
Francesco Crispino e Domenico Crispino

La rigenerazione urbana nella pianificazione urbanistica

Edilizia, Territorio e Tecnologie

Osservatorio multidisciplinare ACEN



Focus

La monografia fa parte dell'*Osservatorio multidisciplinare ACEN*, ideato dall'Associazione Costruttori di Napoli e costituito dall'insieme dei documenti tecnici monotematici su vari aspetti di interesse del settore delle costruzioni.

I temi trattati sono di natura economica, fiscale, urbanistica, edilizia, di legislazione di opere pubbliche, di lavoro e di relazioni sindacali.

La supervisione dell'iniziativa è del Presidente dell'Acen, Angelo Lancellotti, dei Vicepresidenti, Antonio Giustino e Stefano Russo, del Direttore Mario Hübler e dell'ex Direttore dell'Associazione Costruttori Edili di Napoli, Diego Vivarelli von Lobstein.

L'intera collana di approfondimenti è stata ideata, elaborata e realizzata con il coordinamento e i contributi professionali di: Ester Chica (Responsabile Area Opere pubbliche), Mattia D'Acunto (Responsabile Area relazioni industriali), Gabriella Reale (Responsabile Centro studi), Barbara Rubertelli (Responsabile Area Edilizia e territorio).

Il coordinamento editoriale è stato realizzato da Marco Ferra (Ufficio stampa Acen).

Le materie oggetto di approfondimento rientrano in cinque macro aree:

- Ambiente
- Economia e Fiscalità
- Edilizia, Territorio e Tecnologie
- Lavoro e Sicurezza
- Legislazione Opere pubbliche

Edilab, partecipato dall'Acen, è uno dei Centri Sperimentali di Sviluppo delle Competenze individuati dalla Regione Campania per promuovere ulteriormente i settori strategici per lo sviluppo locale ed occupazionale, nell'ambito della RIS3 Campania.

Il CSSC Edil-lab si occupa, per conto della Regione Campania, del settore dell'edilizia e dell'aggiornamento del repertorio delle qualificazioni professionali del comparto.

Un pensiero affettuoso al dr. Valerio Iacono, recentemente e prematuramente scomparso, anima del progetto Edilab, professionista serio e uomo perbene.



Edizioni Graffiti

Biografie

Francesco Crispino opera nel campo della pianificazione territoriale e delle politiche urbane, con esperienza nella redazione di strumenti urbanistici, programmi complessi e progetti di rigenerazione su scala comunale e metropolitana. Collabora con amministrazioni pubbliche, università e centri di ricerca per l'elaborazione di linee guida, regolamenti e modelli operativi su governo del territorio, edilizia sostenibile e partenariato pubblico-privato, integrando analisi normativa e approccio progettuale.

Domenico Crispino, Architetto PhD, opera nel campo del Restauro Architettonico, collabora con la Cattedra di Restauro dell'Università degli studi della Campania "Luigi Vanvitelli" nonché con gli Istituti periferici del Ministero della Cultura conducendo attività volte alla conoscenza, tutela e valorizzazione del Patrimonio Culturale. Partecipa in qualità di autore a convegni nazionali ed internazionali, svolge workshop, attività di tutoraggio e concorsi di restauro e progettazione internazionali.



Edizioni Graffiti

Edizioni Graffiti srl Napoli
dicembre 2025

Indice

ABSTRACT	P. 9
1. LEGISLAZIONE NAZIONALE TRA CARENZE E PROSPETTIVE	P. 13
2. LEGGI REGIONALI: UN PANORAMA VARIEGATO	P. 25
3. INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE URBANA	P. 39
4. LE DISPOSIZIONI REGIONALI VIGENTI	P. 49
5. BUONE PRATICHE DI RIGENERAZIONE URBANA IN EUROPA ED ITALIA (2014-2025)	P. 59
6. RAPPORTI INTERISTITUZIONALI	P. 65
7. RISCHI E OPPORTUNITÀ NEI PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA	P. 69

Abstract

Abstract

La rigenerazione urbana rappresenta oggi una delle principali sfide per il governo del territorio e per la transizione verso città sostenibili, inclusive e resilienti.

Questo manuale analizza in modo sistematico il quadro normativo italiano ed europeo, offrendo una lettura comparata delle leggi nazionali e regionali e dei più recenti disegni di legge sulla materia.

Attraverso un approccio operativo, il volume approfondisce gli strumenti di pianificazione e gli incentivi urbanistici, volumetrici ed economico-fiscali che sostengono gli interventi di rigenerazione, con particolare attenzione ai modelli regionali e al caso della Campania come laboratorio normativo avanzato.

Completano l'opera una rassegna di buone pratiche europee e italiane, l'analisi dei rapporti interistituzionali e una matrice di rischi e opportunità per gli operatori pubblici e privati.

Un riferimento tecnico aggiornato per amministratori, progettisti e studiosi interessati a comprendere come le politiche di rigenerazione possano tradursi in strumenti efficaci di trasformazione sostenibile del territorio.

Francesco Crispino opera nel campo della pianificazione territoriale e delle politiche urbane, con esperienza nella redazione di strumenti urbanistici, programmi complessi e progetti di rigenerazione a scala comunale e metropolitana.

Ha collaborato con amministrazioni pubbliche, università e istituti di ricerca per l'elaborazione di linee guida, regolamenti e modelli operativi in materia di governo del territorio, edilizia sostenibile e partenariato pubblico-privato. La sua attività coniuga analisi normativa e approccio progettuale, con l'obiettivo di favorire l'integrazione tra tutela, sviluppo e innovazione nelle politiche di rigenerazione urbana.

Domenico Crispino, Architetto PhD, opera nel campo del Restauro Architettonico, collabora con la Cattedra di Restauro dell'Università degli studi della Campania "Luigi Vanvitelli" nonché con gli Istituti periferici del Ministero della Cultura conducendo attività volte alla conoscenza, tutela e valorizzazione del Patrimonio Culturale. Partecipa in qualità di autore a convegni nazionali ed internazionali, svolge workshop, attività di tutoraggio e concorsi di restauro e progettazione internazionali.

1.

**Legislazione
nazionale
tra carenze
e prospettive**

Introduzione

La rigenerazione urbana rappresenta oggi uno dei temi centrali della pianificazione territoriale e della politica del suolo in Italia.

Negli ultimi decenni, la progressiva obsolescenza del patrimonio edilizio, la crisi dei modelli di espansione urbana e la crescente attenzione alla sostenibilità ambientale hanno imposto un ripensamento delle strategie di governo del territorio.

A partire dagli anni 2000, con il consolidarsi delle politiche europee orientate alla riduzione del consumo di suolo e al miglioramento della qualità dell'abitare, il concetto di "rigenerazione urbana" ha assunto un significato sempre più complesso, integrando dimensioni ambientali, sociali ed economiche.

La rigenerazione non si limita più al recupero edilizio, ma si configura come processo sistemico, che coinvolge il tessuto urbano, il paesaggio, i servizi e la partecipazione civica.

In Italia, tuttavia, il quadro normativo di riferimento resta disomogeneo.

La mancanza di una legge quadro nazionale ha favorito la proliferazione di iniziative legislative regionali, ciascuna sviluppata in autonomia.

Ne è derivata una frammentazione che ha determinato interpretazioni diverse dei concetti di riqualificazione, recupero urbano, sostituzione edilizia, e rigenerazione integrata.

Questa eterogeneità lessicale e concettuale genera difficoltà di applicazione pratica, rallentando l'efficacia delle politiche pubbliche e la cooperazione tra enti territoriali.

Il quadro normativo nazionale si presenta frammentato e disomogeneo.

La mancanza di una legge quadro sulla rigenerazione urbana ha generato, nel tempo, un mosaico di normative regionali che, pur rispondendo a esigenze locali, faticano a inserirsi in un sistema organico di governance territoriale. L'assenza di una disciplina nazionale unitaria ha fatto emergere la necessità di un coordinamento sistemico tra i livelli di governo, come richiesto dall'articolo 117, comma 3, della Costituzione¹, che attribuisce alla competenza legislativa concorrente Stato-Regioni la materia del "governo del territorio".

Questo principio costituzionale è fondamentale per comprendere la natura interistituzionale della rigenerazione urbana, che coinvolge Ministeri, Regioni, Città Metropolitane, Province e Comuni, in un quadro multilivello che richiede chiarezza di ruoli e strumenti condivisi.

Parallelamente, il riferimento alle politiche europee e agli accordi internazionali rappresenta un asse interpretativo imprescindibile.

L'Agenda Urbana per l'Unione Europea (approvata il 30 maggio 2016) ha individuato la rigenerazione urbana come priorità tematica per lo sviluppo sostenibile² delle città, promuovendo azioni integrate di recupero ambientale, inclusione sociale e innovazione digitale.

Allo stesso modo, l'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, attraverso l'Obiettivo di Sviluppo Sostenibile n. 11 (SDG 11), sollecita gli Stati membri a "rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili".

L'Italia, in linea con tali indirizzi, ha avviato vari programmi sperimentali – tra cui il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA), istituito con il D.M. 395/2020 – che, pur non configurando ancora una politica strutturale, rappresentano i primi tentativi di coordinamento operativo tra le politiche urbane, sociali e abitative. Tuttavia, l'assenza di una norma di rango primario continua a rappresentare un limite significativo: le pratiche di rigenerazione urbana risultano ancora affidate a strumenti derivati o straordinari, privi di un chiaro fondamento sistemico nel diritto urbanistico nazionale.

La sfida principale per la legislazione nazionale sulla rigenerazione urbana consiste nel definire un modello di governance che concili integrazione istituzionale e semplificazione procedurale.

L'esperienza amministrativa degli ultimi anni mostra infatti come la complessità delle norme, la sovrapposizione delle competenze e la stratificazione dei piani territoriali abbiano reso i processi di trasformazione urbana lenti e poco efficaci.

L'obiettivo di una futura legge nazionale dovrebbe essere quello di riconoscere la rigenerazione urbana come funzione pubblica complessa, che coinvolge simultaneamente:

- la tutela del patrimonio culturale e paesaggistico, in coerenza con il D.Lgs. 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio³;
- la pianificazione urbanistica e territoriale, disciplinata dal D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia;
- e la promozione dello sviluppo locale sostenibile, in linea con gli obiettivi europei e con le strategie del Green Deal.

La rigenerazione urbana, intesa in questa prospettiva, non è dunque una semplice categoria edilizia, ma un processo interdisciplinare e interistituzionale, che richiede il coordinamento di politiche economiche, ambientali, sociali e culturali.

Essa costituisce un'occasione per rinnovare le forme della pianificazione, superando la logica degli interventi straordinari e costruendo un sistema di strumenti ordinari e permanenti, capaci di integrare la tutela del paesaggio, la qualità architettonica e l'innovazione tecnologica.

In questa direzione, la collaborazione tra Stato e Regioni, supportata da un quadro legislativo chiaro e condiviso, rappresenta la condizione necessaria per trasformare le strategie di rigenerazione in una politica pubblica strutturale e duratura.

Solo attraverso un approccio sistemico sarà possibile garantire la coesione territoriale e la qualità dell'abitare, rendendo effettivo il principio di sostenibilità previsto dall'art. 9 della Costituzione, come modificato dalla Legge costituzionale 11 febbraio 2022, n. 1, che ha inserito tra i valori fondamentali la tutela dell'ambiente e degli ecosistemi.

¹Costituzione della Repubblica Italiana, art. 117, comma 3: competenza legislativa concorrente in materia di "governo del territorio".

²Agenda Urbana per l'Unione Europea, approvata il 30 maggio 2016, e Agenda 2030 ONU, Obiettivo 11 - Città e comunità sostenibili.

³Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", G.U. n.45 del 24 febbraio 2004.

1.1. Sintesi ragionata dei disegni di legge depositati in Parlamento

A partire dal 2018, il Parlamento italiano ha esaminato numerosi **Disegni di legge (DDL)** volti a introdurre una disciplina organica della **rigenerazione urbana**.

Queste proposte, pur condividendo finalità comuni – la riduzione del consumo di suolo, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la promozione della sostenibilità ambientale – non hanno finora trovato un esito legislativo definitivo.

1.1.1. Disegno di legge n. 1131/2019 – “Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio sostenibile”

Il Disegno di legge n. 1131/2019⁴, presentato al Senato della Repubblica durante la XVIII Legislatura, costituisce il primo tentativo organico di definire una normativa nazionale sulla rigenerazione urbana.

L'intento del legislatore era di fornire un quadro unitario per la riqualificazione dei tessuti urbani degradati, in coerenza con i principi di sostenibilità ambientale e riduzione del consumo di suolo.

Contenuti principali

Il testo proponeva una definizione ampia di rigenerazione urbana, intesa come:

“l'insieme coordinato di interventi di recupero, riuso, sostituzione edilizia e rifunzionalizzazione di aree ed edifici esistenti, finalizzati al miglioramento della qualità urbana, ambientale e sociale.”

Tra gli strumenti previsti figuravano:

- l'istituzione del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana;
- la promozione di accordi di programma tra Stato, Regioni e Comuni;
- premialità volumetriche e fiscali per gli interventi di efficienza energetica.

