



OAPPC della Provincia di TERNI

PROPOSTE PER LA RIGENERAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI CENTRI MINORI

Introduzione

Come già espresso in sede del 14° Incontro Territoriale Pre-Congresso Umbria Marche, nella provincia italiana il futuro delle città va declinato in modo particolare e specifico. Le aree urbane e i centri minori sono segnati da una debolezza ormai permanente dell'iniziativa privata sul territorio e l'urbanistica contrattata, che è stata il contesto efficace della trasformazione del territorio dal 1990 al 2005, è finita anche per la debolezza dei valori immobiliari in gioco che non consentono ai promotori privati di sostenere oneri di promozione, coordinamento e indirizzo delle iniziative sul territorio. D'altra parte le città di provincia e i loro centri minori sono segnati da fenomeni di degrado ed abbandono comuni: la decadenza e l'abbandono di molti centri minori storici (ART. A), il degrado di grandi complessi monumentali privati e pubblici (ART. B), la difficoltà di completamento e recupero delle iniziative immobiliari in zone di espansione e i grandi incompiuti, le iniziative immobiliari sia pubbliche che private oggetto di contenziosi, fallimenti e più spesso gravati da oneri di convenzione non più sostenibili (ART. C). Le proposte dell'Ordine degli Architetti PPC della provincia di TERNI indicano quindi una rinnovata presenza del Pubblico per promuovere il rinnovo dei tessuti edilizi e degli incompiuti, RI-attribuendo al pubblico ciò che il privato non può e non vuole più fare. Sono inoltre state formulate anche altre misure maturate dalle riflessioni comuni e dalla partecipazione alle problematiche della Rete delle Professioni del territorio (ART.D).

art. A Piani comunali di rigenerazione urbana

I piani comunali di rigenerazione urbana sono strumenti attuativi di iniziativa pubblica e mista pubblica-privata disposti dalla pubblica amministrazione comunale con dichiarazione di pubblica utilità al fine di riqualificare zone del tessuto urbano di città e centri minori, aree del territorio rurale degradate sotto l'aspetto dell'eccessivo frazionamento e abbandono delle proprietà, della cura e della sicurezza dei manufatti edilizi e delle urbanizzazioni, sia pubbliche che private.

1. Contenuti di previsione dei PRU.

Al fine di promuovere la vita civile dei centri storici e minori tramite nuovi insediamenti abitativi in aree soggette ad abbandono i PRU prevedono l'acquisizione pubblica di proprietà degradate da riqualificare direttamente ovvero in convenzione con promotori e soggetti privati. All'interno dei PRU possono essere previsti gli interventi edilizi di cui al DPR 380/2001 fino alla ristrutturazione urbanistica compresa, con possibilità di modifica dei sedimi e delle altezze, non superiori alle altezze esistenti. La perimetrazione dei comparti e degli aggregati oggetto di PRU nei tessuti edilizi dei centri storici e consolidati (zone A e B del dpr 1444/1968 e zone agricole) può avvenire su iniziativa pubblico e/o privata. I PRU sono accompagnati da studio tipologico e morfologico dell'area di intervento con possibilità di modifica dei sedimi e dei profili esistenti e strategie di ripristino e diradamento edilizio. Lo studio tipologico e morfologico a cura delle Amministrazioni comunali e/o dei privati coinvolti riguarda sia il tessuto edilizio esistente che le previsioni di progetto. La convenzione stabilisce tempi e modalità della riqualificazione e la successiva acquisizione del bene ristrutturato da parte di privati.

2. Pubblica utilità dei PRU.

I piani comunali di rigenerazione urbana equivalgono a interventi di pubblica utilità e, ai fini dell'acquisizione forzata o della vendita volontaria dei beni oggetto di piano, seguono le vigenti norme nazionali in fatto di esproprio per pubblica utilità.



3. Procedure di approvazione dei PRU.

I PRU sono piani attuativi di iniziativa pubblica e mista pubblica/privata e seguono le procedure previste dalla normativa nazionale e regionale. Solo la pubblica utilità dei PRU è approvata con specifica delibera di Consiglio Comunale. Nel caso di PRU proposti da privati che prevedano l'acquisizione pubblica e la successiva riassegnazione di immobili oggetto di PRU l'Amministrazione comunale è obbligata alla dichiarazione di pubblica utilità qualora i privati promotori raggiungano oltre il 50% del valore catastale dello stato di fatto del PRU.

4. Compatibilità urbanistica dei PRU.

I PRU non costituiscono variante al PRG e a eventuali piani urbanistici Sovraordinati di carattere Provinciale, Regionale e Nazionale se ricadenti nelle zone A, B e agricole (E) del territorio comunale così come individuate dal DPR 1444/1968.

