi, degradati, anche ubicati nei centri storici
- Eliminazione del contributo straordinario in ambito urbanizzato
- Soppressione del contributo straordinario in caso di introduzione dei nuovi meccanismi perequativi
- Modifica della base di calcolo della quota relativa al costo di costruzione sulla base del prezzo medio di mercato dell'immobile fornito dall'OMI
- Obbligo di aggiornamento delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione (potere sostitutivo dello Stato)

Fiscalità immobiliare e coinvolgimento del risparmio privato

- Oltre alle imposte relative ai trasferimenti, sulle compravendite immobiliari grava la tassazione in IRPEF e IRES – in alternativa può essere pagata un'imposta sostitutiva del 26% - della plusvalenza (differenza tra il prezzo di acquisto e il prezzo di vendita) quando l'immobile è stato acquistato da meno di 5 anni
- Devolvere ai Comuni la tassa sulle compravendite immobiliari
- Prorogare al 31 dicembre 2023 l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, per le imprese acquirenti fabbricati usati
- Proroga del Superbonus 110% e razionalizzazione degli altri bonus esistenti
- Premiare gli edifici ad alta efficienza energetica e in sicurezza sismica nella riforma del Catasto
- Estendere la cedolare secca anche agli immobili locati da imprese e società
- Detrazione Irpef del 50% dell'IVA su unità immobiliari residenziali cedute dalle imprese ed esenzione IMU e TARI per gli immobili oggetto di rigenerazione urbana
- Possibilità di aumento dell' IMU, fino ad un massimo dello 0,2%, per edifici inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni
- Coinvolgere il risparmio privato, attraverso strumenti di debito già in essere (PIR, Civic Crowdfunding, minibond, etc.)

A silhouette of a person with their hair in a bun, wearing a jacket, stands on the left side of the frame, looking out over a city skyline at dusk. The sky is a mix of blue and orange, with city lights visible in the background. A solid blue horizontal band spans the middle of the image, containing the title text.

Quarta sessione: La transizione ecologica

Semplificazione degli interventi di riqualificazione energetica e miglioramento sismico degli edifici esistenti

- Semplificare tutti gli interventi che riducono i consumi energetici ma in particolare quelli che puntano a retrofit profondi e riduzioni di oltre il 50% dei fabbisogni termici degli edifici, con la possibilità di ridisegnare completamente le facciate degli edifici
- Gli interventi di retrofit energetico e miglioramento sismico realizzati su edifici costruiti dopo il 1950, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria e non pagano oneri di urbanizzazione o costruzione
- Per questo tipo di interventi si applica la semplificazione introdotta con il Superbonus rispetto alla conformità urbanistica

Proposta per una rigenerazione urbana condivisa e partecipata

Profili giuridici, metodologia operativa
e valutazione economico-finanziaria

Allegato - Il caso studio di Parma

Convenzione di ricerca

Dipartimento di Ingegneria e Architettura
dell'Università degli Studi di Parma



Sezione dei Costruttori Edili
dell'Unione Parmense degli Industriali

ANCE | Urban
Renovation
Lab

Contenimento del consumo di suolo

- Principio fondamentale della materia del governo del territorio, da perseguire prioritariamente con la rigenerazione urbana, concentrando gli interventi sull'ambiente costruito e sui nodi della mobilità pubblica
- Non degrado di terreno entro il 2030
- Consumo netto di suolo pari a zero al più tardi entro il 2050
- Intesa Stato-Regioni per definire gli obiettivi quantitativi di riduzione progressiva del consumo di suolo a livello nazionale
- Il perseguimento dell'obiettivo del «saldo zero» del consumo di suolo avviene attraverso la rinaturalizzazione, la de-impermeabilizzazione o la bonifica di suolo già consumato, in misura proporzionale all'entità del nuovo suolo consumato
- Decadenza dei diritti edificatori entro 5 anni, per eliminare il problema dei residui dei piani antecedenti