

Legislatura 18^a - 13^a Commissione permanente - Resoconto sommario n. 187 del 23/02/2021**TESTO PROPOSTO DAI RELATORI PER I DISEGNI DI LEGGE
N. 1131, 985, 970, 1302, 1943, 1981****Capo I***FINALITÀ E DEFINIZIONI***Art. 1.***(Finalità e obiettivi)*

1. La presente legge, in attuazione degli articoli 9, 41, 42, 44 e 117, terzo comma, della Costituzione e della Convenzione europea del paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000 e ratificata ai sensi della legge 9 gennaio 2006, n. 14, e degli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, nell'ambito della normativa nazionale in materia di governo del territorio, al fine di garantire la tutela dell'ambiente e del paesaggio, nonché la sovranità agroalimentare e la salvaguardia delle funzioni ecosistemiche del suolo, individua nella rigenerazione urbana lo strumento fondamentale di trasformazione, sviluppo e governo del territorio senza consumo di suolo con i seguenti obiettivi:

- a) contribuire all'arresto del consumo di suolo e migliorare la permeabilità dei suoli nel tessuto urbano, tramite il principio del riuso e della invarianza idraulica, anche al fine della mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici nelle città, favorendo il riequilibrio ambientale, la sostenibilità ecologica, la presenza di aree verdi e il rimboschimento, l'attuazione di soluzioni tecnologiche, architettoniche ed ingegneristiche per la resilienza urbana ed il contenimento di fenomeni quali isole di calore, bombe d'acqua, la sicurezza sismica ed il dissesto, nonché l'incremento della biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana;
- b) favorire il riuso edilizio di aree già urbanizzate e di aree produttive con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché dei complessi edilizi e di edifici pubblici o privati, in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare, incentivandone la riqualificazione fisico-funzionale, la sostenibilità ambientale, la sostituzione, il miglioramento del decoro urbano e architettonico complessivo;
- c) favorire l'innalzamento del livello della qualità della vita sostenendo l'integrazione sociale, culturale e funzionale mediante la formazione di nuove centralità urbane, la interconnessione funzionale promuovendo la concezione di quartieri residenziali integrati e "compatti", secondo i criteri dimensionali e spaziali dell'unità di vicinato e l'interrelazione di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, tecnologie e spazi dedicati al *Co-working* ed al lavoro agile, servizi e attività sociali, culturali, educativi e didattici promossi da soggetti pubblici e privati, nonché spazi ed attrezzature per il tempo libero, per l'incontro e la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze dei soggetti con disabilità;
- d) favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale allo scopo di soddisfare la domanda abitativa e la coesione sociale;
- e) favorire, nelle aree oggetto di rigenerazione urbana, elevati standard di efficienza idrica ed energetica degli edifici al fine di ridurre i consumi idrici ed energetici mediante l'efficientamento delle reti pubbliche e la riqualificazione del patrimonio edilizio;
- f) tutelare i centri storici nelle peculiarità identitarie e dalle distorsioni causate dalla pressione turistica e dall'abbandono;
- g) tutelare i centri urbani dal degrado causato dai processi di desertificazione delle attività produttive e commerciali;
- h) favorire l'accessibilità e l'integrazione delle infrastrutture della mobilità e dei percorsi pedonali e ciclabili con il tessuto urbano delle aree oggetto di rigenerazione urbana e, più in generale, con le politiche urbane della mobilità sostenibile e con la rete dei trasporti collettivi anche promuovendo interventi di rigenerazione urbana nei nodi d'interscambio in modo da ridurre la dipendenza dalla mobilità privata;

i) favorire la partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e alla gestione dei programmi di rigenerazione urbana.

Art. 2. (Definizioni)

1. Ai fini di cui alla presente legge, si intendono per:

- a) «ambiti urbani»: le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale e urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi;
- b) «rigenerazione urbana»: un complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie in ambiti urbani su aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, che non determinino consumo di suolo, e secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, con il recupero dei servizi ecosistemici persi tramite la deimpermeabilizzazione, la bonifica, l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana;
- c) «aree o complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico edilizio»: aree già urbanizzate e complessi edilizi connotati da un impianto urbano con scarsa qualità sotto il profilo architettonico e urbanistico, associato alla carenza o al degrado di attrezzature e di servizi negli spazi pubblici; le aree caratterizzate da attività produttive, attrezzature e infrastrutture dismesse o interessate da problematiche ambientali; i fabbricati che, oltre a presentare scarsa qualità architettonica, risultano non congruenti con il contesto paesaggistico-ambientale o urbanistico sotto il profilo igienico-sanitario e inadeguati da un punto di vista della sicurezza statica, dell'anti-sismicità, dell'efficienza energetica e dell'impatto ambientale;
- d) «aree o complessi edilizi caratterizzati da degrado socio-economico»: le aree e i complessi edilizi connotati da condizioni di abbandono, di pericolosità sociale, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili esistenti, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista paesaggistico, ambientale, sociale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento;
- e) «aree e complessi edilizi connotati da condizioni di degrado ambientale»: le aree e i complessi edilizi connotati da condizioni di naturalità compromesse da inquinanti, antropizzazioni, squilibri degli *habitat* e altre incidenze anche dovute a mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuabili con la pianificazione generale e di settore.
- f) «consumo di suolo»: variazione da una copertura non artificiale o «suolo non consumato» a una copertura artificiale del suolo o «suolo consumato»; trasformazione mediante la realizzazione, dentro e fuori terra, di costruzioni, infrastrutture e servizi, o provocata da azioni quali l'escavazione, l'asportazione, il compattamento, l'impermeabilizzazione; modifica o perdita della superficie agricola, naturale, semi-naturale o libera, a seguito di contaminazione, inquinamento o depauperamento; resta ferma la distinzione fra consumo di suolo permanente e consumo di suolo reversibile;
- e) «impermeabilizzazione»: cambiamento della natura del suolo mediante interventi antropici di copertura artificiale, tali da eliminarne o ridurne la permeabilità, anche per effetto della compattazione;
- f) «servizi ecosistemici del suolo»: benefici forniti dal suolo al genere umano e a supporto della biodiversità, così come definiti dall'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (ISPRA);
- g) «pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici»: recupero dei servizi ecosistemici persi a causa di opere che hanno determinato consumo di suolo, attraverso il ripristino delle funzioni ecologiche di un'altra porzione di suolo o della stessa, in maniera pari o superiore, con obbligo dell'invarianza idraulica e idrogeologica;
- h) «centri storici e agglomerati urbani di valore storico»: i nuclei e i complessi edilizi identificati nell'insediamento storico quale risulta dal nuovo catasto edilizio urbano di cui al regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n.1249, che costituiscono la più ampia testimonianza, materiale e immateriale, avente valore di civiltà, del patrimonio culturale della Nazione e la cui tutela è finalizzata a preservare la memoria della comunità nazionale nelle plurali identità di cui si compone e ad assicurarne la conservazione e la pubblica fruizione anche al fine di valorizzare e promuovere l'uso residenziale, sia pubblico che privato, per i servizi e per l'artigianato;

