



veneto2050.it



VENETO 2050

legge regionale 4 aprile 2019, n. 14

Approfondimenti giuridici
Cultura, regole e politiche

Verona, 19 aprile 2019

Bruno Barel



Rigenerazione
urbana

Nozione di «rigenerazione urbana»

*insieme **coordinato** di interventi **urbanistici, edilizi, socio-economici, tecnologici, ambientali e culturali** [...] deve perseguire l'obiettivo della **sostituzione, del riuso e della riqualificazione** dell'ambiente costruito secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla **sostenibilità ambientale, di salvaguardia del suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate e degradate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana, di riduzione dei consumi idrici ed energetici, di rilancio della città pubblica** attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari e di **miglioramento della qualità e della bellezza dei contesti abitativi** (PDL S.164, Nugnes e altri)*

Nozione di «rigenerazione urbana»

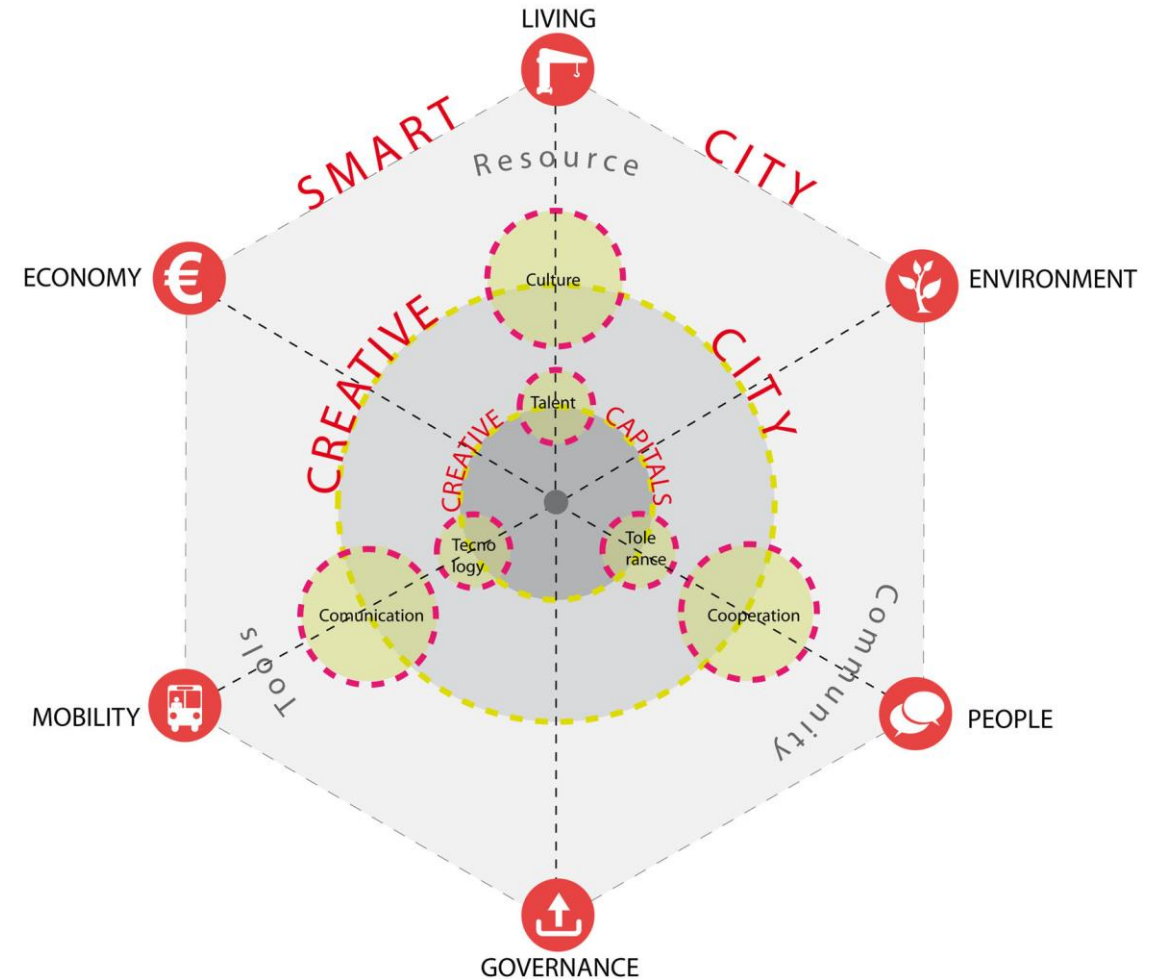
La nozione di rigenerazione urbana descrive un processo complesso, non limitato alla «riqualificazione» edilizia:

- influenzato da fattori sociali e culturali
- orientato al perseguimento di obiettivi di politica urbanistica, ambientale e socio-economica
- organizzato e governato da un complesso di regole trasversali ai settori interessati



Nozione di «rigenerazione urbana»

La rigenerazione urbana è stata accostata al concetto di «resilienza», intesa come adattamento della città ai cambiamenti in atto



