

La rigenerazione urbana in Calabria con la legge n. 25/2022

Utili indicazioni ai tecnici progettisti a margine del Corso di aggiornamento via webinar del 28 luglio 2022 a cura dell'avv. Andrea Ferretti.



In attesa di una normativa nazionale, alcune Regioni (e fra queste la Calabria) hanno disciplinato (o hanno dovuto disciplinare) la riqualificazione e il riuso del territorio (almeno nelle intenzioni).

*E' singolare che la **definizione di rigenerazione urbana** sia menzionata ben quattro volte nel DPR 380/2001, il Testo Unico Edilizia, e tuttavia ad oggi non è definita in un quadro normativo nazionale; nel mondo accademico e in altri contesti europei invece questa modalità di intervento urbanistico è assai diffusa¹.*

Si rileva che il significato di rigenerazione urbana è connotato dalle due distinte parole unite che stringono il cerchio dei possibili interventi rispetto alla tradizionale idea di "riqualificazione". In particolare, la rigenerazione urbana rappresenta una particolare forma di riqualificazione e recupero del tessuto urbano esistente.

Come è noto la Regione Calabria ha pubblicato la legge riguardante:

Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso.

(BURC n. 130 del 7 luglio 2022)

E un'opportunità da cogliere per riqualificare il territorio e limitare il consumo del suolo («obiettivo 2050») attraverso la Riqualificazione del patrimonio immobiliare e degli spazi, prevalentemente su scala urbana, volti a garantire una migliore qualità dell'abitare.

Gli interventi di riqualificazione in generale innestano un circolo virtuoso in quanto

- gli spazi recuperati permettono spesso la creazione di servizi per la collettività
- i miglioramenti dell'edificato esistente, unitamente agli interventi a contorno, determinano un innalzamento della qualità della vita degli abitanti
- la riutilizzazione delle aree edificate riduce la dispersione e l'utilizzazione indiscriminata delle aree, contrastando il cd. [*urban sprawl*](#), quel fenomeno di espansione urbana disordinata e incontrollata della città verso zone periferiche unita al calo della densità abitativa.

La legge anticipa gli **Obiettivi (art. 1)** e illustra le **Definizioni (art. 2)** che accompagnano i contenuti operativi ma, è bene anticiparlo da subito, dalla data di entrata in vigore della LR 25/2022 sono abrogati:

- a) **la legge regionale 11 agosto 2010, n. 21** (Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) - PIANO CASA;
- b) i commi 2, 3, 4, 5 e 7 dell'articolo 49 della LR n.19/2002.

¹ E' dallo scorso anno all'esame della Commissione Ambiente del Senato il ddl per la Rigenerazione urbana sul quale l'INU chiedeva chiarimenti o ripensamenti su alcune disposizioni e passaggi specifici. Tra questi l'assegnazione alle Regioni del compito di riconoscere un incremento volumetrico rispetto all'esistente non superiore al 20% della volumetria originaria nei casi di demolizione e ricostruzione. Ciò a prescindere dal contesto degli edifici, dalla loro ubicazione, dalla loro densità urbanistica, dall'uso attuale e da altri aspetti urbanistici ed ambientali. In tal senso la Regione Calabria con la Legge 25/2022 ha anticipato tali opportunità.

Non è una legge a regime straordinario.

Non è un condono mascherato.

Si può agire solo su edifici legittimi o legittimati.

E' proposto lo strumento del **masterplan** per intervenire su relitti urbani e spazi/edifici ritenuti incongrui dall'Amministrazione Comunale, con le seguenti possibili premialità.

Incentivi:

20% del volume o della superficie preesistente legittima o legittimata, cumulabile con diverse premialità (*discutibile?*);

10% ulteriore in caso di concorso di progettazione o di idee.

Ulteriori premialità:

5%-15% in limitati casi. *Apparente difficoltà di coordinamento, con necessità di intervento chiarificatore da parte regionale.*

Limite generale:

30% con eccezioni in caso di variazioni dello strumento urbanistico generale e dei piani attuativi (art. 11, comma 8).

Vengono proposte due linee di intervento:

1) programmazione/pianificazione comunale (art. 4);

2) interventi diretti (artt. 5 e ss.),

con espliciti riferimenti comuni alla restante normativa regionale di interesse: rispetto dei vincoli sovraordinati (ad es. D.lgs. 42/2004); presa d'atto (implicita) della Sentenza della Corte Costituzionale n. 219/2021 riguardo al superamento del Piano Casa regionale.

Di seguito si evita di approfondire gli aspetti programmatici e della pianificazione comunale per sintetizzare i principali contenuti relativi agli **interventi diretti (artt. 5, 6, 7 e 8)**.

- **Ristrutturazione edilizia con ampliamento**
- **Sostituzione edilizia con ampliamento**
- **Recupero di sottotetti, seminterrati e interrati**
- **Decostruzione e delocalizzazione edifici**

Ristrutturazione edilizia con ampliamento

Si distingue tra:

- edifici residenziali o turistico-ricettivi

Ampliamento fino ad un massimo del 20% e fino ad un massimo di 70 mq, con ulteriori premialità e cumulabilità (*discutibile?*)

Impossibilità di ampliamento quando lo strumento urbanistico generale prevede per gli edifici (o parte di essi) solo il restauro

- edifici commerciali, produttivi o direzionali

Ampliamento fino ad un massimo del 20% e fino ad un massimo di 500 mq, con ulteriori premialità e cumulabilità (*discutibile?*)

Impossibilità di ampliamento quando lo strumento urbanistico generale prevede per gli edifici (o parte di essi) solo il restauro

Sostituzione edilizia con ampliamento

- edifici residenziali o turistico-ricettivi

Ampliamento fino ad un massimo del 20% e fino ad un massimo di 70 mq, con ulteriori premialità e cumulabilità (*discutibile?*)

Impossibilità di sostituzione quando lo strumento urbanistico generale prevede per gli edifici (o parte di essi) solo il restauro?

- edifici commerciali, produttivi o direzionali

Ampliamento fino ad un massimo del 25% e fino ad un massimo di 500 mq, con ulteriori premialità e cumulabilità (*discutibile?*)

Impossibilità di sostituzione quando lo strumento urbanistico generale prevede per gli edifici (o parte di essi) *solo il restauro*?

Recupero di sottotetti, seminterrati e interrati

- Sottotetti

Condizioni. Effetti, modalità di intervento, misurazioni, titolo abilitativo oneroso.

- Vani e locali seminterrati e interrati

Condizioni, effetti, modalità di intervento, misurazioni, titolo abilitativo oneroso.

Decostruzione/delocalizzazione di edifici

- Ambito di applicazione

Edifici con le caratteristiche (anche localizzative) indicate nel comma 1 dell'art. 8

- Premialità

Demolizione con il recupero della capacità edificatoria pari al 40% della superficie (legittima/ta) esistente

- Aree di atterraggio

Analisi dello strumento urbanistico generale

Infine gli articoli 10 e 11 della Legge trattano rispettivamente

“Disposizioni comuni”

Rispetto del QTRP

Rispetto degli standard urbanistici con (parziale) possibilità di monetizzazione

Possibilità di intervenire anche su edifici crollati e diruti (collabenti)

Titoli abilitativi: SCIA o PdC

“Limitazioni”

Impossibilità di incrementi volumetrici su edifici già oggetto del Piano casa regionale

Impossibilità di intervenire su edifici non legittimi né legittimati

Impossibilità di intervenire in aree oggetto di inedificabilità assoluta o con particolari caratteristiche.