

Urbanistica e rigenerazione urbana

28 gennaio 2025

Rigenerazione urbana

Progetti di rigenerazione urbana per la riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale

Al fine di favorire gli investimenti in progetti di **rigenerazione urbana**, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale sono stati assegnati contributi per investimenti nel limite complessivo di 300 milioni di euro per l'anno 2022 (art. 1, commi 534-542, legge di bilancio 2022, L. n. 234/2021), ai **comuni, con popolazione inferiore a 15.000 abitanti** che, in forma associata, presentano una popolazione superiore a 15.000 abitanti. In tale ambito, il Ministero dell'interno ha pubblicato il [D.M. del 19 ottobre 2022](#) che presenta [l'elenco](#) delle domande trasmesse dai comuni e le [assegnazioni](#) di contributi per 296,3 milioni per l'anno 2022.

In merito la Corte dei conti con la [delibera n. 51/2022](#) ha analizzato l'attuazione dei suddetti interventi.

In tale ambito, viene prorogata dal 31 marzo al 30 giugno 2025 la scadenza per la **stipula del contratto di affidamento dei lavori** per i progetti di rigenerazione urbana (di cui all'art. 1, comma 539, della citata legge 234/2021). Di conseguenza, viene spostato dal 15 maggio al 15 settembre 2025 il termine di adozione del decreto ministeriale di revoca delle risorse per i progetti che non abbiano rispettato il suddetto termine (art. 8, comma 8-quater, D.L. 25/2025).

Inoltre, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, è stato istituito un **fondo** per investimenti di **rigenerazione urbana** a favore dei **comuni con popolazione inferiore a 15 mila abitanti**, con una dotazione complessiva per il biennio 2025-2026 pari a 235 milioni di euro. Il compito di individuare i criteri di riparto del fondo e le modalità di utilizzo delle risorse è demandato ad un decreto ministeriale da adottare entro il 30 giugno 2023, assicurando in ogni caso l'attribuzione delle risorse in proporzione al fabbisogno espresso da ciascuna regione, anche tenendo conto delle risorse assegnate dal richiamato art. 1, comma 534 della legge di bilancio 2022 (art. 14-*quinquies* del D.L. 176/2022).

Le risorse del suddetto fondo (per un importo pari a 115 milioni di euro per l'anno 2025 e a 120 milioni di euro per l'anno 2026) sono state assegnate ai comuni colpiti da eventi alluvionali relativi alle dichiarazioni di stato di emergenza deliberate dal Consiglio dei ministri il 28 agosto 2023, in proporzione alla quantificazione dei danni subiti (D.L. 104/2023, art. 23, comma 1-ter). I criteri e le modalità di riparto delle somme assegnate ai comuni sono state definite dal [Decreto 20 settembre 2024](#).

Contributi ai comuni per interventi sul territorio

Contributi del Ministero dell'interno ai comuni:

Medie opere

Le risorse assegnate dal Ministero dell'interno ai comuni ad opera dell'art. 1 comma 139 della legge di bilancio 2019, per le annualità 2024 e 2025, a favore di **investimenti relativi a opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio** (cd. **medie opere**), sono finalizzate allo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili per l'anno 2023, **per un importo complessivo pari a 1,35 miliardi**, assegnati per le **annualità 2023, 2024 e 2025** dal [decreto 19 maggio 2023](#). Si specifica, altresì, che quanto disposto è volto a garantire il rispetto dei target associati alla Missione 2 - Rivoluzione verde e transizione ecologica - Componente 4 - Tutela del territorio e della risorsa idrica - Investimento 2.2 - Interventi per la resilienza, la valorizzazione del territorio e l'efficienza energetica dei Comuni del Piano

nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), con una dotazione pari a 6 miliardi, attualmente defanziata ad opera del [PNRR](#) come modificato l'8 dicembre 2023. E' obbligatorio per i comuni beneficiari delle risorse per ciascuna annualità del periodo 2021-2025 di concludere i lavori, entro il 31 marzo 2026 (art. 32, comma 1 del D.L. 19/2024).