i) «cintura verde»: un'area, individuata dai comuni, con funzioni agricole, ecologico-ambientali e ricreative, coerenti con la conservazione degli ecosistemi, ai sensi dell'articolo 6 della legge 14 gennaio 2013, n. 10, finalizzata ad impedire il consumo di suolo e favorire l'assorbimento delle emissioni di anidride carbonica dall'atmosfera tramite l'incremento e la valorizzazione del patrimonio arboreo, l'efficienza energetica, l'assorbimento delle polveri sottili, nonché a ridurre l'effetto « isola di calore », favorendo al contempo una regolare raccolta delle acque piovane.

Capo II

COMPITI DELLO STATO IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA

Art. 3.

*(Cabina di regia nazionale
per la rigenerazione urbana)*

1. Al fine di agevolare il conseguimento delle finalità di cui alla presente legge e coordinare le politiche attuate dalle amministrazioni interessate, è istituita, presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, la cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana, alla quale partecipano i rappresentanti del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del Ministero per i beni e le attività culturali, del Ministero dell'economia e delle finanze, delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano e dei comuni.

2. La cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana:

- a) favorisce la realizzazione degli obiettivi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana;
- b) favorisce il coordinamento della normativa nazionale e regionale e degli strumenti di intervento in materia di rigenerazione urbana;
- c) coordina e incentiva il corretto utilizzo dei fondi pubblici, a qualsiasi titolo disponibili, per l'attuazione del Programma nazionale per la rigenerazione urbana e la realizzazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana di cui all'articolo 10;
- d) favorire l'apporto e la partecipazione di soggetti investitori nazionali ed esteri, anche del terzo settore, per processi di coprogettazione, alla realizzazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati;
- e) fornisce supporto tecnico alle regioni e agli enti locali che intendono avviare rispettivamente progetti e piani di rigenerazione urbana in tutte le fasi;
- f) svolge attività di monitoraggio e valutazione degli interventi di rigenerazione urbana, nonché di analisi e di ricerca sui temi della rigenerazione urbana.

Art. 4.

*(Programma nazionale per la rigenerazione
urbana)*

1. Il Programma nazionale per la rigenerazione urbana è adottato, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con il Ministro per i beni e le attività culturali e con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Gli obiettivi del Programma sono quelli di cui all'articolo 1.

2. Il Programma di cui al comma 1 è inserito annualmente in apposito allegato al Documento di economia e finanza (DEF) e contiene le seguenti indicazioni:

- a) la definizione degli obiettivi del Programma stesso;
- b) la descrizione degli interventi di adeguamento normativo regionale e dei bandi regionali per la selezione dei Piani comunali di rigenerazione urbana;
- c) l'elenco degli interventi di rigenerazione urbana programmati e quelli in via di realizzazione;
- d) i costi stimati per ciascuno degli interventi;
- e) le risorse disponibili e le relative fonti di finanziamento;
- f) lo stato di realizzazione degli interventi;

g) il quadro delle risorse finanziarie già destinate e degli ulteriori finanziamenti necessari per il completamento degli interventi.

4. Il Programma di cui al comma 1 può essere aggiornato annualmente con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, al fine di aggiornare e incrementare gli interventi di rigenerazione urbana.

Art. 5.

(Fondo nazionale per la rigenerazione urbana)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, è istituito nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato «Fondo», con una dotazione pari a 500 milioni di euro a decorrere dall'anno 2021 e fino all'anno 2040. Le risorse del Fondo sono destinate al cofinanziamento dei bandi regionali per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 9.

2. Le risorse del Fondo sono destinate annualmente:

a) al rimborso delle spese di progettazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati;

b) al finanziamento delle spese per la redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di interventi di rigenerazione urbana;

c) al finanziamento delle opere e dei servizi pubblici o di interesse pubblico e delle iniziative previste dai progetti e dai programmi di rigenerazione urbana selezionati;

d) al finanziamento delle spese per la demolizione delle opere incongrue, per le quali il comune, a seguito di proposta dei proprietari, abbia accertato l'interesse pubblico e prioritario alla demolizione;

e) alla ristrutturazione del patrimonio immobiliare pubblico, da destinare alle finalità previste dai Piani comunali di rigenerazione urbana approvati.

f) per l'assegnazione di contributi ai comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione degli esoneri e/o riduzione degli oneri di urbanizzazione;

g) per specifiche disposizioni che riguardino edilizia abitativa convenzionata.

Art. 6.

(Riparto delle risorse per la rigenerazione urbana)

1. Le risorse assegnate annualmente al Fondo sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, (di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, con il Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, con il Ministro per i beni e le attività culturali), previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, proporzionalmente alle richieste di finanziamento relative agli interventi effettivamente approvati da ciascuna regione e provincia autonoma.

2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano certificano l'avvenuta utilizzazione dei finanziamenti di cui al presente articolo mediante apposita comunicazione al Ministero dell'economia e delle finanze. In caso di mancata o parziale utilizzazione dei finanziamenti, le corrispondenti risorse sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo. Gli interventi realizzati con l'utilizzo delle risorse di cui al presente articolo sono monitorati ai sensi del decreto legislativo 29 dicembre 2011, n. 229.

Art. 7.