Il DDL valorizzava il ruolo delle Regioni nel coordinamento dei programmi comunali, ma non risolveva il coordinamento con il D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali) e il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Valutazione

Il DDL 1131/2019 ha avuto il merito di avviare il dibattito sulla rigenerazione urbana come funzione pubblica, pur restando incentrato su aspetti edilizi più che sociali o ambientali.

⁴Disegno di legge n. 1131/2019, Senato della Repubblica, XVIII Legislatura.

1.1.2. Disegno di legge n. 1202/2020 – “Misure per la rigenerazione urbana e territoriale”

Il Disegno di legge n. 1202/2020 ⁵, presentato alla Camera dei Deputati durante la XVIII Legislatura, adotta un approccio operativo, con particolare attenzione alla semplificazione delle procedure e agli incentivi economici per la riqualificazione del patrimonio edilizio.

Contenuti principali

- Agevolazioni fiscali e contributive per programmi di rigenerazione certificati;
- possibilità per i Comuni di individuare ambiti di rigenerazione urbana anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti;
- introduzione del “Piano comunale di rigenerazione urbana”, da approvarsi d’intesa con la Regione;
- partecipazione di cittadini e associazioni nei processi decisionali, in coerenza con i principi di trasparenza del D.Lgs. 33/2013.

Innovazioni e criticità

Il DDL 1202/2020 valorizza la sussidiarietà verticale, riconoscendo il ruolo dei Comuni e delle Regioni, ma presenta criticità costituzionali legate alla ripartizione delle competenze (art. 117 Cost.).

Non chiarisce del tutto il rapporto con il D.P.R. 380/2001 e lascia spazi di ambiguità sui titoli abilitativi.

Nonostante ciò, la proposta consolida il concetto di rigenerazione territoriale, superando la visione puramente urbana e introducendo la dimensione ambientale e sociale nella pianificazione.

⁵Disegno di legge n. 1202/2020, Camera dei Deputati, XVIII Legislatura. 6 7 Disegno di legge n. 1132/2021, Senato della Repubblica, XIX Legislatura.

1.1.3. Disegno di legge n. 1132/2021 – “Norme in materia di rigenerazione urbana”

Il Disegno di legge n. 1132/2021⁶, presentato nella XIX Legislatura, rappresenta il più recente e avanzato tentativo di delineare una disciplina nazionale coerente con i principi europei del Green Deal.

Contenuti principali

- Introduzione del concetto di “quartiere sostenibile”, ambito territoriale di intervento coordinato;
- recepimento della Direttiva (UE) 2018/844 sull’efficienza energetica e del Green Deal europeo;
- promozione di piani di rigenerazione integrata approvati dai Comuni in coerenza con i piani regionali;
- utilizzo di partenariati pubblico–privati e strumenti di finanza verde.

Innovazioni

Il DDL adotta un approccio integrato e multilivello, riconoscendo la necessità di armonizzare pianificazione urbanistica, tutela paesaggistica e sviluppo economico.

Prevede tavoli tecnici permanenti tra Ministero delle Infrastrutture, Regioni e Comuni, rafforzando la concertazione istituzionale.

Criticità

Persistono ambiguità sulla definizione di “quartiere sostenibile” e sul rapporto con la pianificazione esistente.

Tuttavia, il testo rappresenta un passo verso una legge quadro nazionale, più coerente con l’ordinamento europeo.

1.1.4. La Legge 120/2020 e il D.L. 76/2020 – “Semplificazioni”

Il D.L. 76/2020⁷, convertito nella L. 120/2020, non riguarda direttamente la rigenerazione urbana, ma ha inciso in modo determinante sulle procedure edilizie.

Principali novità

- ampliamento della nozione di ristrutturazione edilizia;
- semplificazione dei titoli abilitativi edilizi (SCIA e permesso di costruire);
- riduzione dei tempi per l’autorizzazione paesaggistica;
- promozione della digitalizzazione delle pratiche edilizie (D.Lgs. 82/2005)¹.

Queste innovazioni hanno reso più agevole la rigenerazione diffusa, anticipando i contenuti di una futura legge quadro.

⁶Disegno di legge n. 1132/2021, Senato della Repubblica, XIX Legislatura.

⁷Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76, "Semplificazione e innovazione digitale", convertito con modificazioni dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, G.U. n. 228 del 14 settembre 2020.

1.1.5. Criticità e prospettive

L'analisi complessiva dei testi legislativi mette in evidenza:

1. Assenza di una legge quadro nazionale, capace di armonizzare le normative regionali.
2. Sovrapposizione di competenze tra Stato e Regioni (art. 117, comma 3, Cost.).
3. Disomogeneità terminologica, con definizioni variabili di "riqualificazione", "recupero" e "rigenerazione".

Tuttavia, i DDL analizzati mostrano una crescente convergenza verso un modello di rigenerazione integrata, fondato su sostenibilità ambientale, inclusione sociale e innovazione amministrativa.

Una futura legge quadro nazionale dovrà dunque:

- coordinare le competenze istituzionali;
- semplificare le procedure edilizie e urbanistiche;
- favorire la cooperazione multilivello;
- integrare le politiche di tutela, sviluppo e innovazione in un unico sistema normativo coerente con le strategie europee.

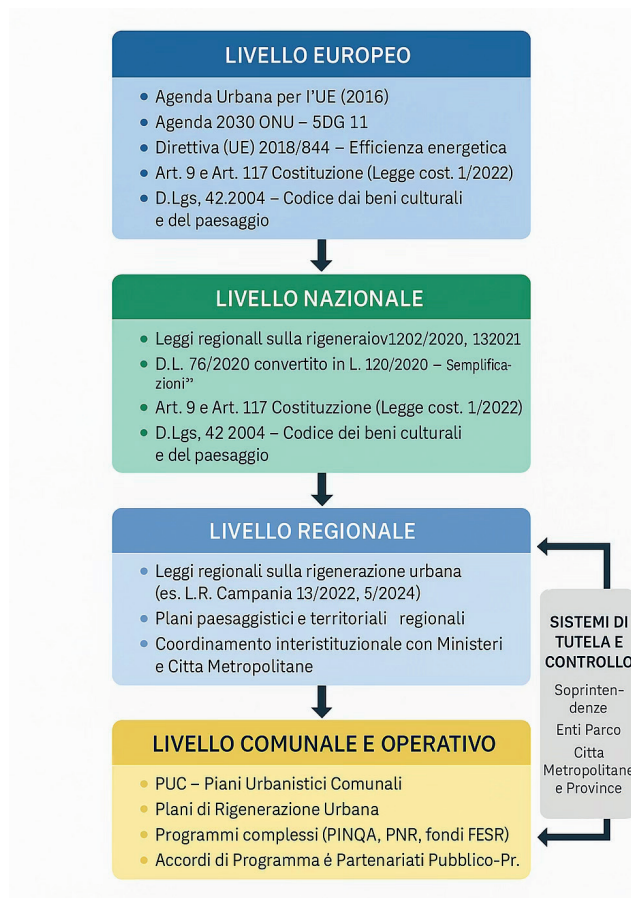


Figura 1 - Flusso normativo multilivello della rigenerazione urbana

1.2. Finalità e obiettivi della rigenerazione urbana

La rigenerazione urbana, come delineata nei principali disegni di legge e nelle politiche europee contemporanee, non si limita a un insieme di interventi edilizi o infrastrutturali: essa rappresenta un processo complesso e integrato di trasformazione urbana, finalizzato al recupero della qualità ambientale, sociale, economica e culturale dei contesti urbani esistenti.

Le finalità della rigenerazione urbana si articolano su più livelli, coerenti con gli indirizzi della Agenda Urbana per l'Unione Europea (2016)¹ e con gli Obiettivi di sviluppo sostenibile (SDG 11) dell'Agenda 2030 ONU².

1.2.1. Finalità ambientali

Sul piano ambientale, la rigenerazione urbana mira a:

- ridurre il consumo di suolo, in attuazione del principio di “zero net land take” fissato dalla Comunicazione COM(2021) 699 final³ della Commissione Europea;
- riqualificare gli ecosistemi urbani degradati, attraverso interventi di deimpermeabilizzazione, forestazione urbana e rinaturalizzazione delle aree dismesse;
- promuovere l'efficienza energetica e la riduzione delle emissioni climalteranti, in coerenza con la Direttiva (UE) 2018/844⁴ sulla prestazione energetica degli edifici;
- favorire l'adattamento ai cambiamenti climatici, mediante infrastrutture verdi e blu integrate nei tessuti urbani.

Queste finalità ambientali sono strettamente connesse al principio di sostenibilità ecologica introdotto nell'art. 9 della Costituzione italiana (come modificato dalla Legge costituzionale 11 febbraio 2022, n. 1)⁵, che riconosce la tutela dell'ambiente e degli ecosistemi come valore fondamentale della Repubblica.

¹ONU-Habitat (2016) – New Urban Agenda, Conferenza Habitat III, Quito.

²Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile, Obiettivo 11.

³Comunicazione COM(2021) 699 final – EU Soil Strategy for 2030, Commissione Europea.

⁴Direttiva (UE) 2018/844 – Prestazione energetica nell'edilizia.

⁵Legge costituzionale 11 febbraio 2022, n. 1 – Modifica dell'art. 9 e 41 Cost.

1.2.2. Finalità sociali

La rigenerazione urbana persegue altresì finalità sociali, orientate a rafforzare la coesione e l'inclusione delle comunità locali.

Gli obiettivi principali comprendono:

- la riduzione delle disuguaglianze territoriali, attraverso la valorizzazione dei quartieri periferici e delle aree marginali;
- la promozione dell'abitare sociale, mediante programmi integrati di edilizia residenziale pubblica e privata a canone calmierato;
- la partecipazione attiva dei cittadini nei processi di pianificazione, in attuazione dell'art. 118, comma 4, Cost., che riconosce il principio di sussidiarietà orizzontale;
- la salvaguardia dell'identità culturale e del patrimonio locale, in coerenza con i principi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004)⁶.

La dimensione sociale della rigenerazione è centrale anche nelle linee guida ONU-Habitat (New Urban Agenda, Quito 2016), che definiscono le città come "motori di inclusione e prosperità condivisa".

1.2.3. Finalità economiche e di governance

Dal punto di vista economico, la rigenerazione urbana si propone di attivare processi di sviluppo locale sostenibile basati su:

- innovazione e transizione verde, attraverso l'impiego di materiali ecocompatibili, tecnologie digitali e modelli circolari di produzione;
- valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, riducendo i costi di consumo territoriale;
- attrazione di investimenti privati mediante partenariati pubblico-privati e strumenti finanziari europei (es. FESR 2021-2027, PNRR Missione 5 – Inclusione e coesione);
- semplificazione e integrazione amministrativa, per rendere più efficiente l'azione delle amministrazioni locali.

Sul piano della governance, la rigenerazione urbana promuove la costruzione di modelli decisionali multilivello, basati sul coordinamento tra Stato, Regioni e Comuni, in coerenza con l'art. 118 Cost. e con il principio di leale collaborazione.

Tale approccio si traduce nell'esigenza di piani e programmi capaci di integrare le dimensioni urbanistiche, ambientali, economiche e sociali in un'unica visione strategica.

⁶D.Lgs. 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

⁷Riferimenti normativi

- Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76, "Semplificazione e innovazione digitale", convertito con modificazioni dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, G.U. n. 228 del 14 settembre 2020.
- Disegno di legge n. 1202/2020, Camera dei Deputati, XVIII Legislatura.
- Disegno di legge n. 1132/2021, Senato della Repubblica, XIX Legislatura.
- Direttiva (UE) 2018/844, Parlamento europeo e Consiglio, 30 maggio 2018.
- Comunicazione COM(2019) 640, "The European Green Deal", Commissione Europea, Bruxelles, 2019.



Figura 2 - Finalità della rigenerazione urbana

2.

**Leggi regionali:
un panorama
variegato**

2.1. Tassonomia delle leggi regionali vigenti

Il quadro regionale italiano sulla rigenerazione urbana si è sviluppato lungo tre direttrici principali:

1. Leggi regionali "dedicate" alla rigenerazione urbana/territoriale (discipline organiche con incentivi, definizioni e procedure proprie).
2. Disciplina "integrata" nella legge urbanistica generale (la rigenerazione è un pilastro della riforma del governo del territorio).
3. Leggi su consumo di suolo e riuso che contengono strumenti e criteri per la rigenerazione, spesso raccordati ai piani comunali/pianificazione paesaggistica.

Queste famiglie normative coesistono e, in alcuni casi, si sovrappongono (es. riforme urbanistiche che assorbono o coordinano leggi dedicate). Nella tabella seguente vengono ordinati gli atti legislativi più rappresentativi per tipologia dello strumento legislativo.

Questa tassonomia è costruita selezionando gli atti **vigenti e più influenti** sul tema RU, con rinvio ai siti istituzionali (Consigli/Regioni, BUR); le scelte regionali non si esauriscono negli esempi in tabella, ma questi costituiscono, a nostro avviso, un **campione comparabile** più solido per le finalità dello studio.

