

Ance: «Sul governo del territorio 76 proposte fallite. Urgente intervenire»

Rigenerazione urbana

Al Senato si chiudono le audizioni sul Ddl Ora il confronto sulle risorse

Giuseppe Latour

Dopo 76 proposte sul governo del territorio sistematicamente fallite, è urgente arrivare finalmente a disciplinare la rigenerazione urbana. È la richiesta pronunciata ieri dall'Ance, l'associazione nazionale dei costruttori, attraverso il vicepresidente con delega a Edilizia e Territorio, Stefano Betti nel corso dell'audizione al Senato sul disegno di legge sulla rigenerazione urbana.

I lavori al Senato sul Ddl sono arrivati a un punto di snodo, dopo che ieri si è chiusa la fase di audizioni sul testo unificato preparato dal relatore, Roberto Rosso. Adesso

il Ddl andrà al passaggio degli emendamenti, da presentare entro la metà di ottobre.

«Da lì - spiega proprio Rosso - inizia una fase di interlocuzione. Se sulla parte tecnica possiamo andare avanti, su quella economica è evidente che servirà un confronto con il Governo. Noi abbiamo inserito delle cifre, sulle quali poi, anno per anno, i Governi che si succederanno

potranno fare le loro valutazioni». Il testo, infatti, prevede l'istituzione di un Fondo nazionale per la rigenerazione urbana (con una dotazione di 50 milioni nel 2024, 100 milioni nel 2025 e 2026 e 300 milioni all'anno dal 2027 al 2037) e un consistente pacchetto di incentivi fiscali.

Al di là degli oneri messi in preventivo, l'urgenza di questo intervento è stata, però, richiamata dall'Ance, che ha ricordato come si tratti di un provvedimento atteso da lungo tempo, che interviene dopo numerosi tentativi di rivedere il governo del territorio: «Negli ultimi 26 anni ci sono state 76 proposte tra riforma urbanistica, disegni di legge sul consumo di suolo, rigenerazione urbana». Tutte rimaste sulla carta.

Per questo, la normativa urbanistica/edilizia attualmente vigente risulta - come ricorda l'Ance - «totalmente inadeguata» a supportare i cambiamenti delle nostre città, perché «pensata per far sviluppare ex novo un territorio ancora non urbanizzato, mentre oggi l'esigenza è quella di trasformare la città su sé stessa, attraverso il riuso, il rinnovo e la sostituzione di vecchi edifici con edifici nuovi più performanti dal punto vista energetico ed ambientale, riducendo così l'uso di nuovo suolo».

Proprio a causa di questa inadeguatezza le Regioni hanno messo mano ad una notevole produzione legislativa, con norme più innovative e semplificate di quelle nazionali. Allo stesso tempo molti Comuni si sono dotati di piani che privilegiano

gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e su aree già urbanizzate. «È quindi oramai urgente - dicono dall'Ance - l'approvazione di una disciplina a livello nazionale che operi quale cornice per le leggi regionali, garantendo l'operatività delle norme già vigenti che prevedono maggiori livelli di semplificazione e incentivazione e stimolando le Regioni ancora prive di una disciplina su questo tema ad attivarsi».

Al testo presentato in Senato, comunque, andrebbero apportate modifiche. Bisognerebbe, ad esempio, «inserire una previsione specifica in base alla quale gli interventi di rigenerazione urbana, anche privati, sono di interesse pubblico». Sul tema della pianificazione, bisogna definire la Programmazione comunale di rigenerazione urbana «come un atto di indirizzo strategico del Comune che non vada a sovrapporsi agli attuali sistemi di pianificazione». Servirebbero, infine, più risorse: la dotazione attuale «appare insufficiente a sostenere un processo stabile e sostenibile di riqualificazione degli spazi urbani».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il focus



DOMANI INSIEME AL QUOTIDIANO

Esce domani insieme al Sole 24 Ore, a 1 euro oltre il prezzo del quotidiano, il focus sulle nuove forme dell'abitare. Sotto esame gli strumenti utilizzati, in ambito pubblico e privato, per rispondere alle nuove esigenze legate alla casa.