L'art. 1, comma 139, della legge di bilancio 2019 (come modificato dall'art. 20 del D.L. 152/2021), prevede l'assegnazione da parte del Ministero dell'interno ai comuni di **contributi complessivi pari a 7,8 miliardi (periodo 2021-2030, vedi *infra*), per investimenti relativi a opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio (**medie opere**), nel limite complessivo di 350 milioni di euro per l'anno 2021, di 450 milioni di euro per l'anno 2022, di 550 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2023 al 2025, di 700 milioni di euro per l'anno 2026 e di 750 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 al 2030. A decorrere dall'anno 2022, in sede di definizione delle procedure di assegnazione dei contributi, almeno il 40 per cento delle risorse allocabili è destinato agli enti locali del Mezzogiorno.**

Tali risorse sono state poi ridotte di 150 milioni di euro per ciascuno degli anni 2023 e 2024 (articolo 28, comma 4, del D.L. 17/2022) e di 699,5 milioni per l'anno 2026 e di 35 milioni per l'anno 2027 (art. 1, comma 8, lett. d) del D.L. 19/2024) e ridotte di 200 milioni per ciascun degli anni 2028-2030 (art., comma 796, legge di bilancio 2025 - L. n. 207/2024).

Per l'**annualità 2021**, ai sensi del comma 139-ter della legge di bilancio 2019 (introdotto dall'art. 20 del D.L. 152/2021), nell'ambito del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR, missione M2C4I2.2), sono previste le risorse del comma 139, pari a 350 milioni di euro per l'anno 2021, e le risorse del comma 139-bis (introdotto dall'art. 46, comma 1, lett. b, del D.L. 104/2020), che ha incrementato le risorse per l'anno 2021 di 900 milioni e di 1.750 milioni di euro per l'anno 2022, finalizzandole allo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili per l'anno 2021. Di conseguenza, le risorse previste dal comma 139 per l'annualità 2021 risultano pari a 3 miliardi. I comuni beneficiari delle suddette risorse concludono i lavori entro il 31 marzo 2026.

Alle risorse previste dal comma 139 per l'anno 2021, si sono poi aggiunti 600 milioni stanziati dal rifinanziamento per l'anno 2021 ad opera della Sezione II della legge di bilancio 2021 (L. n. 178/2020), portando la dotazione finale per la graduatoria e lo scorrimento dell' **annualità 2021 a complessivi 3,6 miliardi**, assegnati con i D.M. del [23 febbraio 2021](#) (1,9 miliardi) e dell' [8 novembre 2021](#) (1,7 miliardi).

Per l'**annualità 2022**, i contributi ai comuni risultano pari a **450 milioni**, assegnati dal [decreto 18 luglio 2022](#), e non sono soggetti a revoca se alla data del 15 settembre 2024 risulta stipulato il contratto di affidamento dei lavori (art. 8-bis, lett. d), D.L. 113/24). Viene altresì previsto l'eliminazione della clausola del rispetto, in ogni caso, delle scadenze e degli obblighi previsti dal PNRR. Si tratta di una disposizione che appare motivata dall'eliminazione delle "medie opere" dal Piano medesimo (art. 8-bis, lett. c), del D.L. 113/24 che modifica il comma 143 della L. 145/2018).

In sostanza, nel **periodo 2021-2025, interessato dal PNRR**, sono state complessivamente stanziati per le **medie opere risorse per 5.400 milioni di euro**: di queste risorse, **4,95 miliardi di euro sono confluire nel PNRR** (misura M2C4I2.2. ora defanziata vedi *supra*), secondo quanto risulta dal combinato disposto dei commi 139, 139 bis, 139-ter e 139- quater della legge n. 145/2018, rimanendo esclusi dal Piano 450 milioni a valere sugli stanziamenti 2022.

In materia di **aggiudicazione di lavori** per investimenti relativi a opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio – **cd "opere medie"**, con una serie di proroghe all'art. 1, comma 143 della legge di bilancio 2019 (L. 145/2018), vengono aggiornati i termini di aggiudicazione ordinari degli interventi, riconoscendo tre mesi aggiuntivi a tutti gli enti coinvolti (art. 8, comma 8-bis, lett. a) e b) D.L. 25/2025) e vengono ampliate le deroghe anche ai contributi assegnati nel 2023 (DM Interno 28 marzo e 19 maggio 2023), che non sono soggetti a revoca a condizione che l'affidamento dei lavori avvenga entro il 30 giugno 2025 (art. 8, comma 8-bis, lett. c) D.L. 25/2025).

Piccole opere

Anche i contributi previsti all'articolo 1, comma 29 e seguenti, della legge di bilancio 2020 (L. n. 160/2019) sono confluire all'interno della M2 C4 I2.2 del PNRR (vedi *supra*). Tali **contributi** riguardano (cd. **piccole opere**): investimenti destinati ad opere pubbliche in materia di efficientamento energetico, ivi compresi interventi volti all'efficientamento dell'illuminazione pubblica, al risparmio energetico degli edifici di proprietà pubblica e di edilizia residenziale pubblica, nonché all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili; sviluppo territoriale sostenibile, ivi compresi interventi in materia di mobilità sostenibile, nonché interventi per l'adeguamento e la messa in sicurezza di scuole, edifici pubblici e patrimonio comunale e per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per un ammontare complessivo **3 miliardi per il periodo 2020-2024**, assegnati con i D.M. del [14 gennaio 2020](#), del [30 gennaio 2020](#) e dell'[11 novembre 2020](#). Tali lavori devono concludersi entro il 31 dicembre 2025 (art. 33 del D.L. 19/2024). In merito, vedi anche [PNRR – Contributi per le Piccole e Medie opere](#) e la [delibera n. 19/2024](#) della Corte dei conti.

