



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

**RELAZIONE AL PROGETTO DI LEGGE
"DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE STRATEGICA - NORME PER LO
Sviluppo e la Valorizzazione del Territorio - Interventi Straordinari con
Finalità Sociali"**

Ecc.mi Capitani Reggenti,

Ill.mi Consiglieri,

Il progetto di legge sottoposto all'esame del Consiglio Grande e Generale nasce dall'esigenza di rinnovare organicamente il sistema normativo del governo del territorio e di dare risposte tempestive a bisogni sociali divenuti non più rinvocabili, in coerenza con i principi di legalità, trasparenza, partecipazione e semplificazione dell'azione amministrativa.

Le ragioni di fondo dell'intervento normativo si riconducono:

- alla stratificazione e frammentazione delle disposizioni vigenti, con conseguente necessità di un quadro ordinatore unico;
- alla volontà di affrontare in modo integrato sfide sociali, ambientali ed economiche, con particolare attenzione alla rigenerazione urbana, al contenimento del consumo di suolo e alla qualità della vita delle generazioni presenti e future;
- all'impostazione di un sistema di pianificazione dinamico, per settori, attraverso "Piani Tematici", affiancati da Programmi Pluriennali di Attuazione e Piani Particolareggiati, in un assetto gerarchico e coordinato.

Nel quadro delle emergenze sociali connesse alla pressione abitativa, assume rilievo anche il tema dello studentato universitario: negli ultimi dieci anni la popolazione studentesca dell'Università di San Marino è cresciuta sensibilmente (circa 700 studenti nel 2015 e circa 1300 nel 2025, crescita media intorno all'85%), con ulteriori presenze complessive che, considerando master, alta formazione, convegni e seminari, possono portare a circa 2000 presenze. Tali dinamiche incidono concretamente sul mercato della locazione e sulla domanda di servizi qualificati, rendendo necessario dotarsi di strumenti urbanistici rapidi, mirati e orientati al recupero dell'esistente.

In modo analogo, in base ai dati sull'invecchiamento della popolazione, che ha avuto un incremento medio annuo dello 0,29% con la prospettiva che nel 2035 la popolazione anziana sarà pari al 25%, sono state previste soluzioni come il Co-housing. Infine, si è previsto l'aumento dell'offerta di alloggi con le Comunità Abitative, da realizzare su aree pubbliche, mantenendo l'obiettivo di dare risposte alla crescente richiesta abitativa, auspicando una riduzione dei canoni di locazione esistenti.

Analisi dell'articolo

TITOLO I – Disposizioni sulla pianificazione territoriale

Art. 1 – Principi e obiettivi generali

Definisce il "governo del territorio" e stabilisce i principi ordinatori (interesse pubblico, sostenibilità, qualità della vita) e i criteri dell'azione amministrativa (buon andamento, legalità, imparzialità, trasparenza, partecipazione, efficacia, semplificazione). Elenca inoltre gli obiettivi qualificanti (sicurezza idrogeologica, rigenerazione urbana, efficienza energetica, tutela ambientale e paesaggistica, politiche abitative innovative inclusi co-housing e studentati).



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

Art. 2 – La pianificazione territoriale e urbanistica: limiti, condizioni e vincoli

Chiarisce che la pianificazione conforma il territorio tramite la disciplina degli usi compatibili con la sua tutela e valorizzazione e l'imposizione di limiti e vincoli derivanti da interessi pubblici ambientali-culturali, caratteristiche morfologiche e geologiche, rischi ambientali, esigenze di opere pubbliche. Stabilisce la natura dei vincoli recepiti in cartografia.

Art. 3 – Patrimonio territoriale

Definisce il patrimonio territoriale come bene complesso (idro-geomorfologia, ecosistemi, cultura, insediamenti, agro-forestale, edilizia esistente, patrimonio pubblico), che costituisce la base concettuale per orientare scelte di tutela e trasformazione.

Art. 4 – Definizioni

Introduce definizioni operative utili all'interpretazione uniforme dell'impianto normativo.

Art. 5 – Partecipazione

Promuove informazione e partecipazione dei soggetti interessati, allineata con la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, e prevede linee guida del Congresso di Stato per livelli uniformi di partecipazione, evitando duplicazioni procedurali.

