

06 MAGGIO 2025 ore 11:30

**RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO:  
STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO  
EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA**

**RELATORE: ING. CRISTIAN PROSIA**

ASMEL Associazione per la  
Sussidiarietà e la  
Modernizzazione degli Enti  
Locali

[www.asmel.eu](http://www.asmel.eu)

800165654

[webinar@asmel.eu](mailto:webinar@asmel.eu)



## AGENDA

### RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

01

#### IL CONTESTO NORMATIVO

- Normative, metodologie e strumenti finanziari disponibili per i piani di recupero edilizio e di rigenerazione urbana
- Normativa in materia di urbanistica e focus su recupero edilizio, riqualificazione e riuso
- Codice Appalti D.lgs. 36/2023: strumenti utili (rapido cenno)

02

#### Best practice dei piccoli comuni della Rete Asmel

- Il Comune di Caggiano

03

#### Q&A





## RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

### 01

#### IL CONTESTO NORMATIVO

- Normative, metodologie e strumenti finanziari disponibili per i piani di recupero edilizio e di rigenerazione urbana
- Normativa in materia di urbanistica e focus su recupero edilizio, riqualificazione e riuso
- Codice Appalti D.lgs. 36/2023: strumenti utili (rapido cenno)

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## ABSTRACT



Il webinar fornirà una comprensione approfondita di normative, metodologie e strumenti finanziari disponibili per i piani di recupero edilizio e di rigenerazione urbana, con particolare attenzione alla normativa in materia di urbanistica e focus su recupero edilizio, riqualificazione e riuso.

**La rigenerazione urbana è un processo multidisciplinare che si pone l'obiettivo di trasformare aree urbane degradate o sottoutilizzate in spazi più vivibili, funzionali e sostenibili**

- 🎯 Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001)
- 🎯 La rigenerazione urbana nella legislazione nazionale
- 🎯 Codice degli Appalti D.lgs. 36/2023 e s.m.i.

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Cos'è, obiettivi, vantaggi

### Rigenerazione urbana o riqualificazione?

In Italia, la rigenerazione urbana è considerata una risposta efficace al declino di molte aree urbane, specialmente quelle periferiche, spesso caratterizzate da problemi come l'abbandono edilizio, la carenza di infrastrutture adeguate e l'emarginazione sociale. Questo processo si differenzia dalla semplice riqualificazione perché non si limita a interventi di natura estetica o funzionale, ma **include anche un approccio integrato** che mira a migliorare le condizioni ambientali, economiche e sociali del contesto urbano.

### Chi promuove i progetti?

La rigenerazione urbana richiede il coinvolgimento di una **pluralità di attori**, sia pubblici che privati. Gli enti locali, come Comuni e regioni, svolgono un ruolo centrale nel promuovere e coordinare i progetti, spesso attraverso strumenti di pianificazione urbanistica e il supporto economico fornito da fondi pubblici o europei. Le amministrazioni centrali, come i Ministeri competenti, forniscono le linee guida generali e definiscono i criteri per l'allocazione delle risorse.

Anche il settore privato dà il suo contributo attivo nel processo: sviluppatori immobiliari, imprese edili e investitori collaborano per finanziare e realizzare gli interventi.



La rigenerazione urbana è un **processo multidisciplinare** che si pone l'obiettivo di trasformare aree urbane degradate o sottoutilizzate in spazi più vivibili, funzionali e sostenibili. Questo concetto abbraccia una vasta gamma di interventi che vanno dalla riqualificazione di edifici abbandonati alla creazione di nuovi spazi pubblici, fino alla promozione di iniziative sociali ed economiche per migliorare la qualità della vita dei residenti.



**Questa sinergia tra pubblico e privato è spesso realizzata attraverso il partenariato pubblico-privato, un modello che consente di unire risorse e competenze per raggiungere obiettivi comuni..**

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Cos'è, obiettivi, vantaggi

### Come avviene la rigenerazione urbana

Il processo di rigenerazione urbana si articola in diverse fasi, ciascuna delle quali è essenziale per garantire il successo dell'intervento:

- **Analisi del contesto:** si parte con una valutazione approfondita delle condizioni dell'area interessata. Questo include uno studio del tessuto urbano, delle dinamiche sociali ed economiche e delle criticità ambientali.
- **Pianificazione strategica:** in questa fase vengono definiti gli obiettivi principali, le linee guida progettuali e le risorse necessarie. Spesso, i progetti di rigenerazione urbana sono integrati nei piani regolatori delle città.
- **Coinvolgimento della comunità:** la partecipazione attiva dei residenti e degli stakeholder locali è cruciale per assicurare che gli interventi siano adeguati alle necessità del territorio. Questo avviene attraverso incontri pubblici, workshop e consultazioni.
- **Realizzazione degli interventi:** gli interventi possono includere la ristrutturazione di edifici, la costruzione di nuove infrastrutture, la creazione di spazi verdi e l'introduzione di servizi sociali ed economici.
- **Monitoraggio e valutazione:** dopo la realizzazione, i risultati vengono monitorati per misurare l'impatto e apportare eventuali miglioramenti.



# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Cos'è, obiettivi, vantaggi

### Gli effetti dei progetti

I progetti di rigenerazione urbana hanno un impatto significativo su diversi livelli:

- **Miglioramento della qualità della vita:** la creazione di spazi pubblici ben progettati e funzionali, insieme all'introduzione di servizi, contribuisce a migliorare il benessere dei residenti.
- **Valorizzazione del patrimonio edilizio:** gli interventi di ristrutturazione aumentano il valore economico degli immobili e attraggono nuovi investitori.
- **Sviluppo economico:** la rigenerazione urbana stimola l'economia locale, creando posti di lavoro e favorendo la nascita di nuove attività commerciali.
- **Sostenibilità ambientale:** la riduzione del consumo di suolo e la promozione di pratiche edilizie sostenibili contribuiscono a ridurre l'impatto ambientale delle città.
- **Inclusione sociale:** progetti mirati possono ridurre le disuguaglianze sociali e migliorare la coesione tra i diversi gruppi della comunità.



## RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

### Aspetti normativi – D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

D.P.R.  
380/2001



La normativa sulla rigenerazione urbana è frammentata e varia a seconda delle regioni. A livello nazionale, il principale riferimento è il **Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001)**, che introduce strumenti per favorire interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Tuttavia, non esiste una definizione univoca di rigenerazione urbana, lasciando **ampio spazio alle interpretazioni regionali**.

Molte regioni italiane hanno emanato leggi specifiche per regolamentare la rigenerazione urbana nei rispettivi territori. Ad esempio, la Regione Lombardia ha adottato una normativa che incentiva il riuso e la riqualificazione delle aree dismesse, mentre la Regione Emilia-Romagna ha introdotto politiche per la sostenibilità ambientale e la riduzione del consumo di suolo. A livello europeo, fondi come il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (**FESR**) supportano finanziariamente i progetti di rigenerazione urbana.

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Aspetti normativi

Sono innumerevoli gli interventi legislativi, a partire dalle leggi di bilancio, che negli ultimi anni hanno introdotto misure ed incentivi in materia di rigenerazione urbana



**La legge di Bilancio 2019 (L. 145/2018).** Con l'art. 1, commi 134-148, sono stati introdotti **incentivi fiscali** per la riqualificazione energetica degli edifici e per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. In particolare, tale legge ha disposto lo stanziamento di risorse per la messa in sicurezza di edifici e del territorio, per il periodo 2021-2033 (esteso successivamente anche all'anno 2034, pari a circa 8,1 miliardi di euro complessivi, assegnati dalle singole Regioni e dal Ministero dell'interno ai comuni (a partire dai comuni con una popolazione inferiore o uguale a 5.000 abitanti).



L'art. 49, comma 1, lettere a) e b), del **Decreto-Legge 124/2019** ha successivamente esteso l'utilizzo delle risorse attribuite ai comuni dalle singole regioni (pari a 3,2 miliardi di euro) anche al **settore dei trasporti e della viabilità**, con la finalità di ridurre l'inquinamento ambientale e di favorire investimenti finalizzati alla rigenerazione urbana, alla riconversione energetica verso fonti rinnovabili, ad infrastrutture sociali e alle bonifiche ambientali. L'assegnazione delle suddette risorse è stata incrementata e rimodulata con successivi interventi legislativi, che hanno anche ampliato le finalità degli interventi ammissibili a finanziamento. Inoltre, con il Decreto-Legge 32/2019, noto come "Sblocca Cantieri", convertito con modificazioni dalla Legge 55/2019, vengono disposte alcune misure urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici e per la rigenerazione urbana

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Aspetti normativi

Sono innumerevoli gli interventi legislativi, a partire dalle leggi di bilancio, che negli ultimi anni hanno introdotto misure ed incentivi in materia di rigenerazione urbana



La legge di Bilancio 2020 (L. 160/2019) ha previsto finanziamenti per progetti di rigenerazione urbana, con particolare attenzione alla **sostenibilità ambientale e all'efficienza energetica**.

La legge di Bilancio 2021 (L. 178/2020) ha stanziato risorse significative per la **digitalizzazione** e la modernizzazione delle infrastrutture urbane.



La legge di Bilancio 2022 (L. n. 234/2021) al fine di favorire gli investimenti in progetti di rigenerazione urbana ha assegnato contributi ai comuni per investimenti nel limite complessivo di 300 milioni di euro per l'anno 2022 (art. 1 commi 534-537).