A seguito della decisione di esecuzione del Consiglio UE – ECOFIN dell'8 dicembre 2023, per mezzo della quale si è proceduto all'approvazione della revisione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) italiano, la **Misura M2C4I2.2**, all'interno della quale confluivano le citate risorse (art. 1, comma 29, della legge n.160/2019 (**Piccole opere**) e art. 1, comma 139 e seguenti, della legge n.145/2018 (**Medie opere**),

è stata stralciata dal Piano, fermo restando il finanziamento degli interventi a valere sulle risorse nazionali stanziare a legislazione vigente.

Piccoli comuni

Per stabilizzare i contributi a favore dei **piccoli comuni** allo scopo di potenziare gli investimenti per la messa in sicurezza di scuole, strade, edifici pubblici e patrimonio comunale e per l'abbattimento delle barriere architettoniche a beneficio della collettività, nonché per gli interventi di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile, a decorrere dall'anno 2021 è stato autorizzato, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, l'avvio di un programma pluriennale per la realizzazione degli interventi per l'assegnazione a ciascun **comune con popolazione inferiore a 1.000 abitanti** un contributo di pari importo, nel limite massimo di 160 milioni di euro per l'anno 2021, 168 milioni di euro per ciascuno degli anni 2022 e 2023, 172 milioni di euro per l'anno 2024, 140 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2025 al 2030, 132 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2031 al 2033 e 160 milioni di euro a decorrere dall'anno 2034 (art. 30, comma 14-bis, D.L. 34/2019 e successive mod.). L'autorizzazione di spesa prevista è stata dapprima ridotta, nelle misure pari, rispettivamente, a 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024 e 2025 ed a 44 milioni di euro per l'anno 2024, 14 milioni di euro per l'anno 2025 e 26 milioni di euro per l'anno 2027 (art. 1, commi 484 e 510 della legge di bilancio 2024 - L. n. 213 del 2023) e, successivamente, ridotta di ulteriori 115,5 milioni per l'anno 2025, di 139,5 milioni per l'anno 2026, di 113,5 milioni per l'anno 2027, di 139,5 milioni per ciascuno degli anni dal 2028 al 2030, di 132 milioni per ciascuno degli anni dal 2031 al 2033 e di 160 milioni annui a decorrere dall'anno 2034 (art. 1, comma 798 della legge di bilancio 2025). In sostanza, risulta azzerata l'autorizzazione di spesa prevista per il periodo 2025-2034.

Fondo per investimenti a favore dei comuni

È stato istituito e disciplinato un **fondo per investimenti a favore dei comuni** (art. 1, commi 44-46 della legge di bilancio 2020 - L. 160/2019), collocato nello stato di previsione del Ministero dell'interno e avente una dotazione complessiva di 4 miliardi di euro (400 milioni per ciascuno degli anni 2025-2034), destinato al rilancio degli investimenti per lo sviluppo sostenibile e infrastrutturale del Paese, in particolare nei settori di spesa dell'edilizia pubblica, inclusi manutenzione e sicurezza ed efficientamento energetico, della manutenzione della rete viaria, del dissesto idrogeologico, della prevenzione del rischio sismico e della valorizzazione dei beni culturali e ambientali. Successivamente, le risorse del fondo sono state ridotte per 285 milioni di euro per l'anno 2025 e per 280 milioni di euro per l'anno 2026, ed è stato introdotto un vincolo di assegnazione delle risorse, pari ad almeno il 40% delle risorse, a favore degli enti locali del Mezzogiorno (art. 28, commi 4 e 6, D.L. 17/2022). Ulteriori riduzioni sono state operate dall'art. 14-*quinquies*, comma 3, del D.L. 176/2022 (115 milioni di euro per l'anno 2025 e 120 milioni per il 2026) e dall'art. 1, comma 8, lett. e), del D.L. 19/2024 (400 milioni di euro per ciascuno degli anni 2027 e 2028 e 260 milioni per l'anno 2029). Di conseguenza, le risorse complessive del fondo in questione ammontano a 2.140 milioni di euro (140 milioni per il 2029 e 400 milioni per ciascuno degli anni 2030-2034). Da ultimo, il Fondo in questione è stato soppresso (art. 1, comma 801 della legge di bilancio 2025).

