Associazione delle organizzazioni di ingegneria,
di architettura e di consulenza tecnico-economica
CONFINDUSTRIA

Senato

Ddl sulla rigenerazione urbana

Posizione OICE

Premessa

L'OICE già nella scorsa legislatura (audizione ottobre 2020) aveva salutato con favore l'avvio dei lavori parlamentari finalizzati a definire un quadro di regole a livello statale per la disciplina degli interventi di rigenerazione urbana. Anche in quest'occasione confermiamo quindi questo giudizio positivo, esprimendo il nostro apprezzamento per l'esame da parte della Commissione dei diversi e articolati disegni di legge. Allo stesso tempo riteniamo opportuno che nel corso dell'esame dei provvedimenti si giunga - appena possibile - all'individuazione di un testo unificato da cui partire per la presentazione di modifiche e integrazioni.

Alla base dell'apprezzamento per il lavoro che sta portando avanti la Commissione c'è la consapevolezza che la rigenerazione urbana rappresenta certamente la sfida dei prossimi anni per riqualificare città e territori non solo dal punto di vista degli edifici e delle infrastrutture ma, più in generale, dal punto di vista sociale, economico ed ambientale. In questo senso è fondamentale che la legge statale dia una corretta definizione di rigenerazione, che non va confusa con la ristrutturazione edilizia o urbanistica di cui al DPR 380/2001.

La Rigenerazione dovrebbe riguardare quei contesti urbani o territoriali che nel tempo hanno subito un processo di perdita di ruolo con svuotamento di funzioni e attività, fenomeni di degrado sociale ed economico oltre che fisico e, spesso, anche ambientale.

La legge dovrebbe essere finalizzata a favorire la rigenerazione urbana quale complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie su aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico edilizio ed ambientale, incongruenza con i circostanti tessuti urbani, condizioni consolidate di dismissione o inutilizzazione determinate da destinazioni d'uso non più in linea con necessarie condizioni di equilibrio tra esigenze pubbliche e private nello specifico contesto.

Il decennio appena trascorso ha imposto la necessità di elaborare un modello di sviluppo diverso e più sostenibile, in particolare nei territori urbanizzati dove gli effetti del cambiamento climatico, della scarsità di risorse energetiche e delle disuguaglianze sociali, unitamente alla riduzione del consumo di suolo, saranno particolarmente evidenti. L'esigenza di affrontare – in modo organico e secondo regole condivise – le trasformazioni radicali che le nostre città devono fronteggiare era peraltro espressa da molto tempo e in questo momento riteniamo debba essere soddisfatta con molta attenzione ed equilibrio, tenendo conto delle sfide che a livello internazionale siamo chiamati ad affrontare e anche delle regole che sono state emanate sino ad oggi a livello di alcune Regioni. Non è un lavoro semplice, dal momento che si tratta di procedimenti amministrativi complessi e articolati e per questo è decisivo mettere a punto norme di principio, chiare e

Via G.B. Martini, 13 - 00198 Roma
Tel. 06 80687248
e-mail: segreteria@oice.it - PEC: oice.associazione@pec.it
http://www.oice.it
C.F. 80138630589 - P.I. 03687911002

certe, in linea con la disciplina europea (basti pensare agli obiettivi di consumo di suolo netto entro il 2050, alla direttiva "case green", alla decarbonizzazione entro il 2030…) e che definiscano con precisione le diverse competenze a livello nazionale, regionale e comunale.

La necessità di fornire anche ai livelli legislativi e amministrativi indicazioni il più possibile chiare nascono anche da interventi autorevoli come quello della sentenza n. 29/2021 della Corte Costituzionale che ha chiarito come la normativa statale in tema di vincoli storico-artistici e paesaggistici non preveda un divieto assoluto e a priori di intervento sugli immobili vincolati, ma occorre verificarne, di volta in volta, la compatibilità a livello culturale o paesaggistico.

Punti di attenzione OICE

A partire da queste premesse OICE pone ai legislatori i seguenti temi e punti di attenzione:

1. Occorre una legge statale con un testo normativo snello e di agevole applicazione che affronti i principali temi attinenti alla rigenerazione urbana che faccia salve le legislazioni regionali innovative e coerenti con i principi contenuti nella legge e chieda alle altre Regioni di adeguare in tempi certi le loro leggi. La legge dovrebbe operare una chiara distinzione tra competenze statali, regionali e degli enti locali, garantendo a questi ultimi un ruolo centrale nella realizzazione dei programmi e degli interventi di rigenerazione urbana, senza subordinarlo ad eccessivi adempimenti procedimentali. Allo Stato dovrebbero essere riservate esclusivamente funzioni di iniziativa legislativa; di indirizzo e direttiva delle attività di Regioni ed Enti Locali; di coordinamento e monitoraggio nella gestione dei fondi pubblici.

