

PERCORSO A OSTACOLI

Rigenerazione urbana a rischio con la nuova legge quadro

Giorgio Santilli — a pag. 7

Rigenerazione urbana frenata: legge quadro, cresce il caos



L'OPPOSIZIONE ANCE
«È una legge con una visione riduttiva e difensiva, sarà difficile arrivare all'apertura di cantieri»



I RILIEVI DELLE REGIONI
«C'è il rischio di sovrapposizione del nuovo testo con le norme regionali più avanzate»

Al Senato. Il testo unificato ha un miliardo in dote ma è un passo indietro senza incentivi né semplificazioni. Modello Emilia-Romagna

Giorgio Santilli

ROMA

Parte il rush finale per i 28 articoli della legge sulla rigenerazione urbana all'esame della commissione Ambiente del Senato. Nei giorni scorsi, i relatori (la ex M5s ora Leu Paola Nugnes, il dem Franco Mirabelli cui solo ora si è aggiunto il leghista Francesco Bruzzone) hanno presentato il testo unificato che nasce dalla fusione di sei disegni di legge e costituirà la base per la votazione degli emendamenti. Già questa settimana l'esame dovrebbe riprendere con una discussione generale che servirà a capire quanto la sintesi sia ben riuscita e i gruppi siano favorevoli ad andare avanti su questa strada.

La grande attesa per una legge nasce dal fatto che dovrebbe colmare un vuoto nel quadro normativo nazionale, definendo principi fondamentali e politiche di incentivazione sulla base dei quali le Regioni possano a loro volta legiferare o integrare le leggi già esistenti. La materia del governo del territorio, infatti, è di competenza concorrente fra Stato e Regioni secondo l'articolo 117 della Costituzione e in questi anni alcune regioni - Lombardia, Lazio, Piemonte e soprattutto Emilia-Romagna - hanno approvato proprie leggi innovative che hanno colmato l'inerzia statale.

Né le Regioni né le imprese hanno però apprezzato il nuovo testo. Le

prime hanno lamentato proprio il rischio di sovrapposizione rispetto alle leggi regionali più avanzate, con il risultato di frenare anziché incentivare una delle attività considerata leva essenziale per la trasformazione delle città e il rilancio degli investimenti. Le Regioni lamentano, inoltre, l'assenza nella legge di un disegno organico che consenta di riformare gli strumenti urbanistici in chiave di riuso, di semplificare le procedure edilizie, di incentivare progetti di rigenerazione coerenti con le scelte urbanistiche.

Il giudizio delle imprese, poi, è durissimo, nella convinzione che non aprirà neanche un cantiere. L'Ance accusa il testo di «visione riduttiva e difensiva» della rigenerazione urbana, anzitutto per la delimitazione degli interventi previsti a ambiti urbani caratterizzati da degrado. Si dovrebbe invece favorire la rigenerazione dell'intero patrimonio edilizio «per assicurare la compatibilità ambientale, l'efficientamento energetico, il miglioramento e l'adeguamento sismico e in genere la viabilità in rapporto alle esigenze sociali, anche per limitare il consumo del suolo».

Inoltre «non vi sono né semplificazioni procedurali, né agevolazioni o incentivi concreti, ma anzi persino ripensamenti su questioni che negli ultimi tempi avevano visto passi avanti, come quella della distanza fra edifici». Addirittura - sostiene il presidente dell'Ance, Gabriele Buia - «viene previsto un incentivo volu-

metrico massimo del 20% in operazioni di demolizione e ricostruzione, fatto apposta per ingessare più che per incentivare, mentre la norma nazionale dovrebbe lasciare ai territori la possibilità di decidere».

L'altro tema che non viene riaperto - dopo l'esito dell'esame parlamentare sull'articolo 10 del decreto semplificazioni - è quello delle procedure per la demolizione e ricostituzione nei centri storici e nelle zone omogenee A.

La legge ha dotazione di un miliardo di euro (anche se la copertura è limitata a 200 milioni e per il resto le risorse dovrebbero arrivare dalla spending review) e punta su un meccanismo piuttosto farraginoso che prevede la partecipazione dei comuni a bandi di gara regionali attraverso non singoli progetti ma piani di rigenerazione urbana. È la prima volta che si va su una strada tanto impervia. Questo dopo che i comuni avranno delimitato «gli ambiti urbani ove si rendono opportuni gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana».

