

## Regione Lazio

DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Atti dirigenziali di Gestione

Determinazione 28 luglio 2026, n. G10547

**Oggetto:** Determinazione n. G05604 del 28/04/2026 - Approvazione del Memorandum of Understanding tra Regione Lazio, Comune di Posta, Comune di Borbona, Comune di Leonessa per la collaborazione nell'ambito del progetto InterRevita "A better life in small and mid-sized cities: from Interregional actions to improved Revitalisation strategies" - codice identificativo progetto n. 01C0034 - Programma europeo INTERREG EUROPE, Programmazione 2021-2027. Rimodulazione del testo della convenzione e delle schede allegate.

Oggetto: Determinazione n. G05604 del 28/04/2026 – Approvazione del Memorandum of Understanding tra Regione Lazio, Comune di Posta, Comune di Borbona, Comune di Leonessa per la collaborazione nell’ambito del progetto InterRevita “A better life in small and mid-sized cities: from Interregional actions to improved Revitalisation strategies” - codice identificativo progetto n. 01C0034 - Programma europeo INTERREG EUROPE, Programmazione 2021-2027. Rimodulazione del testo della convenzione e delle schede allegate.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE**

**VISTI:**

- lo Statuto della Regione Lazio approvato con legge statutaria 11 novembre 2004, n. 1 “*Nuovo Statuto della Regione Lazio*”;
- la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 “*Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale*” e successive modifiche;
- il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 “*Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale*” e successive modifiche, ed in particolare l’articolo 329 che disciplina le modalità e le competenze per l’invio in trasferta dei dipendenti regionali, e successive modificazioni;
- il regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti dall’insediamento della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;
- il regolamento regionale 28 dicembre 2023, n. 12 concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, con il quale sono state modificate le disposizioni transitorie del r.r. n. 9/2023;
- la deliberazione di Giunta regionale 18 luglio 2024, n. 543 con la quale è stato conferito all’ing. Emanuele Calcagni l’incarico di Direttore della Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del mare”;
- la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e s.m.i., recante “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”;

**VISTI:**

- l’istanza di partecipazione della Regione Lazio al Programma di Cooperazione Interregionale “Interreg Europe” in partenariato con: City of Nowy Dwór Mazowiecki (Polonia) in qualità di lead partner, Foundation for Landscape Protection in qualità di advisory partner (Polonia), Land and Housing of Navarra (NASUVINSA) (Spagna), City of Roeselaren (Belgio), Administration of Silute District Municipality (Lituania), Jelgava Local Municipality (Lettonia) con la proposta: “A better life in small and mid-sized cities: from Interregional actions to improved Revitalisation strategies – InterRevita”;

**CONSIDERATO** che il progetto InterRevita ha ad oggetto l'obiettivo di offrire una visione ampia sullo sviluppo urbano sostenibile integrato nelle città di piccole e medie dimensioni, rafforzando i legami con il loro entroterra ed evidenziando il ruolo della rivitalizzazione e della rigenerazione per migliorare la qualità della vita tramite scambio di esperienze tra regioni e città dei territori UE, intendendo con il termine "rivitalizzazione" l'integrazione di interventi a livello regionale e locale al fine di arricchire la qualità di vita dei cittadini sulla base dei 3 pilastri fondamentali: sociale, economico e ambientale;

**VISTI:**

- la comunicazione ufficiale del 30/01/2023, con la quale l'Autorità di Gestione del Programma Interreg Europe ha comunicato al soggetto Capofila polacco "City of Nowy Dwór Mazowiecki" l'approvazione del progetto "A better life in small and mid-sized cities: from Interregional actions to improved Revitalisation strategies", identificato con il codice progetto n. 01C0034 ed in seguito indicato con l'acronimo "InterRevita";
- il Subsidy Contract del progetto "InterRevita" sottoscritto dall'Autorità di gestione del Programma di Cooperazione Territoriale Europea Interreg Europe "Région Haute-de- France" (Francia) in data 14/02/2023 e, in data 27/02/2023, dal soggetto capofila "Miasto Nowy Dwór Mazowiecki" (Polonia);
- la deliberazione della Giunta regionale 27 maggio 2023, n. 176 avente ad oggetto: "Programma di Cooperazione Territoriale Europea Interreg Europe 2021-2027. Partecipazione della Regione Lazio in qualità di partner alla realizzazione del progetto InterRevita, relativo al 1° Bando Interreg Europe 2021-2027", con cui la Giunta regionale ha deliberato in ordine alla realizzazione del progetto InterRevita, finanziato nell'ambito del primo Bando del Programma Interreg Europe 2021-2027, autorizzando il Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, ad adottare i provvedimenti di competenza volti a garantire la partecipazione della Regione Lazio al citato progetto nonché a porre in essere tutti gli ulteriori atti necessari all'esecuzione del provvedimento stesso;
- il Partnership Agreement del progetto "InterRevita" sottoscritto dal legale rappresentante del progetto per la Regione Lazio e trasmesso al lead partner il 07/09/2023;

**RILEVATO CHE** il progetto è finalizzato alla promozione di programmi e interventi di rigenerazione urbana e recupero edilizio ai sensi della L.R. 7/2017, volti a favorire il riuso del patrimonio esistente, limitare il consumo di suolo e qualificare la città esistente attraverso il miglioramento della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica degli edifici, in un quadro di sviluppo territoriale sostenibile aperto all'adesione volontaria di altri enti locali;

**CONSIDERATO CHE** la Regione Lazio, il Comune di Posta, il Comune di Borbona e il Comune di Leonessa ritengono strategico attivare un accordo che, attraverso una collaborazione istituzionale e nel rispetto delle proprie autonomie, consenta di raggiungere gli obiettivi del progetto InterRevita "A better life in small and mid-sized cities: from Interregional actions to improved Revitalisation strategies" - codice identificativo progetto n. 01C0034 - Programma europeo INTERREG EUROPE, Programmazione 2021-2027;

**CONSIDERATO** pertanto che, con Determinazione n. G05604 del 28/04/2026, è stato approvato lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 15 della l. 241/1990 avente ad oggetto il *Memorandum of Understanding*, fra la Regione Lazio il Comune di Posta, il Comune di Borbona e il Comune di Leonessa;

**RITENUTO** di rimodulare il testo del *Memorandum of Understanding* e dei documenti allegati al fine di rettificare alcuni errori materiali in essi contenuti;

**DATO ATTO CHE** il presente atto non comporta oneri a carico dell'Amministrazione regionale;

**DETERMINA**

per quanto in premessa, che si intende integralmente richiamato:

1. di approvare il *Memorandum of Understanding* allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale, quale schema di convenzione ai sensi dell'art. 15 della l.241/1990, fra la Regione Lazio il Comune di Posta, il Comune di Borbona e il Comune di Leonessa per la collaborazione nell'ambito del progetto InterRevita "*A better life in small and mid-sized cities: from Interregional actions to improved Revitalisation strategies*" - codice identificativo progetto n. 01C0034 - Programma europeo INTERREG EUROPE, Programmazione 2021-2027, finalizzato alla promozione di programmi e interventi di rigenerazione urbana e recupero edilizio ai sensi della L.R. 7/2017, volti a favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente, limitare il consumo di suolo e qualificare la città esistente attraverso il miglioramento della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica degli edifici, in un quadro di sviluppo territoriale sostenibile aperto all'adesione volontaria di altri enti locali (**Allegato A**);
2. di adottare le Schede Operative (**Allegati da 1 a 5**) e le Strategie e Raccomandazioni (**Allegato 6**) che costituiscono parte integrante del *Memorandum of Understanding*;
3. di sottoporre il testo della convenzione al Comune di Posta, al Comune di Borbona e al Comune di Leonessa, ai fini della sottoscrizione;
4. che le attività relative alla implementazione del *Memorandum of Understanding* fanno capo all'Ufficio Rigenerazione Urbana istituito presso la Direzione, con il supporto del Gruppo di lavoro del progetto europeo InterRevita, fino alla conclusione del progetto, ovvero di altra struttura organizzativa individuata con apposito atto;
5. di sottoporre il presente atto al soggetto capofila ed all'autorità di gestione del progetto.

La presente Determinazione verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Avverso il presente provvedimento potrà essere presentato ricorso entro 60 giorni al Tribunale Amministrativo Regionale competente o entro 120 giorni al Presidente della Repubblica dalla data della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

**IL DIRETTORE**

**ING. EMANUELE CALCAGNI**



**REGIONE  
LAZIO**



Comune di Borbona



Comune di Leonessa



Comune di Posta

## **Schema di Convenzione ai sensi dell'art. 15 della l. 241/1990**

### ***MEMORANDUM OF UNDERSTANDING***

Supporto operativo per la rigenerazione urbana nei Comuni medio-piccoli  
(Operational support for regeneration in medium-small municipalities)

### **TRA**

**Regione Lazio** – Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica nella persona del Direttore pro-tempore

### **E**

**Comune di Posta** nella persona del Sindaco pro-tempore

**Comune di Borbona** nella persona del Sindaco pro-tempore

**Comune di Leonessa** nella persona del Sindaco pro-tempore

### **PREMESSA**

**Visto** l'art. 15 della legge n. 241/1990, in forza del quale le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune;

**Vista** la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e ss.mm.ii., recante “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” e successive modificazioni, finalizzata a promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente e a limitare il consumo di suolo;

**Vista** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 176/2023 relativa alla partecipazione della Regione Lazio al progetto europeo **InterRevita** (Programma INTERREG EUROPE 2021-2027), volto al



**REGIONE  
LAZIO**



Comune di Borbona



Comune di Leonessa



Comune di Posta

miglioramento delle politiche di rivitalizzazione e rigenerazione nelle città di piccole e medie dimensioni;

**Considerato che** l'integrazione tra le buone pratiche del progetto InterRevita e le procedure edilizie individuate dalla L.R. 7/2017 e ss.mm.ii. costituisce un fattore determinante per la resilienza e lo sviluppo dei territori montani e rurali nonché di tutti quei territori afferenti alle città di piccole e medie dimensioni;

