

# Rigenerazione urbana frenata: legge quadro, cresce il caos

**Al Senato.** Il testo unificato ha un miliardo in dote ma è un passo indietro senza incentivi né semplificazioni. Modello Emilia-Romagna

**Giorgio Santilli**  
ROMA

Parte il rush finale per i 28 articoli della legge sulla rigenerazione urbana all'esame della commissione Ambiente del Senato. Nei giorni scorsi, i relatori (la ex M5s ora Leu Paola Nuges, il dem Franco Mirabelli cui solo ora si è aggiunto il leghista Francesco Bruzzone) hanno presentato il testo unificato che nasce dalla fusione di sei disegni di legge e costituirà la base per la votazione degli emendamenti. Già questa settimana l'esame dovrebbe riprendere con una discussione generale che servirà a capire quanto la sintesi sia ben riuscita e i gruppi siano favorevoli ad andare avanti su questa strada.

La grande attesa per una legge nasce dal fatto che dovrebbe colmare un vuoto nel quadro normativo nazionale, definendo principi fondamentali e politiche di incentivazione sulla base dei quali le Regioni possano a loro volta legiferare o integrare le leggi già esistenti. La materia del governo del territorio, infatti, è di competenza concorrente fra Stato e Regioni secondo l'articolo 117 della Co-

stituzione e in questi anni alcune regioni - Lombardia, Lazio, Piemonte e soprattutto Emilia-Romagna - hanno approvato proprie leggi innovative che hanno colmato l'inerzia statale.

Né le Regioni né le imprese hanno però apprezzato il nuovo testo. Le prime hanno lamentato proprio il rischio di sovrapposizione rispetto alle leggi regionali più avanzate, con il risultato di frenare anziché incentivare una delle attività considerate le più essenziali per la trasformazione delle città e il rilancio degli investimenti. Le Regioni lamentano, inoltre, l'assenza nella legge di un disegno organico che consenta di riformare gli strumenti urbanistici in chiave di riuso, di semplificare le procedure edilizie, di incentivare progetti di rigenerazione coerenti con le scelte urbanistiche.

Il giudizio delle imprese, poi, è durissimo, nella convinzione che non aprirà neanche un cantiere. L'Ance accusa il testo di «visione riduttiva e difensiva» della rigenerazione urbana, anzitutto per la delimitazione degli interventi previsti a ambiti urbani caratterizzati da degrado. Si dovrebbe invece favorire la rigenerazione dell'intero patrimonio edilizio «per assicurare la compatibilità ambientale, l'efficientamento energetico, il miglioramento e l'adeguamento sismico e in genere la viabilità in rapporto alle esigenze sociali, anche per limitare il consumo del suolo».

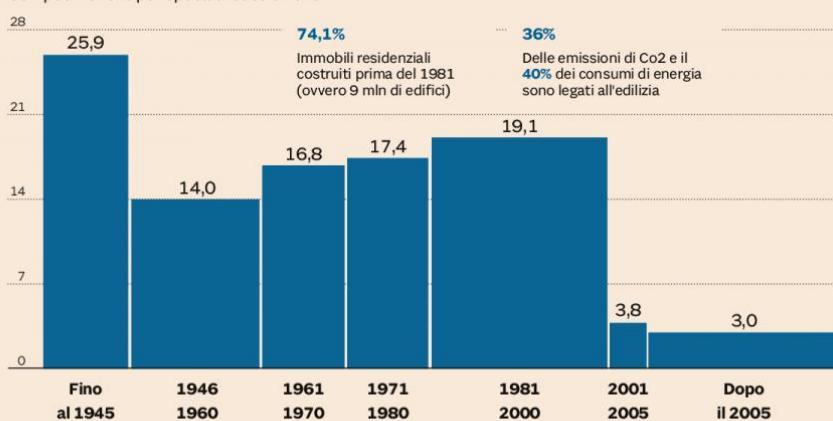
Inoltre «non vi sono né semplificazioni procedurali, né agevolazioni o incentivi concreti, ma anzi persino ripensamenti su questioni che negli ultimi tempi avevano visto passi avanti, come quella della distanza fra edifici». Addirittura - sostiene il presidente dell'Ance, Gabriele Buia - «viene previsto un incentivo volumetrico massimo del 20% in operazioni di demolizione e ricostruzione, fatto apposta per ingessare più che per incentivare, mentre la norma nazionale dovrebbe lasciare ai territori la possibilità di decidere».

L'altro tema che non viene riaperto - dopo l'esito dell'esame parlamentare sull'articolo 10 del decreto semplificazioni - è quello delle procedure per la demolizione e ricostruzione nei centri storici e nelle zone omogenee A.