(Interesse pubblico in materia di rigenerazione urbana)

1. Le aree territoriali ricomprese nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati con i bandi regionali di cui all'articolo 9, rispondenti alle finalità del Programma nazionale per la rigenerazione urbana, sono dichiarate aree di interesse pubblico generale per gli effetti e le finalità di cui alla presente legge.

Capo III

COMPITI DELLE REGIONI E DEGLI ENTI LOCALI IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA

Art. 8.

(Compiti delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano)

1. Ai fini di cui alla presente legge, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano:

- a) provvedono all'approvazione dei piani paesaggistici;
- b) adottano, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio, anche attraverso l'adeguamento della propria legislazione, nel rispetto degli obiettivi del Programma nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, disposizioni per la rigenerazione urbana;
- c) determinano criteri per l'individuazione degli ambiti urbani assoggettabili ad interventi di rigenerazione urbana e individuano le risorse di propria competenza da destinare ai bandi per la selezione dei Piani comunali di rigenerazione urbana;
- d) promuovono specifici programmi di rigenerazione urbana nelle aree di edilizia residenziale pubblica (ERP), anche con interventi complessi di demolizione e ricostruzione, con particolare riguardo alle periferie e alle aree di maggiore disagio sociale;
- e) adottano specifiche disposizioni per prevedere il riconoscimento, in deroga alla strumentazione urbanistica, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e s.m.i., di un incremento volumetrico rispetto all'esistente, non superiore al 20 per cento di quella originaria, che non determini in ogni caso nuovo consumo di suolo, garantisca il rispetto delle distanze legali e non pregiudichi *privacy* e norme di igiene (aerazione e soleggiamento) degli edifici limitrofi;
- f) adottano specifiche disposizioni per prevedere l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, anche in deroga allo strumento urbanistico, esclusivamente per gli edifici residenziali con superficie lorda di pavimento fino a 1.000 metri quadri e per gli edifici non residenziali con superficie lorda di pavimento fino a 2.500 metri quadri;
- g) definiscono metodi e procedure per il coinvolgimento e la partecipazione di cittadini residenti, soggetti locali, soggetti sociali e del terzo settore nelle iniziative di rigenerazione urbana.

2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, per il finanziamento dei bandi di cui all'articolo 9, possono fare ricorso, in via prioritaria, alle risorse relative ai programmi dei fondi strutturali europei.

Art. 9.

(Bandi regionali per la rigenerazione urbana)

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro tre mesi dall'adozione del Programma di cui all'articolo 4, pubblicano il bando regionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato «bando», al quale possono partecipare gli enti locali che abbiano predisposto un Piano comunale di rigenerazione urbana.

2. Il bando definisce:

- a) i criteri e le modalità di partecipazione al bando stesso da parte degli enti locali;
- b) i criteri e i contenuti minimi del Piano comunale di rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla definizione degli ambiti urbani interessati, alle finalità pubbliche dell'intervento, agli interventi urbanistici e infrastrutturali previsti, alla qualità della progettazione degli interventi ricompresi nel medesimo, agli obiettivi prestazionali ambientali che si intendono raggiungere con gli interventi, alla valorizzazione degli spazi pubblici e agli interventi per favorire lo sviluppo locale sociale ed economico;
- c) i criteri e le modalità per l'assegnazione dei punteggi a ciascun Piano comunale di rigenerazione urbana necessari alla formazione di una graduatoria di merito.

3. Entro trenta giorni dal termine fissato nel bando per la presentazione del Piano comunale di rigenerazione urbana, ciascuna regione predispone la graduatoria necessaria per l'assegnazione delle risorse pubbliche.

Capo IV**PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA E STRUMENTI DI INTERVENTO****Art. 10.**

(Banca dati del riuso)

1. I comuni, singoli o associati, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono:

a) all'esecuzione di un censimento edilizio comunale, secondo linee guida condivise con l'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), asseverato ai sensi di legge. Tale censimento rileva la quantificazione e la qualificazione delle aree urbanizzate e infrastrutturate esistenti e delle aree residue non ancora attuate previste dagli strumenti urbanistici vigenti e individua gli edifici e le unità immobiliari di qualsiasi destinazione, sia pubblici che privati, sfitti, non utilizzati o abbandonati, specificando le caratteristiche e le dimensioni di tali immobili, al fine di creare una banca dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, denominata «banca dati del riuso», disponibile per il recupero o il riuso, nonché per tenere aggiornato lo stato del consumo di suolo. Tali informazioni sono aggiornate ogni due anni e sono pubblicate in forma aggregata nei siti *internet* istituzionali dei comuni interessati;

b) all'individuazione, negli strumenti di pianificazione comunale e intercomunale, delle aree che, per le condizioni di degrado, siano da sottoporre prioritariamente a interventi di riuso e di rigenerazione urbana.

2. I Comuni sulla base della cartografia del Geoportale Cartografico Catastale dell'Agenda delle Entrate, integrata con i dati della rete di monitoraggio del consumo di suolo realizzata da ISPRA, definiscono la mappatura del perimetro dei centri e dei nuclei abitati e delle località produttive, ove si concentrano gli interventi di rigenerazione urbana, fatto salvo il principio dell'obbligo di pareggio di bilancio come definito all'articolo 2, comma 1 lettera g). In tutte le aree all'esterno di quelle indicate, prevalentemente agricole o naturali, sono ammesse solo destinazioni legate alle attività agricole o alle funzioni previste all'interno della cintura verde, come definita all'articolo 2, comma 1, lettera i).

3. I comuni segnalano annualmente alle regioni o alle province autonome, le proprietà immobiliari in stato di abbandono o suscettibili, a causa dello stato di degrado o incuria, di arrecare danno al paesaggio, alle attività produttive o all'ambiente. Tali segnalazioni sono annotate in un registro appositamente istituito presso l'ente locale competente.