Tavola n° 1 - Tassonomia leggi regionali (selezione rappresentativa)

<i>Regione</i>	<i>Fonte primaria</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Oggetto/Note operative</i>
Puglia	L.R. 21/2008 "Norme per la rigenerazione urbana"	Dedicata	Prima legge regionale italiana interamente dedicata alla RU: programmi integrati comunali, coerenza con PPTR, partecipazione e contrasto al consumo di suolo. (BURP)
Lazio	L.R. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio"	Dedicata	Ambiti di RU, interventi anche in ERP, procedure e criteri localizzativi nelle porzioni urbanizzate. (consiglio.regione.lazio.it)
Lombardia	L.R. 18/2019 "Semplificazione e incentivi per la rigenerazione urbana e territoriale" (modifica L.R. 12/2005)	Dedicata + integrazione urbanistica	Ambiti comunali di RU, pacchetto incentivi e premialità, atti attuativi regionali. (normelombardia.consiglio.regione.lombardia.it)
Emilia-Romagna	L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"	Integrata nella legge urbanistica	Centralità del PUG; RU come strategia prioritaria con limitazione consumo di suolo e riuso del costruito. (demetra.regione.emilia-romagna.it)
Veneto	L.R. 14/2017 "Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana"	Consumo di suolo + RU	Obiettivo di lungo periodo "Veneto 2050", criteri quantitativi di consumo ammissibile e strumenti di RU. (Bur Veneto)
Campania	L.R. 13/2022 "Semplificazione edilizia, rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio esistente"	Dedicata	Semplificazioni procedurali per RU e riuso; raccordo con TUE e pianificazione comunale. (Regione Campania)
Campania	L.R. 5/2024 (riforma urbanistica)	Integrata nella legge urbanistica	Inserisce esplicitamente RU tra gli obiettivi del governo del territorio; avvia regolamento attuativo 2025. (Regione Campania)

La lettura dei testi legislativi fornisce le seguenti osservazioni comparative:

- **Approccio “dedicato” vs “integrato”:** Puglia, Lazio e Lombardia adottano leggi specifiche con incentivi/ambiti di RU; Emilia-Romagna e Campania (2024) inglobano la RU nella **legge urbanistica** come strategia di sistema, rafforzando il raccordo con il piano generale (PUG/PUC).
- **Consumo di suolo come driver:** il Veneto lega la RU a target quantitativi (contenimento del consumo di suolo fino al 2050), offrendo un modello “vincolistico-strategico” poi declinato dai Comuni.
- **Attuazione e regolamenti:** in **Campania** la L.R. 5/2024 è stata seguita da un **regolamento attuativo** (settembre 2025) che orienta la perimetrazione del territorio urbanizzato, RUEC e linee guida APEA: indice di **maturazione attuativa**.
- **Governance multilivello:** in tutte le regioni, la RU richiede coordinamento con **piani paesaggistici** e tutela (Soprintendenze); i testi più recenti rendono **obbligatorio** il raccordo con pianificazione sovraordinata e strumenti comunali. (Si vedano, ad es., Puglia/PPTR; Lombardia/L.R. 18/2019 e relativi atti).

2.2. Tratti comuni e divergenze

L'esame comparato delle principali leggi regionali in materia di rigenerazione urbana mostra un quadro normativo eterogeneo ma tendenzialmente convergente verso alcuni principi condivisi.

Nonostante la diversità di impostazione (leggi “dedicate” o integrate nella pianificazione), emergono linee comuni in termini di obiettivi, strumenti, governance e criteri ambientali.

Questa pluralità normativa è il riflesso diretto dell'art. 117, comma 3, della Costituzione, che assegna alle Regioni la competenza concorrente in materia di governo del territorio, lasciando allo Stato il compito di definire i principi fondamentali.

Tavola n° 2 - Tratti comuni e divergenze

Ambito	Tratti comuni (presenza in ≥ 4 Regioni)	Divergenze principali (differenze strutturali)
Definizione di rigenerazione urbana	Intesa come <i>processo integrato di trasformazione urbana</i> che include interventi edilizi, ambientali, sociali e infrastrutturali.	Alcune Regioni (Lazio, Puglia) includono la dimensione "sociale" esplicitamente; altre (Veneto, Lombardia) la limitano agli aspetti fisici e ambientali.
Obiettivi prioritari	Riduzione del consumo di suolo, riuso dell'esistente, sostenibilità ambientale, qualità dell'abitare.	Differenze nella priorità tra tutela paesaggistica (Veneto, Toscana) e sviluppo economico (Lombardia, Emilia-Romagna).
Ambiti di rigenerazione	Individuazione da parte dei Comuni di "ambiti prioritari di intervento" all'interno del territorio urbanizzato.	Alcune Regioni richiedono perimetrazione cartografica (Puglia, Campania), altre lasciano ampia discrezionalità ai Comuni (Lazio, Lombardia).
Strumenti attuativi	Piani comunali o programmi integrati (PIRU, PRU, Piani di rigenerazione urbana).	In Lombardia e Veneto prevale la logica dell'"accordo operativo"; in Puglia e Campania quella dei "programmi complessi" con finanziamenti regionali.
Incentivi	Premialità volumetriche, sgravi fiscali, contributi per riuso aree dismesse.	Ampiezza diversa: da incentivi generalizzati (Lombardia, L.R. 18/2019) a casi selettivi (Lazio, L.R. 7/2017).
Tutela paesaggistica	Raccordo obbligatorio con i piani paesaggistici (D.Lgs. 42/2004).	Diverso livello di vincolatività: in Puglia è integrato nel PPTR, altrove è solo parere preventivo.
Partecipazione e governance	Consultazione pubblica e partenariato tra enti.	Solo alcune Regioni prevedono processi deliberativi partecipati (Puglia, Emilia-Romagna- Campania).
Semplificazione amministrativa	Ricorso a conferenze di servizi e SCIA per interventi di riqualificazione.	Ampiezza variabile: più estesa in Campania e Lombardia, più limitata in Veneto e Lazio.
Monitoraggio e valutazione	Indicatori ambientali e urbanistici (efficienza suolo, riuso, energia).	Meccanismi di monitoraggio spesso demandati ai Comuni, con disomogeneità dei dati.

L'esame comparato evidenzia convergenze nei principi ispiratori e divergenze nei meccanismi applicativi. I tratti comuni comprendono la riduzione del consumo di suolo, il riuso dell'esistente e la sostenibilità ambientale, mentre le differenze emergono nella definizione degli ambiti, nei sistemi di incentivi e nelle modalità di partecipazione pubblica. In generale possiamo sviluppare le seguenti osservazioni:

1. Convergenza di principi - Le leggi regionali convergono sul riconoscimento della **rigenerazione urbana come interesse pubblico generale**, finalizzato alla **sostenibilità e all'efficienza territoriale**.

Si consolida la tendenza a sostituire le tradizionali politiche espansive con interventi di **recupero integrato**, coerenti con le strategie europee e nazionali (Agenda 2030, Green Deal, PNRR).

2. Differenze operative - Le differenze più rilevanti emergono sul piano procedurale:

- Alcune Regioni (es. Emilia-Romagna, Campania, Puglia) adottano processi di pianificazione integrata in cui la rigenerazione è inserita nella pianificazione strutturale (PUG, PUC).
- Altre (es. Lombardia, Veneto, Lazio) mantengono un'impostazione edilizio-urbanistica, centrata sugli incentivi e sulla semplificazione amministrativa.

3. Evoluzione normativa - Negli ultimi cinque anni si osserva un **processo di convergenza verso modelli integrati**, con maggiore attenzione a:

- sostenibilità energetica e ambientale;
- inclusione sociale e partecipazione civica;
- digitalizzazione delle procedure edilizie (sportelli unici, banche dati GIS).

4. Persistenza di criticità - Permangono alcune criticità:

- **eterogeneità definatoria** (assenza di lessico comune);
- **diversa efficacia dei sistemi di premialità**;
- **manca di indicatori nazionali unificati** di monitoraggio.

Tali aspetti confermano la necessità di una legge quadro nazionale che armonizzi criteri, strumenti e finalità.

2.3. La legislazione della Regione Campania

La Regione Campania rappresenta oggi uno dei laboratori normativi più significativi in materia di rigenerazione urbana, avendo adottato in pochi anni due testi di riferimento che definiscono un sistema organico di regole, strumenti e procedure.

La Legge regionale 27 giugno 2022, n. 13 ("Semplificazione edilizia, rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio esistente") ha introdotto per la prima volta nel contesto campano una disciplina organica sulla rigenerazione urbana, con finalità di semplificazione procedurale e di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La Legge regionale 22 febbraio 2024, n. 5 ("Norme per il governo del territorio") ha successivamente riformato la legge urbanistica regionale, integrando la rigenerazione urbana nel sistema del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e nella pianificazione paesaggistica e ambientale.

Insieme, le due leggi configurano un sistema multilivello di governo del territorio, basato sulla connessione tra politiche di riuso, tutela paesaggistica e innovazione amministrativa.

2.3.1. La Legge regionale 13/2022

Finalità e principi generali

La L.R. 13/2022 si propone di:

- promuovere la rigenerazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- ridurre il consumo di suolo, in coerenza con le strategie europee “zero land take 2050”;
- favorire la semplificazione amministrativa e la celerità dei procedimenti edilizi;
- incentivare gli interventi di riqualificazione energetica e sismica.

La legge opera nel solco dell’art. 117, comma 3, Cost., esercitando la competenza concorrente regionale in materia di governo del territorio, e tiene conto dei principi fondamentali del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Ambiti e strumenti di intervento

L’art. 2 definisce la *rigenerazione urbana* come: “*l’insieme coordinato di interventi pubblici e privati finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e del territorio urbanizzato, in coerenza con la pianificazione comunale e paesaggistica.*”

Sono previste tre principali categorie di intervento:

- **Rigenerazione edilizia** – ristrutturazione e sostituzione edilizia con incentivi volumetrici fino al 35%;
- **Rigenerazione urbana** – programmi integrati promossi dai Comuni, anche in partenariato pubblico-privato;
- **Riqualificazione del patrimonio edilizio** – interventi mirati alla sicurezza sismica, all’efficienza energetica e all’accessibilità.

Gli artt. 5-7 disciplinano le procedure semplificate, prevedendo la possibilità di ricorrere alla SCIA alternativa al permesso di costruire (art. 23 D.P.R. 380/2001) per interventi conformi agli strumenti urbanistici comunali.

Incentivi e premialità

- **Premialità volumetriche** fino al 20% per interventi di riqualificazione energetica e antisismica;
- **Riduzione degli oneri di urbanizzazione** fino al 50% per interventi di rigenerazione nei centri storici o in aree dismesse;
- Accesso a **fondi regionali dedicati** e possibilità di cofinanziamento tramite il PNRR e il FESR 2021-2027.

Governance e raccordi istituzionali

La legge prevede che:

- i Comuni individuino, con delibera consiliare, gli ambiti di rigenerazione urbana;
- le Regioni coordinino i programmi attraverso linee guida e bandi;
- la Soprintendenza esprima parere unico nel caso di aree soggette a tutela (art. 146 D.Lgs. 42/2004).

La Conferenza di servizi unica diviene lo strumento principale per l’approvazione dei programmi integrati di intervento.



Figura 3 - Flusso procedurale degli interventi di rigenerazione urbana del Comune

2.3.2. La Legge regionale 5/2024

La L.R. 5/2024 rappresenta la **nuova legge urbanistica regionale** e sostituisce il precedente quadro di norme risalente agli anni Ottanta innovato nel primo decennio degli anni Duemila.

Essa definisce il governo del territorio come: *“l’insieme coordinato delle azioni di pianificazione, tutela, valorizzazione e rigenerazione, volte a garantire uno sviluppo sostenibile e resiliente della Campania.”*

Tra le innovazioni principali:

- Introduzione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) come strumento strutturale e operativo;
- Integrazione della rigenerazione urbana nel sistema del PUC e dei Piani attuativi;
- Riforma del Regolamento Edilizio Tipo Regionale (RUE);
- Previsione di piani territoriali di area vasta per il coordinamento intercomunale.

Rigenerazione urbana nel PUC

La legge stabilisce che la rigenerazione urbana sia parte integrante della pianificazione comunale, con:

- individuazione degli Ambiti di rigenerazione prioritaria (ARP);
- predisposizione di Progetti di rigenerazione integrata (PRI) che combinano funzioni abitative, produttive e ambientali;
- coordinamento con il Piano paesaggistico regionale (PPR) e con i piani di bacino;
- applicazione dei criteri di sostenibilità ambientale, sociale ed economica (art. 4 L.R. 5/2024).
- Raccordo con la tutela e la pianificazione sovraordinata

Un elemento centrale della L.R. 5/2024 è la coerenza verticale tra:

- Piani paesaggistici (D.Lgs. 42/2004);
- Piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP);
- Strumenti urbanistici comunali (PSU/RUE/PO);
- Programmi e piani di rigenerazione.

Il sistema è fondato sul principio di leale collaborazione (art. 118 Cost.), con obbligo di conferenza di pianificazione per ogni piano comunale o intercomunale.

Innovazioni di governance

La L.R. 5/2024 introduce un modello di governance multilivello basato su:

- Cabina di regia regionale per la rigenerazione urbana, presso l’Assessorato all’Urbanistica;
- Osservatorio regionale del territorio, con compiti di monitoraggio e aggiornamento dei dati territoriali e urbanistici;
- Banca dati GIS regionale, integrata con il SIT comunale;
- Regolamento attuativo (D.G.R. n. 417/2025) che definisce criteri, indicatori e metodologie per la perimetrazione del territorio urbanizzato.

