

## INTERVENTO

# Con le «Zone Zero» un'idea realizzabile senza nuove norme

di **Leopoldo Freyrie**

**L**a condizione delle città italiane e del patrimonio edilizio nazionale è pessima e il Cresme - per il Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori, **Ance** e Legambiente - ne ha evidenziato i numeri e quantificato i rischi: un patrimonio che non regge i terremoti, che si avvia a fine vita, che consuma energia; città inefficienti e a grave disagio sociale.

Questa fotografia va sovrapposta a quella di una proprietà immobiliare diffusa - che vale metà del risparmio degli italiani, vera garanzia del debito pubblico nazionale - caratterizzata da sprechi di energia negli immobili per 20 miliardi annui (e viene da chiedersi se non sia da applicare anche qui una *spending review*), dalla penuria di denaro pubblico e dalla presenza di incentivi utili, come la detrazione del 36%, ma sganciati da una strategia complessiva di rigenerazione dell'edificato.

L'altra foto da sovrapporre

è quella dell'ingessatura legislativa e della difficoltà del credito, che impediscono l'investimento privato mentre i programmi comunali, quando non sono ostaggio della variabilità politica, si arenano nel patto di stabilità: i 425 progetti dei Comuni italiani inviati per il Piano città ne sono la dimostrazione lampante.

Siamo in tempo di crisi: servono soluzioni innovative che coniughino una visione strategica ma siano subito sperimentabili, senza nuove norme. Mentre da anni si tenta di convincere il Parlamento che il nostro Paese ha bisogno di una revisione complessiva delle leggi urbanistiche ed edilizie, che rispondano a un progetto integrato di rigenerazione del territorio e delle città, le condizioni dell'habitat urbano peggiorano, il suolo si consuma, i rifiuti si accumulano, la mobilità rallenta. La qualità diffusa dell'architettura langue.

Da qui nasce l'idea delle «Zone Zero», che delimitino aree nelle quali la situazione di degrado del patrimonio edilizio si accompagni a quella so-

ziale: nelle zone si disegna un *masterplan* che abbia il compito di definirne esclusivamente le volumetrie e i profili con poche chiare regole: il consumo del suolo a zero, la sicurezza sismica, la passivazione de-

gli edifici, il ciclo dei rifiuti risolto alla fonte, una mobilità alternativa, il risparmio idrico, il rispetto dei vincoli monumentali. Ecco la prima condizione di chiarezza progettuale, utile a sollecitare interventi e investimenti privati per rigenerare le zone, con la regia dei Comuni, in tempi certi e rapidi.

La seconda condizione è uno strumento finanziario, costituito ad esempio con la Cassa depositi e prestiti che metta a reddito per 20 anni i risparmi energetici, manutentivi e gli aumenti di volumetria, finanzia gli interventi del singolo cittadino, del condominio, della società immobiliare. Gli oneri dovuti ai Comuni sono destinati a ridisegnare gli spa-

zi pubblici e innovare le infrastrutture, indispensabili alle «agende digitali». Con strumenti come questi la KfW (la

Cassa depositi tedesca) ha messo in campo investimenti di rigenerazione urbana per 60 miliardi di euro, ricavandone anche un utile economico. Con approcci come questo in Francia o in Svezia si sono rifatti interi quartieri.

La terza condizione è il coinvolgimento dei cittadini della zona, dei commercianti, delle imprese: tutti soffrono la stessa crisi, la bassa qualità degli spazi abitativi, l'inefficienza dei servizi comuni. Zone Zero nasce dal bisogno urgente di interventi capillari - e non più procrastinabili - di manutenzione del patrimonio edilizio e di prevenzione dei rischi dell'abitare sismici o idrogeologici, per evitare ulteriori vittime e danni, che, troppo spesso, si registrano nel nostro Paese. Ma tali interventi vanno integrati in progetti urbani che risparmino territorio, energia, siano tecnologicamente innovativi ma soprattutto migliorino la qualità della vita. Progetti di riuso che dovrebbero essere il vero motore e oggetto di attenzione del Piano città.

Presidente del Consiglio nazionale degli architetti

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I PUNTI DI FORZA**

**Semplificazione delle regole, supporto finanziario e coinvolgimento dei residenti**

