



## **ORDINE DEL GIORNO SULLA NUOVA NORMATIVA PER LA RIGENERAZIONE URBANA ATTUALMENTE IN DISCUSSIONE NEL PARLAMENTO ITALIANO E SUGLI INTERVENTI PER IL NOSTRO TERRITORIO**

Proposta dal Gruppo Consiliare Sinistra Per Calenzano – Per la Mia Città

PRESO ATTO che sono depositati in Parlamento diversi disegni di legge sulla Rigenerazione Urbana e che proprio in questi giorni è iniziata la discussione sugli stessi nella apposita commissione Ambiente e Territorio del Senato;

CONSIDERATO che in Italia tre quarti degli edifici residenziali è stato costruito prima del 1980 e che oltre il 70 per cento di questi è in classe energetica molto bassa, e che pertanto il recupero di questo immenso patrimonio immobiliare in chiave di sostenibilità ambientale ed energetica consente di risparmiare suolo vergine e di tagliare in modo radicale le emissioni di CO2 rispetto agli interventi di nuova edificazione.

CONSIDERATO la rilevanza strategica che per il nostro Paese ha la possibilità di intervenire in maniera sistematica sul tessuto urbano ed edilizio esistente con la finalità di una profonda riqualificazione degli ambienti urbani, sia nei piccoli che nei grandi centri, per contrastare i fenomeni di degrado e di abbandono di interi pezzi di città, di peggioramento delle condizioni sociali, abitative e di impoverimento dei servizi commerciali di prossimità, per dare invece una nuova chance ai quartieri e una nuova qualità sociale ed ambientale ai contesti in cui i cittadini vivono e lavorano ogni giorno;

VALUTATO che nelle finalità di tutti i disegni di legge presentati la rigenerazione urbana è l'altra faccia del contenimento del consumo di suolo, con la finalità di preservare il più possibile questa risorsa esauribile;

SOTTOLINEATO l'importanza degli strumenti introdotti nella legislazione italiana nell'ultimo decennio che hanno consentito a cittadini ed imprese, attraverso l'uso delle detrazioni fiscali, di intervenire sul miglioramento delle proprie abitazioni, con interventi di manutenzione edilizia ed efficientamento energetico che hanno contribuito anche alla sopravvivenza ed al rilancio del settore delle costruzioni;

SOTTOLINEATO ALTRESI l'impulso che può arrivare alla riqualificazione energetica e sismica degli insediamenti residenziali ormai vetusti dall'accesso al superbonus sismico ed all'ecobonus, con possibilità di cessione del credito fiscale;

RITENUTO fondamentale prepararsi alla fase di gestione del Recovery Fund con una strumentazione più ampia degli interventi sui singoli edifici che consenta una visione più strategica e di insieme dei processi di riqualificazione delle città e dei territori, che possa portare con sé anche una riqualificazione di contesti più ampi all'insegna della qualità urbana, della sostenibilità sociale ed ambientale;

RICHIAMATO il fatto che tutti i progetti di legge prevedono percorsi partecipativi, in primis di cittadini e associazioni, alla riprogettazione degli spazi di città oggetto di rigenerazione, al fine di rendere i cambiamenti che si introducono anche una leva per una più ampia condivisione degli obiettivi, per promuovere una nuova sensibilità ambientale, una diversa percezione e apprezzamento degli spazi e delle opportunità;

CONSIDERATO che l'occasione di interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente nelle piccole e grandi città, possa e debba accompagnarsi con una rinnovata attenzione agli aspetti sociali



dell'abitare, in particolar modo alla cronica penuria di patrimonio edilizio destinato all'affitto, che vede il nostro Paese molto più indietro su questo tema rispetto agli altri Paesi Europei, e che quindi le leve di incentivazione e di sostegno a carico della fiscalità generale, dovrebbero opportunamente essere finalizzate, oltreché per gli interventi di miglioramento del patrimonio edilizio di proprietà, anche per la creazione di un vasto patrimonio, pubblico e privato, vincolato all'affitto, al social housing e/o ad edilizia residenziale pubblica;

VALUTATO come un contributo importante possa venire a tal fine anche dal recupero del vasto patrimonio edilizio, rurale ed ex rurale, in stato di avanzato degrado se non di abbandono, che caratterizza molti centri minori e anche il territorio agricolo collinare, anche a ridosso dei centri urbani, come nel caso del nostro territorio, che potrebbe costituire una importante risorsa da riutilizzare e riqualificare per una riappropriazione sostenibile delle nostre campagne e colline;