Il ministero dell'Interno con il **D.M. del 19 ottobre 2022** ha pubblicato la graduatoria dei progetti ammessi a finanziamento per complessivi 201 interventi e un ammontare di risorse pari ad euro 296.285.347,88. Gli interventi dei comuni sono tutti riferiti a opere di rigenerazione urbana.

Alcune di queste misure e degli interventi promossi dalle leggi finanziarie degli ultimi anni sono poi confluiti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (**PNRR**).

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Aspetti normativi – Nuovo disegno di legge n.1131

Previste misure per il contenimento del consumo di suolo e semplificazioni al testo unico dell'edilizia per il riuso del patrimonio edilizio secondo il principio della rigenerazione sanante

A metà settembre la Commissione Ambiente del Senato ha adottato il testo base che unifica gli otto disegni di legge sulla generazione urbana che erano in discussione. (disegni di legge A.S. n. 1131, 985, 970, 1302, 1943, 1981).

Il testo recante "*Disposizioni in materia di politiche, programmi e interventi di rigenerazione urbana*" prevede un **piano strategico** che ponga gli obiettivi di qualità urbana e architettonica, di risparmio delle risorse naturali ed energetiche, di efficienza e razionalizzazione della vita urbana, con gli obiettivi di:

- messa in sicurezza, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato;
- riuso del patrimonio edilizio;
- contenimento del consumo di nuovo suolo e valorizzazione degli spazi pubblici;
- salvaguardia dei centri storici, del verde urbano, dei servizi di quartiere;
- perimetrazione da parte dei comuni del territorio urbanizzato;
- priorità degli interventi diretti sugli edifici esistenti, senza aumento di cubature e volumi, realizzati con segnalazione certificata di inizio attività;
- riduzione dei fattori di rischio sismici, idrogeologici, alluvionali e valanghivi connessi all'utilizzazione del territorio;
- razionalizzazione della mobilità urbana e del ciclo dei rifiuti;
- implementazione delle infrastrutture digitali innovative.

### Il programma nazionale per la rigenerazione urbana

Alla base del progetto di legge c'è il Programma nazionale per la rigenerazione urbana, da realizzare attraverso i progetti e i piani previsti a tale scopo dal Piano nazionale di e resilienza (PNRR) e dal Piano nazionale per la rigenerazione urbana, adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge.

Il Piano nazionale per la rigenerazione urbana inserito annualmente nell'allegato al Documento di economia e finanza (DEF) e contiene la definizione degli obiettivi pubblici e dei criteri di definizione delle modalità di intervento, sulla base di indicatori socio-economici obiettivi; per definire le priorità di intervento nel Piano sono altresì stabilite le tipologie di intervento, le relative fonti di finanziamento e il sistema di monitoraggio e valutazione sull'attuazione del Programma

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Aspetti normativi – Nuovo disegno di legge n.1131

1

### Obbligo di perimetrazione del territorio e soglia di consumo di suolo al 4%

L'articolo 2 introduce l'obbligo di perimetrazione del territorio urbanizzato dei comuni con la relativa previsione di contenere il consumo di nuovo suolo entro la soglia del 4 per cento all'interno del territorio urbanizzato e sempre nella misura del 4 per cento all'esterno di esso a condizione però che si provveda in pari misura alla de-impermeabilizzazione del territorio costruito.

Altri principi fondamentali ai fini della messa in sicurezza del territorio nazionale sono:

- l'obbligo degli studi tecnici relativi alla microzonazione dei terreni,
- la semplificazione degli interventi conformi al preesistente ossia che non determinano alcun aumento di volumetrie o superfici

2

### Incrementi volumetrici fino al 30%

Uno degli obiettivi principali della bozza di decreto legge è quello di incentivare la riqualificazione delle aree urbane esistenti, rendendole più vivibili e sostenibili. L'aumento del volume degli edifici può portare a miglioramenti significativi in termini di efficienza energetica e sicurezza strutturale, poiché i nuovi interventi devono spesso rispettare normative più severe rispetto agli edifici di epoche precedenti.

In particolare, per favorire gli interventi di rigenerazione urbana, i piani urbanistici comunali possono prevedere incrementi volumetrici fino a:

- 20% rispetto alle volumetrie degli edifici esistenti, o limiti maggiori stabiliti dalle Regioni o province autonome;
- 30% delle volumetrie degli edifici esistenti per promuovere programmi di edilizia residenziale destinati agli studenti e di edilizia sociale

3

### Semplificazione normativa degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica

L'art. 5 della bozza mira a creare un quadro più chiaro e funzionale per la **pianificazione territoriale e urbanistica**, facilitando l'attuazione delle politiche di sviluppo e gestione del territorio. L'approccio proposto non solo riduce il carico normativo, ma promuove anche una maggiore coerenza tra i vari livelli di governo, contribuendo a una migliore gestione delle risorse territoriali.