Risorse per la progettazione definitiva ed esecutiva dei comuni

Per la **progettazione definitiva ed esecutiva** (art. 1, commi 51 e ss. legge di bilancio 2020 - L. n. 160/2019) relativa ad interventi di messa in sicurezza del territorio a rischio idrogeologico, di messa in sicurezza ed efficientamento energetico delle scuole, degli edifici pubblici e del patrimonio degli enti locali, nonché per investimenti di messa in sicurezza di strade (nel limite di 85 milioni di euro per l'anno 2020, di 128 milioni di euro per l'anno 2021, di 320 milioni di euro per l'anno 2022, di 350 milioni di euro per l'anno 2023 e di 200 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2031), è stato adottato il [decreto del Ministero dell'interno del 28 ottobre 2022](#) con il quale è stata disposta l'assegnazione ([Allegato 1](#) del D.M. 28 ottobre 2022) di ulteriori risorse finanziarie, previste per il 2023, pari a complessivi 350 milioni di euro, finalizzate allo scorrimento della graduatoria dei progetti ammissibili per l'anno 2022, di cui all'[allegato 1 al decreto interministeriale 10 giugno 2022](#), individuati dalla posizione n. 1783 alla posizione n. 4007, con esclusione delle richieste per le quali gli enti titolari non hanno manifestato interesse. Per l'anno 2024, con il [decreto ministeriale del 17 aprile 2024](#) sono state ammesse a finanziamento le richieste classificate dalla posizione n.1 alla posizione n.1.494 della graduatoria prevista nell'allegato al medesimo decreto per un importo pari a 300 milioni.

L'articolo 1, comma 53-ter, della legge di bilancio 2020 (L. n.160 del 2019), come integrato dall'articolo 16, comma 3, del D.L. 115/2022, ha previsto, relativamente al contributo in esame, che le risorse assegnate agli

enti locali per l'anno 2023 ai sensi del comma 51 sono finalizzate allo scorrimento della graduatoria dei progetti ammissibili per l'anno 2022, a cura del Ministero dell'interno, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi da 53-bis a 56. L'art. 1, comma 779 della legge di bilancio 2023 (L. n. 197 del 2022) ha introdotto il comma 51-ter all'art. 1 della richiamata legge di bilancio 2020, al fine di incrementare le risorse assegnate agli enti locali di 50 milioni per l'anno 2023 e di 100 milioni per ciascuno degli anni 2024 e 2025.

L'intervento in questione è stato ridotto di 40 milioni per l'anno 2022 (art. 28 D.L. 17/202) e di 200 milioni di euro per l'anno 2025 e di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2026 al 2031 (art. 1, comma 799, lett. b), legge di bilancio 2025- L. n. 207/2024).

Altri Fondi (MIT e MEF)

Nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, è stato istituito il [Fondo per la progettazione degli enti locali](#), destinato al finanziamento della redazione dei **progetti di fattibilità tecnica ed economica** e dei **progetti definitivi** ed esecutivi degli enti locali per opere destinate alla messa in sicurezza di edifici e strutture pubbliche, con una dotazione di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2018 al 2030 (art. 1, comma 1079 della legge di bilancio 2018). Da ultimo, tale fondo è stato defianziato per un importo complessivo di 89,9 milioni di euro (29,93 milioni per l'anno 2025, 29,97 milioni per il 2026 e 30 milioni per il 2027; art. 1, comma 802, lettera b) legge di bilancio 2025).

Per il finanziamento di iniziative di **assistenza tecnica specialistica** in favore dei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti rivolte ad assicurare l'efficace e tempestiva attuazione degli interventi previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (**PNRR**), nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze è stato istituito un **Fondo** con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026 (art. 1, comma 780, legge di bilancio 2023- L. n. 197/2022).

