

Rigenerazione urbana: serve un nuovo percorso politico e normativo con un "Progetto città"

17 Novembre 2020

Si è svolta il 17 c.m. l'audizione dell'ANCE in videoconferenza, presso la Commissione Territorio e Ambiente del Senato, nell'ambito dell'esame, in sede referente, in prima lettura, dei disegni di legge in materia di rigenerazione urbana ([DDL 1131/S ed abb.](#), Relatori i Sen. Franco Mirabelli del Gruppo Pd e Paola Nugnes del Gruppo M5S).

Il Presidente Buia ha evidenziato, in premessa, come le città siano i luoghi della nostra vita, e l'emergenza sanitaria che stiamo ancora vivendo ci ha costretti a rilevanti cambiamenti nei comportamenti e nelle relazioni sociali e ci ha fatto guardare con occhi diversi le città e le nostre case, facendoci riscoprire il senso e il bisogno della prossimità. I cambiamenti strutturali della popolazione e della società italiana, il peggioramento delle condizioni economiche indotto dalla pandemia, la stessa crisi sanitaria ci spingono a riflettere sulla necessità di ripensare lo spazio urbano, pubblico e privato. **Le città rappresentano quindi il fulcro della strategia di sviluppo per il futuro.**

Questo è ancora più vero oggi, la pandemia in corso ha svelato i punti deboli della nostra società e della nostra economia, ne ha accelerato cambiamenti già in atto e se la politica non sarà all'altezza condividendo una visione di lungo periodo chiara e definita, avremo davanti a noi un paese in grandi difficoltà, lacerato da una crescente disuguaglianza e dalla incapacità di offrire a tutti pari opportunità di istruzione, di cura e salute, di lavoro, di casa, di bellezza, di città.

Per ripensare il vivere urbano profondamente segnato dalla crisi economica e dalla pandemia e posizionare al centro le nuove esigenze sociali occorre mettere mano ad un vero e proprio "Progetto per le città", incentrato sulla rigenerazione urbana, tema strategico per il futuro del Paese. Per farlo occorre innanzitutto **superare steccati e divisioni ideologiche e dotare il Paese di una politica urbana a livello nazionale ed una nuova normativa in grado di supportare efficacemente l'avvio di un vasto piano di interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

Mai come ora in tutta Europa, e in Italia in particolare, **le città sono in grave difficoltà** ed è inutile, pensare a soluzioni avveniristiche se i **centri urbani ancora sono regolati dalle norme del '42 e del '68**, concepite per rispondere ai fabbisogni di un'altra epoca storica.

Il Presidente ha ricordato, quindi, il recente discorso sullo stato dell'Unione, in cui la Presidente von der Leyen ha definito **il settore delle costruzioni un asse fondamentale per il raggiungimento degli obiettivi di**

sostenibilità, non solo ambientale, ma anche economica e sociale. E in particolare ha richiamato la necessità di dare vita a “una grande ondata di rinnovamento urbano”, che deve anche essere messa al centro degli interventi del Recovery Fund. Non è pensabile quindi perdere questa occasione per eliminare degrado e ridare bellezza e vivibilità alle nostre città, ma per raggiungere questi obiettivi dobbiamo dotare il Sistema Paese di **strumenti flessibili e dinamici adatti alle nuove esigenze.** Non ulteriori vincoli. Il degrado e le tensioni sociali attendono soluzioni concrete che si ha il dovere di individuare al più presto.

Al riguardo, è necessario dunque **avviare un percorso politico e normativo che permetta di ripensare le nostre città,** superando visioni che offrono una risposta parziale e inadeguata ai fabbisogni espressi dalla società. Ci vuole una **visione politica e un coordinatore unico.** In particolare, mentre **in tutto il resto d’Europa, le politiche urbane sono una priorità del Governo. In Italia sono troppi anni che mancano.** L’esempio più recente ed emblematico dell’assenza di una visione è rappresentato dalle 77 proposte elaborate dai nostri Ministeri per sfruttare le risorse del Recovery fund a favore della città che rimandano a ulteriori 22 centri decisionali (Ministeri, Dipartimenti) per complessivi 180 miliardi.

