



Testo unificato rigenerazione urbana: le considerazioni di INU

Testo unificato rigenerazione urbana: le considerazioni di INU

L'Istituto ha inviato alla Commissione Ambiente del Senato un documento in cui evidenzia i principali punti critici del disegno di legge in discussione, sottolineando anche i suoi pregi

L'Istituto Nazionale di Urbanistica ha inviato alla Commissione Ambiente del Senato un **articolato documento di considerazioni e osservazioni sul testo unificato, in discussione, sulla rigenerazione urbana**. L'INU in premessa esprime l'apprezzamento per l'iniziativa auspicando tuttavia che non venga relegata *"in secondo piano la necessità che il Parlamento, colmando un pluriennale ritardo, si affretti a dotare il Paese di legge di principi o legge quadro in materia di governo del territorio, riformando e adeguando alle odierne esigenze nazionali una gamma di materie molto vasta"*.

Tra le indicazioni fornite dall'INU nel documento c'è quella di prestare attenzione alla distinzione fra i contenuti del testo unificato di pertinenza dello Stato, delle Regioni e quelli che è appropriato definire a livello di Comuni; semplificare il sistema del finanziamento, che comprende ben 13 passaggi procedurali; raccordare i contenuti del provvedimento con il Piano

nazionale di ripresa e resilienza e con l'opportunità di assumere la prospettiva della città basata sul concetto di prossimità, la città dei 15 minuti.

L'INU chiede chiarimenti o ripensamenti su alcune disposizioni e passaggi specifici.

Tra questi **l'assegnazione alle Regioni del compito di riconoscere un incremento volumetrico rispetto all'esistente non superiore al 20% della volumetria originaria** nei casi di demolizione e ricostruzione. Ciò a prescindere dal contesto degli edifici, dalla loro ubicazione, dalla loro densità urbanistica, dall'uso attuale e da altri aspetti urbanistici ed ambientali. L'INU auspica che il ddl desista dall'assegnare alle Regioni l'inoportuno compito e affermi, semmai, la centralità del progetto urbano, lasciando ai Consigli comunali le decisioni in merito ai luoghi e all'entità dell'eventuale incentivazione tramite l'aumento della capacità edificatoria. Insieme con la maggior capacità edificatoria, anche la riduzione della contribuzione privata alla costruzione della città pubblica fino addirittura al 70% fa affidamento alla forza attivatrice della rendita fondiaria urbana. Anche in questo caso ciò avviene in modo aprioristico, senza verificare se le riduzioni proposte siano davvero necessarie per rendere fattibile l'investimento privato oppure siano regalo superfluo a scapito della qualità degli spazi pubblici. Desta inoltre la perplessità dell'INU **l'insieme delle disposizioni di dettaglio contenute negli articoli 10 e 11**. Va innanzitutto detto che tali disposizioni fanno riferimento a obiettivi (la priorità della rigenerazione urbana, il contrasto del consumo di suolo) e propongono attività (conoscenza delle previsioni urbanistiche non attuate, immobili non utilizzati, aree degradate, ecc.) di cui i piani urbanistici che oggi vengono redatti già si fanno carico, anche in ossequio ad apposite disposizioni di legge regionali. Non si condivide pertanto la richiesta che i Comuni si facciano carico di una lunga serie di adempimenti in via parallela o comunque scollegata dalla normale attività di pianificazione del territorio già disciplinata dalle leggi regionali. Si ritiene che sarebbe più utile indirizzare l'attività dei Comuni verso l'aggiornamento dei loro piani generali, quando obsoleti, ed il loro più frequente aggiornamento.

Poi l'INU segnala che l'introduzione dei Piani comunali di rigenerazione urbana come strumento di generale applicazione richiede un **coordinamento nel sistema degli strumenti di governo del territorio**, che non pare adeguatamente risolto dalla mera sovrapposizione del nuovo Piano su quello comunale generale e dalla mera giustapposizione ad altri strumenti di pianificazione, come ad esempio il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'INU accanto ai rilievi e alle indicazioni sottolinea alcuni **pregi del disegno di legge**. Tra questi: la programmazione di risorse finanziarie statali per la rigenerazione urbana su un

periodo lungo (500 milioni l'anno per 20 anni); il raccordo tra la pianificazione della città e la fiscalità immobiliare statale e locale; l'integrazione della strategia di rigenerazione urbana con la strategia del contrasto del consumo di suolo e la sua proiezione verso la transizione energetica.

Fra i punti del ddl che l'INU ritiene rilevanti, figura l'imposizione, alle Regioni inadempienti, di un termine per redigere i piani paesaggistici di concerto con il Ministero per i Beni e le Attività culturali e per approvarli, e la previsione dell'esercizio di poteri sostitutivi da parte del Ministero (articolo 11, comma 3). Il termine dei sei mesi appare troppo breve per potere essere rispettato, e quindi andrà ragionevolmente riconsiderato.

 [Condividi](#)