

Misure di incentivazione

. Misure tecniche

Al fine di incentivare interventi di recupero delle aree dismesse individuate le norme potrebbero prevedere **un set articolato di misure premiali di tipo tecnico**, individuate tra quelle descritte di seguito.

1. In attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, gli edifici esistenti nel territorio urbanizzato che siano oggetto degli interventi di recupero di aree dismesse individuati dagli strumenti urbanistici, ovvero qualificati di pubblica utilità e interesse generale, possono essere demoliti e ricostruiti, all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo 32, comma 7, della presente legge. In caso di demolizione di edifici costruiti in aderenza a quelli del vicino o con comunione del muro divisorio, la ricostruzione deve avvenire nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, fatta salva l'ipotesi della fedele ricostruzione.

2. Gli incrementi volumetrici consentiti in caso di aree dismesse si propone siano pari almeno al trenta per cento della volumetria esistente con possibilità di trasferimenti in altri ambiti non contigui ritenuti idonei dagli strumenti urbanistici di governo del territorio; rimane ferma la possibilità per l'avente diritto di realizzare un incremento volumetrico inferiore al trenta per cento.

3. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento di recupero di aree dismesse possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario, laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori. Il medesimo principio trova applicazione per gli interventi di addensamento o sostituzione urbana (cfr. voce "Definizione di recupero di aree dismesse" in questo documento).

4. Riconoscimento di titoli e crediti edilizi (sempre in termini volumetrici e di superficie) a fini perequativi e compensativi, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione in ambiti di riqualificazione urbanistica e per la rimozione di opere edilizie incongrue. I titoli e crediti edilizi, gli incrementi volumetrici e di superficie possono essere trasferiti (in misura totale o parziale) anche in altra area ritenuta idonea.

5. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni di tutela indiretta stabilite, ai sensi dell'articolo 45 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici sugli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, i permessi di costruire convenzionati, relativi agli interventi di ristrutturazione urbanistica e agli altri interventi di recupero di aree dismesse che regolano interventi di addensamento o sostituzione urbana, non sono tenuti all'osservanza dei limiti di densità edilizia e di altezze degli edifici di cui agli articoli 7 e 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti

inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765).

6. Riduzione degli obblighi e flessibilità degli standard urbanistici fino al totale azzeramento nei casi valutati nelle specifiche schede di ciascun ambito di recupero di aree dismesse.

7. Permessi di costruire in deroga ad alcune delle previsioni generali di Piano; ad esempio: densità edilizia, distanze dai confini, altezze, etc.

8. Riduzione degli standard urbanistici relativi alle quantità minime di parcheggio nel caso in cui venga dimostrata, tramite una specifica relazione tecnica, la presenza di un adeguato livello di accessibilità pedonale, ciclabile e tramite TPL.

9. Possibilità di stipulare convenzioni pubblico-private agevolate per raggiungere la quantità minima di parcheggi.

10. Possibilità di monetizzare gli standard di parcheggio a valori ridotti.

11. La destinazione d'uso relativa agli ambiti di rigenerazione urbana può essere mutata anche in deroga alla previsione degli strumenti urbanistici vigenti in un'ottica di "indifferenza funzionale".

12. Per gli interventi diretti di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica gli strumenti urbanistici possono prevedere il riconoscimento di diritti edificatori parametrati al rating ottenuto nell'ambito di un protocollo di certificazione energetico-ambientale e al grado di miglioramento dell'efficienza energetica, della sicurezza antisismica e della sostenibilità dell'edificio rispetto alla sua condizione originaria.

In questo quadro complessivo di incentivazioni, particolari premialità tecniche potrebbero essere previste per l'insediamento nelle aree dismesse di un mix funzionale particolarmente articolato e strutturato o di un mix funzionale complementare con le funzioni urbane e la geografia dell'offerta presente nel contesto. Le misure di incentivazione proposte potranno essere immediatamente applicabili, anche in deroga alla strumentazione urbanistica vigente.

. Misure economiche e di altro tipo

Al fine di incentivare interventi di recupero delle aree dismesse individuate le norme potrebbero prevedere un set articolato di misure premiali **di tipo economico**, individuate tra quelle descritte di seguito.

