

**LE IMPRESE**

# Rigenerazione urbana, sfida da 10 miliardi per il Paese

## Ance auspica per l'Italia il «modello Marsiglia», adottato in Francia nel 2002

ROMA

Imprese immobiliari e costruttori sul piede di guerra per il testo di uscita dell'articolo 10 del decreto legge semplificazioni che vieta in vaste aree delle città storiche (ben oltre le zone A) una procedura semplificata e accelerata per gli interventi di demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma e volumi. «Le più colpite sono le grandi città», dice Nicolò **Rebecchini**, presidente di Ance Roma.

L'impatto della norma è duplice: effettivo e culturale. Sul primo aspetto, escludendo la classificazione di ristrutturazione edilizia per questo tipo di interventi, si allungano i tempi per approvarli: anziché una Scia, serve un permesso di costruire e un parere della Sovrintendenza. Se questa esclusione ha un senso per un immobile di pregio, non ha alcun senso per edifici mediocri, realizzati nel dopoguerra, che pure vengono "tutelati" dalla norma.

Ma il danno più grave è probabilmente sul secondo fronte, quello culturale. Molti avevano capito che il governo volesse lanciare in Italia un forte piano di rigenerazione urbana, soprattutto in chiave di riconversione green, spingendo, incentivando, facilitando operazioni anche innovative. Sembrava cioè che si volesse superare il tabù tipicamente italiano della demolizione e ricostruzione, strumento usato in tutto il mondo per interventi di sostituzione edilizia. Questo tanto più ha un valore innovativo se il palazzo da sostituire, oltre a essere pessimo sul piano estetico e dello stato di manutenzione, lo è anche su quello della efficienza energetica.

Le beghe e i veti interni alla maggioranza fanno naufragare questa politica annunciata e le promesse di

ammodernamento delle nostre città che conteneva al proprio interno. In città come Roma - dove pure la sindaca Raggi aveva scommesso sulla rigenerazione urbana - Milano, Torino, progetti già pronti saranno rallentati, sempre in nome di procedure di tutela che sono in realtà una ingessatura nel tessuto urbano. Anche la riqualificazione energetica di un vasto patrimonio pubblico e privato sarà rallentata. Rallentare in Italia - val la pena ricordarlo - significa nella gran parte dei casi immobilizzare.

Il resto d'Europa ha spinto moltissimo negli ultimi venti anni sulla rigenerazione urbana. Basta citare l'esempio francese che già nel 2002 ha adottato un vero e proprio piano nazionale di sostegno alle città, il Plan National de Reonavation Urbaine (Pnru), con procedure veloci e la partecipazione (anche finanziaria) dello Stato. In tutto lo Stato ha finanziato 17 miliardi con una valenza fortissima di tipo ambientale, sociale, abitativa, coinvolgendo anche capitali privati. Gli investimenti sono stati pari a 60 miliardi. È il cosiddetto «modello Marsiglia», rilanciato in Italia dall'Ance con numerose proposte che finora non hanno mai avuto seguito.

Anche il segnale che esce dal Senato va in questa direzione. E non fa sperare in un utilizzo del Recovery Plan anche in questa chiave di rigenerazione urbana. Ancora l'Ance ha fatto di recente una stima di quanti investimenti si potrebbero attivare nelle città italiane con un «modello Marsiglia» di intervento. La stima parte da 5 miliardi e arriva fino a 10, solo per cominciare, tenendo conto cioè di progetti che in qualche modo sono già stati programmati.

Ma l'impressione nel mondo dell'impresa è oggi che il voto del Senato abbia affossato queste idee. Paolo Crisafi (Re Mind) chiede un tavolo «per una riforma organica della materia per affrontare i temi in una chiave generale e correggere immediatamente questa misura che rischia di bloccare tutti gli investimenti sui territori».

—G.Sa.