Art. 6 – Garante della comunicazione e della partecipazione

Istituisce la figura del Garante, individuata nell'ambito dell'Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia - UPTE, con compiti concreti di garanzia di accesso alle informazioni, diritto al contraddittorio, pubblicazione degli atti e supporto allo svolgimento dei processi partecipativi.

Art. 7 – Osservatorio Permanente in materia di pianificazione territoriale e urbanistica

Istituisce, presso l'UPTE, l'Osservatorio Permanente con funzioni di coordinamento dei programmi di rigenerazione urbana, analisi dei fabbisogni (alloggi/servizi), monitoraggio del consumo di suolo, verifica degli impegni convenzionali e della permeabilità dei suoli.

Art. 8 – Strumenti cartografici per la pianificazione territoriale

Rende strutturale l'uso di strumenti cartografici per la redazione e gestione della pianificazione; attribuisce ruolo di riferimento alle previsioni pubblicate dalla Segreteria al Territorio e gestione cartografia a cura UPTE.

TITOLO II – Strategie per la qualità urbana, rurale ed ecologico-ambientale

Art. 9 – Tutela del patrimonio territoriale

Impone misure di tutela delle componenti sensibili del patrimonio territoriale; in caso di nuovi insediamenti o cambi d'uso vincola la pianificazione a requisiti di sicurezza, qualità urbana, servizi e infrastrutture essenziali (mobilità e fornitura di acqua ed energia).

Art. 10 – Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi

Prevede l'individuazione di invarianti strutturali e la verifica della pericolosità del territorio per gli aspetti idrogeologici e sismici in sede di formazione dei piani e loro varianti.



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

Art. 11 – Politiche per gli ambiti territoriali urbani e rurali

Ribadisce i concetti di contenimento del consumo di suolo e di sviluppo sostenibile; indirizza la pianificazione sulla base di criteri che tengano conto di: dotazioni territoriali, adattamento climatico, delocalizzazioni, salubrità dell'ambiente urbano, fabbisogno di edilizia residenziale sociale e riuso e rigenerazione

Art. 12 – Tutela e valorizzazione del territorio rurale

Definisce obiettivi per limitare frammentazione e insediamenti isolati; valorizza vocazioni tipiche, multifunzionalità agricola, paesaggi rurali, recupero inculti e riqualificazione.

Art. 13 – Rigenerazione e riuso dei tessuti urbani

Imposta la rigenerazione come asse portante per contenere il consumo di suolo; ammette anche demolizione/ricostruzione e inserimento nuove funzioni e spazi pubblici, con obiettivi ambientali (riduzione consumi, de-sigillazione, verde, mobilità sostenibile).

TITOLO III – Atti di governo del territorio

Art. 14 – Soggetti preposti al governo del territorio

Attribuisce le competenze di approvazione degli strumenti urbanistici rispettivamente al Consiglio Grande e Generale, al Congresso di Stato ed alla Commissione per le Politiche Territoriali (CPT) e demanda agli organismi competenti per valutazioni tecniche.

Art. 15 – Strumenti di pianificazione

Definisce gerarchicamente i livelli di pianificazione: Piano di tutela salvaguardia e valorizzazione del territorio, Piani Tematici, Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA) e Piani Particolareggiati. Stabilisce regole di prevalenza in caso di conflitto tra strumenti.

Art. 16 – Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio

Individua ambiti archeologici, storici, ambientali, paesaggistici e idrogeologici; prevede una disciplina transitoria con l'adozione, quali allegati alla legge, delle cartografie previgenti e le regole di prevalenza tra la Legge n.7/1992 e le disposizioni delle Aree Naturalistiche Tutelate.

Art. 17 – Contenuti del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio

Dettaglia i contenuti del Piano: aspetti geomorfologici, invarianti, rischio idrogeologico e sismico, vincoli, tutela dei corsi d'acqua, vincoli archeologici, patrimonio storico, aree protette e beni di interesse paesaggistico-ambientale e i beni storico-architettonici; prevede tavole prescrittive sovraordinate ai piani di livello inferiore e relative modalità di modifica.

Art. 18 – Piani Tematici

Introduce i Piani Tematici come strumenti attuativi settoriali, che distingue le aree ad intervento diretto da quelle subordinate a strumenti attuativi; individua gli specifici tematismi.

Art. 19 – Contenuti dei Piani Tematici

Specifica i contenuti minimi e la coerenza e coordinamento tra i vari ambiti tematici.



