



**Le norme sulla  
rigenerazione:  
un breve  
excursus  
storico**

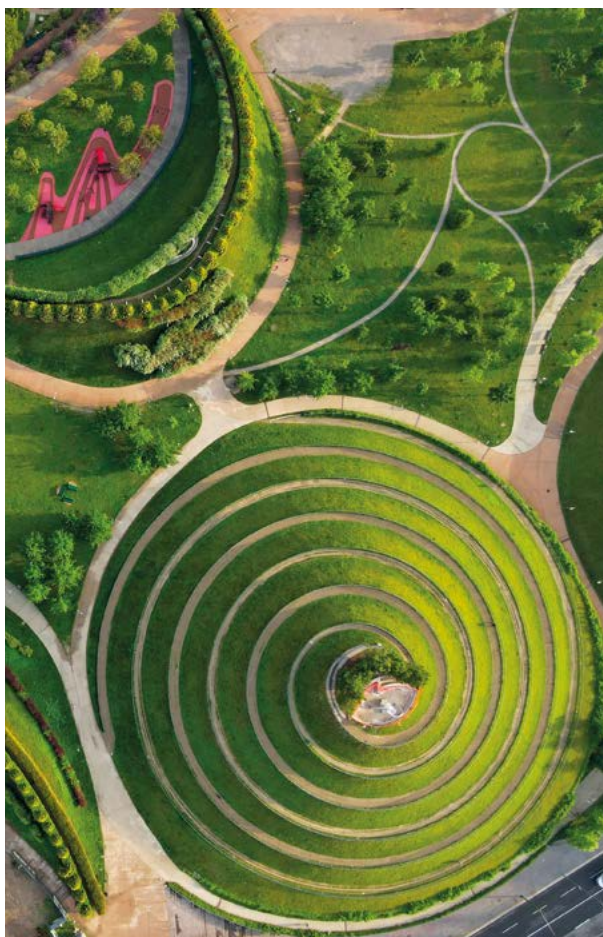
# **Perché non serve una legge sulla rigenerazione urbana**

**Occorre che i Comuni agiscano utilizzando  
gli 'attrezzi' che già hanno, in collaborazione  
con gli imprenditori privati**

a cura di Guido Inzaghi, Studio Belvedere  
Inzaghi & Partners - BIP

**N**on sono mai stato fautore di una legge sull'argomento. Ricordo il titolo (e il sottotitolo) di una mia relazione al Politecnico di Milano: "Perché non serve una legge sulla rigenerazione urbana" (sottotitolo "Servono misure per la rigenerazione"). Non mi scalda nemmeno la diffusa considerazione per cui la rigenerazione urbana trascenderebbe i profili urbanistici ed edilizi, avendo la "vera rigenerazione" una dimensione culturale, economica, sociale. Mi spiego meglio. Le norme sulla rigenerazione (chiamatela bonifica edilizia, risanamento, riqualificazione, recupero, ricostruzione, riuso e, da ultimo, resilienza) esistono dal 1865 (già il nostro primo codice civile ne parlava) e la 1150 del 1942 ha introdotto il piano particolareggiato anche per la ricostruzione di grandi aree urbane. Si giunge al 1978 con i piani di recupero della 457, si passa dai programmi integrati di intervento (i PII) introdotti dalla 179 del 1992 per arrivare alla copiosa legislazione regionale in materia e agli strumenti urbanistici delle città italiane (almeno le principali al centro nord, ma non solo) che dedicano sezioni e articoli delle loro norme tecniche di attuazione (NTA) al recupero dei tessuti urbani e del patrimonio edilizio esistente. Certo, poi, che la riqualificazione di un quartiere degradato ha implicazioni socio economiche e culturali, ma tutte le trasformazioni urbanistiche e gli interventi edilizi – anche quelli che

**La rigenerazione  
ha già gli  
strumenti  
legislativi che  
servono per la  
sua attuazione.  
Ma allora perché  
non decolla?**



**Tutto è nelle  
mani delle  
amministrazioni  
locali. A loro  
la legge dà  
già tutti gli  
strumenti  
necessari**

consumano suolo verde – le hanno.  
Non è forse un presupposto della costruzione di un nuovo insediamento residenziale la valutazione della sua sostenibilità economica e il soddisfacimento delle necessità di servizi pubblici utili (la cui individuazione – una chiesa piuttosto che un teatro – è questione culturale) alle persone che vi abiteranno?

Anche qui nulla di nuovo, dunque. La rigenerazione ha già gli strumenti legislativi che servono per la sua attuazione, così come deve risolvere gli stessi problemi (economici, sociali, culturali) che affronta qualunque intervento di trasformazione urbanistico-edilizia.

Ma allora perché allora la rigenerazione urbana non decolla? E se non serve una legge ad hoc, cosa occorre per promuovere il riuso delle aree dismesse o la riqualificazione di quelle degradate?

Guardiamo la realtà. Tutto è in mano ai comuni. Sono loro che decidono gli indici di edificabilità, le destinazioni d'uso insediabili, l'entità degli oneri di urbanizzazione e dei contributi, le procedure per trasformare il territorio. Nello strumento urbanistico comunale (chiamatelo PRG, PGT, PUC o come vogliono le regioni, poco cambia) c'è tutto. E la legge dà già alle amministrazioni locali tutti gli strumenti che servono.