Art. 11.*(Piano comunale di rigenerazione urbana e priorità del riuso e della rigenerazione urbana)*

1. Ai fini di cui alla presente legge, i comuni, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera b), individuano gli ambiti urbani ove si rendono opportuni gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana. Tali ambiti possono ricomprendere più lotti, interi isolati, complessi edilizi ed anche singoli immobili. Per agevolare l'individuazione degli ambiti urbani oggetto di interventi di rigenerazione, i comuni, nel rispetto delle competenze riservate dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, anche su proposta dei proprietari e dei soggetti aventi titolo, effettuano una ricognizione del proprio territorio e definiscono il perimetro delle aree da assoggettare agli interventi di rigenerazione urbana. Tale individuazione è aggiornata ogni due anni, pubblicata nei siti *internet* istituzionali dei comuni interessati e trasmessa all'ISPRA e all'ISTAT. L'individuazione delle aree oggetto di interventi di rigenerazione urbana può altresì riguardare aree urbanizzate ricadenti su più enti locali. I comuni definiscono le forme e i modi per la partecipazione diretta dei residenti nell'individuazione degli ambiti urbani, per la definizione degli obiettivi della rigenerazione urbana e per la condivisione dei relativi Piani comunali di rigenerazione urbana.

2. A seguito della individuazione delle aree di cui al comma 1, il comune o uno degli enti locali interessati procede, tramite i propri uffici, alla redazione del Piano comunale di rigenerazione urbana, per il quale possono ricorrere al supporto tecnico della cabina di regia di cui all'articolo 3. Il Piano definisce gli obiettivi generali che l'intervento intende perseguire in termini di messa in sicurezza, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di realizzazione di insediamenti multifunzionali in grado di offrire contemporaneamente servizi pubblici e privati utili alla collettività e propedeutici all'integrazione sociale e con i territori circostanti, di rivitalizzazione sociale ed economica, di arresto del consumo del suolo e di permeabilità dei suoli, di bilancio energetico e idrico, di razionalizzazione del ciclo dei rifiuti, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi, dei servizi di quartiere, di accessibilità con i mezzi pubblici, di percorsi pedonali e ciclabili, di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione. Il Piano definisce:

a) l'insieme organico degli interventi necessari al conseguimento dei predetti obiettivi;

b) la stima dei relativi costi;

c) l'obbligo di soddisfare le esigenze insediative e infrastrutturali prioritariamente tramite il riuso, il recupero, la ristrutturazione, la sostituzione, il costruire sul costruito e la rigenerazione urbana, assicurando sempre il pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici e l'invarianza idraulica.

3. Al fine di attuare il principio del riuso e della rigenerazione urbana, delle aree urbane degradate di cui all'articolo 2, nel termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni provvedono all'approvazione dei piani paesaggistici di cui all'art.143 del D.Lgs. 42/2004. In caso di inerzia delle regioni il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo esercita i poteri sostitutivi secondo quanto previsto dal codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

4. I comuni, singoli o associati, nel termine di dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono all'adeguamento dei piani comunali ed intercomunali ai piani paesaggistici e all'obbligo di soddisfare le esigenze insediative e infrastrutturali prioritariamente tramite il riuso, il recupero, la ristrutturazione, la sostituzione, il costruire sul costruito, la rigenerazione, nonché tramite l'attuazione dei programmi di rigenerazione urbana nell'ambito del PdiR di cui al titolo IV della legge 5 agosto 1978, n. 457, prioritariamente delle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 10. Il riuso delle aree sottoposte a interventi di risanamento ambientale è ammesso nel rispetto della normativa vigente in materia di bonifiche e dei criteri di cui al titolo V della parte quarta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Art. 12.

(Formazione dei Piani comunali di rigenerazione urbana)

1. I soggetti pubblici o privati aventi titolo possono presentare all'amministrazione comunale una o più proposte di intervento di rigenerazione urbana, coerente con gli indirizzi, i criteri e gli obiettivi di cui all'articolo 1. Tale proposta deve prevedere, nell'ambito delle aree individuate, gli obiettivi generali che si intendono perseguire, e l'insieme delle attività ritenute necessarie per garantire il conseguimento degli stessi.

2. Le proposte di intervento devono essere corredate dalla seguente documentazione:

a) l'indicazione delle proposte progettuali di massima sulle aree e sugli edifici ricadenti negli ambiti urbani oggetto del Piano stesso con valutazione degli obiettivi di RU raggiunti;

b) la relazione tecnico-illustrativa;

c) la relazione economica, contenente un piano economico-finanziario;

d) uno schema di accordo con l'indicazione degli impegni assunti dai soggetti interessati.

3. Le proposte di intervento prevedono altresì:

a) per i casi di emergenza, un'adeguata mobilità all'interno dei tessuti urbani e l'accessibilità ai presidi strategici, quali uffici territoriali del governo, ospedali, municipio, caserme, e agli spazi liberi da attrezzare per le esigenze di assistenza e di protezione civile;

b) la previsione di realizzazione o di individuazione, a carico dei comuni, di:

1) alloggi di edilizia temporanea e sistemazioni provvisorie che garantiscano l'insediamento temporaneo dell'intera platea di cittadini interessati da interventi di rigenerazione;

2) azioni e disposizioni atte a scongiurare l'emigrazione degli abitanti originari verso altre zone urbane a seguito degli interventi di rigenerazione (Gentrificazione);

c) la previsione di realizzazione anche di alloggi di edilizia residenziale popolare, garantendo comunque il mix sociale;

d) la previsione delle demolizioni integrali di opere incongrue o di elementi di degrado anche ai fini della attenuazione dei fenomeni delle isole di calore e la gestione delle cosiddette bombe di calore;

e) la previsione delle modalità di gestione dei rifiuti derivanti da demolizione o da costruzione;

f) la previsione di opere ingegnerizzate per la mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici, quali la attenuazione dei fenomeni delle isole di calore e la gestione delle cd bombe d'acqua.

6. Le proposte di intervento non possono avere ad oggetto interventi di rigenerazione urbana riguardanti:

a) immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;

b) immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta ai sensi delle vigenti disposizioni normative applicabili;

c) immobili situati nei parchi e nelle aree naturali protette, fatto salvo quanto previsto nel Piano per il parco, di cui all'art.12 della Legge quadro sulle aree protette 6 dicembre 1991, n.394;

4. Il Piano comunale di rigenerazione urbana è adottato dal consiglio comunale, pubblicato all'albo pretorio e nel sito web del comune e, ultimata la fase delle osservazioni e delle controdeduzioni entro sessanta giorni, viene approvato entro i successivi trenta giorni. Qualora il Piano richieda, per la sua

completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di più comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, il medesimo è approvato mediante accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

5. L'approvazione del Piano comunale di rigenerazione urbana ai sensi dei commi precedenti costituisce il presupposto per l'accesso al bando e per l'accesso, qualora selezionato, all'assegnazione delle risorse del Fondo.

