

Urbanistica. Demolizione e ricostruzione per risollevare le aree degradate

In nove Regioni bonus per la rigenerazione

PAGINA A CURA DI

Raffaele Lungarella

■ Continua l'attività legislativa delle Regioni per fornire ai Comuni un quadro di riferimento e favorire la realizzazione di programmi di rigenerazione del tessuto urbano, cioè dell'insieme di interventi complessi sul patrimonio edilizio esistente e sul contesto economico, sociale, urbanistico e territoriale circostante per migliorarlo, liberarlo dalle presenze incongrue, e, in definitiva, renderlo meglio vivibile. Con la legge del Lazio su questo tema (la legge 7/2017 in vigore dal 19 luglio) salgono a nove le Regioni che ricorrono ai premi di volume o superficie per promuovere la riqualificazione.

Per alcune la rigenerazione è un obiettivo generico richiamato tra le altre finalità nelle proprie leggi sul governo del territorio e sugli interventi nel campo dell'edilizia.

Altre sono, invece, dotate di un insieme più articolato di disposizioni, anche inserendole nelle leggi sui loro piani casa, relative ai contenuti dei programmi di rigenerazione, ai vincoli che devono essere rispettati, alle procedure da seguire e alle agevolazioni da mettere in campo per favorirne la realizzazione (si vedano le schede sulle singole leggi qui a fianco).

Per la realizzazione dei programmi di rigenerazione l'im-

portanza degli incentivi e delle agevolazioni è tanto maggiore quanto più grande è il patrimonio di proprietà dei privati da riqualificare. Sul versante economico, lo strumento al quale più frequentemente le Regioni ricorrono è la concessione di volumetrie aggiuntive rispetto a quelle degli immobili esistenti o a quelle previste dagli strumenti urbanistici comunali. In genere, il bonus si spinge fino al 35%, ma in alcuni casi la scelta è rimandata ai Comuni (Basilicata e, in parte, Sardegna).

La normativa del Lazio

L'ultima, in ordine di tempo, a muoversi in questa direzione è stato, appunto, il Lazio con la legge 18 luglio 2017, n. 7 con la quale si è dotato di «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio».

La promozione dei programmi è, naturalmente, affidata ai Comuni, che possono valutare anche le proposte avanzate dai privati. Il programma deve essere basato, tra l'altro, su una strategia localizzativa ed avere obiettivi di riqualificazione urbana, di sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

Può anche consentire il trasferimento delle volumetrie in aree differenti da quella dell'insediamento esistente. In questo caso, però, il piano deve anche prevedere la bonifica delle aree liberate dalla demolizione dei

vecchi immobili e la destinazione a piazze, giardini o a qualche altro utilizzo di interesse pubblico. La trasformazione delle aree deve essere a costo zero per il Comune: le relative spese devono essere coperte dai proprietari e i lavori necessari completati prima di ottenere il via libera amministrativo alla delocalizzazione degli immobili.

Anche tutte le altre attività per la realizzazione dei programmi costano. Per far tornare i conti del rinnovo del patrimonio esistente coinvolto nella rigenerazione o per la realizzazione di opere pubbliche e la cessione di aree aggiuntive previste dal programma, l'operatore economico che realizza gli interventi può contare sul valore economico di un incremento della superficie lorda esistente non superiore al 35 per cento. Questa percentuale può crescere di 10 punti: 5 per la riduzione della superficie di suolo coperta di almeno il 15% rispetto alla situazione esistente e di un altro 5% se gli interventi previsti dal programma sono realizzati ricorrendo al concorso di progettazione. Il premio per la rigenerazione urbana è più ricco del premio volumetrico del 20% previsto per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione di singoli immobili residenziali. Relativamente a questi ultimi interventi, con la



Peso: 41%

nuova legge, il Lazio ha, di fatto, reso permanenti alcune misure del proprio piano casa, che era scaduto lo scorso 15 maggio.

Puglia, Marche e Toscana

Anche in Puglia gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati nell'ambito di un programma integrato di rigenerazione urbana sono favoriti con un incremento di volumetria di 10 punti percentuali aggiuntivi rispetto al 35% previsto per la loro realizzazione al di fuori di tali programmi. I Comuni che promuovono questi programmi sono favoriti

nell'erogazione di finanziamenti regionali destinati alla riqualificazione urbana.

Il ricorso al concorso di progettazione per la realizzazione di programmi di riqualificazione urbana, è premiato dalla regione Marche: l'incremento degli indici edificatori, territoriali o fondiari dal 14% può essere portato dal Comune al 20 per cento.

In Toscana, i Comuni per l'attuazione dei piani di rigenerazione urbana possono accordare un incremento di volumetria

del 35%, ma solo se gli interventi rientrano nella griglia di iniziative rigorosamente previste dalla legge regionale.