**Rilevato che** nel corso delle attività del progetto InterRevita “A better life in small and mid-sized cities: from Interregional actions to improved Revitalisation strategies” - codice identificativo progetto n. 01C0034 - Programma europeo INTERREG EUROPE, Programmazione 2021-2027 è maturata l'esigenza di elaborare uno strumento di orientamento per il miglioramento della gestione e l'implementazione da parte dei Comuni delle iniziative di rigenerazione e recupero disciplinate dalla L.R. 7/2017;

**Valutato che** la complessa articolazione della L.R. 7/2017 richiede, per i Comuni medio-piccoli e le aree interne, un supporto tecnico-amministrativo qualificato per tradurre le previsioni normative in programmi d'intervento efficaci e sostenibili;

**Considerato che** i Comuni di Posta, Borbona e Leonessa rappresentano un ambito sperimentale strategico, già impegnato nel **Programma Straordinario di Ricostruzione (PSR) intercomunale**, per testare modelli di "rigenerazione territoriale" capaci di coniugare il recupero edilizio con il potenziamento dei servizi e delle filiere locali;

**Visto che** nel caso di specie è possibile applicare lo strumento dell'Accordo, ai sensi dell'art. 15 della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii., in quanto ricorrono tutti i presupposti richiesti e in particolare:

- a) l'Atto regola e consente l'effettiva realizzazione degli interessi congiunti e comuni alle Parti contraenti, che li perseguono come propri compiti istituzionali;
- b) esso si basa su una reale ripartizione delle responsabilità pubbliche e dei compiti che sono assegnati alle Parti;
- c) nell'atto viene esclusa ogni forma di rapporto sinallagmatico tra prestazioni ovvero di corrispettivo, salvo l'eventuale rimborso di costi sostenuti;
- d) l'accordo non rientra nell'ambito di applicazione del codice dei contratti ai sensi dell'art. 7, comma 4 del D.Lgs n. 36/2023 e ss.mm.ii.;

Tutto ciò premesso e considerato:

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**



**REGIONE  
LAZIO**



Comune di Borbona



Comune di Leonessa



Comune di Posta

## Articolo 1 – Oggetto e Finalità

Il presente *Memorandum of Understanding* disciplina la collaborazione tra la Regione Lazio e i Comuni di Posta, Borbona e Leonessa per l'attuazione delle finalità di cui alla **L.R. 7/2017**, attraverso l'adozione di schede operative (Allegati da 1 a 5) e le Linee Guida (Allegato 6) che costituiscono parte integrante del presente atto con l'obiettivo di assicurare il necessario supporto tecnico-amministrativo per la corretta applicazione delle disposizioni della L.R. 7/2017 e definendo una strategia di rigenerazione aperta alla successiva **adesione volontaria** di altri enti locali al *Memorandum*.

## Articolo 2 – Ambito di applicazione

La Regione Lazio con il progetto InterRevita “A better life in small and mid-sized cities: from Interregional actions to improved Revitalisation strategies” - codice identificativo progetto n. 01C0034 - Programma europeo INTERREG EUROPE, Programmazione 2021-2027 ha inteso approfondire il tema della rigenerazione urbana nei comuni medio piccoli.

La legge regionale 7/2017 e ss.mm.ii. “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” ha quale campo di azione la promozione di programmi di rigenerazione urbana e la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio dal punto di vista strutturale, energetico, architettonico e funzionale. La legge regionale assegna ai Consigli Comunali il ruolo centrale di definire gli ambiti territoriali e i criteri per i programmi di rigenerazione urbana complessi (in particolare per gli Articoli 2, 3, 4 e 5) attraverso apposite deliberazioni, puntando alla riduzione del consumo di suolo tramite il recupero dell'esistente.

Il bilancio applicativo della legge regionale 7/2017 e ss.mm.ii. nei comuni medio-piccoli del Lazio evidenzia una profonda spaccatura tra la micro-edilizia e la pianificazione strategica. Mentre la ristrutturazione diretta con premio volumetrico (Art. 6) ha trovato spazio d'azione, i dispositivi dedicati alla rigenerazione urbana diffusa e ai cambi di destinazione d'uso che richiedono il recepimento comunale (Artt. 2, 3, 4, 5) hanno riscontrato un sostanziale fallimento operativo per ragioni sia di mercato che istituzionali. Sotto il profilo economico, la scala dimensionale e la localizzazione periferica di questi centri offrono una ridotta attrattività per gli investimenti privati: i valori immobiliari depressi non rendono sostenibili i piani finanziari basati sul meccanismo dei premi di cubatura, a fronte di costi di costruzione e di urbanizzazione crescenti. Sotto il profilo istituzionale, l'efficacia della norma è stata paralizzata dalla debolezza strutturale degli uffici tecnici locali, privi delle risorse umane e delle competenze specialistiche necessarie per approvare le delibere consiliari di recepimento e gestire i complessi iter burocratici.

Spesso la riqualificazione nei centri medio-piccoli è appannaggio dell'iniziativa individuale dei singoli proprietari di edifici, e riduce la capacità delle Amministrazioni locali di promuovere reali percorsi di rigenerazione urbana che, invece, iscritti in una visione di rigenerazione e di sviluppo, potrebbero orientare, motivare e significare anche i singoli interventi privati che sarebbero così parte di uno scenario rigenerativo più ampio e potrebbero maggiormente contribuire al perseguimento delle finalità di rigenerazione.



**REGIONE  
LAZIO**



Comune di Borbona



Comune di Leonessa



Comune di Posta

La legge regionale 7/2017 e ss.mm.ii. ha trovato applicazione maggiore in realtà urbane di carattere metropolitano, mentre la maggior parte dei Comuni laziali presenta dimensioni medie, piccole e piccolissime; per questi la rigenerazione necessita di una specifica e finalizzata declinazione.

La domanda di rigenerazione e rivitalizzazione dei centri medio-piccoli, in particolare di territori rurali o montani, pone l'accento su aspetti di scala ampia, spesso non relegabili al singolo ambito comunale e per i quali è anche ragionevole parlare di “rigenerazione territoriale”: mobilità sostenibile e accessibilità dei territori; valorizzazione delle risorse ambientali, storiche e paesaggistiche locali; recupero e rifunzionalizzazione di edifici esistenti per incrementare e differenziare l'offerta abitativa per diverse categorie sociali anche ai fini di attrarre nuovi abitanti; recupero e rifunzionalizzazione di edifici esistenti per l'organizzazione nel territorio di sistemi di servizi alle comunità e al turismo; strutturazione di reti di fruizione e conoscenza organizzate del territorio; costituzione di filiere produttive agroalimentari per la gestione forestale e per l'artigianato secondo forme di cooperazione tra imprenditori; strutturazione di reti organizzate per la produzione di energia (comunità energetiche rinnovabili).

L'applicazione della legge regionale 7/2017 e ss.mm.ii., peraltro nell'accezione della “rigenerazione territoriale”, richiede da parte dei Comuni un impegno non ordinario e la disponibilità di competenze raramente presenti nelle amministrazioni dei centri medio-piccoli; la debolezza delle strutture tecnico-amministrative dei centri medio-piccoli costituisce una ulteriore criticità per la definizione di percorsi di rigenerazione e per l'applicazione della legge regionale, che richiedono di essere affrontati mediante strumenti di orientamento e supporto metodologico che aiutino l'azione delle Amministrazioni locali.

Nell'ambito del Progetto InterRevita, anche grazie alle esperienze e alle buone pratiche apprese nel confronto con i partners europei, si è colta l'occasione dell'iniziativa assunta da tre Comuni dell'Alto Reatino, Borbona, Leonessa e Posta di avviare insieme, a seguito del sisma del 2016, un percorso di ricostruzione, rigenerazione e rivitalizzazione del territorio secondo una visione di sviluppo sostenibile comune, mediante la predisposizione del “Programma Straordinario di Ricostruzione intercomunale”, strumento previsto dalla normativa speciale per la ricostruzione post sisma (Decreto del Commissario Straordinario Ricostruzione Sisma 2016 di conclusione della Conferenza permanente n.372 del 29/05/2024).

Il coinvolgimento nel Progetto dei Comuni di Borbona, Leonessa e Posta, come *stakeholder* locali, ha il senso di una sperimentazione, volta a fare emergere gli aspetti, positivi e critici, della definizione e concretizzazione di un percorso di rigenerazione e rivitalizzazione di territori e insediamenti di centri medio-piccoli, e a fissare temi, modalità e azioni che le Amministrazioni locali possono mettere in campo, anche attraverso un più consapevole e finalizzato impiego delle possibilità e degli interventi consentiti dalla legge regionale 7/2017 e ss.mm.ii.. L'esperienza con i Comuni di Borbona, Leonessa e Posta ha consentito di mettere meglio in luce le domande e le esigenze che centri medio-piccoli, in particolare di territori rurali o montani, pongono alla “rigenerazione territoriale”, e ha inoltre evidenziato l'importanza per simili realtà di affrontare insieme, nella modalità intercomunale, la costruzione di un percorso di rigenerazione e sviluppo sostenibile.



**REGIONE  
LAZIO**



Comune di Borbona



Comune di Leonessa



Comune di Posta

Per le considerazioni fin qui esposte e per l'approccio che si è assunto nella partecipazione al Progetto InterRevita, nel quale gli esiti dello scambio di esperienze e buone pratiche contribuiscono al “*policy instrument improvement*” di ciascun Partner, si è valutato di operare nella direzione di condividere innanzitutto con i tre Comuni individuati quali Stakeholders una serie di aspetti, di metodo e di contenuti, rilevanti per la “rigenerazione territoriale”, anche ai fini di una più efficace applicazione della legge regionale, secondo un'impostazione più ampia e maggiormente adattabile alle esigenze dei Comuni medio-piccoli.