2.3.3. Coordinamento con piani e soggetti istituzionali

L'effettiva attuazione delle due leggi si fonda su un sistema di rapporti inter-istituzionali complesso, che coinvolge:

- **Soprintendenze** per il controllo di compatibilità paesaggistica;
- **Città Metropolitana di Napoli e Province** per il coordinamento dei PTCP;
- **Enti Parco** per il raccordo ambientale e territoriale;
- **Comuni** come soggetti attuatori dei programmi di rigenerazione.

La legge campana riconosce ai Comuni la centralità operativa, attribuendo loro la responsabilità di:

- individuare gli ambiti prioritari di rigenerazione;
- approvare i programmi integrati;
- coordinare le conferenze di servizi;
- garantire la partecipazione pubblica.

Questo impianto si traduce in un modello amministrativo fortemente decentrato, ma ancorato a una cornice regionale uniforme.

2.3.4. Sintesi interpretativa

L'esperienza campana mostra una **evoluzione normativa coerente e progressiva**:

- la **L.R. 13/2022** ha posto le **basi operative e procedurali** della rigenerazione urbana, introducendo gli incentivi e la semplificazione;
- la **L.R. 5/2024** ha elevato la rigenerazione a **principio strutturale del governo del territorio**, integrandola nella pianificazione generale.

Si tratta di una combinazione che anticipa molti elementi di una futura **legge quadro nazionale**: un **modello integrato di rigenerazione urbana** che collega la scala edilizia, quella urbanistica e quella territoriale, nel rispetto della tutela paesaggistica e ambientale.

Tavola n° 3 - Comparazione L.R. Campania 13/2022 - L.R. Campania 5/2024

Ambito di confronto	L.R. 13/2022 - <i>“Semplificazione edilizia, rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio esistente”</i>	L.R. 5/2024 - <i>“Norme per il governo del territorio”</i>
Data di approvazione	27 giugno 2022	22 febbraio 2024
Natura giuridica	Legge <i>settoriale</i> e <i>transitoria</i> di carattere operativo.	Legge <i>organica e strutturale</i> sul governo del territorio.
Finalità principali	<ol style="list-style-type: none"> 1. Semplificare i procedimenti edilizi. 2. Promuovere la rigenerazione urbana e il riuso del patrimonio esistente. 3. Incentivare l'efficienza energetica e sismica. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Integrare la rigenerazione urbana nella pianificazione territoriale. 2. Riformare il sistema di governo del territorio. 3. Coordinare tutela, sviluppo e sostenibilità.
Definizione di rigenerazione urbana	Interventi pubblici e privati finalizzati al recupero, riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio e del territorio urbanizzato.	Processo integrato di trasformazione sostenibile del territorio urbanizzato, orientato alla resilienza climatica, all'inclusione sociale e alla qualità urbana.
Strumenti di attuazione	- Programmi integrati di rigenerazione urbana (PIRU) - Interventi diretti con SCIA o Permesso di Costruire - Accordi pubblico-privati	- Piano Urbanistico Comunale (PUC) - Progetti di Rigenerazione Integrata (PRI) - Piani di area vasta intercomunali
Ruolo dei Comuni	Individuano gli ambiti di rigenerazione con delibera consiliare. Attuano programmi e rilasciano i titoli edilizi.	Centralità del Comune come ente di pianificazione e attuazione del PUC. Coordinamento obbligatorio con PPR, PTCP e Soprintendenze.
Rapporto con la tutela paesaggistica	Parere unico della Soprintendenza per aree vincolate (<i>art. 146 D.Lgs. 42/2004</i>).	Integrazione piena con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e con i piani di bacino. Coerenza obbligatoria tra strumenti urbanistici e tutela.
Governance e organi di coordinamento	Conferenza di servizi unica per approvazione programmi.	Cabina di regia regionale; Osservatorio del territorio; Banca dati GIS; Conferenza di pianificazione multilivello.
Incentivi e premialità	- Incrementi volumetrici fino al 35 %. - Riduzione oneri di urbanizzazione fino al 50 %. - Accesso a fondi regionali e PNRR.	- Incentivi subordinati a coerenza con gli obiettivi del PUG e del PPR. - Premialità per progetti con standard di sostenibilità (energia, verde, mobilità).
Approccio al consumo di suolo	Principio di <i>riuso prioritario</i> dell'esistente, ma senza target quantitativi.	Introduce obiettivo <i>“zero consumo netto di suolo al 2050”</i> in coerenza con la Strategia UE COM(2021) 699.
Partecipazione pubblica	Facoltativa, affidata ai Comuni.	Obbligatoria: la legge istituisce processi di consultazione pubblica nella redazione dei PUG e dei PRI.
Regolamento attuativo	Demandato alla Giunta regionale (non immediatamente emanato).	Attuato con D.G.R. 417/2025 , che definisce criteri per la perimetrazione del territorio urbanizzato e indicatori di sostenibilità.
Visione complessiva	Norma <i>“ponte”</i> verso una disciplina più organica. Strumento operativo per attivare la rigenerazione urbana.	Legge di sistema che innesta la rigenerazione nella pianificazione territoriale complessiva e nella governance multilivello.

Tavola n°4 - Sintesi interpretativa

Aspetto	Evoluzione tra 2022 e 2024
Scala di intervento	Da edilizia e intervento puntuale → a pianificazione territoriale e integrata.
Governance	Da logica di semplificazione procedurale → a sistema di coordinamento multilivello.
Tutela e paesaggio	Da parere di compatibilità → a coerenza strutturale e pianificatoria.
Innovazione amministrativa	Da strumenti tradizionali → a digitalizzazione, banca dati GIS e osservatori territoriali.

Nota al capitolo 2

¹Normative di riferimento paragrafo1:

- Art. 117, comma 3, Costituzione italiana – competenza concorrente in materia di governo del territorio.
- D.Lgs. 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- Direttiva (UE) 2018/844 – Efficienza energetica degli edifici.
- Agenda Urbana per l'Unione Europea (Amsterdam, 2016).
- Agenda 2030 ONU – SDG 11 "Città e comunità sostenibili".

²Riferimenti normativi paragrafo 2:

- L.R. Campania 27 giugno 2022, n. 13 – "Semplificazione edilizia, rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio esistente."
- L.R. Campania 22 febbraio 2024, n. 5 – "Norme per il governo del territorio."
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo Unico Edilizia.
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- Legge costituzionale 11 febbraio 2022, n. 1 – Modifica degli artt. 9 e 41 Cost.
- Deliberazione di Giunta Regionale Campania n. 417/2025 – Regolamento attuativo per la perimetrazione del territorio urbanizzato.

3.

Incentivi per la Rigenerazione Urbana

3. Incentivi per la Rigenerazione Urbana

La rigenerazione urbana costituisce una leva strategica imprescindibile per il rilancio e la trasformazione sostenibile delle città italiane ed europee. Essa non si limita alla mera riqualificazione edilizia, ma comprende un'azione complessiva che mira a riattivare aree urbane degradate o sottoutilizzate, massimizzare la qualità ambientale, energetica e abitativa, contenere il consumo di nuovo suolo e promuovere processi di inclusione sociale, resilienza e innovazione urbana.

In questa prospettiva, le misure premiali – sia di natura urbanistica/volumetrica che economico-fiscale – assumono un ruolo fondamentale come strumenti d'incentivazione per orientare gli investimenti privati verso obiettivi di interesse collettivo.

Nel panorama italiano ed europeo, le misure premiali adottate dagli enti territoriali si articolano in due grandi famiglie complementari:

a) Premialità volumetriche o urbanistiche

Consistono nella concessione, in favore di interventi di rigenerazione urbana, di incrementi volumetrici o di superficie utile lorda (SUL) rispetto ai limiti ordinari degli strumenti urbanistici. Tale vantaggio è generalmente subordinato al raggiungimento di standard qualificati (efficienza energetica, sismica, qualità architettonica o ambientale, mix funzionale) e si iscrive in un meccanismo di scambio regolato: il privato ottiene facoltà edificatoria aggiuntiva, la comunità ottiene un miglioramento del contesto urbano.

b) Premialità economico-fiscali o finanziarie

Riguardano invece la concessione di riduzioni, esenzioni o compensazioni sugli oneri di urbanizzazione, contributo di costruzione e tributi locali (IMU, TARI, COSAP) per interventi di rigenerazione urbana o riuso di aree dismesse. Queste misure hanno l'obiettivo di alleggerire il peso economico che grava sugli operatori, rendendo gli interventi sostenibili dal punto di vista finanziario e coerenti con l'interesse pubblico.

Un approccio efficace alla rigenerazione urbana richiede che queste due categorie non operino in modo isolato, ma come strumenti integrati all'interno di politiche urbane coerenti.

Spesso l'incremento volumetrico è accompagnato da agevolazioni sugli oneri o da compensazioni in termini di opere pubbliche o servizi urbani. In questa logica di reciprocità regolata, la pubblica amministrazione concede un vantaggio al privato in cambio di un beneficio misurabile per la collettività.

Sul piano europeo, la diffusione dello strumento del **density bonus** o delle strategie di **value capture** mostra come le città più avanzate utilizzino la valorizzazione del patrimonio esistente per generare nuovi benefici urbani: l'aumento di densità, la trasformazione dei diritti edificatori e la compartecipazione al valore fondiario emergente sono tutti elementi chiave di una rigenerazione urbana realmente sostenibile.

Nel seguito ci proponiamo quindi di: (i) analizzare in modo sistematico le due principali categorie di premialità (volumetriche ed economico-fiscali), con riferimento a fondamenti normativi, modalità applicative e limiti operativi; (ii) esplorare, attraverso casi di buona pratica in Italia ed Europa, come tali strumenti siano stati attuati e quali risultati abbiano prodotto; (iii) offrire indicazioni operative e raccomandazioni per una pianificazione urbana che sappia coniugare incentivi e interesse collettivo, in linea con gli obiettivi di sviluppo sostenibile (Agenda 2030) e le sfide della transizione ecologica.

3.1. Premialità Volumetriche

La premialità volumetrica rappresenta uno degli strumenti cardine delle politiche di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente. Essa consiste nella possibilità di incrementare la volumetria o la superficie utile lorda (SUL) rispetto a quanto ordinariamente previsto dagli strumenti urbanistici comunali, a fronte della realizzazione di interventi che perseguono finalità pubbliche o di interesse collettivo, tra cui:

- il miglioramento dell'efficienza energetica e sismica;
- la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione di aree dismesse;
- l'incremento della dotazione di verde e servizi pubblici;
- la realizzazione di edilizia sociale o a canone sostenibile.

3.1.1. Quadro normativo nazionale

3.1.1.1 D.L. 76/2020 (“Decreto Semplificazioni”)

Ha modificato il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), introducendo disposizioni che favoriscono la rigenerazione urbana, anche con incentivi volumetrici. In particolare:

- Art. 2-bis, comma 1-ter: consente deroghe ai parametri edilizi e urbanistici comunali per interventi di rigenerazione urbana, purché compatibili con il contesto urbano e paesaggistico;
- Art. 10, comma 1, lett. c): amplia la nozione di 'ristrutturazione edilizia' anche con demolizione e ricostruzione, consentendo incrementi volumetrici nei limiti stabiliti dalle leggi regionali.

3.1.1.2 Leggi 120/2020 e 108/2021 (Semplificazioni bis)

Rafforzano le disposizioni precedenti, semplificando le procedure e ampliando le possibilità di deroga per gli interventi di sostituzione edilizia e rigenerazione urbana.

3.1.2. Quadro normativo regionale comparato

Le Regioni disciplinano le modalità e le soglie di incremento volumetrico, stabilendo criteri specifici in funzione delle priorità territoriali e ambientali. Segue una sintesi comparativa delle principali normative regionali aggiornate al 2025.

Tavola n° 5 - Incentivi Volumetrici nelle normative regionali

Regione	Normativa principale	Premialità volumetrica	Condizioni e obiettivi
Lombardia	L.R. 12/2005, art. 11-bis; L.R. 18/2019	+20% o +30%	Interventi di rigenerazione certificati; bonus aggiuntivi per efficienza energetica e miglioramento sismico
Regione	Normativa principale	Premialità volumetrica	Condizioni e obiettivi
Emilia-Romagna	L.R. 24/2017	Fino a +35%	Riqualificazione aree dismesse o degradate; incentivi per edilizia sociale e verde urbano
Lazio	L.R. 7/2017 e L.R. 14/2021	Fino a +30%	Incentivi per edifici NZEB o certificazioni ambientali (LEED, BREEAM)
Puglia	L.R. 21/2008 e L.R. 29/2018	Fino a +35%	Incentivi per riuso e rigenerazione dei tessuti urbani degradati
Campania	L.R. 13/2022 e s.m.i.	+20% (senza demolizione); +35% (con demolizione)	Interventi di rigenerazione urbana, miglioramento energetico e sismico; esclusione aree vincolate; quota minima 20% edilizia sociale

3.1.3. Tipologie di premialità volumetriche

Le premialità volumetriche possono essere articolate in funzione della tipologia di intervento e dei benefici ambientali e sociali ottenuti.