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

Art. 20 – Programmi Pluriennali di Attuazione -PPA

Strumento programmatico pluriennale che definisce priorità operative e raccorda pianificazione e realizzazione di interventi.

Art. 21 – Contenuti del Programma Pluriennale di Attuazione

Indica aree soggette a Piani Particolareggiati residenziali e produttive da avviare, aree destinate ad edilizia sociale, pubblica o convenzionata, e altri interventi prioritari; coordina programmazione delle opere pubbliche e la trasmissione annuale dei programmi.

Art. 22 – Finanziamento delle opere pubbliche inserite nel PPA

Regola il finanziamento delle opere pubbliche di norma con legge di spesa; consente anche bandi o manifestazioni di interesse per finanziare opere pubbliche nel rispetto dei principi contenuti all'articolo 1 mediante convenzionamento.

Art. 23 – Piani Particolareggiati

Qualifica i Piani Particolareggiati come strumenti di dettaglio per ambiti ad attuazione indiretta, con validità decennale, individuandoli in base alle aree di intervento e disciplina la loro funzione attuativa.

Art. 24 – Contenuti minimi dei Piani Particolareggiati

Individua quali elementi costitutivi dei piani particolareggiati le norme tecniche e gli elaborati grafici assicurando certezza tecnico-amministrativa e coerenza con gli strumenti sovraordinati.

Art. 25 – Contenuti specifici dei Piani Particolareggiati

Dettaglia ulteriori contenuti dei Piani Particolareggiati in ragione delle tipologie di piano.

TITOLO IV – Formazione e approvazione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dei Piani Tematici

Art. 26 – Procedura di approvazione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dei Piani Tematici

Definisce iter procedurale di approvazione dei Piani di tutela e dei Piani Tematici (adozione, pubblicità, osservazioni, valutazioni, approvazione), garantendo certezza dei passaggi e raccordo con VAS.

Art. 27 – Modalità di elaborazione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dei Piani Tematici

Disciplina i criteri e le modalità tecniche di elaborazione e la collaborazione tra uffici e organi, prevedendo un Responsabile del procedimento.



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

TITOLO V – Formazione e approvazione degli strumenti di pianificazione attuativa

Art. 28 – Procedura di formazione e approvazione dei Piani Particolareggiati e delle relative varianti

Stabilisce l'iter di formazione e approvazione dei Piani Particolareggiati, con fasi, termini, pubblicità e acquisizione pareri, in coerenza con l'impianto di semplificazione.

Art. 29 – Redazione dei Piani Particolareggiati e Responsabile del Progetto

Conferma la figura del Responsabile del Progetto, professionista residente in territorio, con responsabilità tecnica e progettuale; prevede attestazione di conformità e richiama conseguenze in caso di attestazioni non veritieri.

Art. 30 – Partecipazione nell'iter dei Piani Particolareggiati

Prevede incontri pubblici con la popolazione dei Castelli interessati, in particolare per opere pubbliche o di interesse pubblico, per acquisire osservazioni e orientare priorità e obiettivi.

Art. 31 – Procedura semplificata per l'approvazione di Piani Particolareggiati

Riduce termini di approvazione e pubblicazione dei piani particolareggiati per "opere minori" e individua in modo puntuale le casistiche, le soglie e tipologie di opere.

Art. 32 – Conferenza dei Servizi in ambito urbanistico

Istituisce la Conferenza dei Servizi in ambito urbanistico per accelerare l'acquisizione di pareri, facilitare l'approvazione di varianti ai Piani Tematici, in caso di opere strategiche, snellire l'iter di approvazione dei Piani Particolareggiati e dei progetti per opere pubbliche.

TITOLO VI – Attività di convenzionamento

Art. 33 – Convenzionamento attuativo degli strumenti urbanistici: parametri e criteri

Attribuisce al Congresso di Stato la competenza sul convenzionamento, nel rispetto dei parametri stabilita dalla CPT; distingue il convenzionamento in aree urbanizzate e non urbanizzate. Prevede acquisizione a favore dell'Ecc.ma Camera di porzioni di area di valore non inferiore al 30% in specifiche casistiche.

Art. 34 – Convenzionamento in esecuzione del PPA

Richiede motivazione puntuale dell'interesse pubblico; prevede delibera del Congresso di Stato e successiva approvazione della convenzione da parte del Consiglio Grande e Generale dopo bando o avviso.

