

Urbanistica 20 Ottobre 2020

Fondo da 500 milioni all'anno e concorsi di architettura: in Senato si torna a parlare di rigenerazione urbana

di Mauro Salerno

◀ Stampa

In breve

Da domani le audizioni sul Ddl ocon cabina di regia nazionale e piani di riqualificazione delle città

Un fondo di 500 milioni all'anno per finanziare gli interventi, una cabina di regia come stanza dei bottoni nazionale, incentivi economici e semplificazioni normative a livello locale, concorsi di architettura per garantire progettazioni di livello. Sono gli ingredienti principali del Ddl sulla rigenerazione urbana - primo firmatario Andrea Ferrazzi, Pd, relatori Franco Mirabelli, sempre Pd, e Paola Nugnes ex Cinquestelle passata a Leu - che la scorsa settimana è riemerso dalle secche del Parlamento, con l'avvio dell'iter in commissione Territorio e Ambiente.

Nell'ultima seduta la commissione ha deciso di unificare al testo anche gli altri Ddl di argomento simile già presentati in Senato e di avviare un ciclo di audizioni che prenderanno il via domani. "Abbiamo bisogno di una legge sulla rigenerazione urbana - dice Paola Nugnes -. Siamo decisi a portare questo Ddl al terauguardo. Facendo bene attenzione però a non confondere le nuove norme sulla rigenerazione urbana che devono trattare al questione in modo organico con la richiesta di semplificazione. Si tratta di cose diverse".

Piano e fondo nazionale: i contenuti del Ddl

Il Ddl prevede l'istituzione presso la presidenza del Consiglio di una cabina di regia nazionale, per favorire la realizzazione degli obiettivi del Piano per la rigenerazione urbana. Si istituisce un fondo nazionale, presso il Mef, le cui risorse sono destinate al cofinanziamento dei bandi regionali per la riqualificazione delle città. Nella formulazione attuale il fondo avrebbe una dotazione di 500 milioni all'anno per venti anni (2020-2039, ma è probabile che le date di avvio e conclusione vengano riviste). Il riparto annuale delle risorse sarà attuato entro il 30 aprile di ogni con decreto interministeriale proposto dal Mef. Il Ddl prevede quindi che siano dichiarate aree di interesse pubblico le aree ricomprese nei piani comunali di rigenerazione urbana selezionati con i bandi regionali. Tali bandi definiscono i criteri e le modalità di partecipazione da parte degli enti locali interessati, i contenuti minimi dei piani comunali, nonché i criteri e le modalità per l'assegnazione dei punteggi a ciascun piano comunale ai fini della formazione di una graduatoria di merito.

Saranno i Comuni a individuare, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, gli ambiti urbani ove si rendono opportuni interventi di rigenerazione urbana, a seguito di una attività di ricognizione del territorio a cui possono partecipare anche i proprietari e i soggetti aventi titolo che ne facciano richiesta. L'approvazione del piano comunale costituisce presupposto per l'accesso al bando regionale e per l'assegnazione delle risorse del fondo. Si prevede però anche che i Comuni censiscano annualmente gli immobili commerciali e artigianali, localizzati nei centri urbani e storici, al fine di prevedere un eventuale aumento dell'aliquota Imu per quegli immobili lasciati inutilizzati da più di un anno.

Incentivi e semplificazioni

C'è anche un capitolo dedicato alle semplificazioni. Viene stabilito che l'approvazione degli interventi di rigenerazione urbana comporta la dichiarazione di pubblica utilità agli effetti del testo unico delle espropriazioni e che, negli ambiti ricompresi nel piano, sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia che comportino un miglioramento antisismico dell'edificio e interventi diretti di demolizione e ricostruzione nel rispetto di determinate condizioni. Ci sono anche bonus volumetrici fino al 20% e facilitazioni per i cambi di destinazione d'uso.

Vengono introdotte diverse forme di incentivazione fiscale, a partire dall'esenzione da Imu, Tasi e Tari per gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana fino alla conclusione degli interventi. Viene anche previsto che, per gli interventi di rigenerazione urbana, i Comuni possano ridurre i tributi per l'occupazione del suolo pubblico e anche il contributo per il

rilascio del permesso di costruire; si prevede l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per i trasferimenti di immobili nella misura fissa di 200 euro nei confronti dei soggetti che attuano interventi di rigenerazione urbana. Altre norme di incentivazione fiscale sono poi introdotte in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica degli edifici. Previste anche semplificazioni relative alle altezze e alle distanze tra gli edifici inclusi nel piano. Ok anche all'utilizzo dell'ecobonus 65% con possibilità di sconto in fattura o cessione del credito.

Controlli Anac e concorsi di progettazione

Il Ddl chiama l'Autorità Anticorruzione a vigilare sulle procedure e i contratti stipulati per dare a attuazione ai piani di rigenerazione. Importante anche il richiamo ai concorsi di architettura obbligatori nel caso in cui la progettazione non sia eseguita direttamente dai Comuni. I concorsi dovranno essere svolti in due gradi e concludersi con un progetto di fattibilità tecnico-economica. Il Ddl impone anche di affidare al vincitore del concorso "i successivi livelli di progettazione, previo reperimento delle risorse". Tra le norme finali anche quella che, in caso di cambio di guida politica del Comune, impone al nuovo Consiglio di non far naufragare il progetto ma di dargli continuità a meno di non motivare la scelta con aspetti di interesse pubblico "all'interruzione o revoca del processo, prevalenti rispetto a quelli che lo hanno avviato".