

# Rigenerazione urbana, prima intesa Ma non serve a sbloccare le città

## DL SEMPLIFICAZIONI

De Petris (Leu) attenua il divieto di demolizione e ricostruzione nelle zone A

Un pezzo di Pd guidato da Astorre e Cirinnà vuole aprire maggiormente

Giorgio Santilli  
ROMA

Maggioranza e governo trovano una prima intesa sugli emendamenti al capitolo rigenerazione urbana del decreto legge sulle semplificazioni. Ma è un'intesa momentanea e fragile che soprattutto non risolve il problema reale dello sblocco degli investimenti, subito evidenziato dalle imprese: prima l'Ance (si veda Il Sole 24 Ore di ieri), ora Confindustria Assoimmobiliare (si veda l'articolo in pagina). Torna l'impressione che le mediazioni nella maggioranza, anche quando condotte ai massimi livelli a Palazzo Chigi, producono spostamenti davvero minimi in termini di effetti economici reali. Tanto più se l'obiettivo sbandierato è di agganciare al Recovery Plan il rilancio degli investimenti di riqualificazione nelle città.

Il casus belli è da tre giorni un pacchetto di emendamenti della senatrice Leu, Loredana De Petris, che pretende di irrigidire più di quanto non faccia già il decreto legge gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone omogenee A. Il decreto legge - va detto - imprime una spinta alla demolizione e ricostruzione consentendo di intervenire più rapidamente anche in caso di modifica di sagome e volumi. Questo regime vale però in modo molto attenuato per le zone omogenee A e gli emendamenti De Petris vorrebbero addirittura fare un passo indietro, irrigidendo ulteriormente gli interventi in queste zone omogenee.

## MODIFICHE APPROVATE

### I quattro emendamenti

- Un emendamento allunga da luglio a fine 2021 il regime speciale di liberalizzazione degli appalti che potranno andare con procedure semplificate e senza bandi di gara sotto e sopra la soglia Ue.
- Altre tre modifiche rilevanti: il dimezzamento, da 150mila euro a 75mila, della soglia entro la quale si possono affidare direttamente, gli appalti di servizi di progettazione; l'affermazione di un principio di pubblicità minima e di rotazione per le procedure ristrette; la possibilità di partecipare alle procedure ristrette delle associazioni temporanee di impresa.

nee A. Che non sono, come spesso si crede, i soli centri storici delle città, bisognosi di tutele, ma ricomprendono molto spesso, soprattutto nelle grandi città, zone più larghe prive di edifici di pregio storico.

De Petris vuole imporre un divieto generalizzato per tutta Italia. Anche la riformulazione, uscita dai contatti con Palazzo Chigi, consente la demolizione e ricostruzione in zone A se previsti «nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati». È il passo avanti di ieri, ma insufficiente a ottenere un risultato a breve per tre ragioni: l'approvazione di un piano urbanistico richiede tempi lunghi e procedure lunghe; gli edifici già ricompresi in quei piani sono una parte limitata mentre per tutti gli altri edifici il blocco resterebbe; il passaggio dal piano particolareggiato al concreto intervento di demolizione e ricostruzione richiede comunque certificazioni non proprio veloci da parte delle amministrazioni.

Dietro lo scontro in Parlamento c'è anche una guerra tutta interna alla sinistra romana. Roma è la città più colpita da questa norma. Non a caso i pd Monica Cirinnà e Bruno Astorre hanno presentato emendamenti che vanno in direzioni opposte a quelli di De Petris, puntando ad allargare l'uso della demolizione e ricostruzione per incentivare gli investimenti di rigenerazione urbana nella Capitale. Norme di forte apertura alla rigenerazione anche quelle contenute nella prima bozza del disegno di legge collegato Ambiente 2020, curato su questi temi dal sottosegretario Roberto Morassut, altro esponente di spicco del Pd romano ed ex assessore all'Urbanistica con Walter Veltroni.

Occorre capire ora se la mediazione presentata da De Petris dopo i colloqui a Palazzo Chigi terrà nelle prossime ore. Resta la totale insoddisfazione delle imprese.