Art. 13.

(Misure di tutela dei beni culturali e dei centri storici)

1. Il piano di rigenerazione urbana comunale del centro storico e degli agglomerati urbani di valore storico di cui all'articolo 2, comma 1, lettera h), è approvato dal Comune d'intesa con le competenti soprintendenze per i beni architettonici e per il paesaggio. L'acquisizione dell'intesa determina l'esclusione dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di rigenerazione urbana attuativi del Piano, restando comunque sottoposti al parere ministeriale gli interventi nelle aree sottoposte alle tutele di cui agli articoli 10 e 12 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. Il piano di rigenerazione urbana del centro storico e degli agglomerati urbani di valore storico tutela:

a) l'identità culturale e naturale dei luoghi;

b) il carattere d'insieme degli aggregati edilizi il punto di vista statico-strutturale, tipologico e morfologico, degli elementi costruttivi, della tradizione degli organismi architettonici;

c) i luoghi aperti, la trama viaria storica e i relativi elementi costruttivi;

d) il carattere storico, ambientale e documentale dell'insediamento;

3. Il piano di rigenerazione urbana di cui al comma 2 favorisce:

a) l'uso sociale dei luoghi;

b) il recupero funzionale con opportuni inserimenti tecnologici e infrastrutturali;

c) il recupero del tessuto produttivo compatibile con l'insediamento e il riequilibrio insediativo.

4. Ad integrazione della documentazione di cui all'articolo 12, comma 2, le proposte d'intervento di cui all'art. 12, comma 1 che ricomprendono interventi di rigenerazione urbana su aree urbanizzate del centro storico devono prevedere:

a) l'indicazione delle proposte progettuali relative agli immobili sottoposti alle tutele di cui agli articoli 10 e 12 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ai fini della loro conservazione dal punto di vista storico e architettonico;

b) l'indicazione delle proposte progettuali relative agli immobili non di interesse storico, ai fini della loro integrazione architettonica nel contesto del centro storico;

c) l'indicazione delle proposte progettuali per il reinsediamento di attività produttive e commerciali nel centro storico.

5. Al fine di consolidare e incrementare la funzione residenziale nei centri storici e arrestare i gravi fenomeni di spopolamento, gli interventi di rigenerazione urbana devono prevedere una quota non inferiore al 25 per cento della superficie utile lorda da destinare ad alloggi a canone concordato o da cedere in locazione a canone agevolato.

6. All'articolo 53, comma 1, del codice di cui al decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «e dalla legislazione regionale sulla disciplina del turismo».

7. Ai contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, e fino alla loro conclusione, continuano ad applicarsi le disposizioni precedenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

8. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano, nel rispetto del codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, di cui al decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, la propria legislazione del turismo, per la parte in cui classifica e disciplina le caratteristiche di strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere, eliminando per gli ambiti territoriali individuati come zone territoriali omogenee (ZTO) di tipo A (centro storico), di cui all'articolo 2, primo comma, lettera A), del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia, l'eventuale esclusione dall'obbligo di conformità con la destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico comunale ovvero dall'obbligo di richiesta dell'atto abilitativo comunale per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, per l'insediamento di alcune categorie di ricettività turistica complementare.

Capo IV

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

Art. 14.

(Attuazione degli interventi)

1. Ai fini dell'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana si applicano gli strumenti di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e alle leggi applicabili in materia di governo del territorio.
2. L'approvazione degli interventi di rigenerazione urbana, anche tramite accordo di programma, comporta la dichiarazione di pubblica utilità agli effetti del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, fatte salve le disposizioni regionali in materia.
3. Al fine di favorire la rottamazione degli edifici che non rispondono alle norme di sicurezza ed efficienza energetica, negli ambiti ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana, sono promossi, favoriti e incentivati gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c), d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, anche con accesso al fondo per la rigenerazione urbana, come disposto al capo III della presente legge, purché non comportino ulteriore consumo di suolo.
4. Ai fini di cui alla presente legge, negli ambiti ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana, sono ammessi, salvo quanto previsto all'articolo 13, interventi diretti di demolizione e ricostruzione dell'edificio:
 - a) con incremento massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie esistente, secondo le disposizioni regionali, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; l'incremento volumetrico massimo è riconosciuto unicamente tenendo conto degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio e delle volumetrie del Piano o dei Piani in cui gli interventi sono realizzati;
 - b) con modifiche delle destinazioni d'uso;
 - c) con diversa distribuzione volumetrica, diverso posizionamento sulle aree di sedime, modifiche della sagoma, delle altezze e dei prospetti, purché nel rispetto di quanto previsto all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e dell'obbligo del pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici;
5. In attuazione del piano di rigenerazione urbana, gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f), del citato testo unico di cui al decreto legislativo n. 380 del 2001, possono accedere agli incentivi, al fondo per la rigenerazione urbana e alle agevolazioni della presente legge qualora sussistano e siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) la realizzazione di edifici di classe energetica A e classe di vulnerabilità sismica conforme alla zona ove ricade l'intervento;
 - b) un consumo di suolo pari o inferiore al lotto originario, comprese le opere infrastrutturali e, comunque, con un consumo di suolo netto pari a zero o negativo;
 - c) l'obbligo del pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici consumati per la nuova costruzione, secondo quanto indicato dall'articolo 2, comma 1, lettera f), della presente legge.
6. Qualora fosse verificata l'impossibilità di rispettare l'obbligo del riuso sono consentiti gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, solo ed esclusivamente garantendo il pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici, nonché un consumo netto di suolo uguale a zero o negativo. Al fine del pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici, nella scelta di localizzazione delle opere, è sempre scelto il suolo a minor qualità di servizi resi.
7. Per gli interventi di cui al presente articolo, ad esclusione di quelli effettuati negli ambiti territoriali individuati come zone territoriali omogenee (ZTO) di tipo A, per i quali per il mutamento delle destinazioni d'uso è necessario un atto abilitativo comunale, è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 8. Gli interventi di cui al presente articolo, nel caso prevedano un

aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.

8. Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;
- b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture divendita.

9. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana per la rottamazione e la ristrutturazione degli edifici, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione per gli interventi di cui al presente articolo il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2011, n. 380, è ridotto in misura fino ad un massimo del 70%, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

Art. 15.

(Partecipazione delle comunità locali)

1. Le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, le città metropolitane e i comuni singoli o associati, disciplinano le forme e i modi della partecipazione diretta, a livello locale, dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei piani di rigenerazione urbana e la piena condivisione dei progetti.
2. Nei provvedimenti approvativi dei piani comunali di rigenerazione urbana devono essere documentate le fasi relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dai singoli enti locali

Art. 16.

(Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi)

1. I proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e i contributi ai comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione, di cui all'articolo 14, comma 9, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione, all'adeguamento e alla razionalizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non comportano nuovo consumo di suolo, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici o comunque aventi valenza storico-testimoniale, a interventi di riuso.

Art. 17.

(Ulteriori risorse per il finanziamento degli interventi di rigenerazione urbana)

1. Ad integrazione delle risorse del Fondo, gli interventi di rigenerazione urbana inseriti nell'ambito dei Piani comunali di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali.
2. Al fine di accelerare l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana, i comuni che hanno ottenuto l'assegnazione di un finanziamento per la rigenerazione urbana possono avviare e realizzare le attività progettate con il sostegno della Cassa depositi e prestiti, dei fondi immobiliari privati o mediante la costituzione di fondi comuni di investimento.

A tal fine, i comuni:

- a) possono ottenere un prestito garantito dalla Cassa depositi e prestiti in attesa dell'effettivo incasso dei finanziamenti statali relativi ai Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati con il bando. Il prestito deve essere rimborsato dagli enti locali, obbligatoriamente, al momento dell'incasso del finanziamento statale, senza alcun onere aggiuntivo a carico degli enti medesimi;
- b) possono promuovere o partecipare, ai sensi dell'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, anche in forma associata, alla costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare locali finalizzati all'attuazione degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati dai bandi, con particolare riguardo alla valorizzazione degli immobili pubblici.

3. Ai fondi pensione e alle casse professionali che investono parte delle loro risorse per il finanziamento degli interventi previsti nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati dai bandi è assicurata la garanzia prevista dal Fondo di garanzia per le opere pubbliche (FGOP), costituito presso la gestione separata della Cassa depositi e prestiti, ai sensi dell'articolo 2, comma 264, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Capo V

CONTROLLI

Art. 18.

(Vigilanza e controlli dell'Autorità nazionale anticorruzione)

1. Alle procedure e ai contratti di cui alla presente legge si applicano i controlli da parte dell'Autorità nazionale anticorruzione con appositi protocolli.

Capo VI

QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE

Art. 19.

(Disposizioni in materia di qualità della progettazione. Concorsi di progettazione e concorsi di idee)

1. Ai fini di cui alla presente legge, la progettazione degli interventi ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana, qualora non possa essere redatta dall'amministrazione comunale interessata, si svolge mediante ricorso alla procedura del concorso di progettazione o del concorso di idee di cui agli articoli da 152 a 156 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, attraverso procedure aperte e rispondenti ai principi di trasparenza, libera concorrenza e pari opportunità.

2. I concorsi di cui al comma 1 sono organizzati su due livelli successivi, di cui:

a) il primo è finalizzato ad acquisire un'idea progettuale ed è sottoposto alla selezione di una giuria composta esclusivamente da esperti specialisti delle materie oggetto del concorso. Ai vincitori del concorso è affidato il grado successivo di progettazione;

b) il secondo è finalizzato ad acquisire un progetto di fattibilità tecnica ed economica. Il vincitore del concorso, ai sensi dell'articolo 152 del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, entro i successivi sessanta giorni perfeziona gli elaborati al fine di raggiungere il livello di progetto di fattibilità tecnica ed economica. Al vincitore del concorso è attribuito un compenso commisurato alle prestazioni richieste dal bando.

3. Con il pagamento del compenso le stazioni appaltanti acquistano la proprietà del progetto vincitore. I successivi livelli di progettazione, previo reperimento delle risorse, sono affidati al vincitore o ai vincitori del concorso

4. I comuni, in relazione alla progettazione del Piano comunale di rigenerazione urbana e alla realizzazione dei progetti di cui al comma 3, possono avvalersi a titolo di anticipazione delle spese, di quota parte delle risorse del Fondo rotativo per la progettualità, di cui all'articolo 1, comma 54, quarto periodo, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e delle risorse del Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR) riservate all'attuazione di strategie integrate per lo sviluppo urbano sostenibile.

5. I Fondi di cui al comma 4 sono utilizzabili per la redazione di progetti preliminari, per i fini previsti dalla presente legge, realizzati mediante i concorsi di cui al comma 1, anche in partenariato pubblico privato, che devono essere redatti nelle forme previste per i progetti o i programmi volti a ottenere il cofinanziamento dei fondi dell'Unione europea. La selezione delle proposte per l'accesso al Fondo e dei relativi concorsi avviene sulla base di criteri di sostenibilità ambientale, economica, qualità della proposta architettonico-urbanistica, valutazione degli effetti positivi in tema di integrazione sociale. Il partenariato pubblico privato, per le finalità del presente comma, può essere costituito per specifici progetti anche attraverso finanziamenti privati.

