

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

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

11 Giu 2019

Sblocca-cantieri/3 Bocciate le novità sulla rigenerazione urbana: occasione persa

Massimo Frontera e Mauro Salerno

Le norme sulla rigenerazione urbana, indicate nell'articolo 5 del decreto legge sblocca-cantieri, rappresentano una «occasione persa per favorire l'intervento sul patrimonio edilizio esistente e il contenimento del consumo del suolo». Questo il giudizio sintetico dei costruttori sulla versione della misura uscita dall'Aula del Senato, e che sarà anche la versione definitiva del testo visti i tempi "impossibili" a disposizione di Montecitorio per discutere il provvedimento. Il commento si legge nel documento che la delegazione dell'Ance, guidata dal vicepresidente alle opere pubbliche Edoardo Bianchi, ha depositato alla Camera in occasione delle numerose audizioni sul Dl Sblocca-cantieri che si sono avvicinate ieri presso la commissione Ambiente.

Tra le modifiche dell'ultim'ora che riguardano l'articolo 5 c'è anche l'eliminazione di ogni riferimento (sia obbligatorio, come nella prima versione del testo, sia opzionale) alla revisione, da parte delle Regioni, delle norme in deroga al decreto sugli standard. Tale soppressione, osserva l'Ance, insieme alla «portata confusionaria e controproducente delle altre norme presenti nell'articolo determinano un notevole passo indietro in tema di rigenerazione urbana».

Per quanto riguarda poi la disposizione sulle distanze dei fabbricati oggetto di demolizione e ricostruzione tra i quali intercorrono strade carrabili, l'Ance segnala che la norma, pur positiva, è scritta male («a causa di un testo non corretto e privo delle parole "primo periodo"») e «rischia di aggravare le criticità in materia di distanze».

Infine, l'Ance avanza forti perplessità anche sulla norma del nuovo comma 1-ter aggiunto all'articolo 2-bis del testo unico edilizia, la quale prevede che «in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo». La norma, a parere dell'Ance, «potrebbe essere intesa come un indirizzo alle Regioni per la loro futura attività legislativa, dando luogo a interpretazioni restrittive o comunque penalizzanti».

Meno tranchant i giudizi sulle modifiche al codice appalti. Il testo «può ritenersi condivisibile», anche se «permangono alcune importanti criticità che, se non superate, rischiano di compromettere gli obiettivi di sblocco e di crescita che il Governo si propone di realizzare». Tra gli elementi positivi vengono citati il ritorno al regolamento unico, l'estensione del periodo di riferimento per la qualificazione delle imprese, l'abbinamento del prezzo più basso all'esclusione automatica delle offerte anomale, la disciplina delle procedure negoziate. Il nodo fondamentale per l'Ance è che il decreto non interviene «sulle grandi criticità che impediscono il rapido utilizzo delle risorse stanziare».

Un'obiezione arriva anche sul modello scelto per i commissari straordinari. «È necessario velocizzare la fase a monte della gara, sul modello di quanto fatto per la Linea ferroviaria

Napoli-Bari, non moltiplicare i super-commissari "modello Genova" che possono derogare a tutte le procedure di appalto previste dal Codice», si legge nel documento depositato dai costruttori, che chiedono anche «una rivisitazione del reato di abuso di ufficio, affinché smetta di essere più conveniente il "non fare" rispetto al "fare"».

Progettisti: no al ritorno dell'appalto integrato

La norma del decreto sblocca cantieri che sospende fino al 31 dicembre 2020 il divieto di appalto integrato (progetto più lavori) «preoccupa» i progettisti. Di più, la Rete dei professionisti tecnici, in audizione alla Camera, giudica «decisamente sbagliato» il ritorno della possibilità di affidare alle imprese il compito di completare il progetto prima di iniziare i lavori. «Abbiamo consegnato alla commissione - ha detto il presidente della Rpt Armando Zambrano - uno studio eseguito qualche anno fa in cui si evidenzia che l'appalto integrato è il motivo principale dell'aumento dei costi delle opere pubbliche tramite le varianti. Per questo - ha aggiunto Zambrano - con il codice del 2016 si era deciso di vietare questa possibilità».

Sulla stessa lunghezza d'onda si colloca l'Oice che valuta positivamente il ritorno al regolamento unico, mentre boccia la finestra sull'appalto integrato, seppure con la tutela del progettista, e la possibilità che le Pa svolgano internamente le verifiche dei progetti fino a venti milioni. Soddisfazione anche per l'estensione dell'anticipo del 20% del prezzo a forniture e servizi. «Siamo perplessi sull'automatismo dell'esclusione per tre anni in caso di risoluzioni contrattuali, senza valutazione caso per caso e senza gradualità», ha concluso il presidente Gabriele Scicolone.

Condomini degradati, Anci: norma inattuabile

La norma inserita nel decreto sblocca cantieri dall'Aula del Senato (articolo 5-*sexies*) che prevede la possibilità per i sindaci di agire con propria ordinanza sui condomini degradati, «viene di fatto vanificata dal terzo comma, cioè dal fatto che l'attuazione del provvedimento non può avere nuovi e maggiori oneri per le finanze pubbliche». Lo ha sottolineato il rappresentante dell'Anci e sindaco di Norcia, Nicola Alemanno, nell'audizione riservata ai Comuni Italiani, sempre presso l'VIII commissione di Montecitorio, rispondendo in particolare a una sollecitazione della deputata Chiara Braga (Pd). La norma prevede che il sindaco possa, in caso di stallo dell'assemblea, deliberare con ordinanza la situazione di degrado dello stabile e la nomina di un amministratore giudiziario. Sulla proposta di modifica, la commissione Bilancio del Senato, consultata, ha condizionato il parere positivo dell'emendamento all'inserimento della clausola di invarianza finanziaria. Clausola che, secondo il rappresentante dell'Anci, vanifica la appunto la norma, in quanto «i costi per l'attuazione della misura ricadrebbero sul condominio».