

Ddl Rigenerazione Urbana

Osservazioni:

L'attuale normativa urbanistica risale a tempi in cui le esigenze edilizie, ambientali e strutturali erano totalmente differenti rispetto alle attuali e la conseguente adozione di leggi regionali ha contribuito a rendere l'assetto normativo vigente inadeguato e insostenibile nella realizzazione di progetti di rigenerazione urbana, riduzione del consumo di suolo e sostenibilità ambientale ed energetica.

La rigenerazione urbana richiede di integrarsi nel sistema di pianificazione concepito per essere funzionale al governo del territorio. Per tale ragione si ritiene che il sistema di pianificazione debba essere riformato da una legge nazionale di principi in attuazione dell'art. 117 Titolo V della Costituzione e si evidenzia il bisogno di una legge nazionale unitaria, che definisca i principi volti a guidare i livelli normativi sottostanti in ambito di governo del territorio, senza che questo danneggi quelle regioni che per motivi stringenti dettati da esigenze specifiche (es. idrogeologiche) abbiano già legiferato in tal senso, e come allo stesso tempo compito della legge debba essere di trainare le Regioni che per ulteriori motivi ad esse endogene sono più indietro a portarsi nella stessa direzione positiva in ambito normativo.

ASPETTI DI MIGLIORAMENTO:

RIGENERAZIONE URBANA: CHIARIRE LA PERIMETRAZIONE DELLA COMPETENZA CONCORRENTE IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO E NECESSITA' DI UNA NORMA QUADRO IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA

Nel rispetto del Titolo V, art. 117, della Costituzione, il presente ddl riconosce la **competenza concorrente** Stato-Regioni in materia di governo del territorio, nel rispetto dei principi della rigenerazione urbana (art.1 del ddl).

Come già osservato, si ritiene, in via di principio, che l'impegno primario del Parlamento in materia di Governo del Territorio dovrebbe essere rappresentato dalla definizione della "Legge quadro" o "Legge di principi", alla quale dovrebbero ancorarsi gli ulteriori interventi legislativi statali su specifiche declinazioni del governo del territorio, quali appunto la rigenerazione urbana.

Pertanto, sarebbe utile che l'azione legislativa prestasse attenzione alla distinzione fra i contenuti di pertinenza dello Stato (finanziamento, diritto di proprietà e regime immobiliare, fiscalità, ecc.), quelli che competono alle Regioni (strumentazione urbanistica generale e attuativa, criteri di determinazione del contributo di costruzione, ecc.), e quelli che è appropriato definire a livello di Comuni (disciplina dei singoli interventi, applicazione dei parametri urbanistici, modulazione della fiscalità immobiliare locale, ecc.).

Nell'assenza di una riconoscibile cornice generale, i provvedimenti legislativi volti ad affrontare specifiche questioni – come il DdL in esame – si trovano ad intervenire contemporaneamente su materie regolate da altre leggi statali (es. Dpr 380/2001 e Dm 1444/1968) o regionali (es. leggi urbanistiche delle singole Regioni).

Quindi è alto il rischio che le sostituzioni o sovrapposizioni parziali siano generatrici di confusione interpretativa ed operativa, oltre che di conflitti istituzionali. La probabile conseguenza potrebbe essere l'innescò di un dispendioso e controproducente contenzioso, destinato ad allontanare nel tempo la realizzazione dei contenuti positivi del ddL.

GLI INCENTIVI IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA

I disegni di legge ora all'esame della Commissione del Senato prevedono varie forme di incentivazione alla realizzazione di interventi di rigenerazione urbana.

Le misure incentivanti proposte non affrontano però direttamente il tema dei costi necessari per provvedere alla bonifica delle aree oggetto di intervento.

Attualmente la "bonifica di aree inquinate" è ricompresa nell'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 16, comma 8 del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto è possibile prevedere che i relativi interventi vengano realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Tuttavia, da un canto in alcuni casi le normative regionali o locali non includono gli interventi di bonifica tra le opere di urbanizzazione secondaria, d'altro canto sovente i Comuni, in sede di negoziazione delle convenzioni urbanistiche, non consentono di realizzare gli interventi in questione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Occorre pertanto prevedere che la realizzazione degli interventi di bonifica a scomputo degli oneri di urbanizzazione rappresenti una facoltà comunque riconosciuta all'operatore, nonché la possibilità che i costi relativi a tali interventi siano portati in compensazione di quanto dovuto a titolo di contributo sul costo di costruzione e di monetizzazione delle dotazioni aggiuntive a servizi eventualmente richieste. Il tutto ovviamente a condizione che l'operatore non sia il soggetto responsabile dell'inquinamento.

IL RUOLO DEI SOGGETTI PRIVATI NEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

Un intervento di rigenerazione urbana non è concepibile senza che venga riservato ai soggetti privati un ruolo di assoluta preminenza.

Riteniamo che la rigenerazione ambientale non sia in concreto realizzabile a fronte di previsioni di pianificazione "a cascata" (piani nazionali, regionali e comunali di rigenerazione ambientale), che comporterebbero tempi di realizzazione del tutto incompatibili con le esigenze degli operatori.

Viceversa, sarebbe sufficiente che i Comuni, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, individuassero le aree ove effettuare interventi di rigenerazione urbana, senza che si ponga la necessità di prevedere nuovi strumenti attuativi ai fini dell'attuazione della realizzazione dei relativi interventi.

Occorre dunque prevedere che gli interventi di rigenerazione urbana, laddove non consentiti con titolo diretto, possano essere di norma realizzati mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo, prevedendo in ogni caso che gli stessi siano approvati dalla Giunta comunale, laddove si tratti di interventi conformi allo strumento urbanistico generale.

Sarebbe inoltre opportuno prevedere con legge, in attuazione della disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, i casi in cui gli interventi di rigenerazione urbana che comportano aumento di volumetria siano qualificabili come ristrutturazione edilizia e la possibilità di ricorrere al permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 14, comma 1 bis del D.P.R. n.

380/2001, anche quando l'intervento di rigenerazione urbana si configuri nel suo complesso come nuova costruzione.

Si potrebbero altresì introdurre disposizioni concernenti forme di partenariato pubblico-privato, che contemplino (analogamente alle norme vigenti in tema di **project financing**) la possibilità di presentare proposte da parte di soggetti privati per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana su aree pubbliche o private, con la previsione di un diritto di prelazione a favore del proponente e con la possibilità per quest'ultimo di ottenere il rimborso delle spese sostenute per la presentazione del progetto, laddove l'affidamento dovesse intervenire a favore di altro operatore.