

La rigenerazione urbana e territoriale

Metropolis e Aspesi

Fabbrica del Vapore, via Giulio Cesare Procaccini, 4

Lunedì 9 dicembre 2019

Le prime misure per la rigenerazione

La **Legge Regionale sulla riduzione del consumo di suolo** (n. 31 del 28 novembre 2014), a proposito di rigenerazione, ha previsto:

- che i Comuni dovessero individuare nei PGT gli ambiti in cui avviare i processi di rigenerazione;
- alcune misure incentivanti:
 - (i) lo scomputo dei muri portanti e di tamponamento dalla s.l.p. di progetto;
 - (ii) uno sconto automatico pari al 60% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione

La L.R. 26 novembre 2019 n. 18

«Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente».

Entrerà in vigore il 14 dicembre 2019

Perché una nuova legge sulla rigenerazione?

Per garantire:

- uno «sviluppo sociale ed economico sostenibile»;
- «l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche»;
- «nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente» (nuovo art. 8, comma 2, lettera e-quinquies LR 12/2005).

Cosa prevede la L.R. 18/2019?

Le misure di maggior rilievo sono sostanzialmente cinque

1.- Individuare gli ambiti di rigenerazione

I Comuni entro il 12 maggio 2020 dovranno:

- individuare gli ambiti nei quali avviare i processi di rigenerazione urbana e territoriale;
- per tali ambiti:
 - . individuare azioni volte a semplificare e a velocizzare i procedimenti amministrativi;
 - . disciplinare gli «usi temporanei».

2.- Incentivi per interventi sull'esistente

È previsto, per interventi sull'esistente, un incremento **fino al 20%** dell'indice di edificabilità massimo.

Tale incremento:

- sarà modulato dai Comuni sulla base dei criteri che verranno forniti dalla Giunta regionale entro il 14 giugno 2020;
- potrà essere ottenuto a fronte del raggiungimento di determinati obiettivi (realizzazione di nuovi servizi abitativi pubblici e sociali, aumento sicurezza sismica delle costruzioni, riqualificazione ambientale, ecc.)

2.- Incentivi per interventi sull'esistente

Gli interventi che beneficiano di tali incrementi potranno essere realizzati **in deroga** alle norme di altezza, quantitative e morfologiche previste dagli strumenti urbanistici.

I Comuni potranno escludere parti del territorio dall'applicazione, in tutto o in parte, di tali incentivi per:

- ragioni di tutela del paesaggio o
- per assenza della necessità di «rigenerare».

3.- Recupero degli immobili dismessi

Entro il 14 giugno 2020 i Comuni dovranno individuare gli **immobili**:

- **dismessi da oltre 5 anni;**
- **che causano criticità per questioni di salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali, degrado ambientale o urbanistico-edilizio.**

3.- Recupero immobili dismessi

Gli interventi su tali immobili:

- **beneficeranno di un incremento del 20% (oltre un eventuale 5%) dell'indice massimo o della SL esistente se superiore;**
- **saranno esentati dall'eventuale reperimento di aree a standard;**
- **potranno essere realizzati in deroga alle previsioni (quantitative, morfologiche, ecc.) degli strumenti urbanistici nonché dei regolamenti edilizi (salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie);**

3.- Recupero immobili dismessi

Il titolo edilizio per tali interventi dovrà essere richiesto o presentato entro 3 anni.

Altrimenti:

- **si perdono i predetti benefici;**
- **si avvia un procedimento che può portare fino alla demolizione d'ufficio del fabbricato, a spese del proprietario, con privazione dell'eventuale maggior SL rispetto all'indice massimo previsto dal PGT**

3.- Recupero immobili dismessi

Tale disciplina troverà applicazione anche per gli immobili:

- **già individuati dai Comuni come abbandonati e degradati;**
- **che, dopo il 14 giugno 2020, possiedano le caratteristiche previste dalla legge, anche se non puntualmente individuati.**

4.- Sconto sugli oneri di urbanizzazione

Riduzione pari al 60% degli oneri di urbanizzazione (rispetto a quelli previsti per la nuova costruzione) anche per interventi con demolizione e ricostruzione nonché ampliamento per effetto di bonus volumetrici.

5.- Novità sui titoli edilizi

Adeguamento della normativa regionale a quella statale in merito alle definizioni degli interventi edilizi ed ai titoli edilizi.

Ma con almeno due novità:

- 1) SCIA alternativa al permesso di costruire per tutti gli interventi di ampliamento;**
- 1) SCIA nei NAF immediatamente efficace: non bisognerà più attendere il termine di 30 giorni per iniziare i lavori.**

Ricapitolando:

Le cinque misure di maggior rilievo riguardano:

- 1) Obbligo per i Comuni di individuare gli ambiti di rigenerazione e azioni per semplificare e velocizzare i procedimenti;
- 2) Incentivi per gli interventi sull'esistente che raggiungano determinati obiettivi;
- 3) Disciplina per il recupero degli immobili dismessi;
- 4) Ulteriori sconti sugli oneri di urbanizzazioni;
- 5) Novità sui titoli edilizi