Peso: 21%

Il nuovo ddl Rigenerazione urbana un'arma ai Comuni per alzare l'Imu

Associazioni sentite in Senato. Confedilizia: «Idea buona ma attenti al Fisco»

di **GIANLUCA BALDINI**

■ Ieri in Senato, la commissione Ambiente ha ascoltato diverse associazioni del mondo immobiliare sul ddl Rigenerazione urbana. Si tratta di una norma che ha l'obiettivo di evitare il ricorso a nuovo suolo favorendo il riutilizzo di aree già urbanizzate edificate, di aumentare la superficie permeabile del suolo del tessuto urbano e di incrementare la presenza di aree di verde profondo nelle città. Non solo, c'è anche l'idea di innalzare il livello di qualità della vita nei centri storici e nelle periferie, così come quella di privilegiare gli interventi di densificazione urbana per migliorare la fruizione dei servizi pubblici. Secondo Confedilizia, storica organizzazione dei proprietari di casa guidata da **Giorgio Spaziani Testa**, «la rigenerazione urbana è un processo, virtuoso, che è importante che venga perseguito anche attraverso una nuova normativa nazionale. Per dare i suoi frutti, però, deve seguire, in coerenza con la legislazione regionale di ultima generazione, due linee direttrici: quella degli incentivi, sia in termini di diritti edificatori che di misure fiscali, e quella del coinvolgimento dei proprietari degli immobili», spiega una nota. «Da questo punto di vista, riteniamo - e lo abbiamo detto in audizione parlamentare - che il testo unificato dei disegni di legge presentati sulla materia in Senato necessiti di essere modificato

in almeno due punti. Da un lato», prosegue l'associazione, «occorre a nostro avviso rimuovere le norme (contenute ai commi 1 e 2 dell'articolo 12) che dispongono che l'approvazione dei piani e dei programmi di rigenerazione urbana comporti la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi previsti e il conseguente potere di esproprio in capo alla pubblica amministrazione. Si tratta, infatti, di un approccio che non tiene conto delle esperienze maturate da molti anni a questa parte, in cui il sistema degli accordi di pianificazione tra Comune e privati si è dimostrato uno strumento capace di favorire il necessario coinvolgimento dei proprietari immobiliari e, così, di facilitare la realizzazione degli interventi, evitando contenziosi. Lo strumento per la pianificazione e l'attuazione della rigenerazione urbana deve, dunque, essere quello della urbanistica per accordi». «Nella stessa ottica», prosegue Confedilizia, «consideriamo non opportuna l'attribuzione ai Comuni della facoltà (contenuta nell'articolo 11, comma 8) di elevare in modo progressivo le aliquote dell'Imu previste sulle unità immobiliari o sugli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni».

Enrico Postacchini, componente di Giunta Confcommercio, ha fatto sapere che «in un'epoca segnata dal dominio delle grandi piattaforme online, introdurre nella legge un obiettivo specifico riferito al contrasto della desertificazione commerciale e alla valorizzazione delle imprese di pros-

simità significa non solo preservare il modello tipicamente italiano di pluralismo distributivo e i posti di lavoro generati, ma anche riconoscere il valore sociale dei negozi fisici per le comunità urbane».

«L'impianto complessivo del testo è sicuramente apprezzabile con particolare riferimento alla previsione sia di una specifica governance di supporto a un programma nazionale di rigenerazione urbana dotato di un canale di finanziamento unico e dedicato, sia per la previsione di una fiscalità immobiliare necessaria per incentivare anche gli interventi privati», ha aggiunto il vicepresidente **Ance** edilizia e territorio, **Stefano Betti**.

«Come associazione», ha sottolineato il sindaco di Torino, **Stefano Lo Russo**, audito in rappresentanza di Anci, «approviamo l'esigenza di dotare l'Italia di uno strumento che agevoli processi di rigenerazione urbana anche attraverso meccanismi derogatori e, laddove possibile, procedure che incentivino fiscalmente ed economicamente interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio. Ma per farlo è opportuno che le risorse, anche nel rispetto del principio di sussidiarietà, siano allocate nei Comuni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso: 31%



ESPERTO Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia [Imago]



Peso:31%

Il presente documento non è riproducibile, è ad uso esclusivo del committente e non è divulgabile a terzi.