Aspetti culturali e sociali

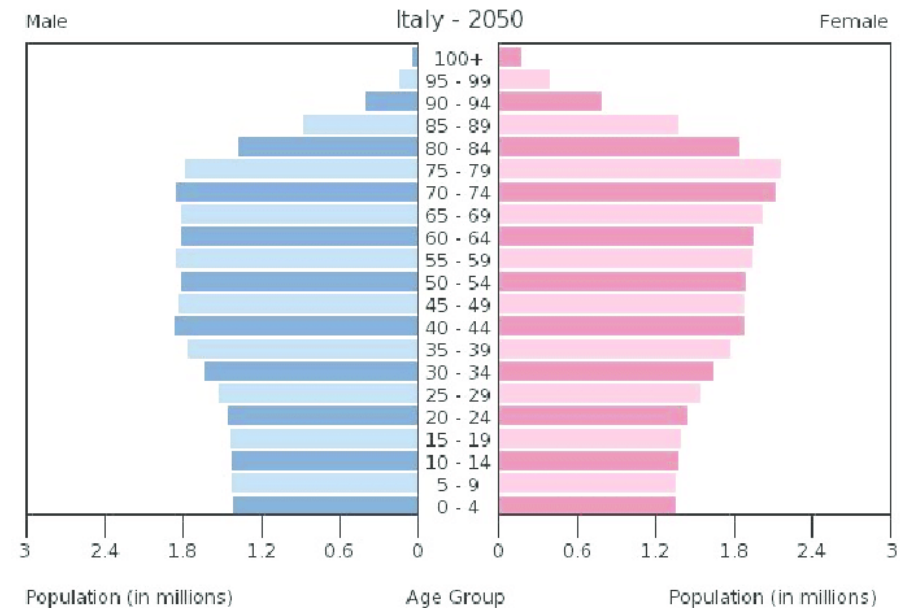
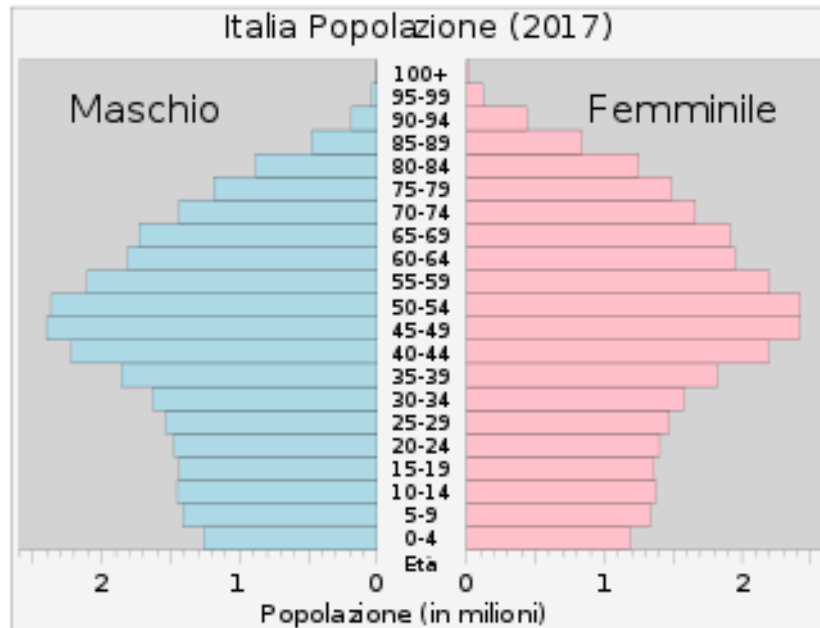
La rigenerazione presuppone una «rivoluzione culturale» sulla considerazione del **valore immobiliare**:

- gli edifici non sono eterni ed il loro valore non è immutabile
- il valore non è dato dal **volume**, ma dalla **qualità** dell'immobile e dalla sua relazione con il contesto urbano circostante
- la manutenzione del patrimonio edilizio deve essere funzionale al mantenimento del decoro urbano e all'adeguamento ai nuovi standard di **sicurezza** e **risparmio delle risorse**
- il degrado e l'abbandono di fabbricati non è un fattore solo privato, ma determina **esternalità negative** sulla collettività



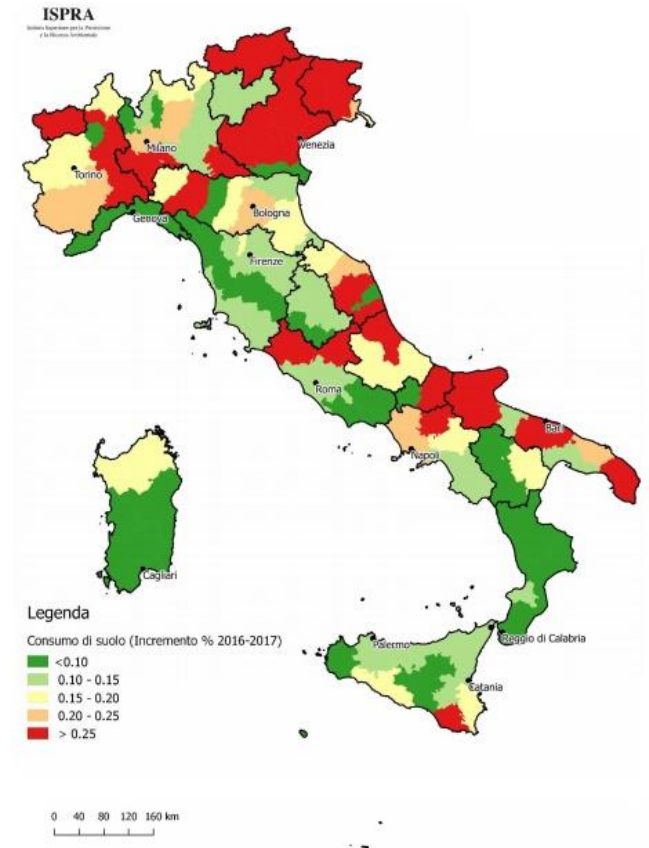
Aspetti culturali e sociali

Il mercato immobiliare deve essere adeguato alle nuove esigenze di una società in trasformazione