Si è ritenuto quindi di predisporre il presente *Memorandum of understanding* con l'obiettivo di guidare i Comuni nella definizione di strategie di rigenerazione e rivitalizzazione territoriale e urbana, la cui attuazione sia perseguita principalmente attraverso le possibilità di intervento offerte dalla legge regionale 7/2017 e ss.mm.ii. e dunque valorizzandone e facilitandone l'applicazione, sia da parte dei soggetti privati che degli Enti locali.

In questo senso si ritiene, ed è anzi auspicabile, che anche altri Comuni medio-piccoli, oltre i tre Comuni di Borbona, Leonessa e Posta, possano volontariamente aderire al presente *Memorandum of Understanding*, che è inteso come strumento di orientamento per il miglioramento della gestione e implementazione da parte dei Comuni medio-piccoli delle iniziative di rigenerazione urbana e territoriale e recupero edilizio attraverso la legge regionale 7/2017.

### **Articolo 3 – Referenti**

Per le attività inerenti all'esecuzione del *Memorandum*, ciascuno per la propria competenza, sono referenti:

Per la Regione Lazio il Direttore protempore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

Per il Comune di Posta il Sindaco protempore;

Per il Comune di Borbona il Sindaco protempore;

Per il Comune di Leonessa il Sindaco protempore;

### **Art. 4 – Obiettivi del *Memorandum of Understanding***

Il *Memorandum of Understanding* ha come finalità principali l'orientamento dei Comuni nella definizione della *Strategia di rigenerazione e rivitalizzazione territoriale e urbana* e il supporto ai Responsabili Unici del Progetto (RUP) comunali ai fini della valutazione della conformità con la legge regionale 7/2017 e ss.mm.ii., garantendo uniformità interpretativa e procedurale. Il *Memorandum* nasce con l'obiettivo di superare la frammentazione amministrativa con i seguenti obiettivi specifici:

- Uniformità interpretativa: garantire che la legge regionale 7/2017 e ss.mm.ii. sia applicata in modo omogeneo su tutto il territorio regionale, riducendo il contenzioso;



**REGIONE  
LAZIO**



Comune di Borbona



Comune di Leonessa



Comune di Posta

- Semplificazione procedurale: fornire ai Comuni modelli standardizzati per i programmi di rigenerazione (art. 2) e per gli interventi diretti (artt. 3, 3 bis, 4, 5, 6);
- Capacità realizzativa: Supportare i piccoli Comuni privi di uffici tecnici strutturati nella gestione delle procedure complesse.

Il *Memorandum* vuole essere un reale *Supporto operativo per la rigenerazione nei Comuni medio-piccoli* volto a favorire l'applicazione della legge regionale 7/2017 e ss.mm.ii. nei centri medio-piccoli con i seguenti obiettivi:

- a) fornire una metodologia essenziale per la definizione della strategia di rigenerazione e rivitalizzazione delle città medio-piccole e dei loro territori;
- b) evidenziare i possibili principali campi/temi della strategia di rigenerazione;
- c) indicare le possibili modalità di formalizzazione della strategia di rigenerazione;
- d) tracciare il processo di partecipazione della comunità e di coinvolgimento degli attori locali per la costruzione e attuazione della strategia di rigenerazione;
- e) indicare possibili azioni e interventi di rigenerazione e riqualificazione, ispirati alle buone pratiche apprese dai partner del Progetto InterRevita, con particolare attenzione per la riqualificazione degli spazi aperti pubblici e privati (desealing, greening, storm water management, ecc), la mobilità sostenibile (percorsi ciclopedonali, attrezzamento territorio per mobilità alternativa, servizi di trasporto, ecc), le attività produttive (agricoltura, commercio, ecc), la valorizzazione del territorio e il turismo, la sostenibilità e l'energia, la formazione, ecc.;
- f) indicare le possibili forme di finanziamento e di individuazione di risorse a sostegno della rigenerazione, in particolare di interventi pubblici di riqualificazione degli spazi pubblici.

Il *Memorandum* attraverso il *Supporto operativo* promuove il perseguimento delle finalità della LR 7/2017 e ss.mm.ii. (Art.1) di seguito riportate:

- a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato (aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi), anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio;
- b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;
- c) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile;
- d) aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale;



**REGIONE  
LAZIO**



Comune di Borbona



Comune di Leonessa



Comune di Posta

- e) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato (tecniche di bioedilizia, elevati livelli di efficienza energetica, sviluppo delle fonti rinnovabili);
- f) promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.

### **Art. 5 – Strumenti di Supporto: le Schede Operative**

Ai fini della definizione della *Strategia di rigenerazione e rivitalizzazione territoriale e urbana*, volta a favorire l'applicazione della LR 7/2017 e ss.mm.ii., i Comuni adattano le indicazioni contenute nelle Schede Operative al contesto territoriale oggetto di rigenerazione, tenendo conto della specificità dei temi da affrontare (recupero patrimonio edilizio, rigenerazione urbana, spazi pubblici, mobilità, ecc.), delle prospettive di rigenerazione e sviluppo assunte, in base all'attitudine e alla pratica alla gestione del territorio, al coinvolgimento degli attori locali e alla partecipazione civica.

Per l'esercizio delle funzioni di cui all'Art. 4, gli uffici comunali competenti adottano le Schede Operative allegate al presente *Memorandum* (Allegati da 1 a 5), che ne costituiscono parte integrante, relative all'applicazione dei programmi e degli interventi disciplinati dai diversi articoli della LR 7/2017.

Le Schede Operative definiscono lo standard tecnico e procedimentale di riferimento sul territorio comunale, finalizzato a garantire l'uniformità dell'azione amministrativa e la certezza del diritto per i richiedenti, con specifico riferimento a:

- a) la corretta perimetrazione del territorio urbanizzato e degli ambiti di rigenerazione, fornendo indirizzi chiari per l'attivazione dei programmi complessi, delle procedure di variante semplificata e per la delocalizzazione e ricollocazione delle volumetrie da aree degradate o a rischio (Schede 1 e 2);
- b) l'accertamento rigoroso dello stato legittimo degli immobili e l'ammissibilità dei cambi di destinazione d'uso tra categorie funzionali, standardizzando le modalità di verifica documentale, la quantificazione dei premi volumetrici e il calcolo dei relativi contributi straordinari o delle monetizzazioni per il mancato reperimento degli standard (Schede 1, 2, 3, 4 e 5);
- c) la definizione delle caratteristiche tecniche e delle premialità specifiche applicabili sia agli interventi diretti ordinari di ristrutturazione e sostituzione edilizia, sia a quelli espressamente finalizzati al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente (Schede 4 e 5).

L'aggiornamento tecnico delle Schede, laddove reso necessario da evoluzioni normative o prassi amministrative, potrà essere approvato dalla Regione Lazio d'intesa con i Comuni che hanno sottoscritto il *Memorandum of Understanding*.

Si elencano di seguito i principali argomenti affrontati dai documenti allegati al *Memorandum*, con riferimento agli articoli della legge regionale e agli ambiti di applicazione:



**REGIONE  
LAZIO**



Comune di Borbona



Comune di Leonessa



Comune di Posta

**ALL.1 - SCHEDA OPERATIVA 1: Territorio urbanizzato e Ambiti di Rigenerazione Urbana**  
(Artt.1, 2 e 3 della LR 7/2017)

- Individuazione Territorio urbanizzato
- Individuazione degli Ambiti territoriali urbani
- Procedure per varianti semplificate e programmi complessi
- Indicazioni per Programmi di rigenerazione urbana
- Check-list, contenuti, reperimento standard urbanistici e verifiche interventi di recupero edilizio

**ALL.2 - SCHEDA OPERATIVA 2: Ambiti territoriali di delocalizzazione**  
(Art. 3 bis della LR 7/2017)

- Individuazione degli Ambiti territoriali di delocalizzazione e Ambiti territoriali di ricollocazione
- Check-list, contenuti, reperimento standard urbanistici e verifiche interventi di delocalizzazione

**ALL.3 - SCHEDA OPERATIVA 3: Cambi di Destinazione d'Uso**  
(Art. 4 della LR 7/2017)

- Check-list di ammissibilità (stato legittimo, categorie funzionali)
- Check-list, contenuti, reperimento standard urbanistici e verifiche interventi di cambio di destinazione d'uso

**ALL.4 - SCHEDA OPERATIVA 4: Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici**  
(Art. 5 della LR 7/2017)

- Caratteristiche intervento e premialità
- Check-list, contenuti, reperimento standard urbanistici e verifiche interventi diretti di miglioramento sismico ed efficientamento energetico

**ALL.5 - SCHEDA OPERATIVA 5: Interventi diretti**  
(Art. 6 della LR 7/2017)

- Caratteristiche intervento e premialità
- Check-list, contenuti, reperimento standard urbanistici e verifiche interventi diretti

**ALL.6 - STRATEGIE E RACCOMANDAZIONI**

- Metodologia per la definizione della Strategia di rigenerazione e rivitalizzazione territoriale e urbana ai fini dell'applicazione della LR 7/2017 e s.m.i.



**REGIONE  
LAZIO**



Comune di Borbona



Comune di Leonessa



Comune di Posta

## **Articolo 6 – Partecipazione e coinvolgimento degli attori locali**

I Comuni sottoscrittori si impegnano a definire e formalizzare la Strategia di rigenerazione e rivitalizzazione territoriale e urbana favorendo processi di partecipazione civica, sussidiarietà orizzontale e co-progettazione con le comunità e gli attori economici locali. La Strategia può essere adottata in forma singola o mediante intese intercomunali.

Il processo di coinvolgimento degli attori territoriali e socio-economici (proprietari immobiliari, associazioni di categoria, istituti scolastici e cittadinanza) persegue l'obiettivo di raccogliere le istanze locali, definire le priorità d'intervento e stimolare l'investimento privato complementare alle opere pubbliche.

Ai fini dell'attuazione operativa, le Amministrazioni comunali attivano appositi tavoli tecnici, laboratori di partecipazione o focus group tematici incentrati sui macro-temi della rigenerazione, della mobilità sostenibile, della transizione ecologica e dello sviluppo delle filiere agroforestali e turistico-culturali locali.

