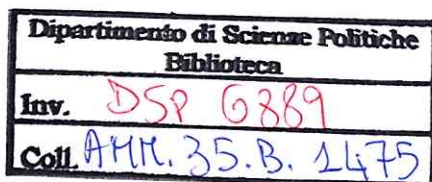


SBT 0010833

# Ri-conoscere la Rigenerazione

Strumenti giuridici e tecniche urbanistiche

a cura di  
Michela Passalacqua  
Alfredo Fioritto  
Simone Rusci



  
**MAGGIOLI**  
**EDITORE**

# Indice

Prefazione

*Marco Dugato*

p. 9

Introduzione

*Michela Passalacqua, Alfredo Fioritto, Simone Rusci*

p. 13

## PARTE PRIMA Dalla norma alla città

Strumenti giuridici per la rigenerazione urbana

*Gian Franco Cartei, Enrico Amante*

1. Alla ricerca di una nozione di rigenerazione urbana; 2. La cornice di riferimento; 3. I riferimenti normativi sulla rigenerazione e gli sviluppi del legislatore regionale; 4. Interrogativi e problemi della rigenerazione. La frammentazione proprietaria; 5. I costi per le bonifiche dei c.d. *brown fields*; 6. Segue: Il reperimento degli standards e la c.d. monetizzazione. L'orientamento della giurisprudenza; 7. Luci e ombre sulle ulteriori novità legislative: a) gli interventi di conservazione; 8. Segue: b) le possibili deroghe al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; 9. Segue: c) la riduzione del contributo di costruzione; 10. Il labile statuto della rigenerazione urbana: breve sintesi degli strumenti a disposizione degli Enti pianificatori; 11. Rilievi conclusivi. Le potenzialità del partenariato pubblico privato.

p. 17

Come pianificare la rigenerazione urbana

*Alfredo Fioritto*

1. Premessa terminologica; 2. Le strette connessioni tra i vari plessi normativi di regolazione e gestione del territorio; 3. La pianificazione urbanistica e le sue configurazioni e finalità; 3.1. I piani territoriali; 3.2. Il piano regolatore generale comunale; 3.3. Il piano particolareggiato di esecuzione; 3.4. La crisi del piano regolatore generale ed i nuovi strumenti destrutturati regionali e consensuali; 3.5. I piani a interesse orientato e le relative convenzioni; 4. Piani e programmi per la rigenerazione urbana; 4.1. Il piano di recupero; 4.2. Gli strumenti polifunzionali di "programmazione negoziata" e i "programmi complessi"; 5. La rigenerazione edilizia; 6. Conclusioni.

p. 39

Rigenerare siti industriali dismessi attraverso un «sistema» giuridico incentivante

*Michela Passalacqua, Tamara Favaro*

1. I «sistemi» incentivanti: le Parole e le Cose; 2. La Rigenerazione quale pratica di integrazione; 3. Rigenerare incentivando: dai meccanismi premiali della riqualificazione urbanistico-edilizia al diritto per la Rigenerazione; 4. Siti industriali dismessi e buone pratiche di riqualificazione; 4.1. Incentivare la bonifica dei *Brownfields* per rigenerarli; 5. Dai *Brownfields* ai *Brightfields*: verso nuove forme di rigenerazione integrata; 6. Per concludere: politiche incentivanti contro incentivi finanziari.

p. 61

## La dimensione fiscale della rigenerazione. Aspetti attuali e prospettive di sviluppo

*Antonio Perrone*

1. Rigenerazione e fiscalità: una comunanza di obiettivi; 2. Lodierna disciplina fiscale delle attività di rigenerazione; 2.1. Segue: Inconciliabilità di un'ipotetica funzione corrispettiva del tributo con la natura e la struttura delle tasse; 3. L'interpretazione degli artt. 24, D.L. 133/2014 e 190, D.Lgs. 50/2016; 3.1. Segue: Il vincolo di inerenza o corrispondenza riferito all'agevolazione nell'abrogato art. 24 del decreto "sblocca Italia"; 3.2. Segue: Il vincolo di corrispondenza riferito all'agevolazione nel baratto amministrativo; 3.3. Segue: Il vincolo di (inerenza o) corrispondenza riferito al tributo in sé; 4. Una diversa prospettiva della fiscalità; 5. Una diversa prospettiva del rapporto fra fiscalità e rigenerazione.

p. 91

## Il Mercato obbligazionario per investire nelle città

*Francesca Romana Medda*

1. Introduzione; 2. *Muni-Bonds*: L'esperienza americana; 3. Investimenti urbani e i rischi di investimento; 4. Una soluzione collettiva per le città; 5. Conclusioni.