Art. 35 – Schemi di convenzione

Affida alla CPT l'adozione degli schemi tipo: cessioni di aree, conguagli economici, opere di urbanizzazione, ulteriori obbligazioni; disciplina contenuti essenziali, possibilità di vincoli di non alienabilità o crediti edilizi, contributo minimo e scomputo oneri tramite esecuzione diretta opere.



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

La seconda parte della Legge, che inizia con il Titolo VII, merita un approfondimento specifico sulle modifiche che vanno a determinare un immediato cambiamento a livello urbanistico, introducendo una nuova Funzione Abitativa Collettiva al fine di dare risposte alle esigenze sociali espresse in premessa, che sinteticamente possiamo definire quali: crescita del nostro sistema universitario, invecchiamento della popolazione e incremento dell'offerta abitativa di qualità senza consumo ulteriore di suolo.

L'impostazione è coerente con gli obiettivi generali della legge (rigenerazione, contrasto consumo di suolo, risposta a bisogni sociali e abitativi) e con il criterio di operare prioritariamente tramite recupero dell'esistente e utilizzo di aree pubbliche già classificate dal Piano Regolatore vigente.

In particolare gli articoli dal 36 al 50 introducono un pacchetto coerente di norme che:

- definiscono una nuova "Funzione Abitativa Collettiva" (Gruppo H) nel sistema delle destinazioni d'uso;
- disciplinano collocazione urbanistica, i requisiti qualitativi minimi e gli strumenti attuativi;
- governano l'attuazione mediante Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, bandi, convenzioni (con approvazione da parte del Consiglio Grande e Generale per le aree pubbliche) e incentivi.

L'approvazione da parte del Consiglio Grande e Generale di cui sopra consente, tra l'altro, di recepire lo spirito e i principi contenuti nel Progetto di Legge di iniziativa popolare "Disciplina delle alienabilità e concessione dei terreni di proprietà pubblica" esaminato in prima lettura il 28 novembre 2024.

Gli articoli dal 51 in poi disposizioni relative agli interventi urbanistici ed edilizi per lo sviluppo e la valorizzazione del territorio e interventi straordinari con finalità sociali.

TITOLO VII- Disposizioni relative agli interventi urbanistici ed edilizi per lo sviluppo e la valorizzazione del territorio e interventi straordinari con finalità sociali

Art. 36 – Modifica dell'articolo 83 "Classificazione ed elencazione delle funzioni principali e secondarie insediate o insediabili sul territorio" della Legge n.140/2017

Modifica l'articolo 83 della Legge n.140/2017 aggiungendo un nuovo gruppo funzionale denominato H che include Co-housing, Studentato, Alloggi per Comunità Abitative, oltre a pertinenze, accessori e volumi tecnici. Definisce inoltre le categorie minime di dotazioni per posti auto

Questo articolo colma un vuoto di classificazione funzionale per forme abitative non tradizionali e consente di trattare tali interventi con regole dedicate, evitando forzature interpretative entro categorie residenziali standard.

Art. 37 – Modifica dell'allegato "C" alla Legge n.140/2017)

Sostituisce la tabella Allegato "C" della Legge 140/2017 con una nuova tabella (Allegato "M" alla presente legge), che prevede le nuove funzioni introdotte.

Art. 38 – Modifica dell'articolo 41 "Zone D1: aree produttive a Piano Particolareggiato" della Legge n.7/1992 e successive modifiche

Modifica la disciplina delle Zone D1 per consentire l'insediamento di specifiche funzioni (autorimesse private ad uso pubblico oltre 200 mq, sanità privata, cliniche veterinarie, rifornimento carburanti) ampliando i gruppi ammessi. Si aggiorna la compatibilità funzionale delle aree produttive in logica di servizi e supporto.



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

Art. 39 – Modifica dell’articolo 48 “Zone per i Servizi” della Legge n.7/1992 e successive modifiche

Interviene sull’articolo 48 (Zone per i Servizi) della Legge n.7/1992 includendo esplicitamente il Gruppo H tra le funzioni ammesse. Crea la base urbanistica per localizzare Co-housing, Studentato e Comunità Abitative anche in aree pubbliche per servizi, favorendo operazioni a impatto sociale.