VALUTATO ALTRESÌ importante in questa fase che nella nuova legislazione, piuttosto che insistere sulla indicazione di una nuova strumentazione urbanistica specifica per gli ambiti di rigenerazione urbana e su premialità volumetriche, che rischierebbe inesorabilmente di sovrapporsi con la stratificazione della normativa regionale in materia, si promuovesse una cabina di regia nazionale di monitoraggio degli interventi di rigenerazione per verificare l'impiego del fondo di dotazione annuale, e si puntasse ad estendere, consolidare e rendere permanenti, per gli interventi di rigenerazione urbana e di edilizia sociale, gli strumenti del credito fiscale a cui dovrebbero poter accedere gli Enti locali e/o soggetti pubblici gestori, previa approvazione dei progetti, integrando la pratica dei finanziamenti per bando;

RITENUTO infine indispensabile accompagnare la nuova legislazione in materia di rigenerazione urbana con l'introduzione di fiscalità di vantaggio e svantaggio rispetto alla gestione del patrimonio edilizio colpevolmente dismesso e in disuso, sia abitativo che commerciale o industriale, con incremento di aliquote IMU o di altre imposte in caso di inutilizzo colposo o di assenteismo della proprietà, al fine di incentivare il più possibile l'impiego del patrimonio edilizio esistente e disincentivare le nuove costruzioni;

CONSIDERATO a tal fine indispensabile, come previsto dal disegno di legge n. 1131, che ogni comune mantenga un monitoraggio periodico sull'utilizzo del patrimonio edilizio, censendo gli immobili sfitti con una sorta di registro delle disponibilità alla vendita e all'affitto di abitazioni e capannoni;

CONSIDERATO che il nostro Comune ha previsto nel proprio strumento urbanistico vigente e in quello adottato due importanti Piani di Rigenerazione Urbana, quali quello di Dietro Poggio e della zona ERP del Pino;

PRESO ATTO che la Giunta Municipale ha approvato nei giorni scorsi un Master Plan riguardante la zona ERP del Pino, che è stato recentemente inserito dalla Regione Toscana, insieme ad interventi analoghi nel Comune di Sesto Fiorentino, fra i progetti per i quali sono richiesti finanziamenti a livello nazionale;

## IL CONSIGLIO COMUNALE DI CALENZANO

### ESPRIME

Vivo interesse e apprezzamento per la fase di innovazione legislativa in corso finalizzata a sostenere i processi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente quale alternativa strategica al consumo di nuovo suolo e come contributo essenziale alla lotta ai cambiamenti climatici



### FA APPELLO

al Parlamento Italiano affinché, come esplicitato nelle premesse:

- siano ricompresi negli interventi di rigenerazione urbana anche progetti di recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri minori e in territorio rurale, con finalità di ripopolamento dei nostri paesi e della nostra campagna;
- siano adeguatamente sostenuti soprattutto gli interventi di rigenerazione urbana miranti ad ampliare il patrimonio immobiliare ERP o che rimane stabilmente in affitto a canone calmierato, soprattutto pubblico e a disposizione degli enti locali;
- che siano resi stabili, soprattutto per gli interventi di rigenerazione urbana - che sono particolarmente complessi ed hanno una articolazione temporale più lunga – le possibilità di ricorso alle detrazioni fiscali, quale strumento di finanziamento integrativo / sostitutivo dei finanziamenti mediante bando;

### INVITA

Il Sindaco e l'Amministrazione di Calenzano:

- a recuperare un percorso di confronto pubblico e partecipato sul progetto di Rigenerazione Urbana comprendente l'area ERP del Pino, coinvolgendo anche gli appositi ambiti istituzionali a partire dalla competente commissione consiliare, al fine di valutare con attenzione l'intervento che si intende realizzare e possibili diverse soluzioni;
- ad attivarsi per istituire un sistema di monitoraggio permanente sul patrimonio edilizio residenziale, commerciale, artigianale, industriale inutilizzato ovvero disponibile per la cessione o l'affitto, al fine di verificare costantemente la situazione delle risorse insediative esistenti sul territorio anche in previsione della futura, auspicabile fiscalità di vantaggio / svantaggio;

### **Impegna il Presidente del Consiglio Comunale**

A dare massima diffusione della presente Mozione alla cittadinanza, alle associazioni, e ad inoltrarlo:

- Al Presidente della Repubblica
- Al Presidente del Consiglio dei Ministri
- Al Ministro delle Infrastrutture
- Al Ministro dell'Ambiente
- Al Ministro dei Beni Culturali
- Ai Presidenti di Camera e Senato
- Ai Gruppi Parlamentari
- Al Presidente della Regione Toscana
- Al Presidente del Consiglio Regionale
- Ai Gruppi Consiliari Regionali
- Al Presidente della Città Metropolitana di Firenze
- Ai Sindaci della Città Metropolitana di Firenze

Gruppo Consiliare  
Sinistra Per Calenzano – Per la Mia Città

Calenzano 23/03/2021