p. 113

## La rigenerazione urbana fra regolazione territoriale e sostenibilità ambientale nella legge toscana di governo del territorio

*Valentina Giomi*

1. L'idea della rigenerazione nella legge regionale Toscana; 2. Il difficile equilibrio funzionale della rigenerazione; 2.1. Rigenerare: una risposta operativa ad un bisogno strategico; 2.2. Rigenerare per riabilitare, ma a regole invariate; 3. La forma giuridica della rigenerazione nella legge Toscana; 4. Il profilo statico della rigenerazione: struttura ed ambito operativo; 5. Il profilo dinamico della rigenerazione: il procedimento ad iniziativa privata; 6. Ripensare la rigenerazione nelle realtà locali della Toscana: un nuovo modo di essere cittadini.

p. 127

## La rigenerazione urbana alla Lombarda

*Massimo Rossati*

1. Premessa; 2. Il consumo di suolo quale anticamera per la rigenerazione urbana; 3. I primi stimoli normativi derivanti dal consumo di suolo e le novità di oggi; 4. Gli strumenti esistenti e le nuove prospettive lombarde in materia di rigenerazione urbana.

p. 153

## Quali regole per la rigenerazione sostenibile del patrimonio edilizio

*Ilda Forgiione*

1. Introduzione; 2. La rigenerazione tra esigenze di sostenibilità ambientale e di rilancio dell'economia: la centralità dei profili edilizi; 3. Gli strumenti per la rigenerazione urbana sostenibile: i titoli abilitativi; 4. La rigenerazione nel Testo Unico Edilizia; 5. Conclusioni.

p. 173

## PARTE SECONDA

### Dalla città alla norma

Le risorse della rigenerazione. Alla ricerca dell'innovazione tra valore d'uso e valore di mercato

*Simone Rusci*

1. Inevitabili premesse; 2. La dimensione (troppo) ampia della rigenerazione; 3. La rigenerazione nella crescita; 4. La rigenerazione nella crisi; 5. Verso una nuova rigenerazione: valore di mercato *vs* valore d'uso; 6. Rigenerazione tra morfallassi ed epimorfosi; 7. Conclusioni.

p. 197

Rigenerare, dove e come: strumenti analitici a supporto della rigenerazione urbana

*Valerio Cutini*

1. Introduzione; 2. Rigenerare, come e dove; 3. Gli strumenti analitici a supporto della rigenerazione urbana; 4. Un esempio: l'analisi della configurazione urbana come strumento di rigenerazione; 5. Conclusioni.

p. 223

Rigenerazione urbana e beni vincolati

*Salvatore Vuoto*

1. Rigenerazione, patrimonio culturale, disciplina urbanistica, città; 2. Beni vincolati e potere urbanistico alla luce della disciplina del codice dei beni culturali e del paesaggio; 3. Regime dei vincoli e recupero paesaggistico; 4. Beni vincolati e rigenerazione identitaria; 5. Le recenti politiche di semplificazione e liberalizzazione; 6. Qualche cenno sulle prospettive *de jure condendo*.

p. 241

La rigenerazione urbana a guida culturale, ovvero come usare la rigenerazione urbana per creare utilità attraverso la cultura

*Emanuele Petrilli*

1. La produzione culturale come il nuovo settore manifatturiero; 2. Le sei strategie di rigenerazione a guida culturale; 2.1. Strategia orientata al prodotto; 2.2. Strategia orientata al processo; 2.3. Strategia orientata al luogo; 2.4. Strategia orientata al tema; 2.5. Strategia orientata alle persone; 2.6. Strategia orientata al tempo; 3. La tripartizione di Evans; 4. Il caso monumentale: Bilbao e il museo Guggenheim; 5. Conclusioni.

p. 265

La rigenerazione degli spazi urbani attraverso percorsi agro-alimentari

*Giovanna Pizzanelli*

1. La riscoperta di percorsi agro-alimentari urbani: le ricadute sulle funzioni amministrative; 2. La città, da luogo di consumo a luogo di produzione; 3. Rigenerare la rigenerazione: la necessità di una visione integrata e trasversale.

p. 289

La ri-generazione urbana come laboratorio di cittadinanza attiva

*Claudia De Luca*

1. Premessa; 2. La sussidiarietà orizzontale, il baratto amministrativo e i patti di collaborazione; 3. Verso un nuovo modello urbanistico; 4. Conclusioni.

p. 309

Sillabario della rigenerazione

*Alessandro Dinisi, Tamara Favaro, Ildo Forgiato*

p. 325

Profilo degli autori

p. 339