In particolare, l'articolo ha come obiettivo di ridurre la complessità degli apparati normativi che regolano i piani urbanistici, evitando una eccessiva diversificazione delle norme.

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Aspetti normativi – Nuovo disegno di legge n.1131

### 4

#### Modifiche al D.P.R. 380/2001

L'articolo 6 interviene sul Testo Unico dell'Edilizia con diverse misure di semplificazione volte a consentire una "rigenerazione sanante":

- Il disegno di legge propone di abrogare la parte della norma sulla **"Super SCIA"** che fa ricadere sul professionista la responsabilità di dimostrare la sussistenza di un piano attuativo di dettaglio. La misura consente di legittimare le nuove costruzioni sin qui realizzate o in via di esecuzione, tramite richiesta di rilascio del permesso di costruire in luogo della Super SCIA, facendo chiarezza sul pagamento in misura ridotta degli oneri di urbanizzazione e sulla possibilità di accorpamento di volumetrie ubicate in aree di sedime diverse, ripristinando la legalità degli immobili realizzati e risolvendo le incertezze per il futuro con una disciplina più chiara e rigorosa.
- I commi 4 e 5 dell'articolo 6 aggiungono la parola **"consistente"** alla definizione normativa di "variazioni essenziali" con riferimento alle nozioni di mutamento di destinazione d'uso e di caratteristiche degli edifici. **Queste variazioni devono infatti essere "consistenti" e non "lievi"**, così come previsto dalla medesima norma per i mutamenti di cubatura o della superficie, poiché le "variazioni essenziali" costituiscono abusi gravi sanzionati in via penale, amministrativa e civile e non sembra proporzionato che tali sanzioni possano essere irrogate per modeste difformità.
- Viene inoltre modificato l'articolo 34-bis con previsione di elevare la soglia delle cosiddette "tolleranze costruttive" per modeste difformità esecutive alla soglia già per legge prevista per le ricostruzioni post sisma che è pari al 5 per cento.
- Si interviene sull'articolo 36 con una modifica parziale al principio della cosiddetta **"doppia conformità"**, prevedendo che l'intervento realizzato debba essere in totale difformità dalle previsioni urbanistiche vigenti all'epoca (e non solo in generico contrasto) oltre che conforme alle previsioni vigenti nel momento della presentazione della domanda.
- Si modifica l'articolo 37 con l'eliminazione del principio di "doppia conformità" e contestuale aumento della sanzione pecuniaria attualmente prevista per gli interventi realizzati in difformità o assenza di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ogni qualvolta si sia in presenza di interventi di riuso edilizio che non comportano aumenti di volumetrie o superfici.
- E' rivisto il testo dell'articolo 38, recependo gli indirizzi della giurisprudenza, con l'applicazione estensiva dei principi generali in tema di autotutela amministrativa anche all'ipotesi di annullamento del permesso di costruire.

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Aspetti normativi – Nuovo disegno di legge n.1131

### Competenze e azioni



**Il ddl affida il coordinamento della rigenerazione urbana a diversi enti:** il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, che coordina le politiche della rigenerazione urbana e aggiorna gli obiettivi del Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PinQua), le Regioni e province autonome, che identificano le priorità di intervento e individuano le risorse da destinare ai progetti, e i Comuni, che individuano gli ambiti urbani da rigenerare e programmano gli interventi.

Secondo il testo, il Programma nazionale per la rigenerazione urbana si compone di strumenti straordinari e ordinari e include progetti finanziati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e interventi a regime finanziati da un apposito Fondo nazionale.

I Comuni sono chiamati a elaborare piani di rigenerazione urbana che comprendano obiettivi di sostenibilità, miglioramento energetico, sviluppo sociale ed economico, e realizzazione di infrastrutture. Gli interventi comunali sono semplificati se conformi al piano urbanistico generale.

Gli interventi di rigenerazione urbana devono garantire **elevati standard qualitativi**. La progettazione degli interventi pubblici viene affidata tramite concorso di progettazione, al fine di garantire soluzioni innovative e sostenibili.

La legge consente interventi di rigenerazione urbana diretti da parte di soggetti privati, anche in assenza di programmazione comunale, purché rispettino i criteri di sostenibilità e miglioramento dell'efficienza energetica.

Le regioni e i comuni devono garantire la **partecipazione attiva** dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei programmi di rigenerazione urbana, attraverso processi partecipativi e informativi, come portali web e dibattiti pubblici.

I proventi derivanti dai titoli edilizi e dalle sanzioni devono essere destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino nuovo consumo di suolo.