Art. 40 – Modifica dell’articolo 32 “Zone prevalentemente residenziali” e dell’allegato “D” alla Legge n.7/1992 e successive modifiche

Modifica l’articolo 32 (zone residenziali) della Legge n. 7/1992 inserendo tra le funzioni ammesse il Gruppo H, e integra anche le schede prescrittive per le zone R1 e zone R2.

Consente collocazioni anche in tessuti consolidati e ambiti di ristrutturazione, coerenti con rigenerazione e riuso.

Art. 41 – Insediamento delle funzioni del Gruppo H-Funzione Abitativa Collettiva

Stabilisce in quali zone sia ammissibile l’insediamento della Funzione Abitativa Collettiva:

- H2 (co-housing) e H3 (studentato) insediabili in Zone A1, B, BE, C, R1, R2 e Zone per i Servizi, sia pubbliche che private;
- H4 (Comunità Abitative) insediabile nelle medesime zone, escluse le zone A1 (Centri storici) e solo su aree pubbliche.

Questo articolo equilibra l’interesse pubblico, favorendo interventi di insediamento delle Comunità Abitative su suolo pubblico (con esclusione dei centri storici) rafforzando di fatto la loro finalità sociale e la compatibilità territoriale; permette l’insediamento delle funzioni Co-housing e Studentato anche su aree private, ma con presidi, come specificato agli articoli 45 e 49.

Art. 42 – Co-housing

Definisce standard qualitativi per il Co-housing: presenza di spazi collettivi (polifunzionale, attività ludico-culturali, lavanderia, connessioni, ospitalità temporanea, deposito bici/ciclo-officina, verde attrezzato). Fissa una soglia minima: superficie utile netta degli spazi collettivi non inferiore al 30% della superficie complessiva. Prevede inoltre requisiti di sostenibilità energetica e ambientale e, qualora richiesti incentivi, un vincolo di mantenimento della funzione per 15 anni.

Questo articolo qualifica il Co-housing come progetto di socialità e non di mera residenza “aggregata” e tutela l’investimento pubblico (incentivi) impedendo cambi opportunistici di destinazione.

Art. 43 – Studentato

L’articolo disciplina la funzione Studentato definendone i requisiti e l’inquadramento nel sistema attuativo, in coerenza con il successivo articolo 45 e con la necessità di garantire standard adeguati e integrazione con servizi e trasporto.

Questo articolo favorisce la crescita strutturale della popolazione studentesca e delle presenze complessive e rende lo studentato un’infrastruttura sociale che contribuisce alla competitività del sistema Paese, con effetti diretti su mercato abitativo, della mobilità, dei servizi e dell’attrattività internazionale.

Art. 44 – Alloggi per Comunità Abitative in aree pubbliche

Prevede la disciplina per l’insediamento di Comunità Abitative su aree pubbliche, con criteri di qualità e tipologie edilizie prevedendo l’esclusione di villette monofamiliari e la valorizzazione spazi comuni.



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

Tale intervento è mirato a dare una risposta a bisogni sociali (prima casa, fasce fragili, sostegno dei nuclei familiari) con governo pubblico del suolo e regole attuative chiare.

Art. 45 – Disposizioni attuative per l'approvazione dei Piani Particolareggiati per l'insediamento della Funzione Abitativa Collettiva

Stabilisce che la *Funzione Abitativa Collettiva* è insediata in attuazione ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che definisce indici urbanistici ed edilizi e l'integrazione nel contesto urbano; è richiesta accessibilità al trasporto pubblico e ai servizi essenziali. Prevede inoltre contenuti specifici del Piano Particolareggiato per Co-housing (tipologie, numero alloggi) e studentato (numero alloggi e posti letto). Per interventi su aree private, subordina l'attuazione a convenzionamento con il Congresso di Stato.

Il presente articolo:

- consente rapidità e certezza mediante un unico strumento attuativo "dedicato";
- garantisce il presidio pubblico su qualità urbana, servizi, sostenibilità e coerenza localizzativa;
- introduce condizioni per il privato tramite convenzionamento, per assicurare l'interesse pubblico e il controllo degli esiti.

Art. 46 – Bandi pubblici per la realizzazione di progetti di Co-housing e Studentato in aree pubbliche

Consente allo Stato di avviare bandi pubblici per interventi su aree o edifici pubblici da riqualificare.