La metodologia, i contenuti di indirizzo, i temi strategici specifici dei territori coinvolti e le buone pratiche mutate dal Progetto europeo InterRevita, utili alla redazione delle singole Strategie locali, sono dettagliati nelle schede operative allegate, parti integranti del presente *Memorandum*.

## **Articolo 7 – Modalità di adesione di altri enti locali**

Il presente *Memorandum of Understanding* si configura come "accordo aperto": al fine di favorire una gestione associata ed omogenea della rigenerazione urbana nel territorio, altri Comuni possono chiedere alla Regione di aderire al presente atto.

L'ente interessato manifesta la propria volontà di adesione e la formalizza attraverso l'adozione di un provvedimento di Giunta Comunale, con il quale dichiara di accettare integralmente i contenuti del *Memorandum*, gli impegni verso la Regione Lazio e l'utilizzo vincolante delle Schede Operative allegate.

L'adesione si perfeziona mediante la sottoscrizione della Convenzione da parte della Regione Lazio e del Comune o dei Comuni interessati, con cui viene recepito il *Memorandum of Understanding*.

Con l'adesione e la sottoscrizione, l'Ente Locale:

1. potrà avvalersi dei servizi di supporto tecnico e istruttorio forniti dalla Regione Lazio;
2. si impegna ad uniformare i propri procedimenti amministrativi alle Schede Operative allegate.

## **Articolo 8 – Durata, recesso e modifiche**

Il presente *Memorandum* ha una durata di 3 anni decorrenti dalla data dell'ultima sottoscrizione. Alla scadenza, l'accordo si intende tacitamente rinnovato per un uguale periodo, previa verifica dei risultati raggiunti e dell'attualità degli obiettivi di rigenerazione urbana in coerenza con la legge regionale 7/2017 e ss.mm.ii..



**REGIONE  
LAZIO**



Comune di Borbona



Comune di Leonessa



Comune di Posta

Ciascun Ente aderente può recedere dal presente *Memorandum* in qualsiasi momento, previa comunicazione formale a mezzo PEC con un preavviso di almeno 90 giorni. Il recesso non ha effetto retroattivo e non pregiudica le istruttorie e i procedimenti edilizi già avviati.

Qualsiasi modifica alle clausole del presente articolato dovrà essere concordata tra le Parti e formalizzata mediante atto scritto (*Addendum*).

Data la natura tecnica e procedurale degli Allegati da 1 a 5 (Schede Operative), il loro aggiornamento non richiede la modifica del presente *Memorandum*.

La Regione Lazio, di concerto con i responsabili tecnici dei Comuni aderenti, ha la facoltà di aggiornare, integrare o sostituire le Schede operative per adeguarle a novità legislative regionali o a esigenze tecnico-istruttorie emerse nella prassi.

Le nuove versioni delle Schede diverranno vincolanti per le Parti decorsi 15 giorni dalla loro approvazione e comunicazione agli uffici competenti.

Con cadenza annuale, verrà presentata una relazione sull'efficacia delle Schede Operative e, se necessario, saranno proposte le revisioni necessarie per ottimizzare l'applicazione della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii..

## **Articolo 9 - Atti esecutivi e rimborso spese**

Le attività previste nel presente *Memorandum* verranno sviluppate in collaborazione tra le Parti. Il presente *Memorandum* ha natura di atto generale e non prevede la corresponsione di rimborsi spese tra le Parti.

## **Articolo 10 – Trattamento dei dati personali e riservatezza**

Le Parti dichiarano che i dati personali scambiati nell'ambito del presente *Memorandum* saranno trattati esclusivamente per le finalità istituzionali legate all'applicazione della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii.. Ciascun Comune aderente e la Regione Lazio agiscono in qualità di Titolari autonomi del trattamento per le attività di rispettiva competenza.

Qualora la Regione Lazio gestisca flussi di dati per conto dei Comuni (es. tramite una piattaforma digitale comune), essa sarà designata quale Responsabile del Trattamento ai sensi dell'Art. 28 del GDPR, previa sottoscrizione di apposito atto di nomina.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di liceità, correttezza e trasparenza. I dati raccolti tramite le Schede Operative saranno utilizzati esclusivamente per l'istruttoria delle pratiche edilizie, il monitoraggio della rigenerazione urbana e gli obblighi di legge correlati.

Le Parti si impegnano ad adottare misure tecniche e organizzative adeguate a garantire un livello di sicurezza commisurato al rischio, onde evitare accessi non autorizzati, distruzione o perdita dei dati relativi ai procedimenti di trasformazione urbana.



**REGIONE  
LAZIO**



Comune di Borbona



Comune di Leonessa



Comune di Posta

Tutto il personale coinvolto nelle attività della Regione Lazio e degli uffici comunali è tenuto al segreto d'ufficio e alla massima riservatezza riguardo a informazioni, documenti o segreti industriali/commerciali contenuti nei progetti di rigenerazione presentati dai proponenti.

I dati saranno conservati per il tempo strettamente necessario al perseguimento delle finalità amministrative e, successivamente, archiviati secondo le norme vigenti in materia di conservazione dei documenti pubblici.

**Comune di Posta** nella persona del Sindaco pro-tempore

*(firmato digitalmente)*

**Comune di Borbona** nella persona del Sindaco pro-tempore

*(firmato digitalmente)*

**Comune di Leonessa** nella persona del Sindaco pro-tempore

*(firmato digitalmente)*

**Regione Lazio** Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica nella persona del Direttore pro-tempore

*(firmato digitalmente)*

## **ALL.1 - SCHEDA OPERATIVA 1: Territorio urbanizzato e Ambiti di Rigenerazione Urbana** (Artt.1, 2 e 3 della LR 7/2017)

### **1. Obiettivo della Scheda**

Supportare i Comuni nella perimetrazione del **Territorio urbanizzato** (Art. 1), nel quale applicare i programmi di rigenerazione urbana (Art.2) e gli interventi previsti dalla LR 7/2017 (Art.4 e 5), e nella individuazione degli **Ambiti territoriali urbani** in cui applicare e gli altri interventi (Art.3), favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione degli spazi pubblici.

### **2. Fasi Procedurali per il Comune**

Si suggerisce ai Comuni di seguire questo iter semplificato:

- **Perimetrazione del Territorio urbanizzato:** Perimetrazione del Territorio urbanizzato individuando le porzioni del territorio urbanizzate (Art.1 c.7) e le porzioni del territorio escluse dall'applicazione della LR (Art.1 c.2).
- **Fase di Analisi (Mapping):** Individuazione di porzioni di territorio degradate, complessi edilizi dismessi o aree con carenza di servizi, e di situazioni di degrado fisico-funzionale e di disagio abitativo e socio-economico.
- **Definizione obiettivi locali di rigenerazione:** in coerenza con finalità della LR (Art.1) definizione di obiettivi locali di rigenerazione, riferiti agli esiti della Fase di analisi.
- **Delibera/e di Consiglio Comunale:** Atto fondamentale per individuare, all'interno del Territorio urbanizzato, i **Programmi di rigenerazione urbana** (Art. 2) e gli **Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio** (Art.3). La delibera non costituisce variante se conforme allo strumento urbanistico vigente.
- **Manifestazione di Interesse:** il Comune valuta l'opportunità di pubblicazione di un avviso per invitare i proprietari privati a presentare proposte di programmi di rigenerazione urbana (Art. 2) e di intervento (Art.3) coerenti con gli obiettivi comunali.

### **3. Criteri per l'Individuazione degli Ambiti territoriali urbani e per valutazione proposte di Programmi di rigenerazione urbana (Art.2)**

Per giustificare la scelta dell'area, si forniscono i seguenti **indicatori di degrado**:

- **Indice Fisico:** Edifici abbandonati, incompiuti o con scarsa efficienza energetica/sismica.
- **Indice Sociale:** Carenza di spazi aggregativi, biblioteche, centri anziani o aree verdi.
- **Indice Ambientale:** Presenza di superfici impermeabili eccessive, mancanza di verde pubblico e/o copertura vegetazionale, presenza di aree da bonificare.

### **4. Premialità e Incentivi con i Programmi di rigenerazione (Art.2) e negli Ambiti (Art. 3)**

Con i **Programmi di rigenerazione urbana**, ai fini del perseguimento degli obiettivi definiti, i Comuni possono prevedere (Art.2):

- **Premialità:** Fino al **60%** della superficie lorda esistente per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente; nuove volumetrie o modifica di destinazioni d'uso di aree, anche libere, a

fronte di realizzazione opere pubbliche e/o cessione di aree, da realizzare su aree trasformate o aree libere. Le premialità sono aumentate del 5%, nel caso in cui la superficie di suolo coperta esistente sia ridotta di almeno il 15% a favore della superficie permeabile, e del 10% nel caso in cui gli interventi previsti dallo stesso programma siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.

- **Cambi di Destinazione d'Uso:** Anche in variante alle previsioni strumento urbanistico generale vigente.

All'interno degli **Ambiti territoriali urbani** approvati, i Comuni possono concedere (Art.3):

- **Incrementi Volumetrici:** Fino al **30%** della volumetria o della superficie lorda preesistenti con interventi di demolizione e ricostruzione. Le premialità sono aumentate del 10% nel caso in cui gli interventi previsti siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.
- **Cambi di Destinazione d'Uso:** Anche in deroga alle previsioni del PRG, purché tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali (Art.3 c.6).