Tavola n° 6 - Tipologie di incentivo volumetrico

Tipologia di incentivo	Percentuale tipica	Condizioni
Bonus energetico	+10-20%	Certificazione NZEB o classe A4; uso di energie rinnovabili
Bonus sismico	+10-20%	Adeguamento o miglioramento sismico secondo NTC 2018
Rigenerazione di aree dismesse	+20-35%	Recupero di siti produttivi o edifici incongrui
Edilizia sociale o verde urbano	+5-15%	Realizzazione di alloggi ERP o spazi pubblici attrezzati

3.1.4. Strumenti attuativi

Le premialità volumetriche vengono concretizzate attraverso strumenti di pianificazione e attuazione integrata, tra cui:

- Programmi Integrati di Intervento (PII);
- Piani di rigenerazione urbana comunali;
- Accordi di programma o convenzioni urbanistiche.

Tali strumenti consentono la negoziazione delle premialità in cambio di opere pubbliche, dotazioni territoriali o miglioramenti ambientali.

3.1.5. Criticità e indirizzi applicativi

Il quadro sin qui delineato evidenzia criticità e indirizzi applicativi che appare utile precisare:

- Necessità di coerenza con la capacità infrastrutturale e i carichi urbanistici;
- Bilanciamento tra incentivi privati e interesse pubblico;
- Uniformità interpretativa tra Regioni e Comuni;
- Integrazione con altri strumenti incentivanti (crediti edilizi, riduzioni di oneri, detrazioni fiscali).

In conclusione, la premialità volumetrica per la rigenerazione urbana è oggi una leva strategica per la transizione ecologica e sociale delle città italiane.

Essa, se opportunamente regolata, consente di promuovere la sostenibilità ambientale, favorire investimenti privati in opere pubbliche e migliorare la resilienza urbana. Il caso della **Regione Campania, con la L.R. 13/2022** e successive modifiche, **rappresenta un esempio avanzato di disciplina integrata**, basata su **incrementi volumetrici differenziati** (20–35%), obblighi di **qualità architettonica e sostenibilità**, e vincoli rigorosi su aree e immobili non conformi o privi di titolo edilizio.

3.2. Premialità economiche e fiscali per la Rigenerazione Urbana

La premialità economico-finanziaria comprende l'insieme delle agevolazioni sugli oneri di urbanizzazione, contributi di costruzione e tributi locali riconosciute a interventi di rigenerazione urbana, recupero edilizio o riuso di aree dismesse, al fine di compensare i maggiori costi legati alla sostenibilità ambientale e alla qualità architettonica. Tali incentivi si affiancano alle premialità volumetriche, costituendo il secondo pilastro della politica nazionale di rigenerazione urbana.

3.2.1. Quadro normativo nazionale

L'art. 17 e 19 del D.P.R. 380/2001 definiscono il contributo di costruzione, composto da oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal costo di costruzione. Il comma 4 dell'art. 17 prevede la possibilità per i Comuni di ridurre o esentare, in tutto o in parte, il contributo di costruzione per interventi di rigenerazione urbana, edilizia sociale o opere di interesse pubblico.

Il **D.L. 76/2020, D.L. 77/2021 e Legge 120/2020** prevedono la semplificazione dei titoli edilizi e consentono, per i programmi di rigenerazione, la possibilità di derogare al pagamento totale degli oneri attraverso convenzioni o accordi di programma.

Il **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)** ha previsto risorse specifiche per la rigenerazione urbana e la riduzione del disagio abitativo (Missione 5, Componente 2), con fondi che possono sostituire o ridurre gli oneri comunali ordinariamente dovuti.

3.2.2. Tipologie di premialità economica

Nella tavola riepilogativa successiva sono indicate le principali tipologie di premialità economica, il riferimento normativo, l'effetto economico conseguente e l'indicazione delle attività potenzialmente innescabili.

Tavola n°7 - Tipologie incentivi di premialità economica

<i>Tipologia di incentivo</i>	<i>Base normativa / strumento</i>	<i>Effetto economico</i>	<i>Note operative</i>
Riduzione oneri di urbanizzazione	Art. 17, c.4, D.P.R. 380/2001	-20% fino a -100%	Rigenerazione, ristrutturazione o edilizia sostenibile
Esenzione dal costo di costruzione	Deliberazioni comunali, piani di rigenerazione	-30% o esenzione totale	Per edilizia sociale o interventi pubblici
Riduzione IMU/TASI	D.Lgs. 504/1992; leggi regionali	Esenzione o aliquota ridotta	Per immobili rigenerati o ristrutturati in classe A
Riduzione TARI e imposte locali	Regolamenti comunali, art. 52 D.Lgs. 446/1997	-50% o esenzione temporanea	Per riuso di immobili dismessi
Sgravi fiscali nazionali	Superbonus, Sismabonus, Ecobonus (DL 34/2020)	Crediti d'imposta fino all'85%	Cumulabili con incentivi locali

3.2.3. Casistica regionale

Le Regioni hanno introdotto specifiche misure di riduzione o esenzione degli oneri edilizi nell'ambito delle proprie leggi di rigenerazione urbana:

- **Lombardia (L.R. 18/2019)**: riduzione o esenzione degli oneri per interventi ricompresi nei piani comunali di rigenerazione urbana.
- **Emilia-Romagna (L.R. 24/2017)**: possibilità di azzerare o ridurre fino al 60% il contributo di costruzione per demolizione di edifici incongrui.
- **Puglia (L.R. 29/2018)**: riduzione fino al 50% per interventi sostenibili.
- **Campania (L.R. 13/2022, art. 16)**: riduzione fino al 60% degli oneri di urbanizzazione, esenzione parziale dal costo di costruzione, e possibilità di compensare gli oneri con opere pubbliche o servizi urbani.

3.2.4. Altri vantaggi fiscali locali

Molti Comuni italiani prevedono misure aggiuntive a livello locale, tra cui:

- IMU agevolata per immobili rigenerati (fino a 5 anni);
- Esenzione TARI per i primi 12-24 mesi dopo l'intervento;
- Riduzione COSAP/CUP per cantieri di rigenerazione;
- Priorità nei bandi comunali per il recupero edilizio.

3.3. Osservazioni e indirizzi applicativi

La premialità economico-fiscale riduce i costi di trasformazione urbana e indirizza gli investimenti verso obiettivi pubblici. Richiede regolamenti chiari, criteri certificabili di sostenibilità e monitoraggio per evitare distorsioni. È più efficace se integrata con accordi di programma o patti di rigenerazione che vincolano i benefici a standard qualitativi e ambientali.

Le premialità relative agli oneri e alla fiscalità locale costituiscono una leva complementare alla premialità volumetrica. Consentono di rendere sostenibili gli interventi di rigenerazione urbana, favorire il recupero di edifici dismessi e sostenere la transizione ecologica e la giustizia territoriale nei contesti urbani fragili.

Queste pratiche appaiono semplicemente enunciate per effetto della debolezza strutturale delle amministrazioni locali strette nella morsa della preoccupazione per i pur presenti interessi particolari e la fragilità del sistema amministrativo sia negli organismi politici che ne gli organi tecnici.

4.

Le disposizioni regionali vigenti

4.1. La centralità delle amministrazioni comunali

La L.R. Campania n. 5/2024 ('Norme per il governo del territorio') e la L.R. n. 13/2022 ('Semplificazione edilizia e rigenerazione urbana') delineano un modello di decentramento amministrativo avanzato, nel quale i Comuni assumono una funzione centrale e coordinante nel processo di rigenerazione urbana. Questo assetto recepisce il principio di autonomia costituzionalmente garantita (art. 114 Cost.) e si ispira al principio di sussidiarietà (art. 118 Cost.), secondo cui le funzioni amministrative sono attribuite all'ente territoriale più vicino ai cittadini, salvo esigenze di esercizio unitario. Le amministrazioni comunali diventano quindi soggetti attuatori diretti delle politiche di rigenerazione urbana, con responsabilità piena nella pianificazione, autorizzazione e monitoraggio degli interventi. La L.R. 5/2024 assegna ai Comuni compiti fondamentali nella formazione e attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), che costituisce lo strumento di riferimento per l'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU), delle Aree di Riuso Prioritario (ARP) e dei Progetti di Rigenerazione Integrata (PRI). Essi definiscono la programmazione delle azioni di riqualificazione e la verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Secondo l'art. 28, comma 2, della legge regionale, il Comune è titolare delle funzioni di pianificazione e governo del territorio, nel rispetto dei principi di sostenibilità e coerenza con gli strumenti di tutela ambientale e paesaggistica.

Le amministrazioni comunali esercitano le seguenti funzioni principali:

1. pianificazione locale attraverso il PUC;
2. istruttoria e approvazione dei programmi di rigenerazione;
3. gestione dei procedimenti edilizi tramite atti abilitanti, SCIA e permessi di costruire;
4. monitoraggio e controllo tramite il Sistema Informativo Territoriale (SIT);
5. promozione della partecipazione pubblica e della concertazione con gli attori locali.

La L.R. 5/2024 prevede un sistema multilivello di relazioni tra enti, in cui la Regione esercita funzioni di indirizzo e vigilanza, le Province e la Città Metropolitana di Napoli coordinano la pianificazione a scala sovracomunale, i Comuni elaborano e attuano la pianificazione di dettaglio, e le Soprintendenze e gli Enti Parco intervengono con funzioni di tutela. Questo sistema di relazioni è fondato sul principio di leale collaborazione (art. 118, comma 3, Cost.), concretizzato nella Conferenza di Pianificazione e nella Conferenza di Servizi.

L'esperienza campana evidenzia la transizione da un modello di pianificazione gerarchico a un sistema cooperativo e reticolare, in cui il Comune diviene coordinatore di rete. Questo approccio migliora l'efficienza amministrativa, l'integrazione tra pianificazione e tutela, e la partecipazione dei cittadini. La Cabina di regia regionale e l'Osservatorio del Territorio agiscono come strumenti di supporto tecnico, ma l'efficacia delle politiche di rigenerazione dipende dalla capacità gestionale e progettuale dei Comuni.

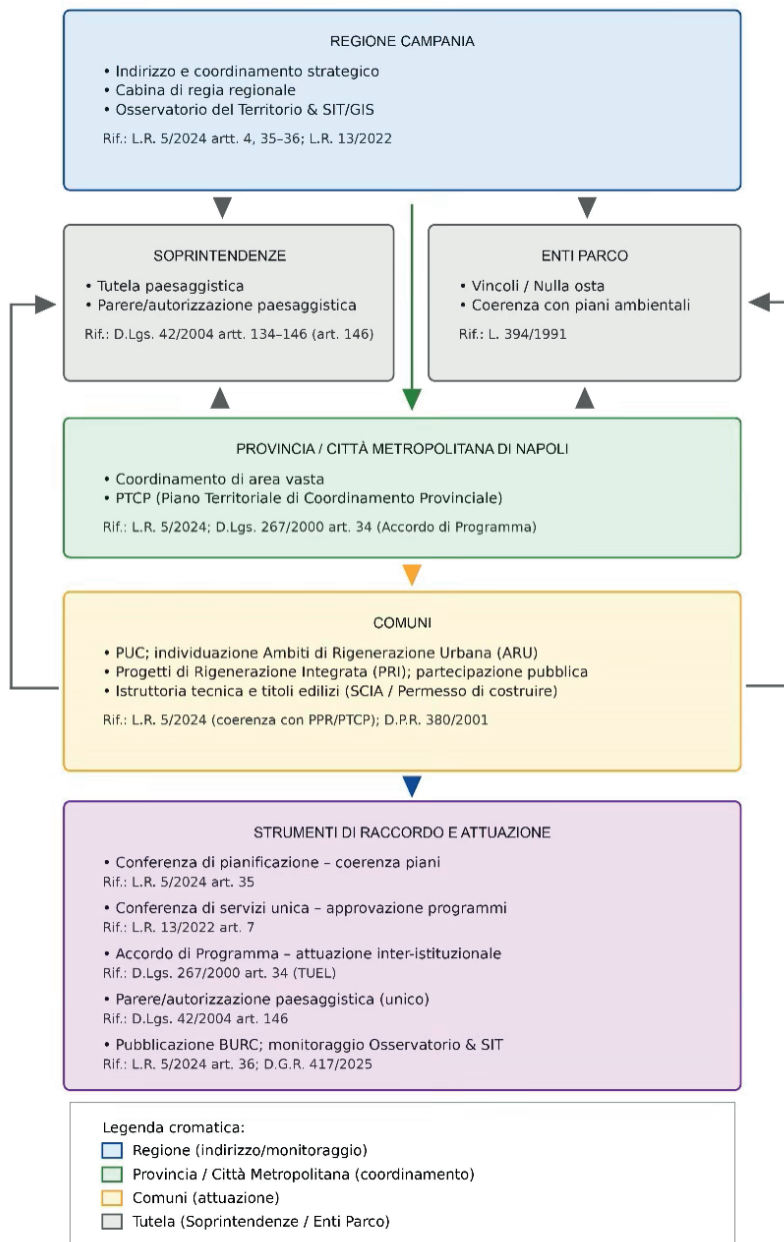


Figura 4 - Diagramma del sistema delle competenze istituzionali in Campania per gli interventi di rigenerazione urbana

4.2. La rigenerazione sistematica: gli interventi diretti

La rigenerazione sistematica costituisce uno degli strumenti più avanzati introdotti dalla legislazione campana per affrontare la trasformazione sostenibile del territorio urbanizzato. Con questo termine si intende un insieme coordinato di interventi diretti, attuati senza necessità di strumenti esecutivi aggiuntivi, e inseriti organicamente nel Piano Urbanistico Generale (PUG). Essa si differenzia dalla rigenerazione programmata poiché agisce su ambiti già pianificati, dotati di infrastrutture e servizi, e quindi immediatamente trasformabili. Il Comune diviene l'attore principale, non solo come ente di autorizzazione, ma come promotore strategico e regista di un processo territoriale complesso.

