

Caro Morassut, non sono d'accordo

**Leopoldo
Freyrie**



Non sono d'accordo con Roberto Morassut.

La norma dello "Sblocca Italia" che introduce un contributo straordinario per le "concessioni convenzionate" del 50% sul maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, non è una rivoluzione positiva, anzi.

L'obiettivo originale della norma era quello di rendere più facili e veloci le riqualificazioni delle aree dismesse, veri cancri dei centri urbani, causa prima di inquinamenti e, per il fenomeno delle "finestre rotte", di disagio sociale e ambientale delle nostre periferie. Si voleva promuovere così la **rigenerazione** del costruito, la cui funzione industriale è desueta, rispetto al consumo di suolo delle costruzioni su aree vergini.

Coerenza, quindi, avrebbe voluto che le nuove norme facessero sì che tutti gli interventi pagassero adeguati oneri, ma ove fossero interventi sul costruito dismesso, che cambia funzione, ne pagassero un poco meno anche perché chi interviene su queste aree deve assumersi, giustamente, il costo della bonifica e della demolizione.

Il giusto correttivo era semmai quello di imporre, nella riqualificazione delle aree dismesse, la restituzione alla comunità di grandi percentuali di terreno verde e pubblico.

Invece così come è stata scritta, e senz'altro giustamente confermata dalla Corte Costituzionale, questa norma avrà il sicuro effetto che le aree dismesse

rimarranno tali e il contributo straordinario rimarrà nei sogni dei Sindaci, semplicemente perché i conti economici dei potenziali investitori non tornano. Le aree industriali rimarranno dismesse con i loro muri cadenti, le ciminiere annerite, i rovi, lo spaccio e l'occupazione di clandestini.

Il che ci porta ad alcune considerazioni sulla necessità di aggiornare la cultura politica nazionale sui nuovi paradigmi del governo del territorio.

Inizierei dalla definizione di "speculazione edilizia" che oggi riguarda chi consuma suolo piuttosto che chi rigenera il costruito.

Proseguirei con il principio, europeo, che la **rigenerazione** urbana si fa con la regia pubblica ma con investimenti privati, come a Marsiglia dove per ogni euro investito dal pubblico se ne sono attratti quattro dal mondo privato. Scoraggiare quindi gli investimenti fa male alla comunità intera.

Concludo con la presa d'atto che gli oneri aiutano le casse dei Comuni se gli interventi si fanno: le procedure burocratiche defatiganti o l'indifferenza ad un giusto equilibrio tra fiscalità e investimenti farà sì che si investa altrove o, peggio ancora, si continui a cercare di costruire fuori porta, ad oneri normali, consumando suolo.

Se Governo e Parlamento hanno un progetto di **rigenerazione** sostenibile per le città italiane, va perseguito con coerenza e razionalità. La norma è costituzionale ma va cambiata.

**"Sblocca
Italia"
e aree
dismesse:
una norma
fa discutere**