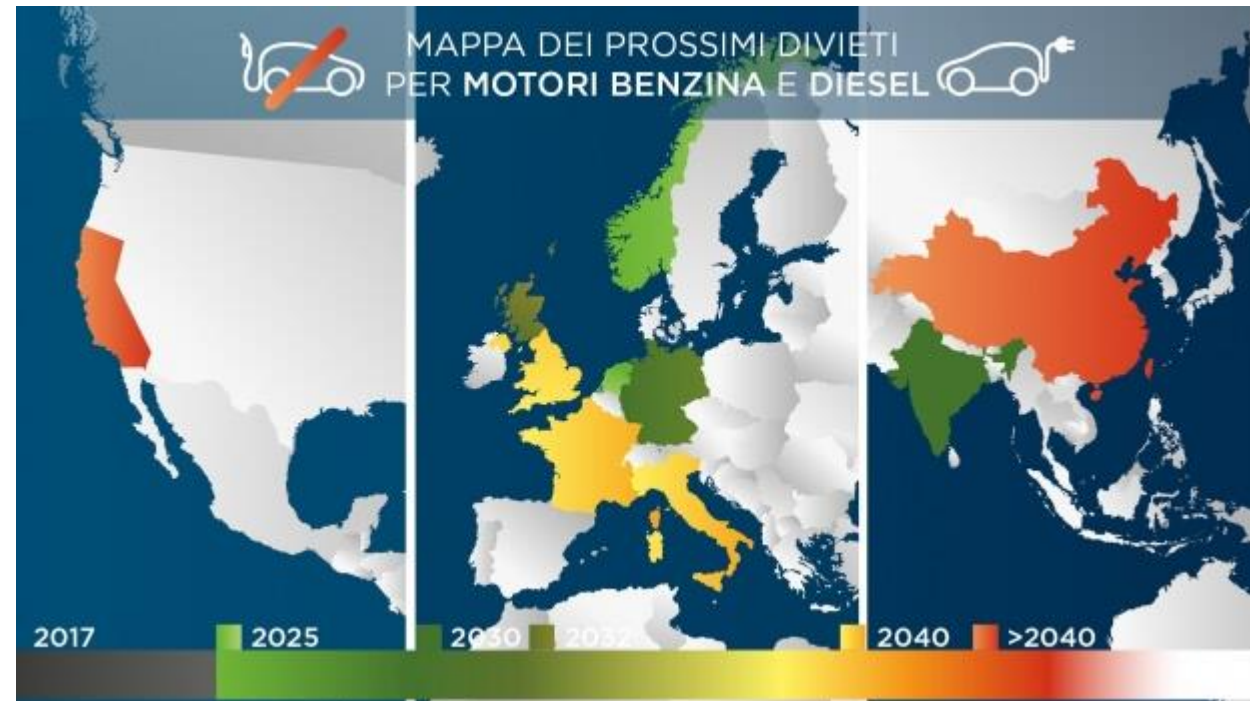
Aspetti sociali e culturali

La nuova sensibilità diffusa verso i temi dell'ambiente impone di orientare i processi di sviluppo e governo del territorio



Aspetti sociali e culturali

L'evoluzione tecnologica nel settore dei trasporti, legati alla mobilità sostenibile, impone adeguamenti infrastrutturali



Aspetti politici

La rigenerazione urbana è un obiettivo da realizzare attraverso programmi politici complessi, in materia:

- **fiscale** (adeguamento della fiscalità immobiliare)
- **di ordinamento della proprietà** (superamento del dissenso individuale)
- **edilizia** (regole sull'edificazione e sulla demolizione)
- **urbanistica** (governo del territorio, servizi e spazi pubblici, parametri)
- **ambientale** (prevenzione del dissesto idrogeologico e tutela dell'ambiente)
- **sociale e di sicurezza urbana** (eliminazione degli elementi di degrado)
- **infrastrutturale** (reti di comunicazione fisica e digitale)

Politiche generali – smart cities

La Commissione europea promuove programmi e finanziamenti per il progetto «smart cities» per promuovere la trasformazione delle città ed il loro adeguamento alle nuove tecnologie ed ai nuovi bisogni abitativi e lavorativi



Politiche ambientali

Altre politiche ambientali promosse dalle istituzioni europee hanno incidenza sullo sviluppo urbano:

- Obiettivo di annullamento del consumo di suolo entro il 2050
- Politiche di riduzione delle emissioni di gas serra
- Politiche di limitazione della produzione di rifiuti urbani