Niente impedisce ai comuni di aumentare l'edificabilità delle zone costruite (i limiti di densità fissati dal mitico DM 1444 del 1968 sono altissimi), di stabilire che le destinazioni

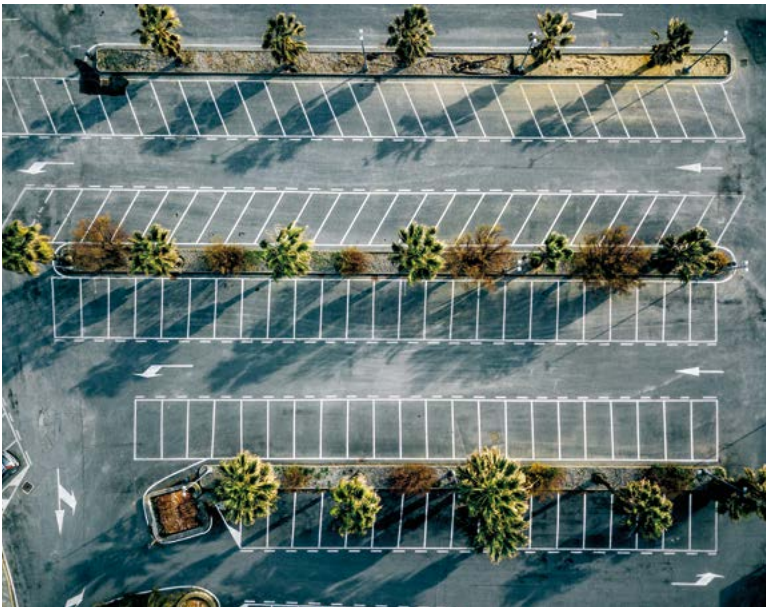
d'uso siano libere nella loro selezione da parte dei privati, piuttosto che vincolate (e in che parte) per favorire gli usi socialmente necessari. Con la perequazione urbanistica (definitivamente sdoganata dall'art. 2643, comma 2bis, del codice civile), i comuni posso anche far decollare le volumetrie dalle zone da preservare (destinandole ad esempio a parco) facendole atterrare in quelle da rigenerare attraverso la densificazione (che, non dimentichiamolo mai, è il presupposto della "minimizzazione del consumo del suolo", a meno di non credere nella "felice decrescita"). Ancora, lo strumento urbanistico può consentire che si proceda con titolo diretto (permesso di costruire o SCIA) eventualmente convenzionato (per il reperimento delle aree a servizi o il pagamento del loro controvalore e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione), piuttosto che con piano attuativo (PA, SUE, PUA, PII, PIR, PdR, PRU, PP, chiamiamolo come vogliamo) di iniziativa pubblica piuttosto che privata. Non si dimentichi poi che – anche senza una legge – l'entità degli oneri e dei contributi può essere liberamente graduata dai consigli comunali a seconda della tipologia di intervento, così da stimolare le operazioni di riuso, caricando quelle che consumano suolo. E infine, quando non ci sia il tempo o la solidità politica per fare un nuovo PRG, i comuni possono agire con lo strumento del permesso

di costruire in deroga, oppure promuovendo (o assecondando nel caso di progetti ad iniziativa privata) l'approvazione di un piano attuativo in variante puntuale al piano regolatore.

La mia conclusione è dunque chiara: la rigenerazione urbana non aspetta una legge per decollare (l'ormai famoso DDL pendente al Senato ha inoltre una forte visione dirigista e confermativa, sotto altro nome, di strumenti già esistenti). Occorre che i Comuni agiscano utilizzando gli "attrezzi" che già hanno, in collaborazione con gli imprenditori privati. Certo, qualche misura per la rigenerazione aiuterebbe e necessariamente dovrebbe essere introdotta per legge.

**“ La rigenerazione urbana non aspetta una legge per decollare: occorre che i Comuni agiscano utilizzando gli “attrezzi” che già hanno, in collaborazione con gli imprenditori privati**

**Qualche  
misura di certo  
aiuterebbe,  
come la revisione  
della disciplina  
sulle distanze o  
l'eliminazione  
della cosiddetta  
"degenerazione  
urbana"**



Mi riferisco in particolare:

- all'eliminazione della norma di "degenerazione urbana", per cui nei centri storici gli interventi di demolizione e ricostruzione sono considerati di nuova costruzione e dunque infattibili laddove (quasi ovunque) la volumetria esistente sia superiore a quella assegnata dall'indice di PRG;
- alla revisione della disciplina sulle distanze (sempre il DM del 1968);
- alla possibilità di rigenerare gli edifici conformi alla disciplina urbanistica attuale ma in difformità alla precedente;
- a misure di agevolazione fiscale;
- allo stanziamento di fondi (e qui il PNRR è già in campo) per aiutare i comuni privi delle risorse economiche per adeguare e quindi attuare la propria disciplina urbanistica e che non possano avvalersi dell'iniziativa privata (pur sempre limitata dal perseguimento del profitto, che non è ottenibile nelle zone depresse);
- eliminazione dell'obbligo di realizzare i parcheggi privati "pertinenziali" (cd. Tognoli).

Ma come dicevo la rigenerazione urbana può partire da subito (e sono moltissimi gli esempi di operazioni di successo), serve che i comuni se ne rendano conto e la promuovano o la assecondino in collaborazione con i privati. Rigeneriamo i comuni!