5. Detrazioni fiscali per gli interventi nei PRU.

Le opere realizzate nei PRU in convenzione con l'Amministrazione comunale sono soggette alla detrazione fiscale per il 100% del costo totale dell'intervento sostenuto dai privati da distribuirsi in cinque rate annuali a partire dall'inizio dei lavori.

art. B Dichiarazione di pubblico interesse per la riqualificazione di eccellenze monumentali e storiche nel territorio comunale

1. Al fine di promuovere la riqualificazione di beni architettonici storici e monumentali di particolare dimensione e consistenza, (grandi ville, chiese e conventi, complessi rurali monumentali etc) diffusi sul territorio nazionale e destinati all'abbandono per il notevole costo di ristrutturazione e riqualificazione sia da parte della proprietà privata che pubblica le amministrazioni comunali sono tenute ad individuare, con delibera di Consiglio Comunale, eccellenze monumentali e storiche architettoniche di pubblico interesse per la riqualificazione nel proprio territorio.
2. Tale dichiarazione consente al privato proprietario o al privato in convenzione con la proprietà pubblica del bene, la detrazione fiscale dell'intero costo di ristrutturazione, da distribuirsi in cinque rate annuali a partire dall'inizio dei lavori.
3. Le eccellenze monumentali e storiche devono superare la superficie coperta di mq mille ed un costo di ristrutturazione non inferiore a un milione di euro.
4. La dichiarazione di pubblico interesse per la riqualificazione, documentata con i requisiti di cui al punto 3, può essere richiesta dal privato alla pubblica amministrazione che è tenuta a deliberare entro e non oltre trenta giorni dalla istanza.

art. C Comparti edificatori in corso di attuazione e altre previsioni urbanistiche incompiute

Al fine di promuovere la rigenerazione di comparti edificatori di espansione e di altre previsioni urbanistiche in corso di attuazione e incompiute da oltre dieci anni sul proprio territorio l'amministrazione comunale promuove la revisione degli obblighi di convenzione stipulati da soggetti privati e pubblici.

La revisione degli obblighi di convenzione deve comunque possedere i seguenti requisiti:

1. Le convenzioni oggetto di revisione devono essere stipulate da oltre dieci anni dalla data della presente legge;
2. La revisione della convenzione può essere motivata in ordine ai seguenti criteri:
 - a. Inattualità economica degli obblighi di convenzione precedentemente assunti, da valutarsi in ordine a parametri economici e immobiliari in vigore al momento della revisione;
 - b. Soluzione di contenziosi con la pubblica amministrazione e tra i titolari dell'obbligo di convenzione;
 - c. Effettiva realizzazione e conclusione delle urbanizzazioni pubbliche previste o nuovamente convenzionate.



- d. Introduzione negli obblighi di convenzione di nuovi impianti e/o dotazioni di sostenibilità energetica.
- e. La revisione degli obblighi di convenzione deve essere corredata da nuovo progetto delle urbanizzazioni primarie di comparto e di previsione.
3. L'Amministrazione comunale procede alla revisione degli obblighi di convenzione con le procedure di piano attuativo e con esclusiva delibera di G.C..
4. Su istanza dei titolari che dimostri la presenza dei requisiti di cui al punto 1 e 2 l'Amministrazione comunale è obbligata alla revisione degli obblighi di convenzione entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta.
5. Per opere architettoniche incompiute oggetto di revisione l'Amministrazione comunale dispone l'esenzione da eventuali nuovi contributi di costruzione.

art. D Altre misure per la promozione dell'attività edilizia e della qualità architettonica

1. **Incentivi alle opere d'arte.**
Per la realizzazione degli interventi di PRU, di eccellenze storiche e monumentali è obbligatoria la realizzazione di opere d'arte per un importo pari al 2% del valore dell'intervento dichiarato, secondo le procedure previste dalla legge 717/1949 "Norme per l'arte negli edifici pubblici" e s.m.i.
2. **Gerarchie di valore della Tutela delle difformità per gli interventi edilizi e MIBACT** (distinzione tra difformità essenziali gravi, essenziali minori e non essenziali).
La difformità riscontrata tra stato di fatto e titoli edilizi e autorizzazioni di Enti sovraordinati come il MIBACT è un elemento di grande criticità per le procedure e per gli interventi sui Beni Culturali tutelati a vario titolo. Spesso le difformità riscontrate non sono gravi abusi edilizi ma differenze dovute alla natura del processo costruttivo, piccoli spostamenti, modifiche in corso d'opera, irregolarità burocratiche che non hanno recato e non recano influenza o danno al bene tutelato. Il DPR 380/2001 e il MIBACT dovrebbero distinguere la qualità di tutela in ordine ai seguenti principi (difformità essenziali gravi, difformità essenziali minori, difformità non essenziali). Non è considerato difformità essenziale grave il superamento fino al 10% dei dati dimensionali del titolo edilizio, fatti salvi diritti dei terzi.
3. **Superamento della doppia conformità.**
In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, il proprietario dell'immobile può presentare titolo edilizio in sanatoria, a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda. Il superamento della doppia conformità è articolato anche in relazione alle gerarchie di tutela.
4. **Dilazione contributo di costruzione.**
Il contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione RS, RE NC RU di cui al DPR 380/2001 può essere corrisposto fino all'80% al momento del rilascio dell'agibilità per le ditte di costruzione e alla fine lavori per i privati proprietari.
5. **Riduzione tassazione aree edificabili non trasformabili.**
La tassazione comunale di aree edificabili sia di nuovo impianto che per ristrutturazione di edifici e aree urbane esistenti, che non possono essere realizzate con intervento diretto, soggette a piani sovraordinati di enti pubblici non comunali ovvero a piani attuativi pubblici o privati non definitivamente approvati, è ridotta dell'80%.