Le regole e il loro ruolo

In questo contesto, le regole (sovrnazionali, statali, locali) costituiscono lo **strumento** per l'attuazione degli obiettivi politici

Per assicurare l'efficacia delle regole è necessario che esse siano espressione di una visione politica generale e coordinate con gli altri interventi settoriali

L'applicazione ed il successo delle regole dipende dalla *forma mentis* e dalla preparazione culturale degli operatori

Interventi normativi statali - Sicurezza

L. 208/2015 (art. 1, co. 974)

istituzione di un «Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie», finalizzato alla realizzazione di interventi *«per la **rigenerazione delle aree urbane degradate** attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti, rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla **mobilità sostenibile**, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano»*

Decreto-legge n. 14/2017 («Sicurezza urbana»)

Art. 4 (Nozione di sicurezza urbana)

*«il bene pubblico che afferisce **alla vivibilità e al decoro delle città**, da perseguire anche attraverso interventi di **riqualificazione, anche urbanistica, sociale e culturale**, e recupero delle aree o dei siti degradati»*

Interventi normativi statali - Riqualficazione

decreto-legge n. 133/2014 «Sblocca Italia» - modifiche al d.P.R. n. 380/2001

Art. 3bis (Interventi di conservazione)

- **Obiettivo:** eliminazione degli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione
- **Strumenti:** riqualficazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta

Art. 14, co. 1bis (Permesso di costruire in deroga)

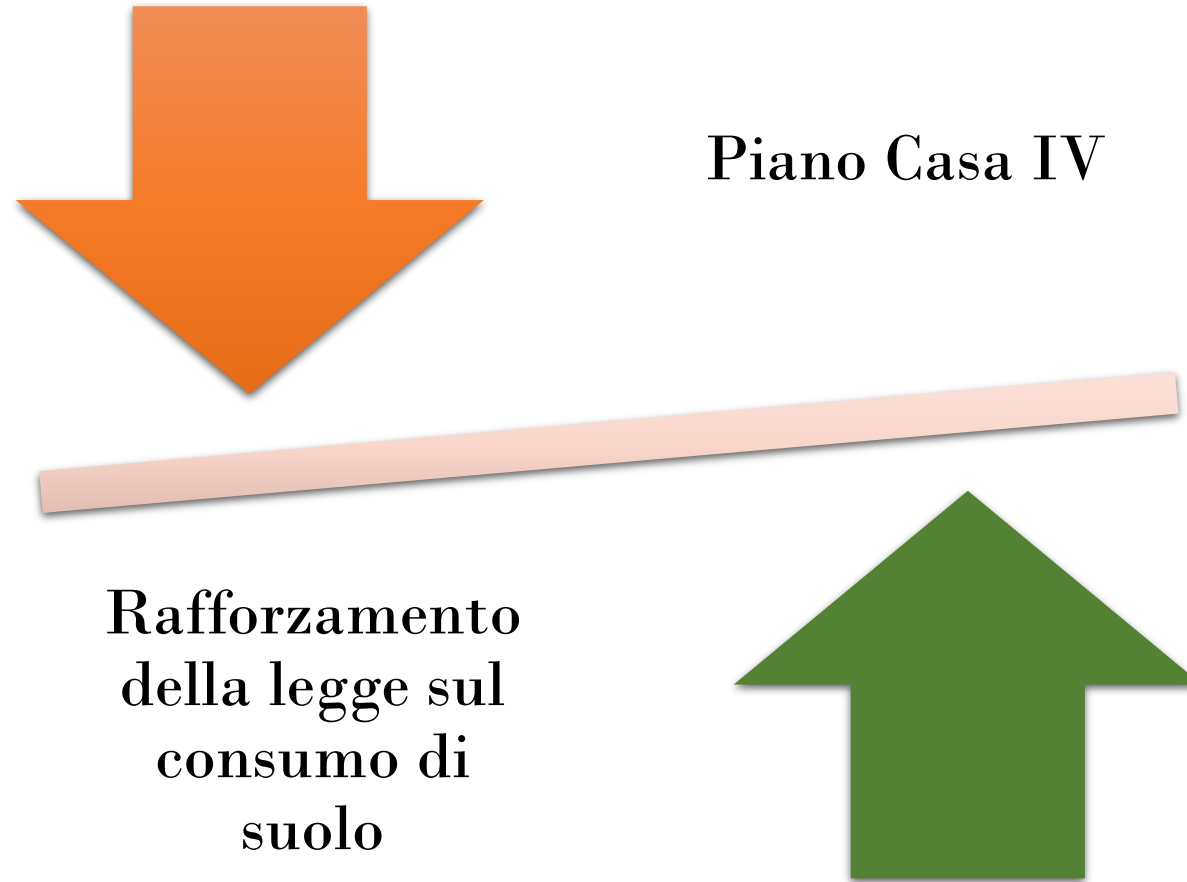
- **Obiettivo:** favorire la riqualficazione e rifunzionalizzazione di fabbricati esistenti
- **Strumenti:** Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso

Interventi normativi statali – Recupero di aree pubbliche

Art. 190 d.lgs. n. 50/2016 (cd «baratto amministrativo»)

- **Obiettivo:** assicurare la manutenzione e l'utilizzo conforme al pubblico interesse di beni immobili di proprietà pubblica
- **Strumenti:** contratti di partenariato sociale, sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati
- **Oggetto:** pulizia, manutenzione, abbellimento di aree verdi, piazze o strade, ovvero la loro valorizzazione mediante iniziative culturali di vario genere, interventi di decoro urbano, di recupero e riuso con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati

La legge Veneto 2050



Interventi normativi regionali

Art. 1 l.r. 14/2017 «Contenimento del consumo di suolo»

1. Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.

