



Rigenerazione urbana: l'INU propone il Programma integrato d'area

Rigenerazione urbana: l'INU propone il Programma integrato d'area

Ai comuni l'opportunità di coordinare le risorse del PNRR in un progetto di transizione ecologica

Published 16 dicembre 2021 – © riproduzione riservata

Uno strumento per valorizzare le risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) sui territori, affinché siano efficacemente indirizzate nelle strategie di rigenerazione urbana e transizione

ecologica e riescano a mobilitare i contributi privati. È il Programma integrato d'area (PIA), **contenuto in una proposta legislativa che l'Istituto nazionale di urbanistica mette a disposizione del Governo**, illustrata in un [documento](#) appena approvato dal Consiglio direttivo nazionale.

Si parte dalla convinzione che il coordinamento territoriale degli investimenti del PNRR e degli altri fondi comunitari, statali e regionali, dovrebbe essere considerato un compito d'importanza nazionale, non locale ed episodico. Occorre quindi **creare le condizioni urbanistiche e fiscali propizie, perché le risorse pubbliche del PNRR siano messe in**

grado di attivare risorse private, e insieme con esse – sotto la regia dei comuni, che potrebbero avvalersi del PIA singolarmente o in forma associata – provvedere a rigenerare intere parti di città, secondo un progetto di rinnovamento delle reti di connessione verde e blu, di mobilità sostenibile e di produzione e trasmissione dell'energia da fonti rinnovabili integrato con gli spazi pubblici e le dotazioni urbanistiche. **Il PIA realizza alcuni importanti principi della “Legge di principi per il Governo del territorio”, che resta il fondamentale obiettivo di medio periodo per l'impegno politico-culturale dell'Istituto**, ed inoltre anticipa alcuni contenuti del [Disegno di legge sulla Rigenerazione urbana all'esame del Senato](#).

Il PIA è **elaborato dai comuni, singoli o associati, che attraverso di esso individuano gli interventi pubblici e privati e le aree**, anche non contigue con essi funzionalmente connesse, **per la cui realizzazione sono impiegati**, nella loro totalità, **i contributi per il rilascio del permesso di costruire** di cui all'art. 16 del Dpr 380/2001. Il PIA **può essere derogatorio agli strumenti urbanistici vigenti ed assume valore conformativo dell'uso del suolo**. Le sue **previsioni**, ferme restando le scadenze per l'impiego dei fondi del PNRR, restano **efficaci per dieci anni** a decorrere dalla sua approvazione.

Durante tale arco temporale, gli immobili privati oggetto di un complessivo intervento di ristrutturazione restauro inclusi nel PIA e fruiscono dei seguenti **benefici fiscali**: esenzione dall'IMU; applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna per i trasferimenti funzionali all'effettuazione degli interventi; proroga dell'applicazione dei benefici in materia di risparmio energetico e manutenzione straordinaria stabiliti dalle norme vigenti; esenzione dai tributi per l'occupazione di suolo pubblico e dalla tassa dei rifiuti nel periodo di esecuzione dei lavori; esenzione dalla corresponsione del contributo sul costo di costruzione; deduzione dal reddito delle persone fisiche di quota parte dell'IVA in relazione all'acquisto dalle imprese di unità residenziali costituenti “prima casa”; esenzione dai tributi per l'occupazione di suolo pubblico per gli immobili a uso commerciale dopo l'esecuzione degli interventi fino alla scadenza del Programma; deduzione dal reddito del locatore delle spese ordinarie di gestione degli immobili dati in locazione; esenzione dall'imposta di registro annuale per gli immobili dati in locazione. È inoltre prevista una serie di **semplificazioni procedurali** per far sì che il PIA sia definitivamente approvato e utilizzabile dai comuni entro 315 giorni.

La proposta legislativa del PIA potrebbe essere resa operativa attraverso un emendamento alla

Legge di bilancio e un decreto attuativo (DPCM o DM Infrastrutture e Trasporti sostenibili) riferito alla normativa statale sovraordinata (legge n. 1150/1942). L'INU si rende disponibile a collaborare alla traduzione della proposta in atto legislativo e alla stesura di un'eventuale Circolare esplicativa.

[!\[\]\(c507f772dba2b921f86777f01218e570_img.jpg\) Condividi](#)