

Nova 2026. Parola all'Italia. Confronto deliberativo di sabato 20 giugno- Report tematici dei gruppi di discussione

Report del tema:

Tema 6 - Rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio

Gruppo: 14

RESTITUZIONE

Dalla discussione emerge una convergenza di fondo sulla priorità del recupero del patrimonio edilizio esistente e sull'obiettivo del "consumo di suolo zero", con la consapevolezza che territori diversi richiedono interventi differenziati. Il confronto si è concentrato sul recupero del patrimonio pubblico e privato e sull'abusivismo, attorno a fili ricorrenti: la diversità delle criticità territoriali, la carenza di risorse e personale dei comuni e la domanda di fondo su "chi paga". Si riportano in sintesi le proposte emerse e il loro grado di condivisione.

Sul piano della governance è ampiamente condivisa la necessità di un quadro normativo più chiaro: il testo unico dell'edilizia è giudicato stratificato e di difficile interpretazione, fonte di discrezionalità e di incertezza per amministrazioni e privati. Più voci propongono di differenziare gli interventi per territorio, con una scheda delle criticità locali per ogni comune o area provinciale, e di coordinare i comuni limitrofi nei piani urbanistici, così che chi contiene il consumo di suolo non sia penalizzato rispetto a chi lo amplia. Si chiede analogo coordinamento sul patrimonio pubblico, oggi frammentato tra comuni, città metropolitane e regioni.

Largamente condivisa è l'esigenza di mettere i comuni nelle condizioni di intervenire, con incentivi stabili, personale tecnico e risorse, soprattutto nei piccoli comuni, i più colpiti dallo spopolamento. Si osserva che le "case a 1 euro" funzionano solo con personale e fondi per i recuperi e che il sostegno del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), pur utile, è stato a termine: serve una visione di lungo periodo. Più interventi propongono assunzioni "di scopo" centralizzate e una revisione delle regole per i comuni in dissesto, oggi impossibilitati ad assumere; alcuni aggiungono che le risorse esistono e andrebbero reperite riducendo altre spese, in particolare militari.

Sul patrimonio sfitto e abbandonato emergono proposte concrete e condivise: agire sulla fiscalità degli immobili sfitti per incentivarne l'immissione sul mercato; una riforma che sblocchi gli immobili con eredi irreperibili, che oggi paralizzano recuperi ed espropri; una piattaforma digitale pubblica, per comune, che censisca immobili sfitti e aree degradate, per informare cittadini e investitori.

Ampia convergenza sul recupero a fini sociali del patrimonio pubblico: destinare prioritariamente ex caserme, ex ospedali e grandi contenitori dismessi (le "cattedrali nel deserto") a cohousing e alloggi per studenti, spazi per associazioni e giovani e servizi di quartiere, con assegnazioni che mettano al primo posto la finalità sociale. La rigenerazione è intesa anche come processo sociale: accessibilità, abbattimento delle barriere architettoniche, spazi per studiare e riunirsi, orti urbani, contrasto alla trasformazione degli immobili in alloggi di lusso e affitti brevi.

Sull'abusivismo, distinguendo quello "di necessità" indotto dall'inefficienza amministrativa, più voci propongono di sottrarre ai sindaci la responsabilità delle demolizioni, affidandola a una task force centralizzata e al genio militare, con un fondo dedicato per personale e smaltimento dell'arretrato. Si propone inoltre una prevenzione basata su mappatura, messa in sicurezza e acquisizione comunale degli immobili nei piccoli comuni. È avanzata, e riconosciuta come delicata, l'esigenza di norme contro la speculazione edilizia nelle grandi città, dove fondi immobiliari e affitti brevi espellono i residenti.

Sul fronte ambientale resta condiviso l'obiettivo della de-impermeabilizzazione (verde, orti urbani, corridoi ecologici), con la scelta delle aree da restituire rinviata, e si propone un "certificato verde" obbligatorio nelle ristrutturazioni, che vincoli una quota di superficie a verde. Non ha invece raccolto consenso la proposta di finanziare gli interventi con un aumento della tassa di soggiorno, ritenuta valida solo nei territori turistici.