*2. Il presente Capo detta norme per il contenimento del consumo di suolo assumendo quali principi informativi: **la programmazione dell'uso del suolo** e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, **la tutela del paesaggio**, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, **la rinaturalizzazione di suolo** impropriamente occupato, **la riqualificazione e la rigenerazione** degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".*

Interventi normativi regionali

Art. 1 l.r. 14/2019 «Veneto 2050»

1. La Regione del Veneto, nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo nonché di **rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare**, promuove misure volte al **miglioramento della qualità della vita delle persone** all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di **interventi mirati alla coesione sociale**, alla tutela delle disabilità, **alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale** con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla **sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica**.

Il meccanismo della legge



La legge 14/2017 e la legge 14/2019 istituiscono un sistema di strumenti normativi coordinati in vista di un unico obiettivo

- Rinaturalizzazione
- Riquilibratura/Rigenerazione
- Risparmio di suolo

Risparmio di suolo





Rigenerazione urbana

Riqualificazione edilizia
Riqualificazione urbana
Rigenerazione urbana
(artt. 5-7 l.r. 14/2017)

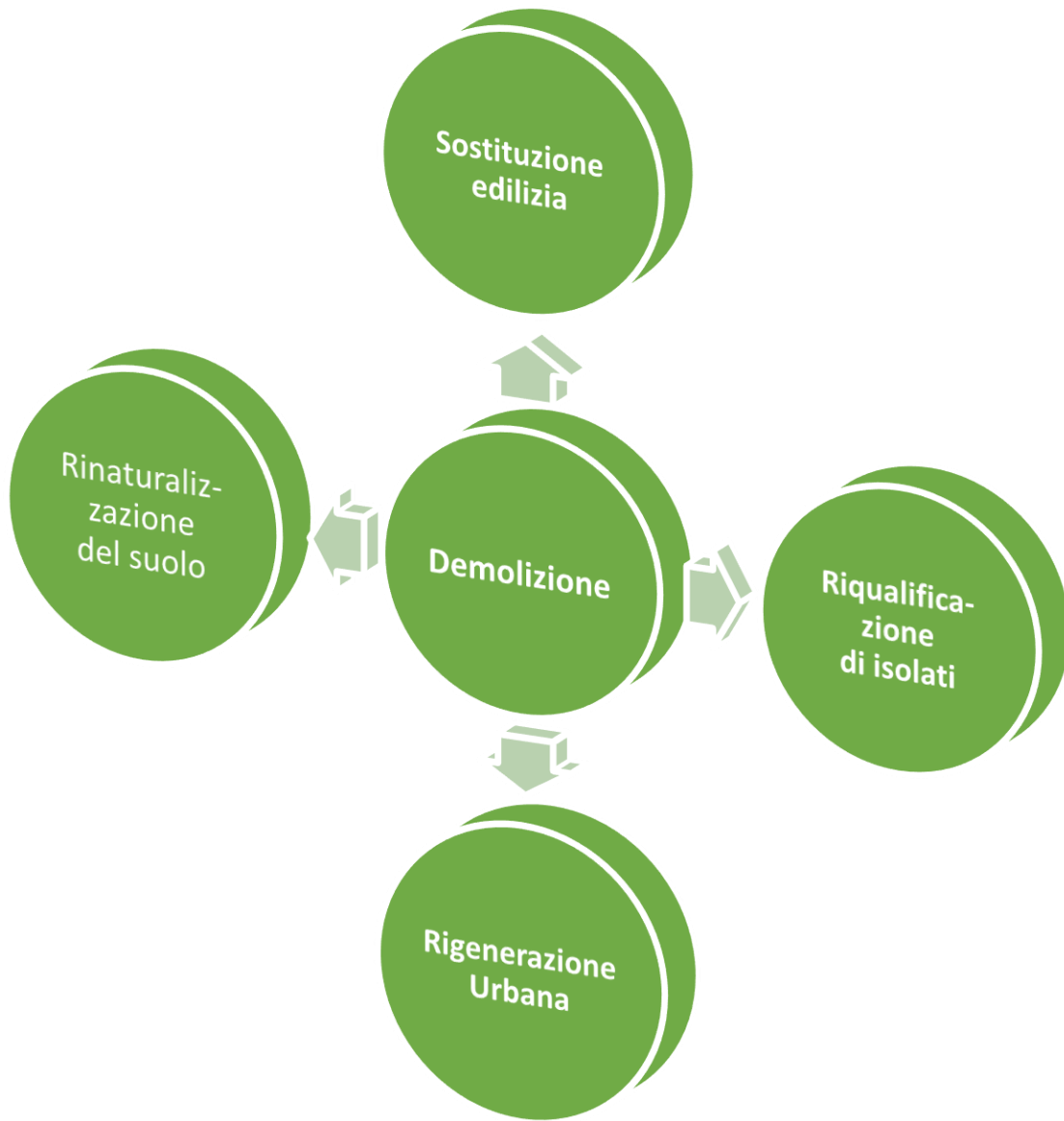
Ampliamenti
sostituzioni edilizie
(artt. 6 e 7 l.r. n. 14/2019)