Manca in questo testo l'obiettivo ambizioso - che invece perseguono le migliori leggi regionali - di riformare e orientare gli strumenti urbanistici a un modello di sviluppo urbano basato non più sull'espansione e sul consumo del suolo, ma sul riuso e sulla razionalizzazione delle aree urbanizzate, incentivando la sostituzione del patrimonio edilizio esistente anche mediante procedure edilizie semplificate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Primo Piano

Le misure per la ripresa

1 miliardo

LA DOTE

Quella per legge sulla rigenerazione urbana anche se la copertura è limitata a 200 milioni. Le altre risorse dovrebbero arrivare dalla spending review



GABRIELE BUIA

«L'incentivo volumetrico massimo del 20% su demolizione e ricostruzione fatto apposta per ingessare più che per incentivare». Così il presidente Ance

NEL RECOVERY PLAN

Pnrr, 5 miliardi a periferie e casa sociale

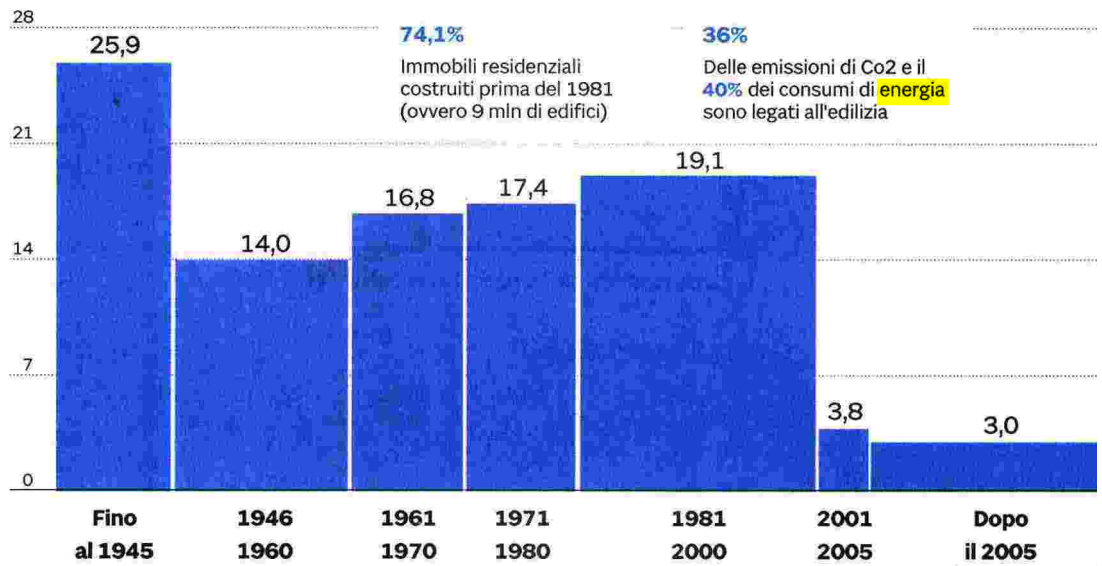
Nel Recovery ci sono sparsi fra varie linee di intervento 5 miliardi di euro destinati alla rigenerazione urbana, al recupero delle periferie, al social housing. Nessuna regia, però. Al contrario, i programmi fanno capo a soggetti diversi senza alcun coordinamento centrale. Alla rigenerazione in senso stretto vanno 700 milioni, mentre 2,3 vanno ai programmi di social housing, 2 miliardi vanno al programma green per l'edilizia residenziale pubblica.

L'Ance ha chiesto, nel corso delle audizioni in Parlamento, che le risorse si compattino in un piano complessivo da 5 miliardi e che si dia vita a una cabina di regia che coordini le diverse azioni. Poche politiche in Italia sono frammentate come quelle per la rigenerazione urbana, divisa fra decine di leggi, fondi e programmi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Stock edilizio residenziale italiano: 12,2 milioni di immobili

Composizione % per epoca di costruzione



Fonte: Ance