2. La legge statale deve fare chiarezza sul concetto di rigenerazione che è diverso dalla ristrutturazione edilizia ed urbanistica e deve contestualmente affrontare la questione dei limiti al consumo di suolo permeabile penalizzando gli interventi che avvengono in *green field* ed incentivando opportunamente quelli che recuperano aree già urbanizzate. La rigenerazione dovrebbe infatti riguardare quei contesti urbani o territoriali che nel tempo hanno subito un processo di perdita di ruolo con svuotamento delle funzioni originarie, fenomeni di degrado sociale, economico oltre che fisico ed anche ambientale. Intervenire in questi contesti richiede una molteplicità di interventi di diversa natura (materiali ed immateriali), cospicue risorse e, generalmente, tempi lunghi. Il processo inoltre può non essere lineare ma anzi richiede di essere monitorato per valutare eventuali cambiamenti di rotta. Se uno degli obiettivi al 2050 è quello del consumo di suolo zero, appare evidente che la rigenerazione urbana, accoppiata alla riduzione del consumo di suolo, costituisce uno degli strumenti (e come si suol dire un “driver”) per raggiungere questo obiettivo.

3. Si ritiene opportuna – anche per la necessaria attuazione degli obiettivi internazionali ed europei - una stretta correlazione con i caratteri che definiscono l’impatto ambientale delle trasformazioni urbane, ad esempio attraverso concetti quali il «pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici».

4. Agli interventi di Rigenerazione va riconosciuto l’interesse pubblico, non limitato alle opere pubbliche ma al complesso delle azioni introdotte prendendo atto del ruolo che in questi processi complessi può svolgere l’attore privato quando concorre al raggiungimento degli obiettivi;

5. L'istituzione di un Fondo di risorse pubbliche stabile nel tempo e su cui si possa contare per programmare gli interventi appare fondamentale per la natura complessa della rigenerazione che si traduce in costi significativi e tempi di attuazione di medio lungo termine; dovrebbe essere prevista anche la cumulabilità dei fondi stanziati con i fondi strutturali europei.

6. Si considera essenziale la creazione di una Cabina di regia per il coordinamento nell'utilizzo dei fondi pubblici disponibili e per la definizione di una programmazione annuale;

7. la Rigenerazione Urbana come strumento per la limitazione al consumo di suolo ma, nel contempo, di qualificazione della città esistente attraverso il potenziamento dei servizi, del verde urbano e degli spazi pubblici di qualità richiede un ri-orientamento significativo delle normative che regolano gli interventi. Occorre prevedere delle premialità di tipo urbanistico quali, ad esempio, la possibilità di aumento della densità edilizia e delle altezze, anche correlati al miglioramento dell'efficienza energetica e della sicurezza sismica, ma anche premialità fiscali attraverso la riduzione del contributo degli oneri concessori;

8. la legge deve prevedere semplificazioni procedurali e normative per la rigenerazione, affrontando il tema degli standard differenziati, delle densità edilizie, altezze massime, distanze e distacchi, con un superamento del DM 1444 del 1968. Deve affrontare anche la questione della preliminare verifica di conformità del patrimonio edilizio esistente che oggi spesso costituisce un impedimento alla fattibilità degli interventi superando la doppia conformità;

9. È compito dei Comuni definire gli obiettivi che la rigenerazione deve raggiungere, negli specifici contesti individuati, a partire da una visione strategica dello sviluppo della propria città/territorio che si esprime in una pianificazione urbanistica ben diversa da quella definita dalla legge urbanistica del lontano 1942. Il piano urbanistico generale infatti dovrebbe evolvere in senso più strategico nella definizione dell'orizzonte verso cui tendere ma, nel contempo, più flessibile rispetto al processo attuativo che non può che definirsi nel tempo. Una visione strategica che si costruisce con percorsi di governance partecipata. Ai Comuni e agli altri enti locali devono essere attribuite tutte le altre funzioni, tra le quali la mappatura degli ambiti, delle aree e degli edifici che necessitano di interventi di rigenerazione urbana e di quelli in cui i detti interventi sono motivatamente esclusi; l'elaborazione ed approvazione dei Programmi di rigenerazione urbana; l'autorizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.

10. Infine la nuova legge deve esplicitare quali provvedimenti legislativi vigenti devono intendersi abrogati (strumento primo della semplificazione!).

Roma, 04 maggio 2024