

Buia: nelle città basta con i tabù sulla demolizione e ricostruzione

Rigenerazione urbana. L'Ance propone un decalogo per riformare la fiscalità immobiliare, semplificare le procedure, superare l'immobilismo nei centri storici e la disciplina degli standard urbanistici

Giorgio Santilli

«La nuova proposta di legge presentata dal ministro Giovannini al Senato sulla rigenerazione urbana è una buona base da cui cominciare a discutere, al contrario delle proposte che abbiamo visto in passato. Noi aderiamo con entusiasmo, dobbiamo portarla avanti». Il presidente dell'Ance, Gabriele Buia, racconta così l'aria nuova che si respira sul tema della rigenerazione delle nostre città. «È un bel segnale - dice - perché erano anni che le città venivano molto trascurate dalla nostra politica». Il buon inizio non significa che tutto sia risolto, ci sono «tabù» da abbattere se si vuole davvero parlare di una nuova stagione per la rigenerazione urbana.

«Il primo tabù - dice Buia - è la demolizione e ricostruzione. Dobbiamo sapere che senza questo strumento non faremo rigenerazione urbana. Il secondo tabù è quello del rapporto fra pubblico e privato perché non si va avanti senza le proposte dei privati». Forse non è un terzo tabù, ma certamente è uno degli aspetti più delicati da chiarire. «Siamo per difendere i centri storici, le loro bellezze e la loro cultura, ma all'interno del perimetro attuale dei centri storici dobbiamo chiarire che cosa va protetto e tutelato e cosa no, perché ci sono mostri che non dobbiamo difendere».

Buia parla a un seminario Ance organizzato proprio per rilanciare il tema. I costruttori lo fanno presentando un decalogo che parte proprio dalla necessità di definire la rigenerazione urbana e puntare su una nuova governance.



Rigenerazione urbana.

I costruttori rilanciano la necessità di ripensare le città anche alla luce dell'impatto del clima e della pandemia

«Ci vuole coraggio», dice il vicepresidente Filippo Delle Piane (edilizia privata), «solo così possiamo vincere schemi culturali che ingessano anche i centri storici e promuovere la densificazione delle città». Mentre per il vicepresidente Rudy Girardi (Centro studi) «grazie al Pnrr ci sono incredibili opportunità per investire e ridare slancio ai centri urbani, il rischio è che i progetti a disposizione non siano adeguati alle nuove esigenze della comunità».

Il decalogo chiede una nuova fiscalità immobiliare, procedure semplificate e la dichiarazione di interesse pubblico per consentire agli interventi di rigenerazione urbana di beneficiare di incentivi urbanistici, economici e fiscali e di semplificazioni procedurali. Nella governance, che aderisce per buona parte a quella disegnata da Giovannini con il comitato interministeriale per le politi-

che urbane, l'Ance si spinge anche oltre, affidando a un dipartimento del Mims la segreteria tecnica del Comitato e istituendo un'agenda urbana nazionale.

Serve una nuova perequazione, in cui «le risorse addizionali generate dagli strumenti urbanistici» siano finalizzate non ad aree inedificate, ma «alla riqualificazione di attrezzature e infrastrutture della città esistente». E serve una nuova disciplina degli standard urbanistici, superando il Dm 1444/1968.

Riforma per il contributo di costruzione, che va incrementato per interventi che consumano suolo e ridotto per la rigenerazione urbana. Occorre incentivare e semplificare le modifiche alle destinazioni d'uso degli edifici, anche promuovendo l'utilizzo della Scia e di tutti gli istituti fondati sull'asseverazione e ricorrendo a una conferenza di servizi semplificata e accelerata.

La parte del decalogo che farà discutere è quella sui centri storici: fa capire che l'Ance non si accontenta di una riforma di facciata o unanimità. Occorre «superare l'immobilismo passando da una logica di mera conservazione, a una logica di rigenerazione, attraverso il recupero e la riqualificazione degli edifici e dei complessi incongrui o degradati». Servono «interventi sull'edificato anche oltre il restauro e risanamento conservativo, attraverso opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici e identitari, possono implicare un'innovazione funzionale, energetica e tecnologica in linea con i nuovi standard di qualità dell'abitare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Delle Piane: promuovere la densificazione delle città. Girardi: grandi opportunità dal Pnrr, rischio di progetti vecchi