

**Relazione alla proposta di legge a iniziativa della Giunta regionale concernente:
“Disposizioni in materia di rigenerazione urbana e attività edilizia. Modifiche alla legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 e alla legge regionale 8 ottobre 2009, n.22”.**

Signori Consiglieri,

alla luce delle recenti modifiche di settore, apportate dalla normativa statale, la Regione, intende fornire una definizione di rigenerazione urbana uniforme per tutto il territorio regionale, nel rispetto dei principi generali stabiliti dalla legislazione nazionale, garantendo la ripresa del settore edilizio, anche mediante la semplificazione amministrativa.

Ciò si rende quanto mai necessario a fronte dell'esigenza di riduzione del consumo di suolo e di una contestuale omogenea conformazione dell'assetto urbanistico del territorio regionale, nel rispetto di quanto previsto dagli strumenti urbanistici, funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio, senza con ciò comprimere l'autonomia comunale oltre la soglia dell'adeguatezza e della necessità.

Alla luce delle considerazioni che precedono si rende nondimeno necessario individuare gli interventi che prevedono incrementi di volumetria riconducibili a “rigenerazione urbana”, individuando anche la relativa procedura pianificatoria da parte dei comuni e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti già previsti dalla normativa regionale vigente, che risultano coerenti con le finalità delle citate leggi statali.

La legge 11 settembre 2020, n. 120 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 16 luglio 2020, n.76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni) con l'art.10 ha modificato la definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), prevedendo come interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”.

L'articolo 119 del d.l. n.34 del 2020 “Misure urgenti in materia di salute e di sostegno al lavoro e all'economia” (decreto Rilancio), consente anche una detrazione pari al 110% delle spese relative a interventi di ristrutturazione edilizia, estendendo di fatto i vantaggi fiscali alle operazioni complesse di rigenerazione urbana.

La circolare MIT-Funzione Pubblica del 2/12/2020 ha fornito chiarimenti interpretativi sull'articolo 10 della l. 120/2020 precisando che "Un'ulteriore possibilità di apportare incrementi alla volumetria dell'edificio preesistente deriva dall'espressa salvezza delle previsioni legislative e degli strumenti urbanistici che contemplino siffatti incrementi per finalità di "rigenerazione urbana". Pertanto, la deroga non è estesa a qualsiasi disposizione che consenta incrementi volumetrici (p.es. in funzione premiale o incentivante), ma vale soltanto per le ipotesi in cui questi siano strumentali a obiettivi di rigenerazione urbana, da intendersi – secondo l'accezione preferibile, nella perdurante assenza di una definizione normativa a carattere generale – come riferita a qualunque tipologia di interventi edilizi che, senza prevedere nuove edificazioni, siano intesi al recupero e alla riqualificazione di aree urbane e/o immobili in condizioni di dismissione o degrado".

L'ANCI Marche, ma anche gli operatori del settore (progettisti e costruttori *in primis*) chiedono alla Regione di prevedere una specifica norma sulla rigenerazione urbana che, in attesa della nuova legge urbanistica regionale, fornisca una definizione uniforme sul territorio e contribuisca a ridare un effettivo riavvio del settore edilizio, anche in termini di semplificazione amministrativa.

Sotto il profilo della legittimazione giuridica, l'intervento della Regione trova fondamento anche nel recente orientamento della giurisprudenza costituzionale (Corte Cost. n.119/2020), secondo cui alle regioni, in ragione della forte oscillazione giurisprudenziale in merito, non è precluso intervenire in materia concorrente del governo del territorio in aderenza al principio di sussidiarietà verticale per chiarire gli interventi in deroga, purché la stessa sia giustificata dal perseguimento di interessi pubblici finalizzati a preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente, favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili, incentivare l'adeguamento sismico e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti.

Nello specifico, la proposta di legge si articola in 4 articoli di seguito brevemente illustrati.

L'articolo 1 modifica la lettera e) del comma 2 dell'articolo 1 della legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 (Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifica alle leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 e 9 ottobre 2009, n. 22), introducendo, in linea con altre definizioni regionali vigenti, la definizione di rigenerazione urbana.