Ieri la discussione nelle commissioni al Senato è proseguita a rilento, con poche approvazioni. Le opposizioni, dopo aver incassato giovedì l'allungamento a tutto il 2021 del regime straordinario per gli appalti senza gara, ieri ha presentato nuovi emendamenti prioritari. Via libera all'emendamento della leghista Pergreffi che mira a fornire personale per svolgere gli esami di guida.

Intanto all'orizzonte si affacciano nuovi temi divisivi, come il riordino della valutazione di impatto ambientale che ha visto già in fase di approvazione del governo uno scontro fra ministero dell'Ambiente arroccato sulle proprie posizioni e gli altri ministeri. E la Vas (valutazione ambientale strategica) che i Cinque stelle chiedono di applicare all'aeroporto di Firenze per frenarne ulteriormente l'iter. O ancora la riqualificazione dello stadio di Firenze.

Il decreto legge è atteso nell'Aula di Palazzo Madama il 2 settembre.

## INNOVAZIONE



## Tribunale brevetti, Sala candida Milano

Parte il pressing di Milano per la candidatura della città ad ospitare il tribunale dei Brevetti. «Penso che il governo debba candidare Milano, e nei tempi giusti, entro il 10 settembre - ha detto il sindaco

Giuseppe Sala - Siamo partiti decisamente prima, prima di ogni altra città, quando abbiamo capito che c'era questa opportunità e poi perché i brevetti risiedono molto in questo territorio».

## CONFINDUSTRIA

## Assoimmobiliare: occasioni perse soprattutto nei grandi centri

Rovere: si stanno tutelando anche edifici degli anni '50 e '60 di nessuna qualità

ROMA

Dopo l'Ance anche Confindustria Assoimmobiliare attacca a testa bassa il pasticcio sulla rigenerazione urbana che si sta consumando al Senato con l'esame dell'articolo 10 del decreto legge semplificazioni ad opera delle commissioni Affari istituzionali e Lavori pubblici. Sotto accusa, in particolare, il regime che si sta introducendo per la demolizione e ricostruzione nelle zone A: un passo indietro anziché l'auspicato passo avanti.

«In materia di rigenerazione urbana - spiega la presidente di Confindustria Assoimmobiliare, Silvia Maria Rovere - il decreto legge Semplificazioni introduce numerosi miglioramenti alla normativa attuale. Abbiamo però segnalato al legislatore una criticità molto rilevante, assolutamente da correggere, relativa agli interventi di rigenerazione che prevedono la demolizione e la

ricostruzione di edifici. Il decreto stabilisce che quando gli edifici ricadono nelle zone omogenee A non possano essere apportate "modifiche a sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, o aumenti di volumetria". In altre parole - continua Rovere - l'edificio che viene ricostruito dovrebbe essere in tutto e per tutto identico a quello demolito.»



SILVIA MARIA ROVERE  
Presidente di Confindustria Assoimmobiliare

Non è, come spesso si dice, un limite che vale solo per gli stretti centri storici. Al contrario, questo nuovo regime - spiega ancora Rovere - «varrebbe per zone molto estese del territorio, tutte quelle con agglomerati urbani di carattere storico, artistico o di rilevanza ambientale, appunto le zone omogenee A». Quanto estese? «Si tratta di un criterio non idoneo a

una applicazione su scala nazionale, ad esempio, in un comune di piccola dimensione la zona omogenea coincide solitamente con la città e indiscutibilmente è degna di essere conservata, in città di maggiori dimensioni l'area urbana in cui il patrimonio immobiliare meritevole di essere conservato è in realtà esiguo.

In particolare «nelle grandi città, in città di maggiori dimensioni l'area urbana in cui il patrimonio immobiliare meritevole di essere conservato è in realtà esiguo. In particolare «nelle grandi città, in città di maggiori dimensioni l'area urbana in cui il patrimonio immobiliare meritevole di essere conservato è in realtà esiguo. In particolare «nelle grandi città, in città di maggiori dimensioni l'area urbana in cui il patrimonio immobiliare meritevole di essere conservato è in realtà esiguo.

«Si tratta di un criterio non idoneo a