Capo VII

MISURE FISCALI E INCENTIVI**Art. 20***(Incentivi fiscali)*

1. Gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana non sono soggetti, fino alla conclusione degli interventi previsti nel Piano comunale di rigenerazione urbana:
 - a) all'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214;
 - b) alla tassa sui rifiuti (TARI) di cui all'articolo 1, comma 641, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.
2. I comuni, per gli interventi di rigenerazione urbana di cui alla presente legge, possono deliberare la riduzione, in misura superiore al 50 per cento, dei tributi o canoni di qualsiasi tipo, dovuti per l'occupazione del suolo pubblico.
3. Ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna.
4. Agli interventi di rigenerazione urbana di cui alla presente legge si applicano le detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nonché, laddove applicabili, le disposizioni di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e s.m.i.
5. Le disposizioni di cui al comma 4 si applicano anche in relazione agli interventi di demolizione di edifici e successiva ricostruzione dei medesimi.
6. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese a seguito degli interventi previsti nel piano comunale di rigenerazione urbana. La detrazione di cui al primo periodo è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.
7. In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali degli strumenti urbanistici, negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana sono consentite, allo scopo di favorire gli interventi di *retrofit* energetico e di consolidamento antisismico degli edifici, la realizzazione di schermature solari delle facciate e dei tetti, la realizzazione di strutture di supporto per pannelli fotovoltaici sui tetti e di maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico e acustico, alla captazione diretta dell'energia solare, alla ventilazione naturale e alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno, per una dimensione massima pari al 10 per cento della cubatura dell'edificio, nonché la realizzazione di terrazzi adiacenti alle unità residenziali anche di supporti strutturali autonomi, nel rispetto delle norme del codice civile per le distanze fra fabbricati. A tali interventi si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, purché gli edifici ammessi ai benefici raggiungano almeno la classe B di certificazione energetica o riducano almeno del 50 per cento i consumi degli edifici ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. Sono esclusi dall'applicazione del presente comma gli immobili sottoposti alle tutele di cui agli articoli 10 e 12 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
8. Al fine di promuovere il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente, nonché la maggiore efficienza, sicurezza e sostenibilità dello stesso, i comuni possono elevare, in modo progressivo, le aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) previste sulle unità immobiliari o sugli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni; lo stesso possono fare le regioni con l'aliquota addizionale dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF). L'aliquota può essere elevata fino ad un massimo dello 0,2 per cento, anche in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi 676 e 677, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

Art. 21*(Semplificazioni)*

1. All'articolo 9, terzo comma, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, il secondo periodo è soppresso.
2. All'articolo 12, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, la lettera a) è sostituita dalla seguente: «a) *quando l'autorità espropriante approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità, ovvero quando sono approvati il piano*

particolareggiato, il piano di lottizzazione, il piano di recupero, il piano di ricostruzione, il piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, il piano di zona ovvero quando è approvato un piano di rigenerazione urbana sostenibile».

3. Nelle aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana, i comuni, previa valutazione urbanistica e apposita votazione in consiglio comunale, possono ridurre la dotazione obbligatoria di parcheggi al servizio delle unità immobiliari fino al 50 per cento, a fronte della corresponsione al comune da parte dei soggetti interessati di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale nella medesima zona. Le somme corrisposte per tale finalità sono destinate dal comune all'implementazione della mobilità collettiva e leggera.

Art. 22.

(Delega al Governo per interventi finalizzati alla previsione di benefici fiscali per le piccole e medie imprese in aree urbane periferiche o in aree urbane degradate)

1. Al fine di perseguire e realizzare gli obiettivi della presente legge, in accordo con il Programma nazionale di rigenerazione urbana, il Governo è delegato ad adottare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge uno o più decreti legislativi, finalizzati a prevedere agevolazioni per le micro, piccole e medie imprese, come individuate dalla raccomandazione 2003/361/CE della Commissione, del 6 maggio 2003, e recepita dal decreto del Ministro delle attività produttive 18 aprile 2005, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 238 del 12 ottobre 2005, che iniziano una nuova attività economica avente ad oggetto le attività coerenti con gli obiettivi e nelle aree urbane o aree urbane degradate di cui alla presente legge, nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2020 e il 31 dicembre 2025, nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

- a) prevedere, in accordo con gli enti locali interessati, forme di riduzione dell'imposta unica comunale (IUC) per il triennio 2020-2023, a beneficio dei soli immobili ad uso commerciale o produttivo, siti nelle aree urbane degradate e periferiche posseduti dalle medesime imprese esercenti l'attività economica e utilizzati per l'esercizio delle nuove attività economiche compatibili con il tessuto urbano di riferimento;
- b) garantire agevolazioni previdenziali e contributive per i datori di lavoro che assumono lavoratori che risiedono nelle aree urbane periferiche o comunque degradate;
- c) prevedere ulteriori forme di agevolazione fiscale in favore delle imprese per le prestazioni aventi ad oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico e di rigenerazione urbana in aree urbane periferiche o comunque degradate, nonché per l'acquisto dei beni necessari agli interventi in oggetto;
- d) prevedere altre forme di agevolazione fiscale per gli interventi su edifici ricadenti in aree urbane periferiche o comunque degradate, riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale ovvero a sede di attività commerciali o produttive, utilizzando il fondo di cui all'articolo 11.

2. I decreti legislativi di cui al comma 1 sono adottati su proposta del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, previa acquisizione del parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

3. Il Governo trasmette alle Camere gli schemi dei decreti di cui al comma 1, accompagnati dall'analisi tecnico-normativa e dall'analisi di impatto della regolamentazione, per l'espressione del parere da parte delle Commissioni parlamentari competenti. Ciascuna Commissione esprime il parere entro un mese dalla data di assegnazione degli schemi di decreto legislativo. Decorso inutilmente tale termine, i decreti legislativi possono essere comunque adottati.

4. Agli oneri di cui al presente articolo pari a 100 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2021 e fino all'anno 2040 si provvede con quota parte delle risorse proveniente dalle disposizioni di cui all'articolo 27.

Art. 23.

(Cumulabilità degli incentivi)

1. Gli incentivi fiscali e i contributi di cui alla presente legge sono cumulabili con le detrazioni di imposta previste dalla normativa vigente per gli interventi di ristrutturazione edilizia, efficienza energetica e riduzione del rischio sismico, anche con demolizione e ricostruzione.

Art. 24.

