



LE PROPOSTE DI ASSOIMMOBILIARE PER LA RIFORMA DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA

Rigenerare le città vale 660 mld

Secondo uno studio dell'associazione confindustriale guidata da **Albertini Petroni**, si tratta di un'opportunità che nei prossimi 25 anni potrebbe portare a creare 100 mila posti di lavoro

DI ROSSELLA SAVOJARDO

La rigenerazione urbana rappresenta per l'Italia un'opportunità economica di enorme portata, stimata in 660 miliardi di investimenti potenziali nei prossimi 25 anni e nella creazione di 100 mila nuovi posti di lavoro, con la possibilità di valorizzare oltre 320 milioni di metri quadrati di vuoti urbani presenti in tutto il Paese. Dati e previsioni sono stati diffusi da Confindustria **Assoimmobiliare** in occasione del convegno «La

normativa urbanistica e dell'edilizia nel tempo della rigenerazione urbana», in cui sono stati presentati i due pacchetti di proposte emendative (contenute nel Quaderno 25) destinati sia al Testo Unico dell'Edilizia (Tue) sia alla legge sulla rigenerazione urbana di cui è relatore il senatore di Forza Italia Roberto Rosso. «La normativa edilizia vigente è stata redatta in un periodo di espansione dei centri urbani», ha spiegato **Davide Albertini Petroni**, presidente di Confindustria **Assoimmobiliare**. «Oggi, però, il contesto in cui si sviluppano le nostre città è profonda-

mente cambiato: la priorità non è più costruire su nuovo suolo, ma rigenerare il patrimonio immobiliare esistente». In questo scenario è essenziale che le norme allo studio dialoghino e che il quadro normativo sia chiaro e privo di ambiguità, per scongiurare il ripetersi di blocchi come quello urbanistico e immobiliare di Milano. Se la rigenerazione urbana è la strategia centrale per garantire uno

sviluppo equilibrato e sostenibile, gli strumenti normativi tradizionali dell'urbanistica risultano anacronistici. È proprio questa «fragilità interpretativa» che oggi blocca gli operatori del partenariato pubblico-privato, uno strumento quest'ultimo che **Assoimmobiliare** considera essenziale per mobilitare i capitali. In questo contesto, le modifiche

proposte al Testo Unico dell'Edilizia puntano sulla gerarchia delle fonti e sulla semplificazione. Gli emendamenti propongono che i limiti di volumetrie e altezze abbiano finalità orientativa e cedano il passo alla normativa regionale o comunale. Sul piano procedurale, le proposte sanciscono la possibilità di alternare il piano attuativo e il permesso di costruire convenzionato (con approvazione spostata dal consiglio alla giunta), con l'idea di rendere obbligatoria la conferenza di servizi per l'acquisizione di atti da diverse amministrazioni, semplificando anche la proroga dei permessi. Per incentivare gli interventi, l'Associazione propone che gli oneri di urbanizzazione sulle ristrutturazioni, anche con incremento degli spazi, siano calcolati solo sull'ecceden-

za volumetrica. Inoltre, sul fronte sanzionatorio, si propone che il pagamento delle sanzioni pecuniarie per interventi eseguiti senza Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) escluda ordine di demolizione e sanzioni penali. Si propone poi la semplificazione della valutazione della doppia conformità per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, tema in discussione in manovra con l'emendamento sul dl Salva Casa.

Per quanto riguarda il disegno di legge sulla rigenerazione urbana, le modifiche proposte puntano a rendere la disciplina più efficace e completa. Si chiede che gli obiettivi di promozione della rigenerazione urbana includano espressamente la rigenerazione industriale e il sostegno all'insediamento di nuove fun-

zioni strategiche, come poli logistici avanzati e di innovazione tecnologica, incentivando il riutilizzo produttivo di suolo già edificato. Inoltre, per sbloccare da subito i progetti si propone di chiarire che le disposizioni relative agli interventi privati, nel rispetto delle norme vigenti, operino immediatamente, senza attendere il recepimento da parte dei comuni della programmazione sovracomunale prevista dalla nuova disciplina. Infine, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, l'associazione chiede che incentivi e premialità non si limitino ai soli incrementi volumetrici, ma vengano estesi anche agli incrementi di superficie lorda, garantendo maggiore flessibilità e capacità di riqualificazione profonda. (riproduzione riservata)



Davide Albertini Petroni
Confindustria Assimmobiliare