POCHI FONDI, CENTRI STORICI, GOVERNANCE: TESTO SULLA RIGENERAZIONE URBANA DA CORREGGERE

Data 02/10/2024

di Giorgio Santilli

Per Ance vanno meglio definite le competenze di Stato, Regioni e Comuni e vanno salvate le legge regionali che introducono semplificazioni "Bene il fondo unico, ma ci sono solo 3.350 milioni per il periodo 2024-2037". Anci sottolinea invece che la disciplina sui centri storici "non favorisce il recupero e la rigenerazione di quegli ambiti che invece più necessiterebbero di tali interventi edilizi". Per il Consiglio nazionale degli architetti "la rigenerazione non è solo ristrutturazione edilizia, sostenere maggiormente gli interventi sociali, culturali ed economici".



Il relatore della legge sulla rigenerazione urbana, Roberto Rosso (Forza Italia)

Altro giro di audizioni, ristrette a pochi, ma stavolta si fa sul serio e l'oggetto delle relazioni va dritto al testo unificato della legge sulla rigenerazione urbana presentata dal relatore al Senato, il forzista Roberto Rosso. Il 15 ottobre è il termine per la presentazione degli emendamenti. L'impressione che arriva dalle parole delle prime tre importanti organizzazioni che hanno sfilato in ottava commissione (Consiglio nazionale degli architetti, Ance e Anci) è che le scelte fatte da Rosso per sintetizzare le otto proposte di legge presentate da maggioranza e opposizione si tirino dietro parecchie critiche nel merito, dopo il primo e generalizzato atto di consenso dovuto al fatto che finalmente si fa sul serio.

Bisognerà leggere i rilievi articolo per articolo, ma le prime linee sono piuttosto chiare. I costruttori dell'Ance apprezzano lo sforzo e anche molte parti del testo, ma denunciano una governance confusa, con una ripartizione di competenze fra Stato, Regioni e comuni niente affatto chiara e suscettibile di non reggere al confronto con la Costituzione. Ancora, l'assoluta insufficienza delle risorse previste per il pur encomiabile fondo nazionale pluriennale per la rigenerazione urbana (ci



Peso: 15-93%, 16-79%

sono 3.350 milioni dal 2024 al 2037); la necessità, non sufficientemente affermata, di salvaguardare le leggi regionali che un bel pezzo di semplificazione e incentivazione l'hanno già fatta; la necessità di riservare alle proposte dei privati un trattamento incentivante, da corsia preferenziale, a partire dalla possibilità di inserirle nella programmazione comunale. Non mancano gli apprezzamenti, soprattutto sul catalogo degli incentivi fiscali che ricalcano perfettamente la ricetta proposta dall'associazione dei costruttori.

Ben più tranchant la critica dei sindaci. La disciplina sui centri storici inserita nel testo unificato – dice l'Associazione nazionale dei comuni italiani (Anci) – “non pare favorire il recupero e la rigenerazione di quegli ambiti che invece più necessiterebbero di tali interventi edilizi”. All'Anci non vanno giù le disposizioni che “sembrano ridurre gli spazi di autonomia dei comuni con una governance complicata in cui gli investimenti di rigenerazione dei comuni seguirebbero la programmazione regionale, con inevitabili inefficienze e ritardi”. Come si vede, totale sintonia con i costruttori e non è un capitolo marginale della legge. Bisognerà, probabilmente, ricominciare da capo.

L'Anci chiede “correttivi utili all'individuazione di regole più semplici ed efficaci per la realizzazione di investimenti sui territori in grado di valorizzare il concetto vero di rigenerazione urbana, quello legato alla trasformazione di genere degli immobili per lo sviluppo sociale e sostenibile all'interno di aree già urbanizzate”.