Contributi delle regioni ai comuni

Al fine di favorire gli investimenti, sono assegnati alle **regioni** a statuto ordinario contributi, nel limite complessivo di 4,3 miliardi di euro, per il periodo 2021-2034, per **investimenti per la progettazione e per la realizzazione di opere pubbliche** per la messa in sicurezza degli edifici e del territorio, per interventi di viabilità e per la messa in sicurezza e lo sviluppo di sistemi di trasporto pubblico anche con la finalità di ridurre l'inquinamento ambientale, per la rigenerazione urbana e la riconversione energetica verso fonti rinnovabili, per le infrastrutture sociali e le bonifiche ambientali dei siti inquinati, nonché per altri investimenti, nel limite complessivo di 135 milioni di euro per l'anno 2021, di 435 milioni di euro per l'anno 2022, di 424,5 milioni di euro per l'anno 2023, di 524,5 milioni di euro per l'anno 2024, di 124,5 milioni di euro per l'anno 2025, di 259,5 milioni di euro per l'anno 2026, di 304,5 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2032, di 349,5 milioni di euro per l'anno 2033 e di 200 milioni di euro per l'anno 2034 (art. 1, comma 134, Legge di bilancio 2019 - L. n. 154/2018, come modificato dall'art. 1, comma 809, lett. a), della legge di bilancio 2021 - L. n. 178/2020). Le suddette risorse sono state ridotte di 210,5 milioni per ciascuno degli anni dal 2023 al 2033 (art. 39, comma 14-octies, D.L. 162/2019). I suddetti contributi per gli investimenti sono assegnati per almeno il 70 per cento, per ciascun anno, dalle regioni a statuto ordinario ai comuni del proprio territorio (art. 1, comma 135, legge di bilancio 2019)

Successivamente, il periodo di assegnazione dei contributi è stato ridefinito fino al 2026 (in luogo del 2034) (art. 1, comma 797, lett. a), Legge di bilancio 2025 - L. n. 207/2024). La riduzione delle risorse assegnate nel periodo 2027-2034 ammonta a 304,5 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2032, 349,5 milioni di euro per l'anno 2033 e 200 milioni di euro per l'anno 2034, per complessivi 2,4 miliardi di euro (di cui il 70% era la quota assegnata ai comuni).

Altre misure

Al fine di consentire la programmazione e il finanziamento di interventi per la rinaturalizzazione di suoli degradati o in via di degrado in ambito urbano e periurbano, è stato istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, il **Fondo per il contrasto del consumo di suolo**, con la dotazione di 10 milioni per l'anno 2023, di 20 milioni di euro per l'anno 2024, di 30 milioni di euro per l'anno 2025 e di 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027.

Con un decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, saranno definiti i criteri per il riparto del fondo a favore delle regioni e delle province autonome (art. 1, commi 695-696 Legge di bilancio 2023, L. n. 197/2022).

In tema di **rigenerazione urbana e risanamento ambientale**, si prevede che un **Commissario straordinario del Governo** approvi, anche per stralci o parti funzionali, un programma di rigenerazione urbana per determinate aree di rilevante interesse nazionale e la possibilità per la società **Arexpo S.p.A.** di stipulare accordi quadro, con le amministrazioni pubbliche e con le relative società in house, società controllate e società partecipate, che sono anche amministrazioni aggiudicatrici, per interventi di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, recupero sociale e urbano dell'insediamento, favorendo al contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale. (art. 52, commi 4 e 5, del D.L. 13/2023).

In tale ambito, la Camera dei deputati ha pubblicato, in collaborazione con il Cresme, nel mese di giugno del 2022 il dossier su "[Le politiche di rigenerazione urbana - Prospettive e possibili impatti](#)", che reca una ricostruzione dei profili ordinamentali, normativi e giurisprudenziali in materia di rigenerazione urbana e una valutazione di impatto degli investimenti in rigenerazione urbana.

Si prevede altresì che il **Dipartimento per le politiche di coesione e per il Sud** della Presidenza del Consiglio dei ministri, sentiti i Comuni capoluogo delle Città metropolitane, provvede ad **individuare iniziative per il sostegno della rigenerazione urbana**, il contrasto al disagio socio-economico e abitativo nelle periferie, la mobilità «green», l'inclusione e l'innovazione sociale, con particolare riguardo alle iniziative complementari agli interventi previsti nella Missione 5, Componente 2, investimenti 2.1 e 2.2 del PNRR (art. 32 del D.L. 60/2024).

Attività parlamentare

Nel mese di novembre del 2024, è stata approvata dalla Camera, l'A.C. 1987, ora all'esame del Senato ([A.S. 1309](#)) recante disposizioni finalizzate a risolvere il contrasto, generatosi nella giurisprudenza amministrativa, circa la corretta interpretazione dell'articolo 41-*quinquies*, primo comma, della legge urbanistica (L. 1150/1942) e del numero 2 dell'art. 8 del D.M. n. 1444/1968, che individuano i limiti di volumi e altezza delle costruzioni nell'ambito del territorio comunale urbanizzato. Per saperne di più: il [ddl n. 1309](#) con il testo del disegno di legge, il relativo dossier e le audizioni svolte.

Dal 2025 è ripreso l'esame, in sede referente presso l'8^o Commissione del Senato, del [testo unificato](#) derivante dalla congiunzione di più disegni di legge, riguardante misure in materia di rigenerazione urbana, finalizzato al recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica, nonché alla promozione di politiche urbane integrate e sostenibili, in modo da perseguire la coesione sociale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio e la salvaguardia delle funzioni ecosistemiche del suolo.