L'articolo 2 modifica la lettera b) del comma 1 dell'articolo 11 della sopracitata legge regionale, adeguando le disposizioni in materia urbanistica, fino all'entrata in vigore della legge regionale organica per il governo del territorio e comunque fino al 31 dicembre 2022, alla categoria di intervento di cui all'articolo 3, comma 1 lettera d) del d.p.r. 380/2001. Al medesimo articolo è aggiunta la lettera b bis), che specifica la procedura necessaria per l'individuazione delle aree degradate finalizzate a interventi di rigenerazione urbana, prevedendo per tali interventi ampliamenti fino al 20% della volumetria esistente da demolire e richiamando le deroghe di cui all'art.14 del d.p.r. 380/2001.

L'articolo 3 inserisce nell'articolo 2 della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile), il comma 8 ter che riconduce gli interventi di demolizione e ricostruzione definiti dal medesimo articolo, necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica,

sull'accessibilità, nonché necessari per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, alla categoria di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1 lettera d) del d.p.r. 380/2001.

L'articolo 4 contiene la dichiarazione di invarianza finanziaria e, poiché la legge ha carattere esclusivamente ordinamentale, la sua applicazione non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

Proposta di legge a iniziativa della Giunta regionale: “Disposizioni in materia di rigenerazione urbana e attività edilizia. Modifiche alla legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 e alla legge regionale 8 ottobre 2009, n.22”.

Art. 1

(Modifica all'art.1 della l.r. 22/2011)

1. La lettera e) del comma 2 dell'articolo 1 della legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 (Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alla L.R. 5 agosto 1992, n. 34 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” e alla L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 “Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”), è sostituita dalla seguente:

“e) definire strategie integrate di rigenerazione urbana, intese come complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie concernenti aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, che non determinino consumo di suolo, realizzate secondo metodologie e tecniche di sostenibilità ambientale, rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, recupero dei servizi ecosistemici persi, deimpermeabilizzazione, bonifica, innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana;”

Art. 2

(Modifiche all'art.11 della l.r. 22/2011)

1. La lettera b) del comma 1 dell'articolo 11 della l.r. 22/2011, è sostituita dalla seguente:

“b) possono essere sempre adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, se finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili ovvero al recupero di aree urbane degradate, anche mediante strategie integrate di rigenerazione urbana di cui all'articolo 1, comma 2, lettera e), ovvero oggetto di bonifica ambientale. Per tali varianti non si applica quanto stabilito dall'articolo 26 bis, comma 9, della l.r. 34/1992.”

2. Dopo la lettera b) del comma 1 dell'articolo 11 della l.r. 22/2011, come modificato da questa legge, è aggiunta la seguente:

“b bis) per le finalità di cui alla lettera b), i Comuni effettuano una ricognizione finalizzata a individuare le aree degradate la cui criticità è legata ad aspetti che pregiudicano la sicurezza, la salubrità, l'integrità ambientale e il decoro urbanistico-edilizio. Di tale ricognizione, nonché degli obiettivi e delle azioni finalizzate alla rigenerazione urbana, sono portati a conoscenza i soggetti pubblici e privati potenzialmente interessati. A seguito della ricognizione, i Comuni individuano gli ambiti oggetto degli interventi di rigenerazione urbana, per i quali, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), sono previsti ampliamenti fino al 20 per cento della volumetria esistente da demolire, da attuarsi anche nell'ambito degli accordi di cui agli articoli 11 e 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e delle deroghe di cui all'articolo 14 del medesimo d.p.r. 380/2001, nei limiti ivi previsti.”

Art. 3

(Modifica all'art. 2 della l.r. 22/2009)

1. Dopo il comma 8 bis dell'articolo 2 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile), è aggiunto il seguente:

“8 ter. Gli interventi di cui al presente articolo, necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica e sull'accessibilità, nonché per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).”

Art. 4

(Invarianza finanziaria)

1. Dall'applicazione di questa legge non derivano nuovi o maggiori oneri finanziari a carico del bilancio della Regione. Alla sua attuazione si provvede con le risorse umane, strumentali e finanziarie a legislazione vigente.