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Aspetti normativi – Nuovo disegno di legge n.1131

### Competenze e azioni



Il testo prevede l'istituzione di un Fondo nazionale per la rigenerazione urbana con una dotazione finanziaria di 3 miliardi e 550 milioni di euro (50 milioni di euro per il 2024, 100 milioni di euro per il 2025 e 2026, e 300 milioni di euro annui dal 2027 al 2037) a valere sul Fondo di rotazione per la progettualità.

La legge prevede una serie di incentivi economici e fiscali per promuovere gli interventi di rigenerazione urbana e prevede che gli immobili oggetto di interventi non siano soggetti all'imposta municipale (IMU) e alla tassa sui rifiuti (TARI) per la durata del progetto.

Secondo il ddl, l'approvazione dei piani di rigenerazione urbana comporta la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi, semplificando le procedure amministrative e urbanistiche. La legge modifica il Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) per facilitare la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana.

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Aspetti normativi

### A che punto siamo?



Attualmente il Senato sta portando avanti l'esame congiunto di otto disegni di legge in materia di rigenerazione urbana. Alcuni sono stati presentati nel 2022, all'inizio della legislatura. Anche nelle passate legislature ci sono stati tentativi di riscrivere la normativa sulla rigenerazione urbana.

In generale, i disegni di legge sulla rigenerazione urbana in esame al Senato prevedono il riuso, la riqualificazione o la sostituzione di edifici e aree urbane e produttive degradate o non più utilizzabili, il miglioramento della permeabilità dei suoli, la messa in sicurezza del territorio, la densificazione urbana, il miglioramento della qualità della vita nei centri storici e nelle periferie, la tutela dei centri storici, la mobilità sostenibile e lo sviluppo dell'edilizia sociale.

Per realizzare piccoli interventi in modo più agile anche nelle aree tutelate, è stato presentato al Senato un ddl che mira a circoscrivere il ruolo delle Soprintendenze nei procedimenti per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Altrettanto lungo e incompleto è l'iter per l'aggiornamento delle norme edilizie e urbanistiche. Il Testo Unico dell'edilizia, in vigore dal 2001, è stato modificato più volte con interventi puntuali: l'ultima è arrivata nel 2024 con il **Decreto "Salva Casa"**.

La riscrittura organica del Testo Unico dell'Edilizia non riesce invece ad essere portata a termine. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha chiesto idee per modificare il Testo Unico dell'edilizia e parallelamente Forza Italia ha presentato la sua proposta di legge delega per un Codice delle costruzioni.

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Strumenti finanziari

### Legge di bilancio

**L'art. 1, comma 139**, della legge di bilancio 2019 (come modificato dall'art. 20 del D.L. 152/2021), prevede l'assegnazione da parte del Ministero dell'interno ai comuni di contributi complessivi pari a **7,8 miliardi** ( periodo 2021-2030, vedi infra), per investimenti relativi a opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio (medie opere), nel limite complessivo di 350 milioni di euro per l'anno 2021, di 450 milioni di euro per l'anno 2022, di 550 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2023 al 2025, di 700 milioni di euro per l'anno 2026 e di 750 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 al 2030. A decorrere dall'anno 2022, in sede di definizione delle procedure di assegnazione dei contributi, almeno il 40 per cento delle risorse allocabili è destinato agli enti locali del Mezzogiorno.

Tali risorse sono state poi ridotte di 150 milioni di euro per ciascuno degli anni 2023 e 2024 (articolo 28, comma 4, del D.L. 17/2022) e di 699,5 milioni per l'anno 2026 e di 35 milioni per l'anno 2027 (art. 1, comma 8, lett. d) del D.L. 19/2024) e ridotte di 200 milioni per ciascun degli anni 2028-2030 (art., comma 796, legge di bilancio 2025 - L. n. 207/2024).

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Strumenti finanziari

### Fondi soppressi...



#### *Piccoli comuni*

Per stabilizzare i contributi a favore dei piccoli comuni allo scopo di potenziare gli investimenti per la messa in sicurezza di scuole, strade, edifici pubblici e patrimonio comunale e per l'abbattimento delle barriere architettoniche a beneficio della collettività, nonché per gli interventi di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile, a decorrere dall'anno 2021 è stato autorizzato, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, l'avvio di un programma pluriennale per la realizzazione degli interventi per l'assegnazione a ciascun comune con popolazione inferiore a 1.000 abitanti un contributo di pari importo, nel limite massimo di 160 milioni di euro per l'anno 2021, 168 milioni di euro per ciascuno degli anni 2022 e 2023, 172 milioni di euro per l'anno 2024, 140 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2025 al 2030, 132 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2031 al 2033 e 160 milioni di euro a decorrere dall'anno 2034 (art. 30, comma 14-bis, D.L. 34/2019 e successive mod.).