Nel mese di ottobre 2023 è stato presentato presso l'VIII Commissione della Camera l'[A.C. 1179](#) che presenta disposizioni per il **contenimento del consumo di suolo** e la **rigenerazione urbana**. La proposta di legge è volta ad introdurre determinati principi, avviare una riduzione progressiva del consumo di suolo, impedire la possibilità di incrementare il consumo di suolo rispetto a quello già programmato ed incrementare il contributo per il permesso di costruire in caso di nuovo consumo di suolo.

PNRR e Piano nazionale complementare

Per interventi volti a favorire la rigenerazione urbana e *l'housing* sociale, sono state adottate determinate [misure previste nel PNRR](#) e nel [Fondo nazionale complementare al PNRR](#) (D.L. 59/2021).

La Corte dei conti con la [delibera 59/2024](#) "Relazione semestrale PNRR (I° semestre 2024 - II° semestre 2024)", pubblicata nel mese di dicembre 2024, con dati aggiornati al 31 ottobre 2024, evidenzia che l'edilizia residenziale pubblica e quella sociale, costituenti il principale strumento in grado di incidere sul problema della tensione abitativa e del disagio soprattutto dei ceti più poveri, raccolgono nel PNRR risorse contenute, rientranti prevalentemente nel Piano innovativo per la qualità dell'abitare, c.d. PINQuA (2,8 miliardi), ai quali si aggiunge la dotazione del Piano Nazionale Complementare per la misura Sicuro, verde e sociale (2 miliardi). Tali misure puntano soprattutto alla riqualificazione e alla manutenzione, più che a un incremento dello stock mediante nuove costruzioni, non sfruttando appieno l'occasione del PNRR per aumentare gli sforzi di edificazione di nuovi alloggi. Sotto il profilo attuativo si evidenziano ritardi per molti progetti, in particolare nei casi in cui la realizzazione risulta maggiormente complessa (ovvero, quando si tratta di opere pubbliche). Prendendo a riferimento i progetti rientranti nel PINQuA, che rappresenta la misura del Piano più strettamente connessa alla questione abitativa, oltre un terzo di essi presenta dei ritardi rispetto alla rispettiva programmazione temporale; inoltre, circa l'80 per cento di tali ritardi si concentra nelle fasi precedenti l'avvio dei lavori.

Programmi del PNRR

Nello specifico, nel **nuovo PNRR** sono previste misure nella Missione 5, Componente 2, per complessivi 8,3 miliardi (in diminuzione rispetto ai 11,2 miliardi di euro del PNRR originario), volte a favorire, tra l'altro, i seguenti interventi:

- **Progetti di rigenerazione urbana**, per la **riduzione di situazioni di emarginazione e degrado sociale** (M5C2-2.1) del Ministero dell'interno per un importo di 2,0 miliardi di prestiti per il periodo 2021-2026 (3,3 miliardi del PNRR approvato con [decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021](#), poi revisionato a seguito della [decisione del Consiglio ECOFIN dell'8 dicembre 2023](#), su cui successivamente è intervenuto l'art. 35, comma 1 del D.L. 19/2024). In tale ambito, si prevedono due differenti procedure per l'utilizzo delle somme stanziare, distinguendo gli interventi inclusi nel PNRR da quelli non rientranti in tale piano e, dall'altro, a individuare le procedure e i termini da rispettare per la realizzazione degli interventi (per approfondire, vedi [art. 8-ter, comma 1, D.L. 113/24](#)).

Con il [DPCM del 21 gennaio 2021](#), sono stati assegnati ai comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti, non capoluogo di provincia, ed i comuni capoluogo di provincia o sede di città metropolitana contributi per investimenti in **progetti di rigenerazione urbana** (ex art. 1, commi 42-43 della legge di bilancio 2020 - Legge 29 dicembre 2019, n. 160); con il [D.M. 30 dicembre 2021](#), sono stati previsti contributi ai comuni da destinare a investimenti in progetti di rigenerazione urbana anni 2021-2026 per 3,4 miliardi; con il [D.M. 21 febbraio 2022](#), sono state definite le modalità per la presentazione delle richieste di contributi, per l'annualità 2022, per i descritti investimenti; con il D.L. 17/2022 è stato autorizzato lo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili e non finanziate dal D.M. 30 dicembre 2021 e autorizzata la spesa complessiva di 905 mln. di euro per il periodo 2022-2026 (art. 28 D.L. 17/2022). Con il [D.M. 4 aprile 2022](#) è stato effettuato lo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili e non finanziate del D.M. 30 dicembre 2021 ed erogati, per tali progetti, contributi pari a circa 901 milioni. Complessivamente, le risorse assegnate per investimenti di rigenerazione urbana, sono, dunque, pari a 4,3 miliardi, di cui almeno il 40 per cento delle risorse allocabili territorialmente alle regioni del Mezzogiorno.