**Rigenerazione
urbana**

Riuso temporaneo
(ex art. 8 l.r. n. 14/2017)

Demolizione che crea valore

Demolizione creativa



Rinaturalizzazione



Rinaturalizzazione

**Contributi
pubblici ai costi di
demolizione e
bonifica**

**Crediti edilizi da
rinaturalizzazione**

Fiscalità premiale

Interventi normativi regionali - Riuso

L'art. 8 della l.r. n. 14/2017 favorisce il recupero di volumi dismessi o inutilizzati situati al di fuori delle zone agricole, attraverso il loro riuso «temporaneo» ed «estemporaneo»

- Superamento della rigidità della zonizzazione e della determinazione delle destinazioni d'uso
- Possibilità sfruttare il patrimonio edilizio inutilizzato per progetti di rilevanza sociale:
 1. **Lavoro di prossimità**, artigianato di servizio, negozi temporanei
 2. **Creatività e cultura** (mostre, eventi, teatri e laboratori)
 3. **Gioco e sport** (parchi gioco diffusi, associazioni sportive)
 4. «**Natura urbana**» (orti sociali di prossimità, giardinaggio collettivo)

RIUSO
TEMPORANEO

**Riattivare
spazi in abbandono
non è
fantascienza!**





Treviso – ex Pagnossin



Treviso – ex Pagnossin





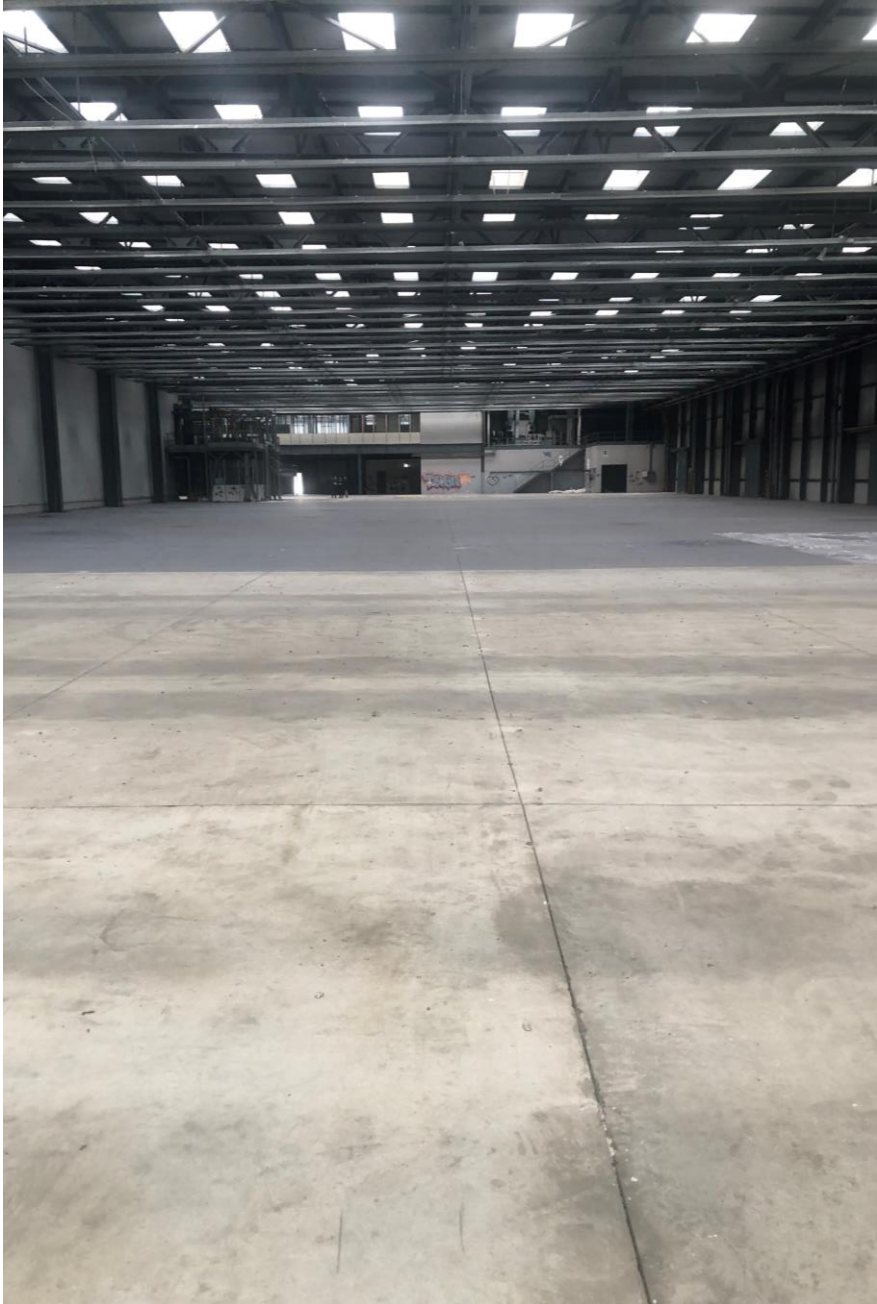
Treviso – Zanardo Servizi
Logistici



Treviso – ex Pagnossin



Treviso – Open Dream Food Market



Verona – Porta S. Pancrazio

Interventi normativi regionali – crediti edilizi

La legislazione regionale veneta ha previsto sin dal 2004 lo strumento del credito edilizio per incentivare interventi di riqualificazione e demolizione di elementi di degrado