**In sostanza, risulta azzerata l'autorizzazione di spesa prevista per il periodo 2025-2034 (art. 1, comma 798 della legge di bilancio 2025).**

#### *Fondo per investimenti a favore dei comuni*

E' stato istituito e disciplinato un fondo per investimenti a favore dei comuni (art. 1, commi 44-46 della legge di bilancio 2020 - L. 160/2019), collocato nello stato di previsione del Ministero dell'interno e avente una dotazione complessiva di 4 miliardi di euro (400 milioni per ciascuno degli anni 2025-2034), destinato al rilancio degli investimenti per lo sviluppo sostenibile e infrastrutturale del Paese, in particolare nei settori di spesa dell'edilizia pubblica, inclusi manutenzione e sicurezza ed efficientamento energetico, della manutenzione della rete viaria, del dissesto idrogeologico, della prevenzione del rischio sismico e della valorizzazione dei beni culturali e ambientali. Successivamente, le risorse del fondo sono state ridotte per 285 milioni di euro per l'anno 2025 e per 280 milioni di euro per l'anno 2026, ed è stato introdotto un vincolo di assegnazione delle risorse, pari ad almeno il 40% delle risorse, a favore degli enti locali del Mezzogiorno (art. 28, commi 4 e 6, D.L. 17/2022).

**Da ultimo, il Fondo in questione è stato soppresso (art. 1, comma 801 della legge di bilancio 2025).**

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Strumenti finanziari

### Altri Fondi (MIT e MEF)



Nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, è stato istituito il **Fondo per la progettazione degli enti locali**, destinato al finanziamento della redazione dei progetti di fattibilità tecnica ed economica e dei progetti definitivi ed esecutivi degli enti locali per opere destinate alla messa in sicurezza di edifici e strutture pubbliche, con una dotazione di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2018 al 2030 (art. 1, comma 1079 della legge di bilancio 2018). *Da ultimo, tale fondo è stato definanziato per un importo complessivo di 89,9 milioni di euro (29,93 milioni per l'anno 2025, 29,97 milioni per il 2026 e 30 milioni per il 2027; art. 1, comma 802, lettera b) legge di bilancio 2025).*

Per il finanziamento di iniziative di assistenza tecnica specialistica in favore dei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti rivolte ad assicurare l'efficace e tempestiva attuazione degli interventi previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze è stato istituito un Fondo con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026 (**art. 1, comma 780, legge di bilancio 2023- L. n. 197/2022**).

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Strumenti finanziari

### Contributi delle regioni ai comuni



Al fine di favorire gli investimenti, sono assegnati alle regioni a statuto ordinario contributi, nel limite complessivo di **4,3 miliardi di euro**, per il periodo 2021-2034, per investimenti per la progettazione e per la realizzazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza degli edifici e del territorio, per interventi di viabilità e per la messa in sicurezza e lo sviluppo di sistemi di trasporto pubblico anche con la finalità di ridurre l'inquinamento ambientale, per la rigenerazione urbana e la riconversione energetica verso fonti rinnovabili, per le infrastrutture sociali e le bonifiche ambientali dei siti inquinati, nonché per altri investimenti, nel limite complessivo di 135 milioni di euro per l'anno 2021, di 435 milioni di euro per l'anno 2022, di 424,5 milioni di euro per l'anno 2023, di 524,5 milioni di euro per l'anno 2024, di 124,5 milioni di euro per l'anno 2025, di 259,5 milioni di euro per l'anno 2026, di 304,5 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2032, di 349,5 milioni di euro per l'anno 2033 e di 200 milioni di euro per l'anno 2034 (art. 1, comma 134, Legge di bilancio 2019 - L. n. 154/2018, come modificato dall'art. 1, comma 809, lett. a), della legge di bilancio 2021 - L. n. 178/2020). Le suddette risorse sono state ridotte di 210,5 milioni per ciascuno degli anni dal 2023 al 2033 (art. 39, comma 14-octies, D.L. 162/2019). **I suddetti contributi per gli investimenti sono assegnati per almeno il 70 per cento, per ciascun anno, dalle regioni a statuto ordinario ai comuni del proprio territorio (art. 1, comma 135, legge di bilancio 2019)**

Successivamente, il periodo di assegnazione dei contributi è stato ridefinito fino al 2026 (in luogo del 2034) (art. 1, comma 797, lett. a), Legge di bilancio 2025 - L. n. 207/2024). La riduzione delle risorse assegnate nel periodo 2027-2034 ammonta a 304,5 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2032, 349,5 milioni di euro per l'anno 2033 e 200 milioni di euro per l'anno 2034, per complessivi **2,4 miliardi di euro** (di cui il 70% era la quota assegnata ai comuni).