Le risorse per il periodo 2027-2030 sono state ridotte per complessivi 800 milioni (art., comma 799, lett. a), legge di bilancio 2025 - L. n. 207/2024).

Si interviene, in tale ambito, al fine di prorogare **dal 31 marzo 2025 al 30 giugno 2025** il termine per la **stipula del contratto di affidamento dei lavori**, e **dal 30 aprile 2025 al 30 settembre 2025** il termine per l'**adozione del decreto ministeriale di revoca delle risorse**, previsti dall'art. 1 comma 42-quater della richiamata legge 160/2019 (art. 8, comma 8-ter, D.L. 25/2025).

In tema, la Corte dei Conti ha pubblicato la [deliberazione n. 24/2023](#) del 16 febbraio 2023 e la [deliberazione n. 51/2024](#) del 26 febbraio 2024, in cui si analizzano gli investimenti in progetti di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale.

- **Piani Urbani Integrati** (M5C2-2.2) del Ministero dell'interno, per il **periodo 2022-2026**, per complessivi 2,7 miliardi del PNRR originario (D.L. 152/2021, art. 21, comma 1, per 2.493,79 milioni di euro per il periodo 2022-2026, e comma 2, per 210 milioni per il periodo 2021-2024), poi ridotti a seguito della decisione Consiglio ECOFIN dell'8 dicembre 2023 a **900 milioni e rifinanziati per complessivi 1.593,8 milioni** (450 milioni di euro per l'anno 2024, 520 milioni di euro per l'anno 2025, 470 milioni di euro per l'anno 2026 e 153,8 milioni di euro per l'anno 2027), per il periodo 2024-2027 (art. 34, commi 1 e 2, e art. 1, comma 5, lett. d) del D.L. 19/2024).

A tali investimenti si aggiungono azioni per il superamento degli insediamenti abusivi per combattere lo sfruttamento dei lavoratori in agricoltura (M5C2-2.2a) per ulteriori 200 milioni di prestiti e le risorse del fondo tematico dedicato al settore della rigenerazione urbana, da costituire nell'ambito del Fondo di fondi gestito dalla Banca europea per gli investimenti (BEI) (M5C2-2.2 b), per ulteriori 272 milioni di euro di prestiti (art. 21, comma 4, D.L. 152/2021).

In attuazione della linea di intervento riguardante i richiamati Piani urbani integrati, sono state assegnate risorse alle Città metropolitane (art. 21 del D.L. 152/2021), per un ammontare complessivo pari a 2.493,79 milioni di euro per il periodo 2022-2026 del PNRR originario. I progetti oggetto di finanziamento devono riguardare la manutenzione per il riuso e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti pubbliche per finalità di interesse pubblico, il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, con particolare riferimento allo sviluppo e potenziamento dei servizi sociali e culturali e alla promozione delle attività culturali e sportive, nonché interventi finalizzati a sostenere progetti legati alle *smart cities*, con particolare riferimento ai trasporti ed al consumo energetico. Per approfondimenti si rinvia alla seguente [scheda](#) del dossier sul D.L. 152/2021. Con il [D.M. 22 aprile 2022](#) del Ministero dell'interno è stato definito l'elenco dei 31 piani urbani integrati (PUI) finanziabili, selezionati, e presentati dalle Città Metropolitane, in attuazione della linea progettuale M5C2-2.2. Con il [D.M. 12 giugno 2024](#) è stato rettificato ed integrato il [decreto 26 giugno 2023](#), con la definizione delle fonti di finanziamento PUI - PNRR e PUI - Nazionale per le singole progettualità.

Con il [D.M. 29 marzo 2022](#) del Ministero dell'interno, a favore della linea di intervento (M5C2-2.2a) per il superamento degli insediamenti abusivi per combattere lo sfruttamento dei lavoratori in agricoltura sono stati assegnati ai comuni i

previsti 200 milioni.

La Corte dei conti, nella [deliberazione n. 29/2025](#) del 14 febbraio 2025, ha analizzato gli investimenti relativi alla misura "piani urbani integrati".

- **Programma innovativo della qualità dell'abitare (PINQuA)** (M5C2-2.3) del MIT che prevede risorse per 2,8 miliardi di prestiti per il periodo 2021-2026.