Demanda a un regolamento i contenuti fondamentali del bando, la gestione dei servizi, il subentro e il diritto di accesso ad abitazione e il canone calmierato, di cui alla Legge n. 64/2025.

Prevede la pubblicazione dei bandi su sito istituzionale e possibilità di partenariato pubblico-privato tramite convenzionamento.

Questo articolo mira a garantire trasparenza e concorrenzialità nell'assegnazione e realizzazione degli interventi. Inoltre garantisce l'utilizzo del patrimonio pubblico come leva per fornire risposta alle esigenze abitative attraverso la rigenerazione.

Art. 47 – Disposizioni per l'accesso a Comunità Abitative in aree pubbliche mediante bando pubblico

Disciplina l'assegnazione tramite bando con indicazione di aree, tipologie (escluse villette monofamiliari), termini e documentazione.

Demanda a regolamento i contenuti del bando, il registro delle comunità abitative, la gestione, il prezzo calmierato del terreno.

Definisce assegnazioni per lotto coerenti con un progetto edilizio unitario e richiama requisiti soggettivi di accesso e concessione di mutui agevolati di cui alla Legge 44/2015 e successive modifiche.

L'obiettivo è quello di orientare la politica abitativa su modelli aggregati e sostenibili, garantendo equità nell'accesso e coerenza con strumenti di sostegno finanziario.

Art. 48 – Convenzioni per l'attuazione di interventi per l'insediamento della Funzione Abitativa Collettiva in Zone per i Servizi pubbliche

Per l'insediamento della Funzione Abitativa Collettiva su aree pubbliche in Zone per i Servizi sono richiesti:

- approvazione del Piano Particolareggiato;
- espletamento del bando pubblico;
- convenzione adottata dal Congresso di Stato e approvata dal Consiglio Grande e Generale.



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

Con questo articolo si garantisce il presidio massimo di legittimazione, la trasparenza e il controllo democratico quando si utilizza patrimonio pubblico.

Art. 49 – Convenzioni per l’attuazione di interventi per l’insediamento delle funzioni “H2 - Co-housing”, “H3 – Studentato” in aree private

Stabilisce la necessità di convenzionamento per l’attuazione su aree private delle funzioni Co-housing e Studentato, coerentemente con l’impianto dell’articolo 45 (in particolare il comma 5).

Si evita che la sola introduzione della destinazione d’uso produca trasformazioni prive di garanzie: l’interesse pubblico viene “contrattualizzato” negli obblighi convenzionali.

Art. 50 – Incentivi per interventi di insediamento della Funzione Abitativa Collettiva

Introduce incentivi per favorire la realizzazione degli interventi di insediamento della Funzione Abitativa Collettiva, raccordandoli a requisiti e vincoli, quali l’obbligo mantenimento della funzione nel Co-housing in caso di ottenimento incentivi.

La leva incentivante non è “generalizzata”, ma funzionale a un risultato pubblico misurabile: aumento offerta abitativa sociale/collettiva e rigenerazione.

Art. 51 – Progetti per interventi in ambiti di rigenerazione speciale

L’articolo 51 introduce una disciplina specifica per la realizzazione di progetti di rigenerazione in ambiti caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico, edilizio o funzionale, individuando tali interventi come azioni strategiche di interesse pubblico.

Il comma 1 stabilisce che tali progetti debbano perseguire:

- la rigenerazione complessiva degli spazi, non limitata al singolo edificio;
- il miglioramento della qualità urbana;
- l’integrazione nel contesto esistente, anche mediante elementi di arredo urbano, piazze, giardini e spazi collettivi.

La disposizione chiarisce dunque che la rigenerazione non è intesa come mera operazione edilizia, ma come intervento urbano integrato, orientato alla qualità dello spazio pubblico e alla ricucitura del tessuto urbano.

Il comma 2 individua puntualmente alcuni ambiti di rigenerazione speciale, già ricadenti in aree di ristrutturazione urbanistica a Piano Particolareggiato, localizzati nei Castelli di Domagnano e Acquaviva meglio conosciuti come “Ex Symbol” ed “Ex Conceria”. Tale individuazione risponde all’esigenza di attivare immediatamente processi di riqualificazione su contesti già noti e studiati, evitando ulteriore consumo di suolo e valorizzando aree oggi sottoutilizzate o degradate.

