

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

03 Mag 2019

Edilizia privata, le norme «sblocca demolizioni» bocciate dagli operatori

Massimo Frontera

«L'impostazione è condivisibile, ma le ricadute in termini reali secondo me saranno pari a zero». **Mario Breglia**, presidente di Scenari immobiliari e esperto conoscitore del mercato dell'edilizia privata, stronca le nuove norme che puntano ad agevolare la sostituzione edilizia nelle città, per dare appunto una spinta al rinnovo dello stock edilizio, alla qualità urbana e all'economia. Il riferimento è alle due misure che incidono sugli interventi di demolizione e ricostruzione sia sotto il profilo urbanistico (grazie all'articolo 5 del decreto Sblocca-cantieri), sia sotto il profilo fiscale (grazie all'articolo 7 del decreto Crescita). Sulle due novità si vedano anche gli articoli seguenti:

Edilizia privata, apertura (parziale) agli interventi di demolizione e ricostruzione (Fabrizio Luches)

Di Crescita in Gazzetta, dai micro-cantieri dei comuni ai nuovi bonus per l'edilizia privata: tutte le misure

Anche secondo il presidente dell'Ance, **Gabriele Buia**, le due misure non daranno alcuna spinta alle trasformazioni urbane. Tuttavia, l'associazione dei costruttori apprezza lo sconto fiscale sui singoli interventi di demolizione e ricostruzione (misura che peraltro l'Ance aveva chiesto al governo, insieme ad altre norme non accolte nella versione finale dei decreti).

Breglia: sgravio non determinante, servirebbe un'Iva al 2%

«La norma nazionale più incisiva è quella fiscale - osserva Breglia - mentre sul tema dell'urbanistica le competenze sono quasi tutte di Comuni e Regioni. In questa materia, l'esperienza insegna che tutte le indicazioni del legislatore nazionale sono state disattese da Regioni e Comuni. Quindi, secondo me, le ricadute in termini reali saranno zero, anche perché tutte le norme fatte finora sono state fatte per recuperare gli immobili, prevedendo di lasciare inalterata sagoma e forma. Non a caso le demolizioni e ricostruzioni di palazzi sono rarissime, l'Istat non ha neanche una definizione dedicata». «Dove invece la norma potrebbe funzionare - prosegue Breglia - è nel settore non residenziale: poter buttare giù capannoni o ex-fabbriche offre possibilità interessanti per recuperare la volumetria. Il problema è che in queste aree non c'è mercato perché non è consentito il cambio di destinazione d'uso». «Quanto alla fiscalità - aggiunge il presidente di Scenari Immobiliari - mi sembra un falso problema, e non mi aspetto che l'incentivo si determini: dove c'è mercato allora l'operazione si fa, con o senza incentivo. Per sbloccare veramente i cantieri bisognerebbe abbattere l'Iva al 2%, concedere ai privati ampie detrazioni e incentivare la realizzazione di residenze a reddito per i grandi investitori».

Buia: affermare il principio dell'interesse pubblico nelle trasformazioni urbane

«Sulla parte fiscale la modifica introdotta è importante e la mia analisi è positiva - mette subito in chiaro il presidente dell'Ance, **Gabriele Buia**, riferendosi alle misure del decreto Crescita - perché la fiscalità gravava molto sulle operazioni di demolizione e ricostruzione». La norma contenuta nell'articolo 7 è stata proposta dall'Ance insieme ad altre misure di semplificazione sull'attività immobiliare privata che però non sono state recepite (ma che i costruttori torneranno a sollecitare nel corso del dibattito parlamentare di conversione del provvedimento). «Dobbiamo dare atto al governo di aver capito che bisogna fare qualcosa per rilanciare la trasformazione urbana - premette Buia passando a commentare le norme urbanistiche inserite nel decreto Sblocca-cantieri - ma non mi aspetto che la norma che è stata scritta porterà un grande sviluppo, perché riguarda interventi puntuali nelle zone urbane di ambito consolidato, consentendo di derogare alle distanze mantenendo però sagoma, volume e altezze». «Questa norma cioè - spiega il presidente dell'Ance - non parla di rigenerazione urbana. Rigenerare le città vuol dire un'altra cosa: aprire alle demolizioni e ricostruzioni su vasta scala. In questa nuova norma manca il concetto dell'interesse pubblico: è invece basilare porre la questione dell'interesse pubblico sulle trasformazioni urbane, per poter intervenire non solo sulle aree industriali dismesse ma soprattutto sul tessuto residenziale degradato delle aree urbane consolidate». «Se le città non si devono espandere - conclude - allora dobbiamo trovare il modo di densificarle».

Secondo il presidente dei costruttori dell'Ance, il decreto sugli standard va superato, spostando il fuoco sulla qualità progettuale degli interventi, lasciando libere amministrazioni territoriali e soprattutto locali di definire i servizi che servono al quartiere e alla città.

«La cosa interessante - osserva Buia parlando della norma del Dl Sbloccacantieri - è l'invito alle regioni a legiferare sulle regole che definiscono volumi, altezze e sagome. Ma, torno a dire, se non si modificano le norme sugli standard è impossibile densificare: come si fa a intervenire su tessuti urbani nati negli anni '50 se si devono applicare gli standard previsti per le zone di espansione? e senza nemmeno la possibilità di monetizzarli? Secondo noi la soluzione sta nel lasciare alle amministrazioni territoriali e locali la definizione della variabilità necessaria agli interventi, perché le esigenze variano da città a città».