Anche gli architetti ci vanno giù duro e pure qui si parte dalle origini. “E' assolutamente positivo – dice il presidente del Cnappc, Massimo Crusi – che il tema della rigenerazione urbana sia tornato al centro dell'Agenda politica e che ci si avvii verso la predisposizione di un testo unificato, ma è fondamentale che esso recepisca il principio che la rigenerazione urbana non è solo ristrutturazione edilizia, ma riguarda, invece, molteplici aspetti – sociali, culturali, economici – volti a migliorare la vita dei cittadini e delle comunità”. Non proprio un'obiezione di poco conto: come dire che la strada imboccata non è quella giusta per completare il passaggio dalla riqualificazione fisica alla rigenerazione ad ampio spettro.

Crusi ha promesso di consegnare entro il 15 ottobre “un documento con riferimenti puntuali per superare alcune criticità che abbiamo riscontrato. E' assolutamente importante, ad esempio, specificare nell'articolo 1 cosa sia la rigenerazione urbana e che ne siano introdotte finalità e principi per il futuro delle nostre città considerate nella loro dimensione di centri propulsori di attività culturali, sociali ed economiche”.

Altro suggerimento del Cnappc è quello di ricomporre in forma unitaria i diversi contesti urbani superando il modello dello zoning per garantire accessi, trasporto pubblico e comunità resilienti, mentre, riguardo all'articolo 7, relativo alla disciplina degli interventi diretti privati di rigenerazione urbana, ci sono aspetti da rivedere e affermare nel miglior modo possibile.

Il prossimo 22 ottobre gli architetti presenteranno alla Camera, nel corso del convegno “L'Italia di prossimità: il futuro della pianificazione urbana e territoriale”, una pubblicazione che raccoglie le proposte per il futuro delle città e dei territori e le più significative esperienze a livello internazionale. A presiedere il comitato scientifico internazionale multidisciplinare che ha curato la pubblicazione è stato Carlos Moreno.



Peso: 15-93%, 16-79%

Ance: bene la legge nazionale sulla rigenerazione urbana, ma fondi insufficienti

Il vicepresidente Betti in audizione al Senato segnala anche i rischi legati al mancato coordinamento con le norme regionali e locali

Bene l'impegno a promuovere un programma nazionale sulla rigenerazione urbana, ma i fondi dedicati al finanziamento degli interventi rischiano di essere insufficienti. È quanto rileva l'Associazione nazionale costruttori (Ance) ascoltata in audizione al Senato sul testo unificato adottato dalla Commissione Ambiente e Lavori pubblici per i disegni di legge n. 29 e congiunti dedicati, appunto, alla rigenerazione urbana. «L'impianto complessivo del testo - ha detto il vicepresidente Ance Stefano Betti - è sicuramente apprezzabile con particolare riferimento alla previsione sia di una specifica governance di supporto a un programma nazionale di rigenerazione urbana dotato di un canale di finanziamento unico e dedicato, sia per la previsione di una fiscalità immobiliare necessaria per incentivare anche gli interventi privati». Tuttavia, ha notato Betti «la dotazione, pari a 3.350 milioni di euro per il periodo 2024-2037, appare insufficiente e inadeguata rispetto alle destinazioni previste dalla stessa norma che comprendono, tra le altre, anche le spese per la ristrutturazione del patrimonio immobiliare pubblico e quelle per le misure di adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici».

Le imprese di costruzione poi hanno invitato il Parlamento a «prestare molta attenzione» a come la legge sarà calata concretamente sui territori, in modo da evitare «che iter complessi o comunque non supportati da procedure chiare e snelle, possano diventare un ostacolo piuttosto che un'agevolazione per l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana».

Per questo motivo, ha aggiunto Betti, «si ritiene prioritario apportare dei miglioramenti a tutte le disposizioni che regolano il rapporto intercorrente tra Stato, Regioni e Enti locali con riferimento sia alla parte procedurale di rigenerazione degli immobili pubblici, sia agli interventi di natura privata. Nello stesso tempo è necessario garantire un sistema equilibrato e di sostenibilità



Peso:100%

economica per l'applicazione dei principi relativi al consumo del suolo e ai servizi ecosistemici».



Peso:100%

Il presente documento non è riproducibile, è ad uso esclusivo del committente e non è divulgabile a terzi.