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Strumenti finanziari - PNRR e Piano nazionale complementare

### Programmi del PNRR



Nello specifico, nel nuovo PNRR sono previste misure nella **Missione 5, Componente 2**, per complessivi 8,3 miliardi (in diminuzione rispetto ai 11,2 miliardi di euro del PNRR originario), volte a favorire, tra l'altro, i seguenti interventi:

- ❑ **Progetti di rigenerazione urbana**, per la riduzione di situazioni di emarginazione e degrado sociale (**M5C2-2.1**) del Ministero dell'interno per un importo di 2,0 miliardi di prestiti per il periodo 2021-2026 (3,3 miliardi del PNRR approvato con decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021, poi revisionato a seguito della decisione del Consiglio ECOFIN dell'8 dicembre 2023, su cui successivamente è intervenuto l'art. 35, comma 1 del D.L. 19/2024). In tale ambito, si prevedono due differenti procedure per l'utilizzo delle somme stanziare, distinguendo gli interventi inclusi nel PNRR da quelli non rientranti in tale piano e, dall'altro, a individuare le procedure e i termini da rispettare per la realizzazione degli interventi (per approfondire, vedi art. 8-ter, comma 1, D.L. 113/24). Con il DPCM del 21 gennaio 2021, sono stati assegnati ai comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti, non capoluogo di provincia, ed i comuni capoluogo di provincia o sede di città metropolitana contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana (ex art. 1, commi 42 e 43 della legge di bilancio 2020 - Legge 29 dicembre 2019, n. 160); con il D.M. 30 dicembre 2021, sono stati previsti contributi ai comuni da destinare a investimenti in progetti di rigenerazione urbana anni 2021-2026 per 3,4 miliardi; con il D.M. 21 febbraio 2022, sono state definite le modalità per la presentazione delle richieste di contributi, per l'annualità 2022, per i descritti investimenti; con il D.L. 17/2022 è stato autorizzato lo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili e non finanziate dal D.M. 30 dicembre 2021 e autorizzata la spesa complessiva di 905 mln. di euro per il periodo 2022-2026 (art. 28 D.L. 17/2022).

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Strumenti finanziari - PNRR e Piano nazionale complementare

### Programmi del PNRR



- ❑ **Piani Urbani Integrati (M5C2-2.2)** del Ministero dell'interno, per il periodo 2022-2026, per complessivi 2,7 milioni del PNRR originario (D.L. 152/2021, art. 21, comma 1, per 2.493,79 milioni di euro per il periodo 2022-2026, e comma 2, per 210 milioni per il periodo 2021-2024), poi ridotti a seguito della decisione Consiglio ECOFIN dell'8 dicembre 2023 a 900 milioni e rifinanziati per complessivi 1.593,8 milioni (450 milioni di euro per l'anno 2024, 520 milioni di euro per l'anno 2025, 470 milioni di euro per l'anno 2026 e 153,8 milioni di euro per l'anno 2027), per il periodo 2024-2027 (art. 34, commi 1 e 2, e art. 1, comma 5, lett. d) del D.L. 19/2024).

A tali investimenti si aggiungono azioni per il superamento degli insediamenti abusivi per combattere lo sfruttamento dei lavoratori in agricoltura (M5C2-2.2a) per ulteriori 200 milioni di prestiti e le risorse del fondo tematico dedicato al settore della rigenerazione urbana, da costituire nell'ambito del Fondo di fondi gestito dalla Banca europea per gli investimenti (BEI) (M5C2-2.2 b), per ulteriori 272 milioni di euro di prestiti (art. 21, comma 4, D.L. 152/2021).

In attuazione della linea di intervento riguardante i richiamati Piani urbani integrati, sono state assegnate risorse alle Città metropolitane (art. 21 del D.L. 152/2021), per un ammontare complessivo pari a 2.493,79 milioni di euro per il periodo 2022-2026 del PNRR originario. **I progetti oggetto di finanziamento devono riguardare la manutenzione per il riuso e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti pubbliche per finalità di interesse pubblico**, il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, con particolare riferimento allo sviluppo e potenziamento dei servizi sociali e culturali e alla promozione delle attività culturali e sportive, nonché interventi finalizzati a sostenere progetti legati alle **smart cities**, con particolare riferimento ai trasporti ed al consumo energetico.

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Strumenti finanziari - PNRR e Piano nazionale complementare

### Programmi del PNRR

- ❑ **Programma innovativo della qualità dell'abitare (PINQuA) (M5C2-2.3)** del MIT che prevede risorse per 2,8 miliardi di prestiti per il periodo 2021-2026.



