

Problematiche connesse al consumo del suolo: l'audizione dell'ANCE

28 Marzo 2012

Si è svolta il 27 marzo u.s. l'audizione informale dell'Ance presso la Commissione Territorio e Ambiente del Senato nell'ambito dell'affare assegnato (Atto n. 708) concernente le problematiche connesse al consumo del suolo.

La delegazione associativa ha evidenziato, in premessa, che l'unica ricetta per ridurre il consumo del territorio è di avviare concretamente processi di riqualificazione urbana in modo da far crescere la città su se stessa, ponendo al centro la sostituzione edilizia di immobili fatiscenti, la rifunzionalizzazione di aree dismesse e in generale il rinnovo del patrimonio edilizio.

A tal fine è necessario predisporre un sistema di regole semplici e snelle per superare gli ostacoli burocratici e politiche del credito in grado di attrarre investimenti e quindi di stimolare e attivare iniziative di rinnovo urbano.

In particolare, l'Associazione ha illustrato quattro strumenti in grado di innescare meccanismi "virtuosi" di rinnovamento urbano, consistenti nella:

1) Progettualità

Il processo di riqualificazione urbana efficace ha, ad avviso dell'ANCE, come presupposto una prospettiva progettuale di sistema: è necessario passare "dalla logica della sostituzione del singolo edificio" a progetti/programmi diffusi ed organici sull'intera città. Un importante passo in questa direzione è rappresentato dal "Piano per la Città", varato dal Governo lo scorso anno con il decreto legge "Sviluppo" 70/2011.

Fondamentale risulta, inoltre, l'affermazione di un nuovo concetto di sostituzione edilizia libera dal vincolo della sagoma, soprattutto a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 309/2011, con la quale è stata dichiarata l'illegittimità della Legge della Lombardia sul Governo del territorio nella parte in cui consentiva gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione senza l'obbligo del rispetto della sagoma. Il vincolo della sagoma appare oggi anacronistico, in quanto non consente di liberare pienamente le idee progettuali e costringe a riproporre soluzioni costruttive oramai superate.

2) Integrazione

L'ANCE rileva la necessità che gli interventi da porre in essere sulle aree urbane rispondano alle nuove richieste di integrare la funzione residenziale con attività commerciali, terziarie, direzionali, turistico-ricettive ed anche culturali e per il tempo libero.

3) Sostenibilità

Particolare rilievo rivestono, ad avviso dell'ANCE, anche le tematiche legate allo

sviluppo eco-sostenibile del territorio, efficienza energetica, impiego di materiali e tecniche per conseguire obiettivi di efficienza energetica ed eco-compatibilità.

Occorre, pertanto, unire le tradizionali politiche urbanistico-edilizie di riqualificazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale con le politiche ambientali.

4) Partecipazione

Poichè le operazioni di trasformazione urbana sono caratterizzate da complessità non solo organizzativa e progettuale, ma anche economica e finanziaria, occorre coinvolgere la più ampia platea possibile di operatori pubblici e privati con la partecipazione attiva delle istituzioni finanziarie.

A tal fine, potrebbe essere utile indicare a livello nazionale una figura in grado di individuare tutte le possibili risorse pubbliche utilizzabili per il Piano Città, di guidare l'ente locale verso la massimizzazione dei risultati positivi dell'intervento finanziario pubblico, di coordinare e "facilitare" il dialogo tra i vari soggetti pubblici e privati interessati alle proposte di intervento indicate dal Piano Città. Occorre, inoltre, ad avviso dell'Associazione, codificare un nuovo rapporto pubblico-privato basato su imparzialità, trasparenza, pubblicità e partecipazione al procedimento, riconoscendo nel contempo le capacità propositive e realizzative delle imprese nel pieno rispetto dei differenti ruoli.

La delegazione associativa ha, altresì, evidenziato la necessità che vengano introdotte misure fiscali mirate che siano in grado di avviare una efficace politica di riqualificazione. La reale riduzione del consumo del suolo passa, infatti, attraverso la costruzione di un nuovo scenario nel quale sia urbanisticamente, economicamente e socialmente sostenibile realizzare interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Sulla tematica, l'Associazione ha, infine, preannunciato di aver organizzato, per il prossimo 3 aprile, un convegno - "Un Piano per la Città" - allo scopo di individuare problematiche, criticità, ma soprattutto di promuovere nuovi strumenti, per sviluppare questi processi di trasformazione e rinnovamento, attraverso il confronto tra operatori pubblici, mondo imprenditoriale e comparto finanziario.

Si veda precedente del 26 marzo 2012.

Si allega il Documento con il contributo dell'Ance consegnato agli atti della Commissione.

[5911-Documento ANCE.pdf](#) [Apri](#)