L'art. 31 della L.R. 5/2024 definisce la rigenerazione sistematica come *"l'insieme coordinato di interventi di recupero e riqualificazione diretta, volti alla sostenibilità edilizia e ambientale, al riuso del patrimonio esistente e alla riduzione del consumo di suolo"*. Le finalità principali riguardano la riqualificazione del patrimonio edilizio, il miglioramento della qualità urbana, il recupero delle aree degradate e l'inclusione sociale attraverso la rivitalizzazione delle funzioni urbane.

Gli interventi diretti si collocano in un sistema multilivello di pianificazione e si fondano su tre strumenti principali:

1. il Piano Urbanistico Comunale (PUC), con la strategia comunale di rigenerazione;
2. il Regolamento Edilizio (RE), con norme costruttive e criteri di sostenibilità.

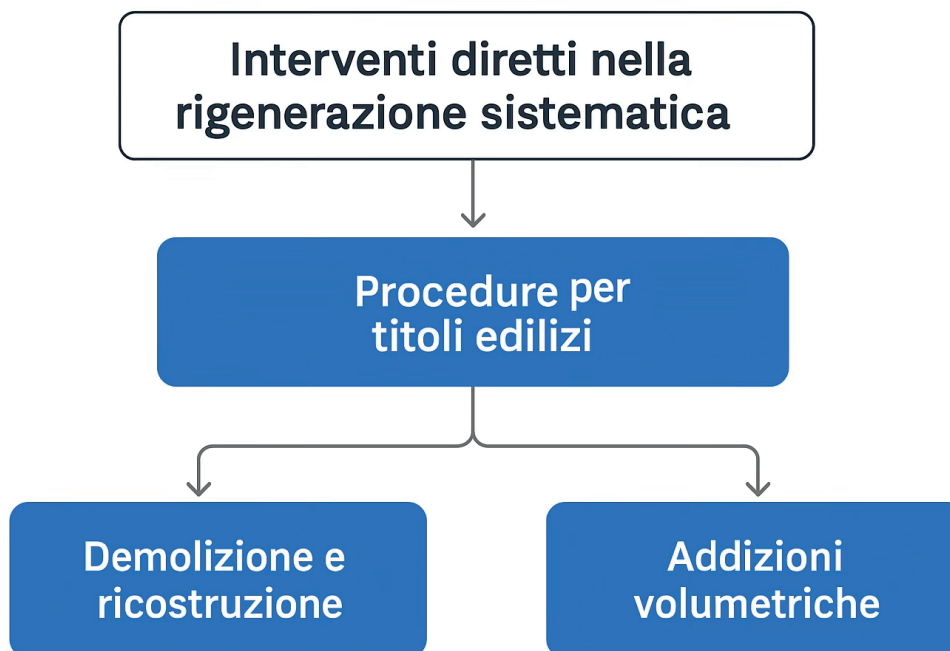


Figura 4 - Diagramma del sistema delle competenze istituzionali in Campania per gli interventi di rigenerazione urbana

Tavola n°8 - Procedura amministrativa

Fase	Soggetto competente	Descrizione	Riferimento normativo
Individuazione aree di intervento	Comune	Perimetrazione aree e inserimento nel PUC	L.R. 5/2024, art. 30
Verifica di coerenza	Ufficio tecnico comunale	Compatibilità con PPR, PTCP e vincoli	L.R. 13/2022, art. 5
Istruttoria unica	Conferenza di Servizi	Acquisizione pareri e autorizzazioni	L.R. 13/2022, art. 7
Approvazione e attuazione	Comune / Partenariato Pubblico Privato	Avvio lavori e partenariati pubblico-privati	D.Lgs. 267/2000, art. 34
Monitoraggio e rendicontazione	Comune / Regione	Controllo e trasmissione dati a Osservatorio	L.R. 5/2024, art. 36

La procedura è ispirata a criteri di semplificazione amministrativa e integrazione interistituzionale, riducendo tempi e duplicazioni decisionali.

Aspetti economico-finanziari e impatto territoriale

Gli interventi diretti di rigenerazione sono accompagnati da incentivi e premialità che favoriscono la partecipazione privata e la sostenibilità finanziaria: incrementi volumetrici fino al 35%, riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione, accesso prioritario ai fondi regionali e PNRR, e premialità ambientale per interventi conformi ai criteri ESG. Sul piano territoriale, gli effetti si manifestano in tre dimensioni: ambientale (riduzione consumo di suolo, aumento verde urbano), socio-economica (occupazione e coesione sociale) e culturale (valorizzazione del paesaggio urbano).

Considerazioni interpretative

La scelta legislativa della Regione Campania di privilegiare la rigenerazione sistematica risponde all'obiettivo di riconvertire il modello tradizionale di pianificazione, orientandolo alla gestione attiva e dinamica del territorio. Questo approccio rafforza il ruolo dei Comuni e anticipa i principi della futura legge quadro nazionale sulla rigenerazione urbana, ponendo la Campania tra le regioni più innovative in materia di governo del territorio.

Tavola n° 9 – Vantaggi e criticità della rigenerazione sistematica

Vantaggi	Criticità
Riduzione dei tempi procedurali grazie alla Conferenza di Servizi unica.	Necessità di elevate competenze tecniche negli uffici comunali.
Integrazione tra pianificazione, tutela e sostenibilità ambientale.	Rischio di disomogeneità applicativa tra Comuni di diversa capacità amministrativa.
Promozione del partenariato pubblico-privato e attrazione di investimenti.	Difficoltà di reperimento fondi per interventi di rigenerazione su larga scala.
Maggiore efficacia nella riqualificazione delle aree degradate.	Complessità nel coordinamento tra enti e livelli di governo.

4.3. La rigenerazione programmata: gli interventi indiretti Piani esecutivi e programmi operativi

La rigenerazione programmata rappresenta la seconda modalità di attuazione della politica di rigenerazione urbana introdotta dalla L.R. Campania n. 5/2024. A differenza della rigenerazione sistematica, che prevede interventi diretti e immediatamente operativi, la rigenerazione programmata si realizza mediante strumenti attuativi di dettaglio – piani, programmi e accordi – che consentono di gestire interventi complessi su scala urbana o intercomunale. Essa si fonda sul principio della pianificazione negoziata e mira alla coerenza tra sviluppo urbano, sostenibilità e inclusione sociale.

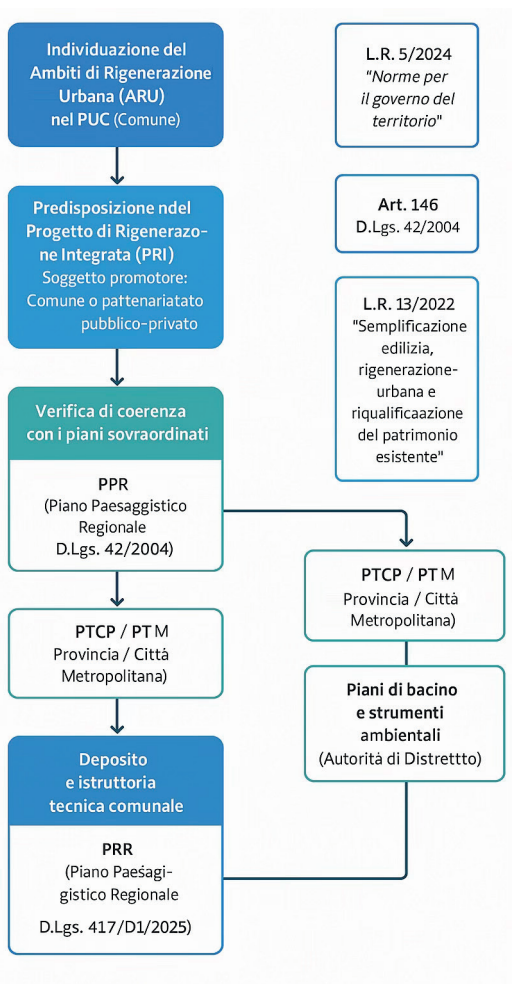


Figura 6 - Diagramma flusso operativo interventi di rigenerazione pianificati



Figura 7 - Indicatori di efficienza per la rigenerazione urbana in Campania

Tavola n°10 - Caratteri distintivi rispetto agli interventi diretti

Aspetto	<i>Rigenerazione sistematica (interventi diretti)</i>	<i>Rigenerazione programmata (interventi indiretti)</i>
Strumento di attuazione	Attuazione diretta del PUC	Piani esecutivi, Programmi integrati, Accordi di programma
Tipologia di intervento	Operazioni puntuali e diffuse nel territorio comunale	Operazioni complesse e coordinate
Ruolo del Comune	Ente autorizzatore - Attuatore diretto o promotore	Ente coordinatore e negoziatore
Procedure	SCIA, Permesso di costruire, Conferenza di Servizi	Adozione e approvazione di strumenti urbanistici attuativi
Orizzonte temporale	Breve periodo (3-5 anni)	Medio-lungo periodo (5-15 anni)
Coinvolgimento privato	Limitato alla realizzazione dell'intervento	Essenziale tramite partenariati e co-finanziamenti

Tavola 11 - Strumenti di rigenerazione programmata e finalità operative

Strumento	Finalità principale	Soggetti attuatori / promotori	Orizzonte temporale	Riferimento normativo
Piano Esecutivo Comunale (PUA / PR)	Attuare previsioni del PUC in ambiti urbani complessi o degradati.	Comune; operatori privati; investitori istituzionali.	Medio termine (5-10 anni).	L.R. 5/2024, art. 32.
Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU)	Coordinare interventi edilizi, infrastrutturali e sociali in un quadro unitario.	Comune; Regione; soggetti privati in PPP.	Medio-lungo termine (5-15 anni).	L.R. 13/2022, art. 6; L.R. 5/2024, art. 33.
Strumento	Finalità principale	Soggetti attuatori / promotori	Orizzonte temporale	Riferimento normativo
Progetto di Rigenerazione Integrata (PRI)	Sviluppare progetti tematici ambientali o tecnologici.	Comune; enti pubblici; partenariati innovativi.	Breve-medio termine (3-7 anni).	L.R. 5/2024, art. 34.
Accordo di Programma (AP)	Favorire la concertazione tra enti pubblici e privati per opere comuni.	Regione; Province; Comuni; soggetti economici privati.	Variabile (secondo programma).	D.Lgs. 267/2000, art. 34.
Programma Operativo Comunale (POC)	Integrare pianificazione urbanistica con bilancio e fondi europei.	Comune; Regione; Ministeri competenti.	Breve termine (2-5 anni).	L.R. 5/2024, art. 36; Reg. D.G.R. 417/2025.

Note al capitolo 4

¹Riferimenti normativi

- Costituzione della Repubblica Italiana, artt. 114-118.
- L.R. Campania 22 febbraio 2024, n. 5, artt. 4,18, 28, 30,32, 35, 36.
- L.R. Campania 27 giugno 2022, n. 13, artt. 5, 6, 8.
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, artt. 134-146 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia).
- Deliberazione di Giunta Regionale Campania n. 417/2025.
- 7 Regolamento attuativo territoriale.
- 8 L. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 14-14-ter.
- 9. D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 - art. 34.
- 10. COM(2021) 699 final - EU Soil Strategy for 2030.
- 11 Agenda 2030 - SDG 11: Città e comunità sostenibili.

5.

**Buone pratiche
di rigenerazione
urbana in Europa
ed Italia
(2014-2025)**

5. Buone pratiche di rigenerazione urbana in Europa ed Italia (2014-2025)

Il presente capitolo sintetizza le principali evidenze emerse dalla consultazione delle pubblicazioni e delle banche dati recenti su casi di rigenerazione urbana, con particolare attenzione agli strumenti premiali (volumetrici e/o economico-fiscali), alle modalità attuative e ai risultati conseguiti.

La rassegna è organizzata per:

- criteri di selezione;
- tipologie ricorrenti;
- alcuni casi esemplari;
- evidenze scientifiche e raccomandazioni operative.

5.1. Criteri di selezione dei casi

I criteri di selezione adottati riguardano:

- Evidenza documentata in pubblicazioni dal 2014 al 2025.
- Presenza di strumenti premiali (bonus di densità, sconti/compensazioni su oneri, fiscalità locale agevolata) oppure patti/convenzioni pubblico-privato equivalenti.
- Risultati misurabili (output fisici, mix funzionale, dotazioni pubbliche, impatti ambientali/sociali).

5.2. Tipologie ricorrenti di strumenti e modelli

Le tipologie identificate nella selezione rintracciata nella pubblicistica sopra richiamata riguardano:

- **Bonus volumetrici/densità:** incrementi parametrati a performance ambientali e qualità architettonica (es. casi italiani ed europei di densificazione controllata).
- **Premialità economico-fiscali:** riduzione/esonazione di oneri e tributi (IMU/TARI) e compensazione con opere pubbliche.
- **Patti urbanistici e contributi convenzionati:** accordi ex art. 11 L. 241/1990, accordi di programma, Section 106 Agreements (UK) per alloggi a canone calmierato e servizi.
- **Rigenerazione circolare e nature-positive:** riuso dell'esistente, riduzione consumo di suolo, infrastrutture blu-verdi e mobilità dolce.

