

**Senato della Repubblica
XIX Legislatura**

8^a Commissione (Ambiente)

**Documento di osservazioni sul testo unificato adottato dalla
Commissione per i disegni di legge
29, 761, 863, 903, 1028, 42, 1122, 1131 in materia di rigenerazione
urbana**

4 ottobre 2024

Il tema della rigenerazione urbana è stato più volte oggetto di iniziative legislative su cui le Commissioni parlamentari, nel corso degli anni, si sono concentrate per cercare di individuare la cornice normativa in grado di orientare le azioni di riqualificazione dei territori.

In quelle circostanze, Confartigianato e CNA hanno sempre evidenziato la necessità di guardare alla rigenerazione urbana in un'ottica ampia e in stretta correlazione con il contenimento del consumo di suolo, la riqualificazione e messa in sicurezza del territorio, l'adattamento ai cambiamenti climatici, poiché solo in tal modo il tema può proporsi come un *asset* strategico per lo sviluppo del Paese in grado di dare risposte coordinate e coerenti alle priorità ambientali, economiche e sociali.

Il presente testo unificato prova a dare una risposta a quella sollecitazione, attraverso un **intervento normativo organico e complessivo** che supera l'approccio frammentato e parziale delle iniziative precedenti, definendo strategie di intervento e individuando risorse finanziarie a sostegno degli interventi stessi.

Particolarmente apprezzabile in tale contesto è il tentativo di definire una forma di **governance** della materia della rigenerazione urbana attraverso l'individuazione, quanto più chiara e circoscritta, delle funzioni affidate a ciascun livello amministrativo competente sul tema. Tale approccio dovrebbe consentire il coordinamento efficace delle funzioni statali, regionali e comunali in materia di rigenerazione urbana, superando le attuali disomogeneità e fornendo un quadro strategico unitario in grado di orientare i diversi livelli amministrativi secondo obiettivi e principi comuni.

Vogliamo tuttavia segnalare la necessità di prevedere il **coinvolgimento strutturato e costante delle associazioni imprenditoriali** e della società civile alle diverse fasi di elaborazione programmatica e progettuale previsti dalla proposta ai vari livelli amministrativi, valorizzando in tal senso il patrimonio di competenze, conoscenze e prospettive che tali soggetti possono portare nel processo decisionale per contribuire a identificare le soluzioni più adeguate alle sfide urbane.

Altro elemento a nostro avviso positivo è dato dal ripetuto richiamo alla necessità di pianificazione territoriale delle attività di rigenerazione urbana e degli interventi conseguenti, che interessa – con diversi livelli di coinvolgimento – le amministrazioni. Tale azione, per la quale il presente provvedimento individua passo passo alcuni *step*, manca però del tutto di una preventiva opera di **mappatura e monitoraggio del territorio** volta al censimento strutturato delle aree e dei territori stessi, dei processi di edificazione, di un registro degli enti locali, della registrazione completa degli interventi di efficientamento energetico e di ristrutturazione (anche in vista della futura Direttiva Casa), della mappatura delle aree dismesse e classificazione delle stesse e, conseguentemente, delle situazioni di realtà non conformi alla disciplina edilizia. Tale passaggio risulta a nostro avviso essenziale per la corretta individuazione degli obiettivi e delle modalità della pianificazione territoriale stessa.

Particolarmente rilevante è l'indicazione di dare **priorità al riuso**. Tale principio è funzionale alla concreta tutela del territorio e all'efficace coinvolgimento delle piccole imprese, che trovano nella partecipazione alle attività di riqualificazione urbana un forte volano di sviluppo. Evidenziamo tuttavia che dare precedenza al riuso dell'edificato e alla riqualificazione rispetto al consumo di nuovo suolo deve essere occasione per

mettere in primo piano la qualità dell'edilizia, molto trascurata in passato con conseguenze evidenti sull'aspetto delle città e sulla fruibilità degli spazi.

Affinché ciò sia possibile, è essenziale la presenza **criteri e misure che rendano economicamente vantaggioso il preventivato processo di ristrutturazione rispetto alla nuova costruzione** (incentivi e detrazioni fiscali, contributi ai Comuni, legislazione premiante, normativa che promuova il “chilometro zero” per manutenzioni di opere pubbliche, etc.), sostenendo così gli investimenti, in particolare quelli privati.

Tra gli altri criteri che vogliamo segnalare, meritevoli di ulteriore attenzione e ampliamento, c'è quello volto a concepire lo spazio urbano come somma di più realtà, in cui ricomprendere anche gli edifici produttivi di beni e servizi; tali edifici devono trovare spazio nella progettazione e riqualificazione sostenibile delle aree urbane anche attraverso la valorizzazione delle piccole attività economiche diffuse che rappresentano tuttora un presidio attivo sui territori e interconnesso con il contesto circostante. Un'evoluzione che richiama anche l'esigenza di intervenire sulle infrastrutture, sulla mobilità, sulle periferie e sulle aree degradate.

Laddove viene richiamato il principio della priorità del riuso, troviamo spesso il rinvio a possibili aumenti – seppur limitati entro *range* specifici – delle **volumetrie** e delle **altezze**; si tratta di un tema che ha trovato più volte collocazione all'interno delle proposte che si sono succedute sul tema e che risulta di estrema delicatezza rispetto al quale riteniamo necessario richiamare l'attenzione circa la necessità di limitare quanto più possibile i potenziali impatti che il superamento degli attuali limiti potrebbero determinare in termini di consumo di suolo.

Ultimo aspetto che vogliamo richiamare è il tema delle **risorse**. Il progetto di legge prevede l'istituzione di un Fondo specifico destinato a finanziare regioni ed enti locali nella realizzazione degli interventi programmati di rigenerazione urbana. Si tratta certamente di una disposizione utile a supporto delle amministrazioni che deliberano e avviano i progetti di riqualificazione, che però va affiancata da strumenti destinati al supporto degli investimenti privati. In tal senso, **la leva fiscale** si conferma uno strumento efficace in grado di orientare gli interventi privati di imprese e cittadini secondo i principi di riqualificazione.