

Mozione sulla Rigenerazione urbana approvata all'unanimità

Per l'INU è assodato che la rigenerazione urbana è concetto multidimensionale e funzionale, che riguarda gli aspetti ambientali, sociali ed economici della città congiuntamente a quelli abitativi e urbanistici.

Con riferimento al campo di interesse individuato dal XXXII Congresso dell'INU, la rigenerazione territoriale e urbana è in grado di rappresentare un importante sviluppo delle potenzialità dell'agire urbanistico mediante l'individuazione di un più ampio, aggiornato e sostenibile ventaglio di obiettivi ed esiti attesi per le politiche pubbliche e il governo del territorio. Al tempo stesso la rigenerazione può imprimere un impulso significativo alla innovazione del processo di pianificazione, migliorando la capacità di quest'ultima di adattarsi alla molteplicità dei contesti di intervento, e di dimostrare con chiarezza la fattibilità, la condivisione e l'utilità delle procedure di cui dovrà dotarsi.

In relazione alle caratteristiche delle aree urbanizzate e del territorio in cui viene perseguita, la rigenerazione urbana e territoriale aggrega un insieme coordinato di interventi inerenti il recupero, la riqualificazione e il rinnovo del patrimonio edilizio, il riuso temporaneo o permanente degli edifici dismessi o sottoutilizzati, la realizzazione di alloggi sociali, l'incremento e la qualificazione degli spazi pubblici, le misure di adattamento ai cambiamenti climatici e di sostenibilità energetica, il potenziamento dei servizi pubblici e privati anche attraverso idonee attrezzature e infrastrutture, la cura della salute e della sicurezza, lo sviluppo di forme di mobilità sostenibile, la rimozione dei detrattori ambientali e dei manufatti incongrui.

La rigenerazione urbana così concepita e perseguita è finalità fondamentale del governo del territorio e dei relativi strumenti di pianificazione urbanistica, nei quali si integra con gli obiettivi del contenimento del consumo di suolo e di messa in sicurezza del territorio.

Pertanto l'INU, mentre condivide le iniziative legislative di quelle Regioni che si prefiggono di innovare gli strumenti di pianificazione così da porli in grado di realizzare il governo del territorio nella transizione dalla espansione alla rigenerazione urbana, dissente dai tentativi legislativi settoriali sia di giustapporre (o sottrarre) la rigenerazione urbana alla pianificazione generale, con la prospettiva di un ulteriore nuovo strumento urbanistico di carattere speciale e il ripetuto ricorso a norme sostitutive e derogatorie dal Piano urbanistico generale; sia un approccio riduzionistico della rigenerazione urbana ad un ambito normativo prevalentemente di tipo edilizio

Pertanto l'Assemblea dei Soci impegna il Consiglio Direttivo Nazionale e gli organi dirigenti dell'Istituto ad affermare in ogni occasione le seguenti posizioni:

- compete al Piano urbanistico generale la funzione di individuare gli ambiti che, per le loro condizioni di degrado, necessitano di essere rigenerati attraverso Piani, Programmi e la progettualità di iniziativa privata o pubblica. Per tali ambiti, spetta agli strumenti urbanistici la funzione di stabilire il sistema di incentivi (es. riduzione del contributo di costruzione, incremento di superficie o di volume, mixità di destinazioni d'uso, flessibilità progettuale, semplificazioni procedurali, ecc.) utili per innescare il processo di rigenerazione;

- gli interventi di rilievo urbanistico necessitano di essere disciplinati in modo diverso dagli interventi edilizi. Gli interventi di trasformazione che determinano un significativo incremento del carico urbanistico - vuoi con l'aumento dei volumi o delle superfici lorde, vuoi con i cambi delle destinazioni d'uso - necessitano di essere , valutati dalle amministrazioni comunali. Per gli interventi di maggiore dimensione e complessità, si rende indispensabile il ricorso ad un Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionati, ovvero ad accordi operativi pubblico-privato di cui alla L 241/2001. Il Permesso di costruire convenzionato si attaglia agli interventi di minore dimensione e complessità, ma comunque generatori di un incremento del carico urbanistico di un qualche rilievo. La gestione degli interventi confermativi del preesistente carico urbanistico, o modificativi di esso per effetto di specifiche premialità stabilite da leggi o da norme urbanistiche, potrà essere affidata, a seconda dei casi, alla Segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) o al Permesso di costruire. Il quadro appena delineato comporta la radicale revisione dell'art. 3, c. 1, e dall'art. 10 del Dpr 380/2001, in cui nel 2020, e cioè in epoca post-Covid, venne stravolta la definizione di "ristrutturazione edilizia", e quindi impropriamente dilatato il campo di operatività della Scia.
- l'INU auspica che un provvedimento legislativo dello Stato in materia di rigenerazione urbana e territoriale introduca misure finanziarie atte ad attivare un flusso di risorse continuo nel tempo, in grado di consentire una programmazione degli interventi pubblici e privati nel medio periodo. Un altro importante contenuto di tale provvedimento è l'alleggerimento del carico fiscale per tutte le attività preordinate alla rigenerazione urbana.
- l'INU dissente dalla soppressione delle norme che disciplinano la densità edilizia e le dotazioni pubbliche degli insediamenti, nonché le relazioni (distanze dai confini e altre) fra proprietà private senza un intervento organico di riforma del DM 1444/68, peraltro da lungo tempo auspicato dall'Istituto e trattato nella sua proposta di Legge di Principi del governo del territorio;
- l'INU sostiene che il trasferimento delle quantità edificatorie di varia origine (perequazione, crediti edilizi, premialità, compensazioni) che si staccano dal suolo di origine per localizzarsi altrove, deve essere funzionale alla realizzazione di processi di rigenerazione urbana e territoriale, e in quanto tale trovare cornice di riferimento e disciplina nel Piano urbanistico generale nella sua innovativa forma, nonché in adeguati istituti giuridici,

Roma, 24 maggio 2025

I presentatori:

Stefano Stanghellini

Michele Talia

Carlo Alberto Barbieri

Paolo Urbani