5.3. Casi esemplari sintetici

A conclusione di questo capitolo e dello studio si propongono sei casi tipici descritti sinteticamente attraverso gli indicatori propri di ciascun progetto.

Questa selezione appare in grado di offrire al lettore un panorama di esperienze e di buone pratiche orientate alla costruzione di politiche di rigenerazione urbana in contesti e condizioni variegati ma utili, a parere dello scrivente, a stimolare l'interesse per il tema della presente monografia.

5.3.1 HafenCity, Amburgo (DE)

Il progetto interessa la rigenerazione di 157 ha di waterfront portuale con elevata densità funzionale; modello Partenariato Pubblico Privato e approccio circolare/nature-positive; ampia dotazione di spazi pubblici.

Leve/strumenti: Leve: strumenti convenzionati, standard ambientali performanti, mix funzionale e phasing; premialità di mercato collegate a qualità urbana.

Riferimenti: Ellen MacArthur Foundation (2024); Circle Economy Knowledge Hub.

5.3.2 Hammarby Sjöstad, Stoccolma (SE)

Il progetto riguarda una ex area industriale portuale trasformata in quartiere low-impact; esso propone l'integrazione ciclo acqua-energia-rifiuti; si pone come target la realizzazione 12.000 unità residenziali.

Leve/strumenti: Leve: standard energetici e di mobilità (car-sharing, TPL), densità controllata; incentivi via urbanistica attuativa e procurement pubblico.

Riferimenti: C40 Case Study.

5.3.3 22@Barcelona, Barcellona (ES)

L'intervento ha come obiettivo la conversione di aree produttive a distretto dell'innovazione; regimi di densità/mix usi e perequazione per servizi e housing.

Leve/strumenti: Leve: bonus di densità/mix, perequazione, salvaguardia eredità industriale, forte regia pubblica; attrazione investimenti privati.

Riferimenti: Dossier tecnico (Drees & Sommer, 2022).

5.3.4 King's Cross, Londra (UK)

Il progetto è orientato alla rigenerazione dell'area industriale abbandonata attorno all'hub ferroviario preesistente; prevede una forte componente di alloggi e spazi pubblici; è strutturato su una governance multi-attore.

Leve/strumenti: Leve: Section 106 - plan-gain - sono accordi legali tra un'autorità di pianificazione e uno sviluppatore, oppure impegni offerti unilateralmente da uno sviluppatore, che garantiscono che vengano eseguiti determinati lavori aggiuntivi relativi a uno sviluppo, in questo caso per alloggi a prezzi accessibili e dotazioni; gestione a lungo termine degli spazi.

Riferimenti: UCL/Adelfio 2020; ULI Case Study.

5.3.5 Kop van Zuid, Rotterdam (NL)

Il progetto di rigenerazione urbana interessa il waterfront di riconnessione Nord-Sud con spazi pubblici catalizzatori; sviluppo per fasi con un ruolo chiave della mobilità.

Leve/strumenti: Leve: investimenti pubblici in connettività e spazi, leva fondiaria; strumenti convenzionati con benefici socio-economici.

Riferimenti: URBED/JRF case study; studi su spazi pubblici.

5.3.6 Manifattura Tabacchi, Firenze (IT)

Questo progetto riguarda un caso in corso di realizzazione nella città di Firenze ed ha per oggetto la rigenerazione di complesso industriale (70% completato nel 2025) con mix residenze, uffici, spazi per cultura e per il verde; Esso è realizzato con un partenariato pubblico privato.

Leve/strumenti: Leve: accordi urbanistici, standard di sostenibilità, phasing; contributi convenzionati e valorizzazione patrimoniale.

Riferimenti: Rassegna stampa 2024–2025; schede progetto tecniche.

5.4. Conoscenze e raccomandazioni operative

La rassegna dei casi studio e delle pratiche ad essi riconducibili ci forniscono un quadro esteso di esperienze pratiche dalle quali possiamo dedurre in sintesi i seguenti insegnamenti:

- **Calibrare gli incentivi** (volumetrici ed economico-fiscali) al contesto: mercato locale, capacità infrastrutturale e obiettivi sociali.
- **Legare le premialità a performance verificabili** (energia, biodiversità, mix sociale) e a impegni contrattuali (convenzioni, S106 equivalenti).
- **Garantire regia pubblica e governance multi-attore** con monitoraggio ex-ante/ex-post;
- **Prevedere strumenti di cattura di plusvalenze per opere pubbliche;**
- **Integrare rigenerazione e mobilità sostenibile** (TPL, ciclabilità, parcheggi regolati) per massimizzare gli impatti.
- **Utilizzare phasing e gestione a lungo termine** dello spazio pubblico per la qualità urbana.

Note al capitolo 5

¹Fonti utilizzate

- URBACT Good Practices (banca dati aggiornata a gennaio 2025) – pratiche premiate a livello UE.
- Studi e case study accademici e istituzionali su distretti europei (Hammarby Sjöstad, HafenCity, 22@Barcelona, Vauban, King's Cross, Kop van Zuid).
- Rassegna di casi italiani aggiornati (es. Manifattura Tabacchi Firenze).

²Riferimenti essenziali (selezione 2014–2025)

- URBACT Good Practices database (agg. 16/01/2025).
- URBACT: Nine good practices for regenerative cities (28/03/2025).
- Ellen MacArthur Foundation (12/08/2024): HafenCity case.
- Circle Economy Knowledge Hub: HafenCity (s.d.).
- C40 Cities Case Study: Hammarby Sjöstad (s.d.).
- Lindholm N. (2019): Hammarby Sjöstad (DiVA portal).
- Drees & Sommer (2022): Presentation of the 22@Barcelona Plan.
- Adelfio M. et al. (2020–2021): King's Cross redevelopment (UCL/T&F).
- ULI Case Study – King's Cross (2014).
- URBED/JRF (2008): Kop van Zuid case study; ulteriori paper (2012).
- Manifattura Tabacchi Firenze – articoli e schede progetto (2024–2025).

6.

Rapporti interistituzionali

6. Rapporti interistituzionali

La rigenerazione urbana, come delineata dalla L.R. Campania n. 5/2024, si fonda su un sistema complesso di relazioni interistituzionali tra livelli di governo – Regione, Province, Città Metropolitana, Comuni, Soprintendenze, Enti Parco – e soggetti funzionali come gli Osservatori del territorio e la Cabina di regia regionale. Questo quadro realizza una governance multilivello, in cui i diversi enti concorrono, secondo il principio di leale collaborazione (art. 118, comma 3, Cost.), alla definizione e all’attuazione delle politiche di rigenerazione territoriale. L’obiettivo è garantire coerenza pianificatoria, semplificazione procedurale e integrazione delle politiche pubbliche in materia di urbanistica, ambiente e paesaggio.

6.1. Livelli e strumenti di coordinamento

La Regione Campania esercita funzioni di indirizzo, regolazione e monitoraggio, approvando la strategia regionale per la rigenerazione urbana (art. 4, L.R. 5/2024), il Regolamento attuativo (D.G.R. n. 417/2025), le linee guida per la pianificazione comunale e intercomunale e la programmazione finanziaria dei fondi strutturali (FESR, PNRR). Gli strumenti regionali comprendono il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il Sistema Informativo Territoriale (SIT) e l’Osservatorio del Territorio, nonché la Cabina di regia regionale, organo di coordinamento tecnico-politico tra assessorati, enti locali e strutture periferiche dello Stato.

Le Province e la Città Metropolitana di Napoli esercitano funzioni di coordinamento territoriale attraverso i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP), aggiornati in coerenza con la strategia regionale. Svolgono inoltre attività di monitoraggio delle politiche di area vasta e assistenza tecnico-amministrativa ai Comuni nella redazione dei PUC e dei Programmi di Rigenerazione Integrata (PRI). Il livello metropolitano riveste un ruolo strategico nella pianificazione integrata di mobilità, servizi e ambiente, attuando il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) in sinergia con i programmi comunali di rigenerazione.

I Comuni costituiscono il perno operativo del sistema, titolari delle funzioni di pianificazione, attuazione e controllo. Essi redigono il Piano Urbanistico Comunale (PUC), individuano gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU), approvano i Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU) e i Progetti di Rigenerazione Integrata (PRI), attivano e coordinano le Conferenze di Servizi e curano la partecipazione pubblica. Inoltre, trasmettono alla Regione e all’Osservatorio territoriale i dati sui programmi e sugli indicatori di efficacia (art. 36, L.R. 5/2024).

Soprintendenze, Enti Parco e Autorità ambientali intervengono come garanti della tutela paesaggistica, ambientale e culturale. Le Soprintendenze (art. 146, D.Lgs. 42/2004) esprimono pareri vincolanti sulle trasformazioni edilizie e urbanistiche, nelle aree oggetto di tutela. L’ARPAC supporta la valutazione ambientale e climatica degli interventi, nell’ambito della Conferenza di Pianificazione prevista dall’art. 35 della L.R. 5/2024.4.2.

6.2. Rapporti con la pianificazione di tutela

La L.R. 5/2024 riconosce la piena integrazione tra rigenerazione urbana e tutela paesaggistica. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) costituisce un livello cogente di riferimento, cui ogni piano comunale o programma operativo deve conformarsi. Art. 12, comma 3, L.R. 5/2024: “La rigenerazione urbana si attua nel rispetto degli obiettivi di qualità paesaggistica e ambientale definiti dal PPR e dai piani settoriali di tutela.” Il parere unico della Soprintendenza, rilasciato nell’ambito della Conferenza di Servizi unica, sostituisce tutti i pareri paesaggistici di dettaglio, consentendo una semplificazione amministrativa significativa.

Oltre al PPR, la pianificazione urbanistica comunale deve garantire la coerenza con il Piano Territoriale Metropolitan (PTM), i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP), i Piani dei Parchi regionali e nazionali, il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e i Piani per la qualità dell’aria e l’adattamento climatico urbano. Questa interconnessione garantisce una rigenerazione territoriale integrata, capace di coniugare crescita urbana, sicurezza ambientale e valorizzazione del paesaggio.

6.3. Verso un modello integrato di governance

La Cabina di regia regionale e l’Osservatorio del Territorio rappresentano il cuore operativo del sistema di governance. Il loro compito è monitorare l’attuazione delle politiche di rigenerazione, raccogliere e analizzare i dati provenienti dai Comuni, valutare gli indicatori di efficacia e sostenibilità e supportare la Regione e gli enti locali nella redazione di linee guida e aggiornamenti normativi. Questo modello di amministrazione condivisa si ispira ai principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza, promuovendo una gestione cooperativa del territorio, coerente con gli standard europei di urban governance.

Il corpus legislativo campano del 2022–2024 configura una politica pubblica di rigenerazione fondata su tre assi fondamentali: territorialità differenziata, integrazione tra tutela e sviluppo, e valutazione dell’efficacia.

Il modello campano, coerente con gli obiettivi dell’Agenda 2030 (SDG 11), può rappresentare una base teorica e operativa per la futura legge quadro nazionale sulla rigenerazione urbana.

L’approccio multilivello e partecipato delineato dalla Regione Campania può costituire un riferimento per le altre regioni italiane e un laboratorio di innovazione istituzionale e territoriale.

Note al capitolo 6

¹Riferimenti normativi:

- Costituzione della Repubblica Italiana, artt. 114–118.
- L.R. Campania 22 febbraio 2024, n. 5 – artt. 4, 12, 28, 35–36.
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – artt. 134–146.
- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – art. 34.
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- Regolamento D.G.R. Campania n. 417/2025.
- Agenda 2030 – SDG 11: Città e comunità sostenibili.

7.

**Rischi e
opportunità
nei progetti di
rigenerazione
urbana**

7. Rischi e opportunità nei progetti di rigenerazione urbana

La rigenerazione urbana, come appare evidente da quanto son qui esposto, rappresenta oggi una delle principali frontiere dell'investimento immobiliare e infrastrutturale in Europa. Essa non si limita alla riqualificazione edilizia, ma coinvolge trasformazioni economiche, sociali, ambientali e culturali del territorio.

Per un operatore economico, intervenire in questo ambito significa misurarsi con un contesto ad alta complessità istituzionale e normativa, ma anche con un mercato in rapida evoluzione, che tende a premiare la sostenibilità, l'inclusione e l'innovazione, nelle aree più dinamiche del Paese, ma che allo stesso modo può costituire un alto rischio imprenditoriale nelle restanti aree non sostenute da un adeguato mercato e dalle correlate condizioni di sviluppo economico e sociale.

7.1. Le opportunità

Lo scenario normativo illustrato in precedenza e le proposte di legge in corso di approvazione da parte dei competenti Organi Parlamentari ci danno modo di evidenziare le seguenti opportunità.

- **Quadro politico favorevole e accesso a finanziamenti europei.**

Le politiche europee e nazionali convergono oggi verso l'obiettivo di promuovere città sostenibili, inclusive e resilienti. I programmi finanziati dal PNRR, dal FESR e dal FSE+ offrono strumenti di cofinanziamento per interventi che combinano rigenerazione urbana, housing sociale, transizione verde e innovazione digitale.