## **5. Interventi recupero edilizio (Art.3). Reperimento degli Standard urbanistici e Monetizzazione**

Gli incrementi e gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso generano un fabbisogno di nuovi standard urbanistici che l'intervento deve reperire e sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione:

- **Verifica urbanizzazioni:** verifica esistenza opere di urbanizzazione primaria, oppure impegno da parte del privato al relativo adeguamento o realizzazione (Art.8 c.2).
- **Oneri di Urbanizzazione (Art.8):** nel caso di cambiamento di destinazione d'uso calcolo del differenziale tra la preesistente e la nuova destinazione (se la nuova è "più onerosa").
- **Verifica degli Standard:** Accertare che l'intervento preveda la cessione delle aree per gli standard urbanistici dovuti, secondo i requisiti di accessibilità stabiliti (Art.8 c.1)
- **Calcolo della Monetizzazione:** Se non è possibile reperire aree a standard secondo le quantità e i requisiti di accessibilità stabiliti, il soggetto privato può prevederne la monetizzazione, previa valutazione del Comune. L'importo della monetizzazione è calcolato ai sensi di legge (Art.8 c.1).
- **Vincolo di Destinazione:** Garantire che le somme incassate dal Comune (monetizzazioni e oneri non scomputati) siano vincolate esclusivamente alla realizzazione o alla manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante (Art.8 c.1).
- **Verifica degli Standard:** Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, diversi dalla ristrutturazione edilizia, accertare che il privato realizzi nell'intervento la dotazione di parcheggi di cui all'art.41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e s.m.i. (Art.8 c.2, parcheggi pertinenziali minimi).

## 6. Verifiche per il rilascio del titolo abilitativo

Nel caso di interventi di recupero edilizio (Art.3) con una superficie lorda esistente superiore a 1.000 mq, il rilascio di idoneo titolo abilitativo è subordinato all'esito di apposita conferenza dei servizi per la quale il Comune deve predisporre un apposito parere tecnico contenente (Art.8 c.10bis):

- **Verifiche sulla legittimità delle consistenze edilizie** e sull'applicabilità della presente legge, con puntuale riferimento alla disposizione in cui rientra l'intervento proposto;
- **Verifica sui dati dimensionali;**
- **Verifica standard urbanistici:** quantità e localizzazione delle aree di cessione per gli standard urbanistici ovvero, in sostituzione, sulla loro monetizzazione.

## 7. Il Ruolo della Regione (Supporto al RUP)

La Regione interviene operativamente per:

- **Validazione della Perimetrazioni:** Supporto tecnico-cartografico (GIS) per la individuazione cartografica del Territorio urbanizzato (Art.1) e la definizione degli Ambiti territoriali urbani (Art.3).
- **Predisposizione dei Programmi di Rigenerazione (Art.2):** Assistenza nella definizione degli obiettivi di riqualificazione e delle prestazioni richieste ai soggetti privati, a fronte delle quali riconoscere premialità e nuova edificabilità.
- **Tabella Parametrica degli incrementi:** Un foglio di calcolo per certificare l'esattezza degli incrementi (evitando abusi o errori di calcolo tra SL e Volume).
- **Gestione del Contenzioso:** Fornitura di pareri tecnici pre-istruttoria per prevenire ricorsi al TAR su interpretazioni divergenti della norma.
- **Audit Post-Operam:** Supporto opzionale per verificare che i requisiti di risparmio energetico e sismico dichiarati siano stati effettivamente realizzati.

**ALL.2 - SCHEDA OPERATIVA 2: Ambiti territoriali di delocalizzazione**

(Art. 3 bis della LR 7/2017)

**1. Obiettivo della Scheda**

Supportare i Comuni nella perimetrazione nella individuazione degli **Ambiti territoriali** in cui applicare gli interventi di delocalizzazione e degli Ambiti nei quali ricollocare le quantità edilizie delocalizzate (Art.3 bis), favorendo il corretto assetto del territorio e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, riducendo il consumo di suolo.

**2. Fasi Procedurali per il Comune**

Si suggerisce ai Comuni di seguire questo iter semplificato:

- **Fase di Analisi (Mapping):** Individuazione nel territorio comunale dei vincoli di inedificabilità, di aree del demanio marittimo, di fasce di rispetto delle strade pubbliche, ferroviarie, igienico-sanitarie e tecnologiche, di aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali, nonché agli standard previsti nel DM 1444/1968 e successive modifiche o di aree tutelate per legge ai sensi dell'Art.142 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, e individuazione, all'interno di dette porzioni del territorio, di edifici che costituiscono situazioni di non coerenza, incongruità, incompatibilità e/o non adeguatezza con i citati dispositivi di vincolo.
- **Definizione obiettivi locali di riqualificazione mediante delocalizzazione:** in coerenza con finalità della LR (Art.1) e con le finalità di riqualificazione delle porzioni di territorio interessate dai citati dispositivi di vincolo, definizione di obiettivi locali di rigenerazione, riferiti agli esiti della Fase di analisi.
- **Delibera/e di Consiglio Comunale:** Atto fondamentale con una o più deliberazioni per individuare specifici e puntuali **Ambiti territoriali**, all'interno delle situazioni riconosciute nella Fase di analisi, nei quali sono consentiti interventi di demolizione degli edifici esistenti con delocalizzazione totale. Le quantità edificatorie delocalizzate sono ricollocate in Ambiti individuati, con le medesime deliberazioni, tra le aree trasformabili dello strumento urbanistico vigente.
- **Manifestazione di Interesse:** il Comune valuta l'opportunità di pubblicazione di un avviso per invitare i proprietari privati a presentare proposte di **delocalizzazione e ricollocazione** (Art. 3 bis) coerenti con gli obiettivi comunali.

**3. Criteri per l'Individuazione degli Ambiti territoriali di delocalizzazione e degli Ambiti di ricollocazione:**

Per motivare la scelta degli Ambiti, il Comune considera le seguenti situazioni:

*Ambiti territoriali di delocalizzazione*

- Incompatibilità degli edifici esistenti con i dispositivi di vincolo che interessano le aree nelle quali insistono detti edifici.

- Strategicità e rilevanza pubblica delle destinazioni urbanistiche delle aree nelle quali ricadono gli edifici esistenti.

#### *Ambiti territoriali di ricollocazione*

- Capacità degli interventi di ricollocazione di perseguire obiettivi di completamento e di riqualificazione del territorio urbanizzato.

#### **4. Incentivi per gli interventi di delocalizzazione (Art. 3 bis)**

Ai fini del perseguimento degli obiettivi definiti, l'intervento di delocalizzazione comporta:

- **Premialità:** Fino al **40%** della volumetria o della superficie lorda dell'edificio preesistente oggetto di delocalizzazione, da realizzare, unitamente alle quantità edificatorie preesistenti, con l'intervento di ricostruzione all'interno degli Ambiti territoriali di ricollocazione individuati con apposita deliberazione, in superamento degli indici edificatori dell'area di atterraggio. In caso di cessione gratuita al Comune dell'area liberata dall'edificio delocalizzato, è riconosciuta una ulteriore premialità pari al 5% della volumetria o della superficie lorda dell'edificio preesistente oggetto di delocalizzazione. Con atto d'obbligo è regolata l'eventuale bonifica, a carico del proponente, dell'area oggetto di cessione.
- **Cambi di Destinazione d'Uso:** Anche in variante alle previsioni strumento urbanistico generale vigente, è ammesso il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari (Art.3 bis c.3):
  - a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;
  - b) produttivo, direzionale e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.
- **Premialità per interventi di enti pubblici:** Nel caso di enti pubblici che realizzino interventi di delocalizzazione e ricollocazione mediante la procedura del concorso di progettazione, le premialità sopra richiamate sono aumentate del 10%.

#### **5. Requisiti Tecnici Obbligatori (Check-list per il Comune)**

Per assentire gli interventi, occorre verificare:

- **Requisiti Sismici:** Applicazione e rispetto delle norme tecniche per le costruzioni (NTC vigente).
- **Sostenibilità Energetica:** Raggiungimento di classi energetiche elevate o standard NZEB (Nearly Zero Energy Building) secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia.

#### **6. Reperimento degli Standard urbanistici e Monetizzazione**

Gli interventi e i mutamenti di destinazione d'uso generano un fabbisogno di nuovi standard urbanistici che l'intervento deve reperire e sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione:

- **Verifica urbanizzazioni:** verifica esistenza opere di urbanizzazione primaria, oppure impegno da parte del privato al relativo adeguamento o realizzazione (Art.8 c.2).
- **Oneri di Urbanizzazione (Art.8):** Calcolo del differenziale tra la preesistente e la nuova destinazione (se la nuova è "più onerosa").
- **Verifica degli Standard:** Accertare che l'intervento preveda la cessione delle aree per gli standard urbanistici dovuti, secondo i requisiti di accessibilità stabiliti (Art.8 c.1)
- **Calcolo della Monetizzazione:** Se non è possibile reperire aree a standard secondo le quantità e i requisiti di accessibilità stabiliti, il soggetto privato può prevederne la monetizzazione, previa valutazione del Comune. L'importo della monetizzazione è calcolato ai sensi di legge (Art.8 c.1).
- **Vincolo di Destinazione:** Garantire che le somme incassate dal Comune (monetizzazioni e oneri non scomputati) siano vincolate esclusivamente alla realizzazione o alla manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante (Art.8 c.1).
- **Verifica degli Standard:** Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, diversi dalla ristrutturazione edilizia, accertare che il privato realizzi nell'intervento la dotazione di parcheggi di cui all'art.41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e s.m.i. (Art.8 c.2, parcheggi pertinenziali minimi).

## 7. Verifiche per il rilascio del titolo abilitativo

Nel caso di interventi di delocalizzazione (Art.3 bis) con una superficie lorda esistente superiore a 1.000 mq, il rilascio di idoneo titolo abilitativo è subordinato all'esito di apposita conferenza dei servizi per la quale il Comune deve predisporre un apposito parere tecnico contenente (Art.8 c.10bis):

- **Verifiche sulla legittimità delle consistenze edilizie** e sull'applicabilità della presente legge, con puntuale riferimento alla disposizione in cui rientra l'intervento proposto;
- **Verifica sui dati dimensionali;**
- **Verifica standard urbanistici:** quantità e localizzazione delle aree di cessione per gli standard urbanistici ovvero, in sostituzione, sulla loro monetizzazione.