L'art. 36 della l.r. n. 11/2004 prevedeva il riconoscimento ai privati di un credito edilizio conseguibile attraverso *la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale* previsti dal PI in attuazione degli indirizzi del PAT

I crediti edilizi erano configurati come capacità edificatoria aggiuntiva, «liberamente commerciabile» e spendibile dai titolari per la realizzazione di interventi realizzati in aree determinate dal PI

Interventi normativi regionali – crediti edilizi

Lo strumento del credito edilizio ha avuto scarsa applicazione nella pratica, dovuta ad alcuni fattori concomitanti:

- lentezza del processo di adeguamento degli strumenti comunali alle previsioni della nuova legge
- limitata commerciabilità e spendibilità
- strumenti di scambio e registrazione poco efficaci (registro comunale)
- Introduzione di misure incentivanti (es. Piano Casa) che hanno ridotto la domanda di crediti edilizi

Interventi normativi regionali – crediti edilizi

La l. r. 14/2017 ha potenziato lo strumento del credito edilizio:

- prevedendo il riconoscimento di premialità e crediti come incentivo alla realizzazione di interventi di riqualificazione edilizia ed urbana e di rigenerazione urbana
- istituendo un registro elettronico comunale dei crediti edilizi (RECRED), di più facile consultazione;
- riconoscendo crediti edilizi conseguenti all'esecuzione di interventi di riordino della zona agricola *finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi*

Interventi normativi regionali – crediti edilizi

La l.r. 14/2019 ha ridotto le premialità volumetriche riconosciute in via ordinaria e previsto la possibilità di accrescere la dimensione degli ampliamenti ammessi attraverso l'impiego di crediti edilizi “da rinaturalizzazione”, riconosciuti a seguito della demolizione di fabbricati incongrui e la rinaturalizzazione dell'area di sedime

Interventi normativi regionali – crediti edilizi

Crediti edilizi da rinaturalizzazione (art. 2, lett. d)

capacità edificatoria di cui al comma 4, dell'articolo 36, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, **a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo**, secondo quanto previsto dall'articolo 4

La disciplina puntuale dei crediti da rinaturalizzazione è rimessa ad un provvedimento regionale da adottare entro quattro mesi dall'entrata in vigore della legge, che i comuni devono recepire entro i successivi dodici mesi

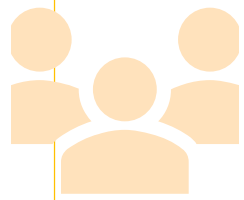
Problemi aperti

- Vi sono alcuni ostacoli al pieno sviluppo delle politiche di rigenerazione urbana che potrebbero essere rimossi soltanto con un intervento statale
 - revisione della fiscalità immobiliare:** politiche fiscali di disincentivo al mantenimento di ruderi (costo sociale dei ruderi)
 - problema della parcellizzazione della proprietà immobiliare** (73,3% di case in proprietà): strumenti per il superamento del dissenso individuale ai processi di rigenerazione urbana
 - necessità di aggiornare il d.m. 1444/1968** in tema di *standard* urbanistici, di limiti alla distanza ed all'altezza e di (in)derogabilità da parte della legislazione regionale

Proposte di legge statale

- Sono state presentate alcune proposte di legge che dovrebbero intervenire per completare il quadro delle misure di promozione alla rigenerazione urbana, al riuso ed alla demolizione degli edifici incongrui.
- Alcune proposte di legge in discussione prevedono norme in materia fiscale:
 - **Proposta di legge C.1529**: stabilisce incentivi fiscali per promuovere il riuso edilizio, prevedendo la possibilità di detrazione dei costi di demolizione (artt. 6 e 7) sostenuti per iniziative di riuso edilizio (demolizione e nuova costruzione) che di rinaturalizzazione e rifunzionalizzazione di terreni già impermeabilizzati.
- Nel 2018 è stato istituito un tavolo tecnico per l'aggiornamento e l'adeguamento del d.m. 1444/1968

I Soggetti coinvolti



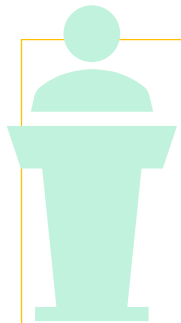
Cittadini

- Diverso approccio al valore immobiliare ed all'uso del territorio
- Individuazione delle aree da rigenerare/rinaturalizzare



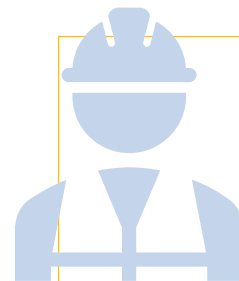
Professionisti

- Nuovi approcci nella progettazione
- Consulenza strategica



Amministratori e legislatori

- Attuazione della legge e aggiornamento degli strumenti urbanistici
- Promozione di politiche per favorire la rigenerazione



Operatori economici

- Diverso approccio all'investimento immobiliare ed all'attività imprenditoriale
- Creazione di valore attraverso forme di rigenerazione / rinaturalizzazione

Reti e piattaforme



A dark, irregular ink blot with white text centered inside it. The blot has a rough, splattered edge and is surrounded by a light, textured background. The text is in a clean, white, sans-serif font.