### Programmi del Fondo nazionale complementare al PNRR

Per quanto riguarda l'utilizzo delle risorse messe a disposizione con il Fondo nazionale complementare al PNRR (artt. 1 e 2 del D.L. 59/2021), sono stati previsti i seguenti interventi, per complessivi 2,5 miliardi di euro:

- **Sicuro, verde e sociale:** programma per la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica, per complessivi 2 miliardi di euro per il periodo 2021-2026
- **Piani urbani integrati,** per complessivi 210 milioni di euro per gli anni dal 2021 al 2024 (art. 1, comma 2, lett. I), D.L. 59/2021, che ai sensi del comma 2 dell'art. 21 del D.L. 152/2021 integra le risorse previste al comma 1 del medesimo art. 21, vedi supra);
- **Interventi per il risanamento urbano,** per complessivi 285 milioni di euro per il periodo 2021-2024, in favore dei comuni con popolazione tra 50.000 e 250.000 abitanti e dei capoluoghi di provincia con meno di 50.000 abitanti. Tale intervento è stato abrogato dall'art. 1, comma 10, lett. a), del D.L. 19/2024.

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Strumenti finanziari privati



### ❑ Crowdfunding urbano:

Il coinvolgimento diretto dei cittadini e delle comunità nell'investimento e nella realizzazione di progetti di rigenerazione urbana, spesso attraverso piattaforme online.

### ❑ Partenariati pubblico-privato (PPP):

La collaborazione tra soggetti pubblici e privati per la realizzazione di progetti di rigenerazione urbana, con il coinvolgimento di capitali privati e la gestione di servizi pubblici.

### ❑ Fondi di investimento immobiliari:

Investitori privati che si specializzano in progetti di rigenerazione urbana, puntando al recupero di aree degradate e alla creazione di immobili di valore.



**Il crowdfunding urbano** - o civico - rappresenta un'innovativa modalità di finanziamento per progetti di rigenerazione urbana, che coinvolge direttamente la comunità nella trasformazione delle città. Nonostante sia ancora poco diffuso, questo modello di finanziamento permette agli abitanti e ai cittadini interessati di partecipare attivamente al processo di riqualificazione urbana, diventando veri e propri investitori del progetto. Grazie a piattaforme online dedicate, è possibile raccogliere fondi da parte della comunità per realizzare interventi di rigenerazione urbana, come ad esempio la riqualificazione di spazi pubblici o la creazione di aree verdi. **Un esempio di questo tipo di iniziativa è stato la raccolta fondi promossa dal Comune di Milano per la costruzione di una parete da arrampicata a Greco una scuola dove imparare a fare il pane a Chiaravalle, l'orto urbano di Niguarda e altro ancora.** Il crowdfunding urbano non solo offre una fonte alternativa di finanziamento per i progetti urbani, ma **favorisce anche il coinvolgimento dei cittadini nella gestione e nel futuro delle loro città.** In questo modo, si promuove una maggiore sostenibilità finanziaria e un senso di appartenenza alla comunità, rendendo le città più vivibili e attrattive per tutti.

# RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

## Strumenti finanziari privati - PPP



**Art. 174, comma 3, modificato dal d.lgs. 209/2024**

Il partenariato pubblico-privato di tipo contrattuale comprende le figure della concessione, anche nelle forme della finanza di progetto, della locazione finanziaria e del contratto di disponibilità, nonché gli altri contratti stipulati dalla pubblica amministrazione con operatori economici privati che abbiano i contenuti di cui al comma 1 e siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela. L'affidamento e l'esecuzione dei relativi contratti sono disciplinati dalle disposizioni di cui ai Titoli II, III e IV della Parte II. Le modalità di allocazione del rischio operativo, la durata del contratto di partenariato pubblico-privato, le modalità di determinazione della soglia e i metodi di calcolo del valore stimato sono disciplinate dagli articoli 177, 178 e 179.



## RIQUALIFICARE IL TESSUTO URBANO: STRUMENTI E STRATEGIE DI RECUPERO EDILIZIO E RIGENERAZIONE URBANA

02

Best practice dei piccoli comuni della Rete Asmel

- Il Comune di Caggiano



## Il costo della manodopera alla luce del D.L. 209/2024

03

Q&A



## Quesiti

1. NEL CASO DI UN INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA, GLI STANDARD URBANISTICI ED IN PARTICOLARE IL PARAMETRO DEI 5MC/1MQ MAX PREVISTO DAL DM 1444/68 DEVE ESSERE VERIFICATO OPPURE NO?  
*Il decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 è una norma che detta i limiti e le regole in materia urbanistica in Italia. Le disposizioni sono inderogabili e devono pertanto esser rispettate dai Piani Regolatori Generali di ciascun comune italiano così come sono oppure restringendo ulteriormente i limiti forniti.*
2. SARANNO APPROFONDITE LE LEGGI REGIONALI N. 21/2008 E N. 36/2023 DELLA REGIONE PUGLIA?
3. NUOVA LEGGE SULLA RIGENERAZIONE URBANA E ACCESSO A FINANZIAMENTI PUBBLICI



**Grazie per l'attenzione**