## 8. Il Ruolo della Regione (Supporto al RUP)

La Regione collabora operativamente per:

- **Validazione della Perimetrazioni:** Supporto tecnico-cartografico (GIS) per la individuazione cartografica dei vincoli e destinazioni strategiche di interesse pubblico (Art.3 bis) e la definizione di specifici e puntuali Ambiti territoriali di delocalizzazione e di Ambiti territoriali di ricollocazione.
- **Modello di Atto d'Obbligo:** Schema di contratto tra privato e Comune ai fini della cessione, ed eventuale bonifica, dell'area liberata con la demolizione dell'edificio da delocalizzare.

### ALL.3 - SCHEDA OPERATIVA 3: Cambi di Destinazione d'Uso

(Art. 4 della LR 7/2017)

#### 1. Obiettivo della Scheda

Fornire ai Comuni una procedura standardizzata per gestire il **cambio di destinazione d'uso** degli edifici legittimamente realizzati, favorendo il riuso del patrimonio edilizio esistente senza consumo di nuovo suolo e promuovendo la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti ovvero di edifici o di complessi edilizi in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione.

#### 2. Ambito di Applicazione

L'Art. 4 si applica a:

- **Edifici singoli o complessi edilizi**, purché legittimi o sanati, ricompresi in **Zone omogenee** dello strumento urbanistico vigente o in determinati **Ambiti territoriali urbani**, potendo determinare condizioni (esclusione di specifici edifici o aree, limiti a determinati mutamenti d'uso, limiti alla dimensione in superficie), sulla base di specifica deliberazione del Consiglio Comunale. In assenza di deliberazione gli interventi si applicano in maniera diretta, con mutamento di destinazione d'uso (Art.3 c.6), agli edifici esistenti (con SL non superiore a 1.500 mq per Comuni con popolazione fino a 10 mila abitanti; con SL non superiore a 2.000 mq per Comuni con popolazione superiore a 10 mila abitanti), con esclusione di quelli ricadenti in consorzi industriali, piani degli insediamenti produttivi e nelle zone individuate come insediamenti urbani storici nel PTPR.
- Interventi di **ristrutturazione edilizia** (inclusa la demolizione e ricostruzione) di singoli edifici o di almeno il 60% di essi per una superficie lorda complessiva massima di 15.000 metri quadrati.

#### 3. Requisiti di Ammissibilità (Check-list per il Comune)

Il Comune deve verificare i seguenti punti prima di autorizzare l'intervento:

- **Legittimità urbanistica**: L'immobile deve avere un titolo abilitativo valido (licenza, concessione, permesso di costruire o sanatoria). Gli interventi sono ammessi previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo previsto nel d.p.r. 380/2001.
- **Destinazioni ammesse**: Verifica che la nuova funzione costituisca mutamento tra le categorie funzionali previste all'Art.23 ter del D.P.R. 380/2001. In ogni caso sono escluse le destinazioni rurali e le grandi strutture di vendita.

#### 4. Requisiti Tecnici Obbligatori (Check-list per il Comune)

Per assentire gli interventi, occorre verificare:

- **Requisiti Sismici**: Applicazione e rispetto delle norme tecniche per le costruzioni (NTC vigente).
- **Sostenibilità Energetica**: Raggiungimento di classi energetiche elevate o standard NZEB (Nearly Zero Energy Building) secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia.

## 5. Reperimento degli Standard urbanistici e Monetizzazione

I mutamenti di destinazione d'uso generano un fabbisogno di nuovi standard urbanistici che l'intervento deve reperire e sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione:

- **Verifica urbanizzazioni:** verifica esistenza opere di urbanizzazione primaria, oppure impegno da parte del privato al relativo adeguamento o realizzazione (Art.8 c.2).
- **Oneri di Urbanizzazione (Art.8):** Calcolo del differenziale tra la preesistente e la nuova destinazione (se la nuova è "più onerosa").
- **Verifica degli Standard:** Accertare che l'intervento preveda la cessione delle aree per gli standard urbanistici dovuti, secondo i requisiti di accessibilità stabiliti (Art.8 c.1)
- **Calcolo della Monetizzazione:** Se non è possibile reperire aree a standard secondo le quantità e i requisiti di accessibilità stabiliti, il soggetto privato può chiederne la monetizzazione, previa valutazione del Comune. L'importo della monetizzazione è calcolato ai sensi di legge o secondo le disposizioni dell'ordinamento comunale (Art.8 c.1).
- **Vincolo di Destinazione:** Garantire che le somme incassate dal Comune (monetizzazioni e oneri non scomputati) siano vincolate esclusivamente alla realizzazione o alla manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante (Art.8 c.1).
- **Verifica degli Standard:** Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, accertare che il privato realizzi nell'intervento la dotazione di parcheggi di cui all'art.41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e s.m.i. (Art.8 c.2, parcheggi pertinenziali minimi).

## 6. Verifiche per il rilascio del titolo abilitativo

Nel caso di interventi per cambio d'uso (Art.4) con una superficie lorda esistente superiore a 1.000 mq, il rilascio di idoneo titolo abilitativo è subordinato all'esito di apposita conferenza dei servizi per la quale il Comune deve predisporre un apposito parere tecnico contenente (Art.8 c.10bis):

- **Verifiche sulla legittimità delle consistenze edilizie** e sull'applicabilità della presente legge, con puntuale riferimento alla disposizione in cui rientra l'intervento proposto;
- **Verifica sui dati dimensionali;**
- **Verifica standard urbanistici:** quantità e localizzazione delle aree di cessione per gli standard urbanistici ovvero, in sostituzione, sulla loro monetizzazione.

## 7. Il Ruolo della Regione (Supporto Tecnico)

- **Pareri Pro-Veritate:** Fornitura di pareri legali sulla compatibilità delle destinazioni d'uso in casi complessi (es. aree miste o industriali dismesse).
- **Modello di Atto d'Obbligo:** Schema di contratto tra privato e Comune per vincolare l'immobile alla nuova funzione e garantire il pagamento degli oneri.

## **ALL.4 - SCHEDA OPERATIVA 4: Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici**

(Art. 5 della LR 7/2017)

### **1. Obiettivo della Scheda**

Regolare gli interventi di **ristrutturazione edilizia** e di **demolizione e ricostruzione** con l'obiettivo di migliorare la qualità architettonica, l'efficienza energetica e la sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente, residenziale e non residenziale.

### **2. Caratteristiche dell'Intervento**

L'Art.5 permette ai privati di intervenire in modo diretto, senza apposita deliberazione comunale e senza necessità di piano attuativo, laddove prescritto, su singoli edifici ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzato ai sensi dell'Art.1 c.7:

- **Premio Volumetrico:** Incremento fino al **20%** della volumetria esistente (o della superficie lorda): max 70 mq per edifici residenziali (+ 5% fino max 80 mq con interventi di bioedilizia e per migliore integrazione nel contesto paesaggistico); max 150 mq per edifici non residenziali.
- **Destinazioni d'uso:** Gli interventi (Art.5) non prevedono il cambio di destinazione d'uso. Le destinazioni d'uso sono quelle già presenti negli edifici oggetto di intervento.
- **Limiti:** Non si applica alle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

### **3. Requisiti Tecnici Obbligatorî (Check-list per il Comune)**

Per assentire gli interventi e riconoscere gli incentivi, occorre verificare:

- **Requisiti Sismici:** l'applicazione e il rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni (NTC vigente).
- **Sostenibilità Energetica:** il rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia, con raggiungimento di classi energetiche elevate (es. se edificio è inferiore a classe C miglioramento di due classi, se classe C o superiore miglioramento di una classe). Se gli edifici esistenti rispettano quanto previsto da NTC, gli ampliamenti sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio esistente, anche in questo caso con raggiungimento di classi energetiche elevate.
- **Requisiti edilizi-urbanistici:** che gli eventuali ampliamenti avvengano in adiacenza o in aderenza all'edificio esistente, consentendo la costruzione di un corpo edilizio separato solo qualora non risulti possibile l'ampliamento in adiacenza/aderenza o venga compromessa l'armonia estetica dell'edificio esistente; che siano rispettate le altezze e distanze previste dalla legislazione vigente (Codice civile, artt.8-9 DM 1444/1968, Regolamento Edilizio); che vi siano motivate ragioni, e comunque all'interno del medesimo lotto, nell'eventualità di ampliamenti al di fuori delle porzioni di territorio urbanizzato.

- **Qualità Urbana e Ambientale:** Integrazione nel contesto urbano e utilizzo di tecnologie per il recupero delle acque piovane e del verde pensile.

#### **4. Reperimento degli Standard urbanistici**

Gli ampliamenti per incremento sono realizzati indipendentemente dalle disposizioni normative, regolamentari e gestionali degli strumenti urbanistici comunali e sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione.

- **Verifica urbanizzazioni:** verifica esistenza opere di urbanizzazione primaria, oppure impegno da parte del privato al relativo adeguamento o realizzazione.
- **Verifica degli Standard:** Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, accertare che il privato realizzi nell'intervento la dotazione di parcheggi di cui all'art.41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e s.m.i. (parcheggi pertinenziali minimi).

#### **5. Il Ruolo della Regione (Supporto Tecnico)**

- **Tabella Parametrica degli incrementi:** Un foglio di calcolo per certificare l'esattezza degli incrementi (evitando abusi o errori di calcolo tra SUL e Volume).
- **Gestione del Contenzioso:** Fornitura di pareri tecnici pre-istruttoria per prevenire ricorsi al TAR su interpretazioni divergenti della norma.
- **Audit Post-Operam:** Supporto opzionale per verificare che i requisiti di risparmio energetico e sismico dichiarati siano stati effettivamente realizzati.

**ALL.5 - SCHEDA OPERATIVA 5: Interventi diretti**

(Art. 6 della LR 7/2017)

**1. Obiettivo della Scheda**

Regolare gli interventi di **ristrutturazione edilizia** e di **demolizione e ricostruzione** con l'obiettivo di migliorare la qualità architettonica, l'efficienza energetica e la sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente, residenziale e non residenziale.