La legge di bilancio 2020 (art. 1, comma 437 della L. n. 160 del 2019) ha istituito un Fondo denominato "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City). Per l'attuazione del Programma il comma 443 della succitata legge 160/2019 ha previsto una dotazione complessiva in termini di competenza e di cassa pari a 853,81 milioni di euro, di diverso importo annuale dal 2020 al 2033. La dotazione prevista è stata ridotta di 20 milioni per ciascuno degli anni 2027 e 2028 (art. 1, comma 8, lett. t) del D.L. 19/2024) e di complessivi 268 milioni per il periodo 2029-2033 (art. 1, comma 800, legge di bilancio 2025 - L. 207/2024).

Per l'attuazione del **Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare** (PINQuA), con il [D.M. 7 ottobre 2021 n. 383](#) sono stati approvati gli elenchi dei beneficiari e delle 159 proposte di rigenerazione urbana e di edilizia residenziale pubblica presentate da Regioni, Comuni e Città Metropolitane, per un ammontare complessivo pari a 2,8 miliardi. Alle regioni del Mezzogiorno deve essere riservata una quota pari al 40 per cento degli stanziamenti previsti (comma 6- *bis* dell'art. 2 del D.L. 77/2021). Per approfondimenti sui singoli progetti finanziati si rinvia alla [pagina del sito web del MIMS](#).

La Corte dei conti ha pubblicato con la [deliberazione n. 30/2023](#) del 16 febbraio 2023 e con la [deliberazione n. 58/2024](#) del 27 febbraio 2024 il rapporto sull'attuazione del PINQuA .

Programmi del Fondo nazionale complementare al PNRR

Per quanto riguarda l'utilizzo delle risorse messe a disposizione con il **Fondo nazionale complementare al PNRR** (artt. 1 e 2 del D.L. 59/2021), sono stati previsti i seguenti interventi, per complessivi 2,5 miliardi di euro:

- **Sicuro, verde e sociale:** programma per la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica, per complessivi 2 miliardi di euro per il periodo 2021-2026 (le risorse sono così ripartite tra le regioni e le province autonome: 200 milioni di euro per l'anno 2021, 400 milioni di euro per l'anno 2022 e 350 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026). L'intervento si pone come complementare alla Missione 2 - Rivoluzione verde e transizione ecologica, Componente 3 - Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici del PNRR. Obiettivo dell'Intervento, di cui è titolare il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) unitamente al Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei Ministri, è quello di migliorarne l'efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica del patrimonio edilizio residenziale pubblico, elevando la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici. Con il DPCM 15 settembre 2021 sono stati individuati gli indicatori di riparto su base regionale delle risorse assegnate. La Corte dei Conti con la [delibera 34/2025](#) del 14 febbraio 2025 ha verificato gli obiettivi programmati e raggiunti.

- **Piani urbani integrati**, per complessivi 210 milioni di euro per gli anni dal 2021 al 2024 (art. 1, comma 2, lett. l), D.L. 59/2021, che ai sensi del comma 2 dell'art. 21 del D.L. 152/2021 integra le risorse previste al comma 1 del medesimo art. 21, vedi *supra*);

- **Interventi per il risanamento urbano**, per complessivi 285 milioni di euro per il periodo 2021-2024, in favore dei comuni con popolazione tra 50.000 e 250.000 abitanti e dei capoluoghi di provincia con meno di 50.000 abitanti. Tale intervento è stato abrogato dall'art. 1, comma 10, lett. a), del D.L. 19/2024.

Al fine di rafforzare gli interventi contenuti nel PNRR da parte dei comuni con più di 500.000 abitanti, è stato inoltre istituito un fondo con una dotazione complessiva di 665 milioni di euro per il periodo 2023-2026. In base alla popolazione residente al 1° gennaio 2021 sono stati attribuiti: 258 milioni a Roma, 129 milioni a Milano, 85 milioni a Napoli, 80 milioni a Torino, 60 milioni a Palermo e 53 milioni a Genova (art. 42 del D.L. 50/2022). Tali opere sono state assoggettate ai poteri di verifica previsti (dall'art. 2, comma 2, del D.L. 19/2024) in capo alla Struttura di missione PNRR e alla Ragioneria generale dello Stato - Ispettorato generale per il PNRR (art. 8-ter, comma 2, D.L. 113/2024).

Tali risorse sono state assegnate dal Ministero dell'interno con il [D.M. 31 agosto 2022](#). D'intesa con i comuni destinatari sono stati individuati il [Piano degli interventi](#) e le schede progettuali, con gli obiettivi iniziali, intermedi e finali, in coerenza con gli impegni previsti nel PNRR. Agli interventi ricompresi nel Piano sono applicate le procedure di semplificazione previste per il PNRR.