(Incentivi fiscali per la rigenerazione del suolo edificato al di fuori dei centri abitati)

1. A valere sulle risorse del Fondo di cui all'articolo 5, sono destinati 10 milioni di euro per l'anno 2021 e 50 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2022 al 2029, al finanziamento di interventi per la riconversione agricola di terreni situati al di fuori dei centri abitati, sui quali risultano realizzati capannoni, edifici industriali o qualsiasi tipologia di strutture per attività produttive o attività agricole non congruenti con la tipologia rurale, non occupati da più di dieci anni, esclusi i beni tutelati ai sensi dell'articolo 10 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
2. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2023, relative a interventi di demolizione degli edifici di cui al comma 1, spetta una detrazione dall'imposta lorda sul reddito delle persone fisiche o delle società pari al 50 per cento delle spese documentate, effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi di demolizione. La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese stesse non superiore a 40.000 euro per unità immobiliare ed è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.
3. La detrazione di cui al comma 2 è concessa, nei limiti della dotazione annua di cui al comma 1, per l'esclusiva finalità della riconversione agricola del terreno, da attuare entro diciotto mesi dal termine dei lavori di demolizione e da utilizzare per attività agricola per un periodo di almeno quindici anni, anche attraverso contratti di affitto.
4. La detrazione di cui al comma 2 spetta ai soggetti aventi diritto sulla base delle richieste da essi presentate. Le somme non impegnate nell'anno di riferimento possono esserlo nell'esercizio successivo.
5. Per gli interventi di demolizione degli edifici di cui al comma 1, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà della successiva cessione del credito, con esclusione della cessione a istituti di credito e a intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.
6. Tra le spese sostenute di cui al comma 2 sono comprese quelle per lo sgombero, il trasporto e lo smaltimento in discarica del materiale risultato della demolizione.
7. Gli incentivi fiscali di cui al presente articolo sono cumulabili con eventuali contributi a fondo perduto o in conto interessi disposti dalla normativa nazionale, regionale e dell'Unione europea per i coltivatori diretti o per gli imprenditori agricoli professionali.

Art. 25.

(Manutenzione dei terreni agricoli)

1. Al fine sostenere le attività funzionali alla sistemazione e manutenzione del territorio agricolo, alla salvaguardia del paesaggio agrario e forestale, alla cura e mantenimento dell'assetto idraulico ed idrogeologico, alla difesa da eventi climatici "estremi" viene riconosciuta la figura di «agricoltore custode dell'ambiente e del territorio».
2. Con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono stabiliti i criteri e le modalità per l'attribuzione del marchio di qualità di «agricoltore custode dell'ambiente e del territorio».
3. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano riconoscono la funzione sociale e pubblica degli agricoltori custodi dell'ambiente e del territorio.

Capo VIII

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 26.

(Disposizioni per garantire la continuità degli interventi di rigenerazione urbana)

1. All'articolo 42 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, dopo il comma 2 è inserito il seguente:

«2-*bis*. Il consiglio subentrante, a seguito della cessazione del mandato del sindaco ai sensi degli articoli 51 e 53, ha l'obbligo di dare continuità ai programmi per l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, già avviati dall'amministrazione precedente e per i quali non sussistano elementi di interesse pubblico, all'interruzione o revoca del processo, prevalenti rispetto a quelli che lo hanno avviato».

Art. 27.
(Disposizioni finali)

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione ai contenuti della presente legge, entro un anno dalla data di entrata in vigore della medesima.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge:

a) è fatto obbligo della priorità del riuso e della rigenerazione urbana e non è consentito consumo di suolo in violazione delle disposizioni di cui alla presente legge;

b) è comunque esclusa qualsiasi previsione di opere comprese nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 o soggette a pericolosità idrogeologica media, elevata o molto elevata, come individuata dai vigenti piani urbanistici o da specifici piani di settore, nonché qualsiasi previsione di opere ricadenti in zone, ancorché non mappata, che nei dieci anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente legge siano state interessate da problematiche idrogeologiche documentate dai soggetti preposti;

c) la disciplina concernente gli interventi di demolizione, ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente può essere applicata alle aree urbanizzate degradate e a tutte le aree libere, oggetto di tutela paesaggistica ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del citato codice di cui al decreto legislativo n. 42/2004, solo previa autorizzazione paesaggistica della competente soprintendenza ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

2. Sono fatti salvi i titoli abilitativi edilizi comunque denominati, rilasciati o formati alla data di entrata in vigore della presente legge, nonché gli interventi e i programmi di trasformazione previsti nei piani attuativi, comunque denominati, approvati entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge e le relative opere pubbliche derivanti dalle obbligazioni di convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, fino a decadenza, come disposto dai commi 2 e 2-*bis* dell'articolo 15 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

3. All'articolo 39 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo il comma 1 è inserito il seguente:

«1-*bis*. Per ciascuno degli atti di cui alla lettera a) del comma 1, almeno dieci giorni prima che siano sottoposti all'approvazione, sono pubblicati gli schemi dei provvedimenti o delle delibere di adozione o approvazione, nonché i relativi allegati tecnici»;

b) al comma 3, le parole: «di cui al comma 1, lettera a)» sono sostituite dalle seguenti: «di cui ai commi 1, lettera a), e 1-*bis*».

4. All'articolo 142, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la lettera m) è sostituita dalla seguente:

«m) gli agglomerati urbani di valore storico consolidato e i siti archeologici;».

5. All'articolo 10 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le parole: «permesso di costruire», ovunque ricorrano, sono sostituite dalle seguenti: «concessione edilizia».

6. All'articolo 14 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il comma 1-*bis* è sostituito dal seguente:

«1-*bis*. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento di consumo di suolo».

7. All'articolo 7, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, il numero 2) è sostituito dal seguente:

«2) la definizione del piano di rigenerazione urbana comunale sulla base della banca dati del patrimonio immobiliare esistente inutilizzato e delle aree dismesse, nonché la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone residuali destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona.

Capo IX

DISPOSIZIONI FINANZIARIE

Art. 28.

(Copertura finanziaria)

1. Ai maggiori oneri di cui alla presente legge, pari a 1 miliardo di euro annui a decorrere dall'anno 2021, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, per un ammontare pari a 100 milioni di euro, e del Fondo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, per un ammontare pari a 100 milioni di euro, e quanto a 800 milioni di euro mediante le maggiori risorse derivanti da interventi di razionalizzazione e revisione della spesa pubblica da approvare entro il 31 gennaio 2021 con appositi provvedimenti regolamentari e amministrativi. Concorrono alla copertura degli oneri di cui alla presente legge la previsione di oneri aggiuntivi sulle operazioni che prevedono consumo di suolo non urbanizzato.