**2. Caratteristiche dell'Intervento**

L'Art.6 permette ai privati di intervenire in modo diretto, senza apposita deliberazione comunale e senza necessità di piano attuativo, laddove prescritto, su singoli edifici ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzato ai sensi dell'Art.1 c.7:

- **Ristrutturazione edilizia - Incrementi:** Incremento fino al **20%** della volumetria esistente (o della superficie lorda) per singoli edifici; incremento fino al **15%** della superficie coperta per edifici produttivi.
- **Demolizione e ricostruzione – Incrementi:** Incremento fino al **40%** della volumetria esistente (o della superficie lorda) per singoli edifici; incremento fino al **20%** della superficie coperta per edifici produttivi.
- **Destinazioni d'uso ammesse:** Gli interventi (Art.6) possono prevedere il cambio di destinazione d'uso: nel rispetto delle destinazioni previste dallo strumento urbanistico vigente (indipendentemente dalle percentuali delle destinazioni eventualmente previste); all'interno della stessa categoria funzionale, secondo i mutamenti di destinazione d'uso previsti all'Art. 23 ter del DPR 380/2001. Negli edifici a destinazione mista è consentito il mantenimento di una o più destinazioni esistenti, anche con quote diverse da quelle preesistenti.
- **Limiti:** Non si applica agli edifici siti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

**3. Requisiti Tecnici Obbligatori (Check-list per il Comune)**

Per assentire gli interventi e riconoscere gli incentivi, occorre verificare:

- **Requisiti Sismici:** Applicazione e rispetto delle norme tecniche per le costruzioni (NTC vigente).
- **Sostenibilità Energetica:** Raggiungimento di classi energetiche elevate o standard NZEB (Nearly Zero Energy Building) secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia.
- **Ristrutturazione edilizia:** Gli interventi devono essere volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso al precedente (Art.6 c.1bis).
- **Demolizione e ricostruzione:** In caso di ricostruzione con redistribuzione della superficie o della volumetria assentite in più edifici, su lotti diversi (purché ricadenti nella medesima

zona e sottozona dello strumento urbanistico vigente e con uguali indici edificatori), il Comune deve valutare la vicinanza dei lotti, tenendo conto della omogeneità urbanistica degli stessi e dell'impatto sulle dotazioni territoriali (Art.6 c.1ter). Nell'ipotesi di ricostruzione su lotti diversi è necessario il permesso di costruire convenzionato (Art. 7).

- **Recupero superfici o volumi accessori:** verifica se l'intervento prevede recupero di superfici o volumi accessori fino al 20% del volume o superficie di ogni edificio oggetto di intervento per un massimo pari a 100 mq (Art.6 c.1 quinquies).
- **Qualità Urbana e Ambientale:** Integrazione nel contesto urbano e utilizzo di tecnologie per il recupero delle acque piovane e del verde pensile.

#### 4. Reperimento degli Standard urbanistici e Monetizzazione

Gli incrementi e gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso generano un fabbisogno di nuovi standard urbanistici che l'intervento deve reperire e sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione:

- **Verifica urbanizzazioni:** verifica esistenza opere di urbanizzazione primaria, oppure impegno da parte del privato al relativo adeguamento o realizzazione (Art.8 c.2).
- **Oneri di Urbanizzazione (Art.8):** nel caso di cambiamento di destinazione d'uso calcolo del differenziale tra la preesistente e la nuova destinazione (se la nuova è "più onerosa").
- **Verifica degli Standard:** Accertare che l'intervento preveda la cessione delle aree per gli standard urbanistici dovuti, secondo i requisiti di accessibilità stabiliti (Art.8 c.1)
- **Calcolo della Monetizzazione:** Se non è possibile reperire aree a standard secondo le quantità e i requisiti di accessibilità stabiliti, il soggetto privato può prevederne la monetizzazione, previa valutazione del Comune. L'importo della monetizzazione è calcolato ai sensi di legge (Art.8 c.1).
- **Vincolo di Destinazione:** Garantire che le somme incassate dal Comune (monetizzazioni e oneri non scomputati) siano vincolate esclusivamente alla realizzazione o alla manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante (Art.8 c.1).
- **Verifica degli Standard:** Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, diversi dalla ristrutturazione edilizia, accertare che il privato realizzi nell'intervento la dotazione di parcheggi di cui all'art.41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e s.m.i. (Art.8 c.2, parcheggi pertinenziali minimi).

#### 5. Verifiche per il rilascio del titolo abilitativo

Nel caso di interventi diretti (Art.6) con una superficie lorda esistente superiore a 1.000 mq, il rilascio di idoneo titolo abilitativo è subordinato all'esito di apposita conferenza dei servizi per la quale il Comune deve predisporre un apposito parere tecnico contenente (Art.8 c.10bis):

- **Verifiche sulla legittimità delle consistenze edilizie** e sull'applicabilità della presente legge, con puntuale riferimento alla disposizione in cui rientra l'intervento proposto;

- **Verifica sui dati dimensionali;**
- **Verifica standard urbanistici:** quantità e localizzazione delle aree di cessione per gli standard urbanistici ovvero, in sostituzione, sulla loro monetizzazione.

#### **6. Il Ruolo della Regione (Supporto Tecnico)**

- **Tabella Parametrica degli incrementi:** Un foglio di calcolo per certificare l'esattezza degli incrementi (evitando abusi o errori di calcolo tra SL e Volume).
- **Gestione del Contenzioso:** Pareri pre-istruttoria per prevenire ricorsi al TAR su interpretazioni divergenti della norma.
- **Audit Post-Operam:** Supporto opzionale per verificare che i requisiti di risparmio energetico e sismico dichiarati siano stati effettivamente realizzati.

## **ALL.6 STRATEGIE e RACCOMANDAZIONI - Metodologia per la definizione della *Strategia di rigenerazione e rivitalizzazione territoriale e urbana* ai fini dell'applicazione della LR 7/2017 e s.m.i.**

La metodologia delinea un quadro di riferimento per la definizione della *Strategia di rigenerazione e rivitalizzazione delle città medio-piccole* e dei relativi territori, nel quale iscrivere e orientare i diversi interventi previsti dalla LR 7/2017 e s.m.i..

La metodologia è articolata in quattro parti legate alla definizione della strategia di rigenerazione, al processo di partecipazione scelto, alla condivisione di azioni e buone pratiche e alla ricerca delle adeguate forme di finanziamento.

I Comuni definiscono la propria Strategia secondo le proprie specifiche esigenze, potendo selezionare e metter in atto le indicazioni, i temi, le modalità e i passaggi del percorso delineato che risultano maggiormente rispondenti alle necessità, alle attitudini e agli obiettivi di rigenerazione e rivitalizzazione di ciascun Comune.

### **1. STRATEGIA *Definizione e formalizzazione della Strategia di rigenerazione e rivitalizzazione territoriale e urbana.***

La Strategia può essere definita dal Comune singolarmente ovvero in modo coordinato tra Comuni contermini ovvero i Comuni interessati possono definire congiuntamente una unica Strategia intercomunale, mediante i seguenti passaggi:

- Identificazione e analisi di problemi di degrado fisico-funzionale e di disagio abitativo e socio-economico;
- Definizione di obiettivi, strategie e prestazioni per la rigenerazione di ambiti urbani e sistemi territoriali caratterizzati da fenomeni di degrado fisico-funzionale e/o disagio sociale e/o economico, in coerenza con strategie comunitarie e regionali, con i piani e gli strumenti di programmazione regionale, provinciale e comunale e intercomunale;
- Individuazione del territorio urbanizzato e degli ambiti urbani di riqualificazione (vedi Art.3 - legge regionale 7/2017 e ss.mm.ii.) e delle aree di rivitalizzazione che necessitano di interventi di rigenerazione;
- Territorializzazione di obiettivi, strategie e azioni con particolare attenzione agli spazi pubblici ed alle dotazioni urbanistiche.

La *Strategia di rigenerazione territoriale e urbana* affronta i seguenti temi, che possono essere integrati e/o modificati in ordine alle esigenze di ciascun Comune:

- Prevenzione dei rischi e riduzione della vulnerabilità territoriale e urbana;
- Accessibilità e mobilità sostenibile;
- Città pubblica: spazi pubblici, dotazioni e servizi pubblici;
- Infrastrutture/dotazioni ecologiche, servizi ambientali e reti verdi e blu;
- Riqualificazione ambiente costruito e patrimonio edilizio;
- Recupero, valorizzazione e fruizione del patrimonio storico, culturale, paesaggistico e ambientale;
- Progetti strategici/Interventi prioritari;
- Valorizzazione delle produzioni agroalimentari locali e incentivazione di forme organizzate di produzione biologica e commercializzazione di prodotti tipici e di promozione del territorio (ad es. costituzione di biodistretto);

- Recupero edilizio e formazione di strutture ricettive (ad es. albergo diffuso con il coinvolgimento degli interventi edilizi privati);
- Recupero e rifunzionalizzazione di strutture di proprietà comunale per offerta di nuovi servizi alle comunità locali (assistenza socio-sanitaria, centri sociali, centri culturali, centri per attività giovani e bambini, ecc).
- Valorizzazione del paesaggio e delle risorse naturali, ambientali e storico-culturali, con particolare attenzione alla rete di cammini, percorsi e itinerari, di livello nazionale, regionale o locale, in cui sono inseriti i territori comunali;

## **2. PROCESSO** *Partecipazione comunità e coinvolgimento attori locali.*

I Comuni definiscono, implementano e attuano la *Strategia di rigenerazione e rivitalizzazione* sulla base di un processo di coinvolgimento degli attori locali e di partecipazione attiva della comunità locale.

Ciascun Comune organizza e programma le attività di partecipazione secondo la propria propensione partecipativa, la eventuale tradizione di coinvolgimento attivo dei cittadini e degli attori locali, la presenza di forme organizzate della società civile (associazioni, comitati, gruppi, ecc.) che possono favorire e supportare l'attivazione di processi partecipativi.