Il comma 3 introduce uno strumento innovativo e flessibile: la possibilità di prevedere, nell’ambito dei progetti di rigenerazione, il trasferimento parziale dei diritti edificatori verso altre aree di proprietà pubblica, anche mediante permuta, previa approvazione delle necessarie modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

Tale previsione consente:

- di alleggerire carichi edificatori in contesti urbani sensibili;
- di concentrare le potenzialità edificatorie in aree più idonee dal punto di vista infrastrutturale e ambientale;
- di rafforzare il ruolo dello Stato nella regia complessiva delle trasformazioni urbane.



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

Art.52 - Modifiche al Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51

La modifica introdotta consente spostamenti di sagoma in zona agricola più ampi di quelli attualmente consentiti (fino a 30 metri) nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio esistente e il miglioramento fondiario.

Art.53 - Modifiche all'articolo 14 "Incentivi di carattere edilizio e di carattere economico per edifici oggetto di qualificazione energetica ed impiantistica" del Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51

Esclude l'applicazione degli incentivi nelle zone a Piano Particolareggiato, coerentemente con l'indirizzo adottato dalla CPT.

Art.54 - Modifiche all'allegato A, del Decreto Delegato 24 maggio 2017, n.51

Abroga l'incremento di altezza di 1,80 metri previsto dalle disposizioni vigenti, che ha creato alcune distorsioni.

Art. 55 – Norme di attuazione

L'articolo 55 autorizza il Congresso di Stato ad adottare decreti delegati e regolamenti attuativi necessari per dare piena ed efficace attuazione alla legge.

La disposizione è di particolare rilievo sotto il profilo istituzionale, in quanto:

- garantisce tempestività ed efficacia applicativa al nuovo impianto normativo;
- consente di adeguare strumenti e procedure senza dover ricorrere a continue modifiche legislative;
- assicura un corretto bilanciamento tra funzione legislativa e funzione regolamentare.

Art. 56 – Norme transitorie

L'articolo 56 disciplina il regime transitorio, stabilendo che, fino all'approvazione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dei Piani Tematici, restano in vigore:

- specifiche disposizioni della Legge n. 87/1995;
- la Legge n. 7/1992 (Piano Regolatore Generale) e successive modifiche;
- il Catalogo degli edifici di rilevante interesse storico, ambientale e culturale;
- ulteriori prescrizioni settoriali vigenti.

Questa previsione è fondamentale per:

- garantire continuità amministrativa e certezza del diritto;
- evitare vuoti normativi nella fase di transizione verso il nuovo sistema di pianificazione;
- consentire agli uffici e ai professionisti di operare in un quadro normativo chiaro e coerente.

Art. 57 – Entrata in vigore

L'articolo finale stabilisce che la legge entra in vigore il quinto giorno successivo alla sua legale pubblicazione.



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

Considerazioni conclusive

Il progetto di legge propone un impianto ordinatore moderno, che integra tutela, pianificazione settoriale e programmazione attuativa, rafforzando partecipazione, trasparenza e semplificazione.

Unisce rigore tecnico e visione sociale, garantendo tutela ambientale e paesaggistica, sicurezza idrogeologica, sviluppo sostenibile e competitivo, nuove politiche abitative inclusive, trasparenza e partecipazione.

L'introduzione della Funzione Abitativa Collettiva rappresenta una risposta mirata e immediatamente operativa alla pressione abitativa, all'invecchiamento della popolazione e alle nuove forme di domanda residenziale da parte di giovani, famiglie e studenti, mediante precisi strumenti attuativi (Piani Particolareggiati, bandi, convenzioni, incentivi) e con particolare presidio pubblico sulle aree di proprietà dello Stato tramite approvazione in Consiglio Grande e Generale delle convenzioni.

Si tratta di una legge che ha l'ambizione di orientare il futuro sviluppo del Paese e di dare risposte immediate alle emergenze sociali.

Il confronto è aperto: saranno accolti spunti, osservazioni, suggerimenti e proposte, nella consapevolezza della portata strategica del provvedimento.

Il Segretario di Stato per il Territorio, Ambiente e Agricoltura

Matteo Ciacci

Firmato digitalmente da: Matteo Ciacci
Organizzazione: PA RSM/01
Data: 09/01/2026 13:15:18