In vigore da luglio la legge del Lazio che concede volumi extra



LA PAROLA CHIAVE

Rigenerazione urbana

● Gli interventi di rigenerazione urbana comprendono l'insieme delle attività e delle iniziative finalizzate a riorganizzare lo spazio abitato, soprattutto quello delle periferie più degradate, attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Oltre all'obiettivo del contenimento del consumo di territorio, la rigenerazione urbana - spesso attuata con interventi di demolizione e ricostruzione - è finalizzata anche al miglioramento della qualità della vita delle aree interessate.

Le leggi sul territorio

BASILICATA



Scelte delegate ai Comuni

La Regione promuove ed incentiva la riqualificazione di aree urbane degradate, mediante programmi di riqualificazione urbana coerenti con le strategie comunali e con il coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati interessati. La misura della premialità per l'attuazione dei programmi e le relative norme sono stabilite dai Comuni, che devono anche individuare gli ambiti della riqualificazione solo nei perimetri dei tessuti degradati di ambiti urbani e periurbani
Lr 7 agosto 2009, n. 25

CALABRIA



Bonus aggiuntivi

I Comuni, per favorire la riqualificazione di immobili, residenziali e non, contrastanti con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante, possono riconoscere una volumetria supplementare del 30% rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico comunale. Questa percentuale è elevata al 35% se l'intervento di demolizione e ricostruzione è parte di un programma integrato di rigenerazione urbana o se rientra in appositi "piani di rottamazione"
Lr 16 aprile 2002, n. 19

LAZIO



Vincoli di urbanizzazione

Per realizzare programmi di rigenerazione urbana, i Comuni possono concedere premialità in misura non superiore al 35% della superficie lorda esistente per il rinnovo del patrimonio edilizio, per la realizzazione di opere pubbliche e per cessioni di aree aggiuntive. La realizzazione dei programmi è subordinata all'esistenza, adeguamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla dotazione o integrazione degli standard urbanistici
Lr 18 luglio 2017, n. 7

LIGURIA



Ammessi anche gli ampliamenti

Per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree urbane mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici con la realizzazione di nuove costruzioni, il piano urbanistico comunale può prevedere l'incremento fino al 35% del volume geometrico di edifici o complessi di edifici oggetto di riqualificazione, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici da individuare di volta in volta
Lr 4 settembre 1997, n. 36

MARCHE



Limite al 20 per cento

Per realizzare programmi operativi per la riqualificazione urbana, solo nelle aree urbanizzate diverse dalle zone A, il Comune può prevedere un incremento degli indici edificatori, territoriali o fondiari non superiore al 14% della volumetria esistente o prevista dal piano regolatore generale. Questa percentuale è elevabile al 20% se gli interventi sono effettuati mediante concorso di progettazione. La volumetria supplementare non si applica alle aree a destinazione industriale, artigianale, direzionale e commerciale
Lr 23 novembre 2011, n. 22

PIEMONTE



Progettualità privata

I Comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati. L'obiettivo è la riqualificazione di aree urbane degradate. Gli operatori privati possono proporre i progetti da inserire nei programmi di rigenerazione urbana. Per la loro realizzazione lo strumento urbanistico può prevedere premialità di cubatura nel limite massimo del 35 per cento del volume preesistente
Lr 14 luglio 2009, n. 20

PUGLIA



Impegno per l'ambiente

I Comuni possono concedere un incremento fino al 45% della volumetria preesistente per incentivare gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici all'interno di un programma integrato di rigenerazione urbana. Il premio è condizionato alla localizzazione dell'edificio e anche, tra l'altro, alla sottoscrizione di una convenzione con il Comune, con la quale il proprietario si impegna al ripristino ambientale delle aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito, e alla loro eventuale cessione al Comune
Lr 29 luglio 2008, n. 21

SARDEGNA



In gioco anche la sicurezza

La Regione prevede la concessione di un premio volumetrico fino al 40% della volumetria esistente per la demolizione e rilocalizzazione di edifici nel caso di interventi necessari per riqualificare i contesti nei quali essi sono localizzati, per migliorare la qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio. Gli edifici ai quali può essere applicata la misura premiale devono essere individuati, anche su proposta dei privati, dai Comuni che stabiliscono anche la misura effettiva dell'incremento di volumetria
Lr 23 aprile 2015, n. 8

TOSCANA



Decisioni in mano alla Regione

I Comuni, con il piano operativo con il quale individuano gli edifici e le aree oggetto dei programmi di rigenerazione urbana, possono concedere anche premi nella misura massima del 35% della superficie utile lorda esistente all'interno dell'area interessata. La Regione ha stabilito quali sono gli interventi che concorrono alla rigenerazione urbana, e che perciò possono avvalersi del premio. Vi rientrano, tra l'altro, la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione delle aree degradate
Lr 10 novembre 2014, n. 65



Peso: 41%