### *Finalità:*

- Coinvolgimento della comunità locale: conoscenza e condivisione dell'individuazione delle situazioni di degrado/disagio; contributo e condivisione delle scelte e delle priorità di rigenerazione.
- Coinvolgimento degli attori locali (proprietari, imprenditori, associazioni, forma di rappresentanza): fare emergere gli interessi, le esigenze e le priorità; condividere l'ingaggio e la collaborazione al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione e rivitalizzazione-
- Raccontare e comunicare il territorio a partire dalle valenze e specificità locali (storytelling) per creare un'offerta turistica che sia specifica e identitaria dell'ambito e quindi competitiva, utilizzando anche proposte di esperienze virtuali.
- Creare strumenti per la conoscenza, diffusione e comunicazione delle opportunità che il territorio offre e che risultano complementari alle iniziative di rigenerazione e rivitalizzazione dei centri medio-piccoli e dei relativi territori.

### *Modalità:*

- Attività di informazione, comunicazione e partecipazione civica;
- Processi organizzati di partecipazione (focus group, laboratori, ecc);
- Campagne di formazione, informazione e sensibilizzazione della popolazione circa la rilevanza delle risorse locali ai fini dello sviluppo sostenibile e la necessità di protezione e cura delle stesse;
- Attività di coinvolgimento degli attori locali (associazioni, imprenditori, ecc) per stimolare l'ingaggio diretto nelle iniziative di rigenerazione e rivitalizzazione del territorio;
- Attivazione di collaborazioni con gli istituti scolastici al fine di coinvolgere le giovani generazioni;
- Giochi di ruolo territoriali: Attività ludico-partecipative, in cui i partecipanti "giocano" vivendo scenari futuri della propria città o territorio;
- "Hackathon" civici: Eventi intensivi dove giovani, cittadini, esperti e tecnici confrontano idee e co-progettano proposte per affrontare i problemi locali.

### 3. AZIONI E BUONE PRATICHE.

I Comuni attivano la Strategia di rigenerazione e rivitalizzazione territoriale e urbana mediante azioni e interventi quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti:

#### a) Riqualficazione edilizia e urbana

- Interventi di recupero e riqualficazione edilizia della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii., con particolare attenzione per l'individuazione di soluzioni innovative per il miglioramento delle prestazioni energetiche, antisismiche e di riqualficazione architettonica degli edifici, e l'introduzione di funzioni commerciali, ricettive, di servizio alla persona, di artigianato compatibile, sociali, culturali, creative e altri servizi volti a favorire la rivitalizzazione dei centri.
- Programmi di rigenerazione territoriale e urbana della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii.. che affrontino e integrino diversi contenuti della Strategia: riqualficazione degli spazi e degli edifici; servizi pubblici; attività produttive; mobilità; ecc.

#### b) Spazi pubblici, servizi pubblici

- Reti verdi e blu, aree verdi attrezzate (incremento biodiversità, de-impermeabilizzazione, accorgimenti gestione acque, incremento dotazione verde, ecc.);
- Riqualficazione spazi pubblici (miglioramento accessibilità per tutti, de-impermeabilizzazione, incremento dotazione verde per contrasto "isole di calore", ecc.);
- Recupero strutture pubbliche in disuso o sottoutilizzate e rifunionalizzazione per nuovi servizi alla popolazione e ai visitatori (Medical Hub, Cultural Hub, Food Hub, ecc.);
- Sviluppo di spazi per servizi agli anziani e per asilo nido;
- Interventi finalizzati alla formazione di centri polivalenti per svolgere attività di diverso genere (sport, laboratori, conferenze, ecc.) e a disposizione della comunità, delle associazioni, di gruppi di abitanti qualora necessitino di spazi per iniziative e eventi;
- Progetti funzionali alla creazione di spazi d'aggregazione, co-working dell'artigianato, attrezzati con macchinari e utensili, per svolgere alcune lavorazioni domestiche e/o legate al fai da te (come una macchina da cucire o degli utensili per la falegnameria);
- Sviluppo di attrezzature sportive, valorizzando gli impianti sportivi esistenti nel territorio e promuovendo forme di gestione sostenibili ed efficienti.

#### c) Mobilità sostenibile e infrastrutture

- Manutenzione della viabilità e implementazione di sistemi di mobilità condivisa (carpooling, carpooling scolastico, ride sharing, ecc);
- Formazione di percorsi per la mobilità ciclabile e di aree pedonali nei centri urbani;
- Implementazione di servizi di trasporto pubblico "on demand" (es. progetto "Chiamabus" nella Provincia di Rieti);
- Miglioramento dei collegamenti con le città maggiori di riferimento per i centri medio-piccoli;

- Recupero e rafforzamento delle reti di percorsi, cammini e itinerari che interessano il territorio comunale;
- Eventuale realizzazione di eliporto, al fine di garantire maggiore efficienza al servizio di soccorso ed emergenza mediante elisoccorso.

d) Produzione agroforestale

- Sviluppo del settore allevamento/agricoltura in un'ottica di filiera, in particolare nel caso di costituzione e implementazione di un biodistretto;
- Promozione della produzione con metodi innovativi e più sostenibili come l'idroponico e le serre sociali, anche mediante l'attivazione di reti e relazioni tra imprese agricole, centri ricerca ed eventuale biodistretto per l'innovazione del settore e delle produzioni agricole (in particolare in contesti collinari e montani);
- Istituzione di forme coordinate di gestione forestale, con riferimento alle proprietà collettive ove esistenti (ad es. università agrarie, comunanze, ecc.);
- Sostegno alle aziende locali per l'utilizzo sostenibile dei prodotti delle foreste (food forest);
- Progetti di rete per l'attivazione di relazioni con enti, scuole, attività commerciali del territorio per favorire la vendita a km0 e l'uso dei prodotti locali nel territorio per la comunità e per i turisti;
- creazione di un marchio unico di prodotti tipici e attività di comunicazione correlata;
- realizzazione di poli di valorizzazione/commercializzazione dei prodotti tipici a supporto delle realtà locali;
- sostegno a nuove microimprese di giovani imprenditori agricoli impegnate nella coltivazione di varietà vocazionali identificate, con riferimento alle proprietà collettive (sfruttamento usi civici), all'attivazione di strutture produttive condivise (stalle di comunità; spazi e attrezzature per la trasformazione dei prodotti, ecc);
- attività formative in loco per lo sviluppo di competenze nei giovani e attività di sensibilizzazione nelle scuole sulle opportunità date dal settore agroalimentare;

e) Attività produttive, commercio

- Piano di incentivi per attivare investitori e riaprire le attività commerciali in particolare nei centri storici (agevolazioni o riduzione dei tributi locali);
- Sostegno alla microimprenditorialità, mediante fornitura di spazi a canoni agevolati, supporto allo sviluppo imprenditoriale, ecc.;
- Incentivi a smartworkers che si trasferiscono nel territorio.

f) Valorizzazione del territorio, Turismo

- Manutenzione e valorizzazione dei cammini, sentieri e percorsi (eventuale coinvolgimento di associazioni pertinenti presenti sul territorio);
- Implementazione dell'offerta ricettiva e servizi connessi (albergo diffuso, B&B, ecc), in particolare attraverso il recupero di patrimonio edilizio abitativo non utilizzato;
- Incremento dell'offerta di servizi e pacchetti turistici integrati e stagionalizzati e miglioramento delle capacità nell'individuare e intercettare la domanda potenziale, anche straniera, in particolare modo legata a forme di turismo sostenibile.
- Corsi per la formazione di guide turistiche locali;

- Integrazione di attrezzature e servizi al turismo per la fruizione del territorio e del paesaggio.

g) Sostenibilità, Energia, Connettività

- Incremento connettività sul territorio (es. progetti di sviluppo connettività digitale);
- Attivazione di accordi con le aziende per lo smaltimento dei rifiuti funzionali alla produzione di biogas, in riferimento a impianti esistenti o da realizzare
- Attivazione e/o supporto a progetti di costituzione di Comunità Energetiche Rinnovabili;
- Promozione del processo di formazione di una Green Community per lo sviluppo sostenibile delle aree interne a partire dalla valorizzazione e dall'utilizzo delle risorse disponibili (foreste, legno, acqua, ecc.).

h) Formazione

- Sviluppo di corsi di formazione superiori e/o specialistici riferiti alla esigenza di rafforzamento del capitale umano del territorio e alle sue vocazioni produttive (agricoltura, allevamento, servizi al turismo, artigianato, ecc), anche mediante incentivi e collaborazioni con Università, Centri di ricerca e altri enti;
- Proposta formativa anche attraverso laboratori alternativi (teatro, arte, ecc.) per integrare le occasioni e le modalità della formazione, con particolare riferimento alle giovani generazioni.

i) Cultura

- Organizzazione di eventi culturali durante tutto l'anno, negli spazi e nelle strutture pubbliche disponibili nei Comuni;
- Progetti legati alle attività culturali, della creatività e dello spettacolo con il coinvolgimento della comunità locale (scuole, associazioni, ecc.).

**4. ATTUAZIONE** *Forme di finanziamento e risorse a sostegno della Strategia di rigenerazione territoriale e urbana.*

La Strategia si può attuare mediante le seguenti forme di finanziamento, oltre le risorse che ciascun Comune è capace di individuare e convogliare sugli interventi di rigenerazione e rivitalizzazione anche con il coinvolgimento di soggetti privati:

- Programmi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.2 legge regionale 7/2017 e ss.mm.ii. nei quali sia contenuto l'impegno per la riqualificazione dello spazio pubblico;
- Fondi regionali per la rigenerazione urbana e l'assistenza sociale (RSA);
- Programmi per lo sviluppo rurale e biodistretti (es. PSR, FEASR);
- Fondi per lo sport e l'impiantistica sportiva (CONI, ministeriali);
- Programmi europei e nazionali per le aree terremotate (SNAI, FSC);
- Programmazione regionale 2021/2027 e "Documento Strategico di Programmazione (DSP) 2023-2028.