Luoghi dell'abbandono



Breda di Padova – Hotel “Padovanelle”





Caerano (TV) – Confezioni San Remo





Caerano (TV) – Confezioni San Remo





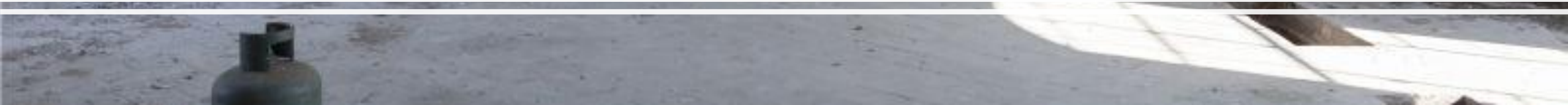
Conegliano (TV) – area ex Zanussi



Susegana (TV) – ex Filanda



Susegana (TV)

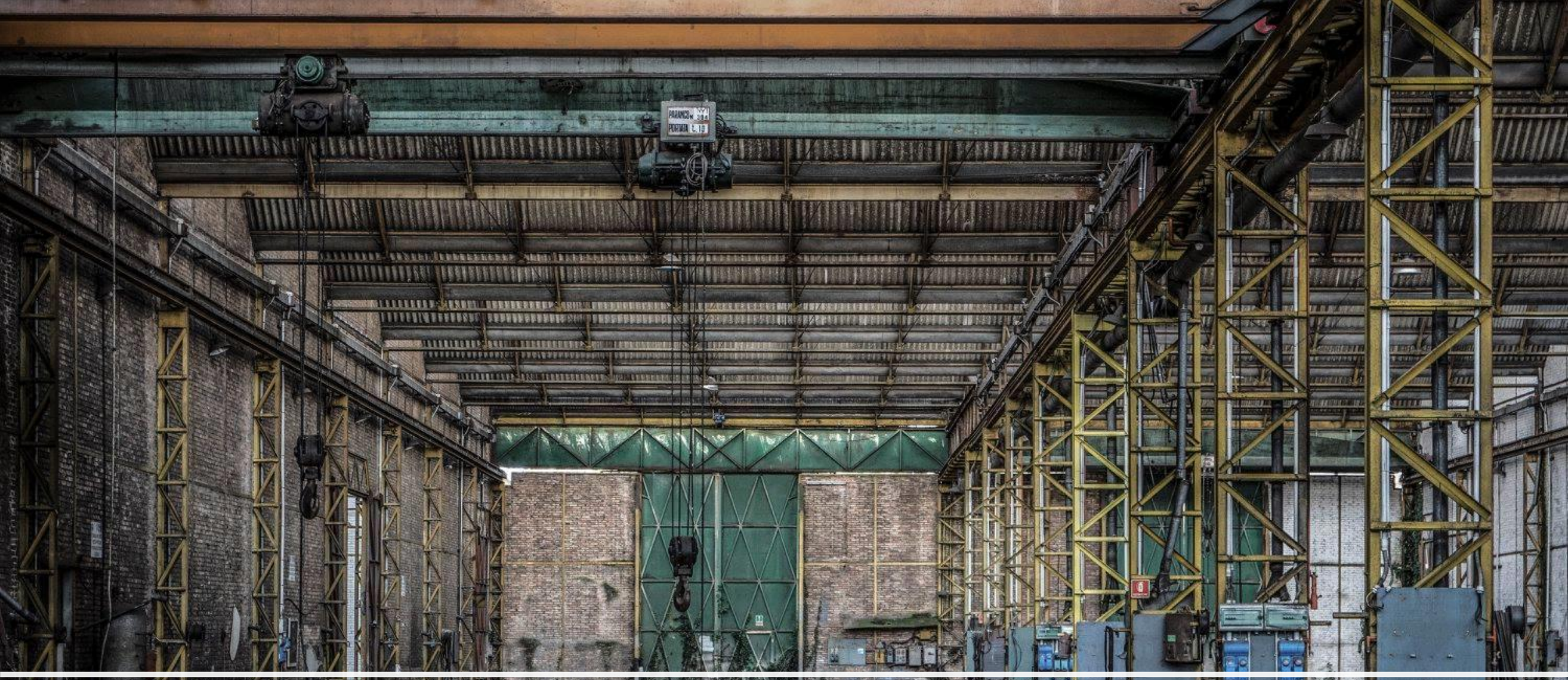




Fadalto (TV) - Fornaci



Treviso – Industrie
meccaniche Scardellato



Treviso – Industrie meccaniche Scardellato



IL
E

Futuro
NELLE NOSTRE

mani

Grazie per l'attenzione
www.veneto2050.it

Le immagini sono state tratte dagli archivi di:



Zanardo servizi logistici spa
Luigi Consiglio
Grafix Therapy
Treviso Today

