



Roma capitale  
Direzione Trasformazione Urbana  
UO Rigenerazione, Progetti speciali e Servizi al  
territorio per la città dei 15 minuti  
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

p.c., Area Affari Generali

**OGGETTO: Parere in merito alla premialità prevista per i programmi di rigenerazione urbana dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Direzione Trasformazione Urbana di Roma capitale.**

La Direzione Trasformazione Urbana di Roma capitale ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito a diversi aspetti che riguardano la premialità prevista per i programmi di rigenerazione urbana dall'art. 2, comma 4, lett. d), della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

Sinteticamente, nel quesito si chiede se:

- 1) la premialità riguardi tutti gli edifici presenti all'interno del perimetro di un programma di rigenerazione urbana, indipendentemente dalla circostanza che essi siano o meno oggetto di interventi di rigenerazione;
- 2) la premialità per il rinnovo edilizio scaturisca esclusivamente da interventi di demolizione e ricostruzione o anche da altri e diversi interventi edilizi;
- 3) l'ottenimento della premialità comporti l'obbligo di realizzazione di opere pubbliche e/o la cessione di aree, e in che misura;
- 4) laddove la premialità scaturisca da interventi effettuati dal comune su edifici di sua proprietà, questa possa essere alienata ad altri soggetti attuatori in seno al medesimo programma.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Intanto va premesso che i programmi di rigenerazione urbana si caratterizzano per un'ampiezza di interventi e obiettivi che non ha riscontri negli altri istituti di cui alla l.r. 7/2017; a ben vedere, il programma di cui all'art. 2 della legge è un vero e proprio strumento di pianificazione, del quale possiede dunque tutti i profili di discrezionalità per quanto riguarda tanto la fissazione degli obiettivi urbanistici ed edilizi che l'amministrazione decide di prefissarsi quanto le modalità e gli strumenti con cui raggiungerli. Mentre, quindi, gli altri istituti della l.r. 7/2017 si connotano come facilitatori di interventi edilizi che scontano un certo automatismo nelle modalità attuative, il programma di rigenerazione urbana ha una ampia latitudine che emerge chiaramente dalle finalità espresse dal comma 1 dell'art. 2: *"riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi edilizi e gli edifici dismessi o inutilizzati al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche, inclusi i programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile, a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica basato anche sulle fonti rinnovabili"*.

L'art. 2, comma 4, della l.r. 7/2017 prevede che i programmi di rigenerazione urbana approvati dai comuni possano prevedere, tra le altre cose, *“le premialità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, per la realizzazione di opere pubbliche e/o per cessioni di aree aggiuntive in misura non superiore al 35 per cento della superficie lorda esistente”* (lett. d).

Con riferimento ai quesiti formulati si ritiene quanto segue.

1) la norma prevede che il programma di rigenerazione può prevedere e attribuire premialità di tipo edilizio per il rinnovo degli immobili, per la realizzazione di opere pubbliche o per la cessione al comune di aree. È evidente quindi che la premialità non può riguardare indistintamente e automaticamente tutti gli edifici per il solo fatto che sono presenti nel perimetro di un determinato programma, ma deve riguardare solo quelli che risultano coinvolti negli interventi rigenerativi o riqualificativi individuati dal programma stesso; pertanto, può ben essere, anzi è fisiologico che accada, che solo alcuni degli edifici interni al perimetro di un programma di rigenerazione urbana siano “beneficiari” di previsioni premiali da parte del programma stesso, in quanto individuati come strategici e funzionali al raggiungimento degli obiettivi di natura urbanistica ed edilizia che l'amministrazione persegue.

2) la norma prevede che il programma di rigenerazione urbana attribuisca una premialità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente; diversamente da altre disposizioni della legge (in particolare gli artt. 3 e 6), quindi, non connette la premialità al solo intervento di demolizione e ricostruzione, ma a quegli interventi di rinnovo edilizio che il programma urbanistico abbia stabilito che siano idonei a perseguire le finalità rigenerative che si è prefisso, ben anche potendo, il programma medesimo, declinare la misura della premialità in funzione di diverse tipologie di interventi che richiede, anche in differenti ambiti dello stesso, sempre naturalmente entro il limite massimo del 35%. È insomma demandato alle scelte dell'amministrazione che confluiscono nel programma stabilire che tipo di interventi sono richiesti, in quali ambiti ricompresi nel perimetro del programma sono attuabili, e in che misura è riconosciuta la premialità.

3) l'art. 2, comma 4, lett. d), della l.r. 7/2017 prevede che il programma di rigenerazione urbana può attribuire *“premierità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, per la realizzazione di opere pubbliche e/o per cessioni di aree aggiuntive”*; dal tenore letterale della norma si ricava che rinnovo del patrimonio edilizio, realizzazione di opere pubbliche e cessione di aree sono fattispecie tra loro autonome e distinte cui il programma può connettere il riconoscimento di premialità, ben potendo, il programma medesimo, stabilire di attribuire premialità per una sola di queste modalità rigenerative o per più o tutte di esse. Per rispondere al quesito, quindi, la norma non subordina il riconoscimento della premialità alla sola realizzazione di opere pubbliche o alla cessione di aree, potendo il programma prevedere la premialità per il solo rinnovo di edifici laddove l'amministrazione lo ritenga strumentale al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione, recupero e rigenerazione funzionali al programma stesso.

4) il programma può prevedere che gli interventi di rinnovo riguardino edifici di proprietà pubblica, e in particolare, di proprietà della medesima amministrazione comunale che lo approva; la norma non pone impedimenti a che la premialità che, ai sensi del programma, ne scaturisce possa essere alienata ad altri soggetti attuatori in seno al medesimo programma, sempre purché ciò sia strumentale al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione, recupero e rigenerazione funzionali al programma stesso.

Il funzionario  
Stefano Levante

Il Direttore  
Emanuele Calcagni