La legge ha dotazione di un miliardo di euro (anche se la copertura è limitata a 200 milioni) e per il resto le risorse dovrebbero arrivare dalla spending review) e punta su un meccanismo piuttosto farraginoso che prevede la partecipazione dei comuni a bandi di gara regionali attraverso non singoli progetti ma piani di rige-

## Stock edilizio residenziale italiano: 12,2 milioni di immobili

Composizione % per epoca di costruzione



Fonte: Ance

## «Nel Recovery poca città e senza regia»

**Urban@it**

### «Progetti divisi per settori, senza coordinamento sul territorio Piano frenato»

Città trascurate dal Recovery Plan, nonostante siano «soggetti decisivi per raggiungere gli obiettivi del Pnrr» e «i luoghi nei quali la rigenerazione sostenibile si può alimentare di innovazione sociale». Inoltre, le aree urbane saranno «quelle maggiormente investite nella fase post-covid dai maggiori cambiamenti: lavoro a distanza, crescita strutturale di e-commerce e delivery, trasformazioni del

mercato immobiliare, emersione di nuove forme di "proprietà" delle città, delle reti, dei beni comuni».

La denuncia e la proposta di «territorializzare» il Recovery Plan è in un position paper di Urban@it, il centro nazionale di studi per le politiche urbane diretto da Walter Vitali. Quel che serve al Recovery è «un'integrazione territoriale molto maggiore dei progetti del Pnrr». Invece, «tra gli elementi di criticità dell'attuale versione del Piano, vi è proprio la prevalente logica settoriale delle linee di progetto, concepite separatamente una dalle altre». Un esempio: la separazione tra linea 2.2 (transizione energetica e mobilità locale sostenibile) e linea 3 (infrastrutture per una mobilità sostenibile). «Questa logica - dice il

paper - rischia di ridurre l'impatto notevolmente: è dall'integrazione di più interventi sullo stesso territorio che possono scaturire i maggiori impatti positivi».

Molte linee settoriali del Pnrr ricadono nel perimetro urbano, senza che vi sia coordinamento: 1. Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura, 2. Rivoluzione verde e transizione ecologica, 3. Infrastrutture per una mobilità sostenibile, la 5.1 Politiche per il lavoro, la 5.3 interventi speciali di coesione territoriale. Nel Pnrr che sarà inviato il 30 aprile alla Ue si vedrà quanti progetti-bandiera indicati dalle città al Governo saranno inseriti.

—G.Sa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**L'OPPOSIZIONE ANCE**  
«È una legge con una visione riduttiva e difensiva, sarà difficile arrivare all'apertura di cantieri»

**I RILIEVI DELLE REGIONI**  
«C'è il rischio di sovrapposizione del nuovo testo con le norme regionali più avanzate»

### NEL RECOVERY PLAN

**Pnrr, 5 miliardi a periferie e casa sociale**

Nel Recovery ci sono sparsi fra varie linee di intervento 5 miliardi di euro destinati alla rigenerazione urbana, al recupero delle periferie, al social housing. Nessuna regia, però. Al contrario, i programmi fanno capo a soggetti diversi senza alcun coordinamento centrale. Alla rigenera-

**ONE**  
OCEAN NETWORK EXPRESS

**“AS ONE, WE CAN.”  
ONE DELIVERS  
YOUR EVERYDAY**

zione in senso stretto vanno 700 milioni, mentre 2,3 vanno ai programmi di social housing, 2 miliardi vanno al programma green per l'edilizia residenziale pubblica.

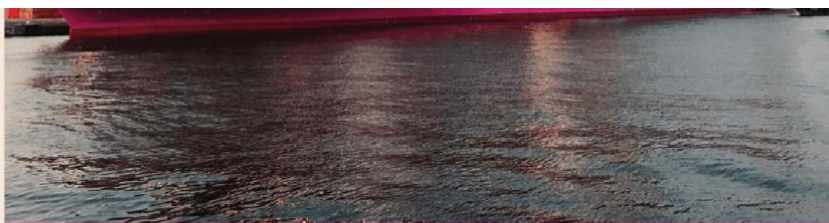
L'Ance ha chiesto, nel corso delle audizioni in Parlamento, che le risorse si compattino in un piano complessivo da 5 miliardi e che si dia vita a una cabina di regia che coordini le diverse azioni. Poche politiche in Italia sono frammentate come quelle per la rigenerazione urbana, divisa fra decine di leggi, fondi e programmi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

nerazione urbana. È la prima volta che si va su una strada tanto impervia. Questo dopo che i comuni avranno delimitato «gli ambiti urbani ove si rendono opportuni gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana».

Manca in questo testo l'obiettivo ambizioso - che invece perseguono le migliori leggi regionali - di riformare e orientare gli strumenti urbanistici a un modello di sviluppo urbano basato non più sull'espansione e sul consumo del suolo, ma sul riuso e sulla razionalizzazione delle aree urbanizzate, incentivando la sostituzione del patrimonio edilizio esistente anche mediante procedure edilizie semplificate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



OCEAN NETWORK EXPRESS (EUROPE) LTD - ITALIA

[www.one-line.com](http://www.one-line.com)

00 39 010 8907111 [it.reception@one-line.com](mailto:it.reception@one-line.com)