1. Contributi economici

a. Fondi regionali per finanziamenti a Comuni e privati, anche utilizzando i Fondi strutturali europei e premialità aggiuntive destinate alle attività funzionali alla riqualificazione urbana, come il recupero di aree dismesse.

b. Contributi economici e premialità se il recupero di aree dismesse prevede anche iniziative di bonifica ambientale.

c. Incentivi economici ulteriori nel caso gli interventi si caratterizzino anche da una sostenibilità socio-economica ovvero ambientale-edilizia.

2. Sgravi relativi a oneri e contributi

a. Abbattimento degli oneri di urbanizzazione, con scomputo totale degli stessi se il titolare del titolo abilitativo si impegna a realizzare direttamente tali opere.

b. Il contributo straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, non trova applicazione negli interventi di recupero di aree dismesse individuate dagli strumenti urbanistici. Non vengono assoggettate a contributo straordinario le strutture di vendita e gli insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale, da realizzare all'interno di aree dismesse. Il contributo straordinario trova, al contrario, applicazione per gli interventi da realizzare al di fuori del territorio urbanizzato nonché per gli interventi che prevedano l'edificazione delle aree permeabili collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

c. Sensibile decremento o annullamento degli oneri di costruzione (costo e contributo di costruzione), stabilendo una percentuale di riduzione in misura non inferiore al 20 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. I Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso, in particolare per interventi di recupero di aree dismesse caratterizzati da biosostenibilità edilizia e di rilancio delle funzioni sociali o che richiedano la bonifica dei suoli inquinati, la rimozione dell'amianto e di altri materiali pericolosi per la salute o quote significative di deimpermeabilizzazione. Tale previsione troverà applicazione nel caso di interventi di bonifica in aree dismesse a favore del proprietario/i delle aree e/o degli edifici oggetto dell'intervento stesso e non responsabili della contaminazione.

d. Cambi di destinazione d'uso non onerosi.

e. Interventi di fiscalità locale (imposte comunali) in correlazione alle voci di cui sopra.

In questo quadro complessivo di incentivazioni, una particolare premialità economica potrebbe essere prevista per l'insediamento nelle aree dismesse di un mix funzionale particolarmente articolato e strutturato o di un mix funzionale complementare con le funzioni urbane e la geografia dell'offerta presente nel contesto.

Le misure di incentivazione sopra proposte potranno essere immediatamente applicabili, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Al fine di incentivare interventi di recupero delle aree dismesse individuate le norme potrebbero prevedere **un set articolato di misure premiali, diverse e in aggiunta** a quelle di tipo tecnico ed economico, individuate tra quelle descritte di seguito.

1. Una semplificazione delle procedure, dei tempi e degli elaborati relativa ai Piani/Programmi di recupero di aree dismesse, come descritto nella voce "Strumenti di programmazione e di attuazione attraverso cui si concretizza la regolazione a livello comunale".

2. Riduzione delle tempistiche dei processi autorizzativi di medie e grandi strutture di vendita che prevedono un inserimento funzionale in aree dismesse.

3. Incentivazione procedurale, all'insediamento nelle aree dismesse di un mix funzionale particolarmente articolato e strutturato o di un mix funzionale complementare con le funzioni urbane e la geografia dell'offerta presente nel contesto.

4. Altre forme di incentivazione degli interventi di recupero di aree dismesse possono essere legate alla qualità progettuale degli interventi, quali in via esemplificativa: il rispetto di requisiti tecnici delle opere edilizie più elevati rispetto ai livelli minimi richiesti dalla disciplina vigente; la realizzazione e gestione di aree ecologicamente attrezzate; l'osservanza dei criteri della bioarchitettura; la realizzazione di insediamenti abitativi di cohousing e altri interventi residenziali innovativi per rispondere al disagio abitativo di categorie sociali deboli.

Infine, l'applicazione delle misure di cui sopra, con la previsione di ulteriori premialità aggiuntive di vario titolo, potrà essere stabilita nel caso di interventi di rigenerazione urbana in aree periferiche o in via di trasformazione in cui l'iniziativa commerciale è proattiva alla creazione di centri di quartiere.