Il Presidente ha altresì menzionato anche i **diversi programmi finanziati direttamente dallo Stato per interventi su scala urbana** che si sono susseguiti negli ultimi anni, per i quali sono stati **stanziati addirittura più di 5 miliardi di euro** negli ultimi 8 anni, con **scarsi risultati:**

- Sul Piano città (2012), dopo 7 anni è tutto bloccato ed è stata prevista la nomina di un commissario per accelerare;
- Sul Piano periferie (2014), la Corte dei Conti ha definito lo stato di avanzamento “embrionale”.
- Sul Piano Periferie (2015), nel 2019, dopo quasi quattro anni dallo stanziamento delle risorse, solo 24 progetti su 120 (il 20%) potevano considerarsi avviati mentre un terzo dei progetti avrebbe dovuto essere già concluso.
- Sul programma dei fondi strutturali, dopo quasi 7 anni è stato speso il 31%; meno della media italiana, con l’Italia che è già 25° su 28 in Europa per spese dei fondi. Il programma “complementare” finanziato con fondi nazionali, poi, ha speso 0 in 4 anni.

Questo è dovuto ad una molteplicità di fattori: l’assenza di strategia complessiva, la frammentazione dei programmi, la complessità delle procedure amministrative e soprattutto la loro durata troppo lunga, nonché l’incapacità ad attivare risorse ed investimenti privati.

Per ripensare le città, l’Ance chiede quindi al Parlamento una **legge di poche e semplici norme generali e imprescindibili,** rinviandone l’attuazione alle Regioni, ma attribuendo ai Comuni la possibilità di **individuare immediatamente gli ambiti dove avviare gli interventi.**

Un provvedimento per **ridurre progressivamente il consumo di suolo** e per **favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio,** non solo di quello degradato o dismesso, per assicurare la compatibilità ambientale, l’efficientamento energetico, il miglioramento e l’adeguamento sismico e in generale la vivibilità in rapporto alle esigenze sociali.

In particolare, **occorre superare i rigidi sistemi di pianificazione, pensati anni e anni fa per governare l'espansione delle città e passare a strumenti flessibili** in grado invece di farle crescere su se stesse, consentendone l'adeguamento alle esigenze sociali in continuo divenire. **La demolizione e ricostruzione** deve diventare dunque **una prassi consolidata** favorita da misure che la rendano possibile e sostenibile. Solo così si potrà dare avvio a un vero processo di rigenerazione urbana attraverso un disegno organico che abbracci la disciplina urbanistica ed edilizia. Non si deve ripetere ciò che è avvenuto negli ultimi 10 anni in cui la normativa edilizia (Dpr 380/2001 - Testo Unico edilizia) è stata un "bersaglio" di modifiche: 11 provvedimenti, a cadenza quasi annuale, con più di 80 disposizioni modificate.

Il Presidente ha, quindi, illustrato le **7 azioni prioritarie dell'Ance per la rigenerazione** urbana:

-Istituire una **Cabina di regia** a livello centrale che governi le politiche urbane e l'utilizzo delle risorse pubbliche che rappresentano, anche per le proposte private, il catalizzatore della rigenerazione urbana.

-Dichiarare **di interesse pubblico** gli interventi di rigenerazione urbana.

-Finanziare un **Piano di rigenerazione urbana**, utilizzando in particolare le risorse europee del *Recovery Plan* e dei fondi strutturali 2021-2027.

-**Prevedere che i comuni individuino ambiti di intervento** sui quali gli operatori possano formulare proposte di rigenerazione anche attraverso singoli interventi in diretta attuazione del piano urbanistico comunale e non solo interventi inseriti nell'ambito di piani/programmi integrati comunque denominati.

-**Superare la rigidità delle previsioni del DM 1444/68 e** di tutte le norme che condizionano la rigenerazione. Servono standard soggettivi e non più oggettivi che consentano di passare ad un sistema di servizi e infrastrutture qualitativo e prestazionale superando quello meramente quantitativo e numerico del DM 1444/68, pensato a suo tempo per l'espansione edilizia.

-Introdurre un **sistema di incentivi (urbanistici, economici)** per rendere integralmente **sostenibile la rigenerazione e consentirne un'attuazione veloce** e diffusa. Oltre ad un'ulteriore semplificazione procedurale dell'iter autorizzativo edilizio, vanno previsti, tra l'altro, la flessibilità delle destinazioni d'uso, la riduzione/esenzione del contributo di costruzione, lo scomputo dei costi per gli interventi di bonifica e ulteriori incentivi per gli interventi che utilizzino le aree ex industriali o assimilate private e pubbliche.

-Utilizzare la **leva fiscale** quale elemento premiale per attivare politiche di rigenerazione urbana.

In allegato il Documento con il dettaglio della posizione dell'ANCE consegnato agli atti delle Commissioni.

Si veda precedente del [16 novembre 2020](#)

42455-Audizione Rigenerazione Urbana.pdf [Apri](#)

42455-agenzie audizione.pdf [Apri](#)