Ciò consente agli operatori economici di accedere a fondi agevolati e contributi pubblici, spesso in partenariato con enti locali, riducendo il rischio di capitale proprio.

- **Valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente**

La normativa recente e i piani urbanistici comunali incentivano la riconversione di aree dismesse – industriali, ferroviarie o militari – e il riuso di edifici pubblici. Questi interventi possono generare alti margini di valorizzazione immobiliare, specie nei contesti urbani centrali o semi-periferici dove la domanda abitativa resta elevata.

Inoltre, le operazioni di rigenerazione integrata (abitazioni, servizi, commercio di prossimità) possono consentire di

- **Innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale**

Le nuove direttive europee sull'efficienza energetica e la neutralità climatica impongono standard più elevati, ma aprono anche la strada a soluzioni innovative: materiali a basso impatto, sistemi di produzione energetica locale, digitalizzazione dei processi edilizi (BIM, smart building).

Gli operatori che investono in tali tecnologie possono ottenere certificazioni ESG (Environmental, Social, Governance) che aumentano il valore patrimoniale e reputazionale dell'intervento.

- **Partnership pubblico-privato e strumenti di garanzia**

Il Disegno di Legge nazionale sull'housing sociale e le normative regionali sulla rigenerazione urbana introducono modelli di partenariato pubblico-privato (PPP) sempre più flessibili, con agevolazioni fiscali, premialità volumetriche e possibilità di cessione o concessione di aree pubbliche a titolo agevolato.

L'istituzione di fondi di garanzia e strumenti di compensazione immobiliare può ridurre sensibilmente il rischio finanziario dell'operatore, favorendo il lungo periodo di ritorno dell'investimento.

7.2. I rischi

Il medesimo scenario evidenzia altresì i seguenti fattori di rischio potenziale:

- **Complessità normativa e incertezza amministrativa**

Uno dei principali ostacoli in Italia resta la frammentazione delle competenze tra Stato, Regioni e Comuni, che genera tempi lunghi e interpretazioni difformi delle norme. L'assenza di un sistema unificato di procedure e criteri di valutazione può rendere incerti i tempi di approvazione dei progetti e ostacolare l'accesso ai finanziamenti.

- **Rischio economico e sostenibilità finanziaria**

La rigenerazione urbana comporta investimenti iniziali elevati (bonifiche, infrastrutture, adeguamenti energetici) e un ritorno economico spesso dilazionato. In assenza di contributi pubblici o di una gestione efficace del rischio (ad esempio tramite fondi di garanzia o mix funzionali), l'operazione può risultare non sostenibile, soprattutto nei territori a domanda debole.

- **Vincoli urbanistici e resistenze sociali**

Molti progetti si confrontano con vincoli paesaggistici, archeologici o patrimoniali, che possono ridurre la fattibilità tecnico-economica degli interventi. A ciò si aggiungono le resistenze di comunità locali o comitati di quartiere, che talvolta percepiscono la rigenerazione come una forma di "gentrificazione mascherata", con rischi reputazionali e di conflitto sociale per l'operatore.

- **Incertezza dei mercati immobiliari**

Il mutamento dei comportamenti abitativi (post-pandemia, lavoro da remoto, nuove esigenze familiari) rende più difficile prevedere la redditività di lungo periodo degli interventi. I progetti che puntano esclusivamente sulla rendita immobiliare, senza integrare funzioni sociali o servizi, risultano oggi più vulnerabili alle oscillazioni del mercato.

7.3. Sostenibilità dei costi di produzione e valore di mercato nell'edilizia residenziale accessibile

La sostenibilità economica degli interventi rappresenta una condizione imprescindibile per garantire la durabilità e la replicabilità dei progetti. Il tema assume particolare rilevanza nei programmi di edilizia sociale e residenziale a prezzi accessibili, dove la tensione tra costi di produzione, vincoli normativi e valori immobiliari di mercato tende ad amplificarsi, soprattutto nelle aree urbane non centrali e nei contesti periferici.

La rigenerazione urbana, per definizione, implica un processo di riqualificazione integrata di aree o edifici esistenti, spesso caratterizzati da degrado fisico, ambientale e sociale. Tale processo, se da un lato rappresenta un'opportunità di valorizzazione territoriale, dall'altro comporta costi elevati in termini di demolizione, bonifica, efficientamento energetico e adeguamento sismico, elementi che incidono fortemente sulla sostenibilità finanziaria complessiva degli interventi.

7.3.1. L'aumento dei costi di produzione e la crisi del margine economico

Negli ultimi anni, il comparto delle costruzioni ha registrato un incremento significativo dei costi di produzione dovuto all'aumento dei prezzi dei materiali, all'inflazione energetica e alle nuove prescrizioni tecniche in materia di sostenibilità ambientale e sicurezza strutturale.

Secondo stime di settore, tra il 2020 e il 2024 i costi medi di costruzione sono aumentati di oltre il 30%, con punte superiori nei comparti della riqualificazione energetica e sismica. Tali costi aggiuntivi, tuttavia, non trovano un corrispettivo nei valori immobiliari di mercato, specialmente nelle aree periferiche o nei centri urbani medi, dove il valore di vendita o di locazione rimane, spesso, significativamente inferiore ai costi di realizzazione.

Questo scarto strutturale produce un effetto di compressione del margine economico che scoraggia gli investitori privati e rende difficile, per gli operatori pubblici, la realizzazione di progetti di edilizia accessibile.

La sostenibilità economica degli interventi di rigenerazione urbana diventa così dipendente da meccanismi di compensazione, da forme di partenariato pubblico-privato (PPP) e da incentivi fiscali o volumetrici capaci di ridurre il gap tra costi e ricavi.

7.3.2. I valori di mercato dell'edilizia a prezzi accessibili nelle aree non centrali

Le aree non centrali delle città italiane, dove maggiore appare la necessità/opportunità di programmi di rigenerazione urbana, presentano valori immobiliari mediamente inferiori del 30-50% rispetto ai centri urbani consolidati. In tali contesti, il valore di mercato dell'edilizia residenziale accessibile oscilla, in molti casi, tra 1.200 e 1.800 €/mq, a fronte di costi di costruzione e riqualificazione che, considerando gli standard europei di sicurezza e sostenibilità, superano spesso i 2.000 €/mq.

Questa forbice evidenzia la necessità di un modello economico multilivello, nel quale l'intervento pubblico agisca come catalizzatore e garante della sostenibilità complessiva.

Strumenti quali la riduzione degli oneri di urbanizzazione, la cessione agevolata di aree pubbliche, i crediti edilizi trasferibili e la flessibilità funzionale – che consente di destinare una parte degli alloggi al libero mercato – diventano essenziali per bilanciare la struttura economica dell'operazione.

Parallelamente, la creazione di fondi di garanzia nazionali e la partecipazione di fondi pensione o assicurativi rappresentano leve strategiche per attrarre capitali privati e mitigare il rischio finanziario.

7.3.3. Gli obiettivi europei di sicurezza e sostenibilità: opportunità e vincoli

L'Agenda Urbana Europea e il Green Deal hanno introdotto un nuovo paradigma nel settore delle costruzioni, orientando le politiche abitative verso la neutralità climatica e la sicurezza del costruito. Obiettivi come l'adeguamento energetico degli edifici (NZEB – Nearly Zero Energy Buildings), la riduzione delle emissioni e la resilienza sismica costituiscono traguardi imprescindibili ma fortemente onerosi per il prodotto edilizia.

Tali standard comportano l'adozione di tecnologie e materiali avanzati, la digitalizzazione dei processi costruttivi (BIM, LCA, LCC) e un controllo rigoroso sull'impronta ecologica degli interventi.

In assenza di incentivi o economie di scala, questi obblighi possono compromettere la fattibilità economica di molti progetti di rigenerazione urbana a finalità sociale.

È pertanto necessario adottare un approccio flessibile e graduale, che consenta di adattare i livelli di sostenibilità tecnica e ambientale ai contesti economici e territoriali, garantendo comunque l'allineamento progressivo agli obiettivi comunitari. L'integrazione tra le politiche di coesione europee (FESR, FSE+, PNRR) e le misure di fiscalità locale assume, in questo quadro, un ruolo determinante per la concreta attuazione degli interventi.

7.3.4. Verso un modello integrato di sostenibilità

L'esperienza maturata in Europa, e sommariamente richiamata nel capitolo 5, dimostra che la rigenerazione urbana sostenibile non può basarsi unicamente su parametri economici, ma deve articolarsi su una **triple bottom line**:

- **Economica**, garantendo la redditività degli investimenti e la sostenibilità finanziaria;
- **Sociale**, assicurando l'accessibilità economica e l'inclusione abitativa;
- **Ambientale**, promuovendo l'efficienza energetica e la riduzione dell'impatto ecologico.

Solo la combinazione equilibrata di questi tre assi consente di generare progetti replicabili e durevoli, in grado di coniugare la logica del mercato con quella dell'interesse pubblico. In tale prospettiva, il disegno di legge nazionale sull'housing sociale si propone come strumento di riequilibrio, capace di integrare politiche fiscali, urbanistiche e finanziarie in un quadro unitario e flessibile, adattabile alle diverse realtà territoriali.

La sfida della sostenibilità dei costi di produzione negli interventi di rigenerazione urbana richiede un approccio sistemico, nel quale la leva pubblica non sostituisca ma accompagni quella privata, riducendo i rischi e incentivando la partecipazione del capitale istituzionale.

Solo attraverso un'adeguata pianificazione integrata, una chiarezza normativa e una governance multilivello sarà possibile garantire che gli obiettivi europei di sicurezza, efficienza energetica e sostenibilità ambientale diventino motori di sviluppo urbano e non ostacoli alla realizzazione di edilizia accessibile.

La rigenerazione urbana sostenibile, dunque, non è solo una questione di risorse, ma di **coerenza tra valori di mercato, qualità dell'abitare e visione di lungo periodo delle politiche pubbliche**.

7.4. Condizioni di successo: dall'opportunità al modello operativo

Per un operatore economico, la chiave per trasformare i rischi di un intervento di rigenerazione urbana in opportunità risiede **nella capacità di integrare sostenibilità economica, sociale e ambientale.**

Le esperienze europee più avanzate dimostrano che i progetti di rigenerazione di successo presentano tre caratteristiche principali:

- **Governance multilivello e partenariato strategico**, che garantisce chiarezza di ruoli e condivisione degli obiettivi tra pubblico e privato.
- **Mix funzionale** (residenze, servizi, spazi culturali, attività produttive leggere) che genera flussi economici diversificati e favorisce la vitalità urbana.
- **Coinvolgimento delle comunità locali**, elemento decisivo per la sostenibilità sociale e la legittimazione pubblica dell'intervento.

Tavola n°12 - Matrice Rischi / Opportunità

<i>Categoria</i>	<i>Rischi principali</i>	<i>Opportunità potenziali</i>
Normativa e amministrativa	Complessità legislativa, tempi lunghi di approvazione, disomogeneità tra Regioni e Comuni	Snellimento procedurale con la nuova legge nazionale sull'housing sociale; conferenza dei servizi a maggioranza; modelli standard di PPP
Economico-finanziaria	Elevato investimento iniziale; ritorni dilazionati; rischio di insolvenza nei canoni	Accesso a fondi PNRR, FESR, FSE+; fondi di garanzia pubblici; strumenti di compensazione immobiliare; cofinanziamento misto
Urbanistica e tecnica	Vincoli paesaggistici e archeologici; difficoltà di riconversione di aree dismesse	Premialità volumetriche; deroghe urbanistiche; valorizzazione del patrimonio esistente; innovazione edilizia e green building
Sociale e comunitaria	Resistenze locali; rischio di gentrificazione e conflitto sociale	Coinvolgimento partecipativo; co-progettazione con la cittadinanza; miglioramento della coesione e dell'inclusione urbana
Mercato e redditività	Oscillazioni dei prezzi immobiliari; incertezza della domanda abitativa	Crescente domanda di alloggi accessibili e sostenibili; valorizzazione ESG e reputazionale; attrazione di investitori istituzionali
Governance e partenariato	Scarsa chiarezza dei ruoli e conflitti di competenza tra attori	Rafforzamento della governance multilivello; PPP flessibili; partenariati territoriali e istituzionali

La rigenerazione urbana è oggi un terreno di sfida e di opportunità per l'imprenditoria privata, chiamata a misurarsi con nuove forme di responsabilità sociale e ambientale.

Il contesto normativo, pur complesso, evolve verso una **maggiore integrazione tra sviluppo economico e coesione sociale**, aprendo spazi di intervento a chi sappia coniugare competenze tecniche, innovazione finanziaria e visione pubblica del territorio.

In definitiva, i progetti di rigenerazione urbana non sono più soltanto investimenti immobiliari, ma **investimenti civili**, in cui l'interesse economico si intreccia con la qualità della vita urbana e la sostenibilità delle comunità.

La presente pubblicazione fa parte di una più ampia produzione – una vera e propria "collana" – di monografie multidisciplinari relativa all'edilizia, realizzata dall'Acen per il Progetto Edil-Lab, che rappresenta, nell'insieme, un utile strumento di aggiornamento professionale per gli operatori attivi nel settore delle costruzioni.

