

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: 15

RESTITUZIONE

Dal confronto sulla prima domanda emerge una posizione condivisa sul contenimento del consumo di suolo, ritenuto un tema da portare nel dibattito della coalizione, senza tradursi in un approccio rigido o integralista.

Due fronti risultano particolarmente rilevanti. Il primo è quello di differenziare le politiche in base ai contesti, poiché è condiviso il fatto che territori fragili, aree interne, borghi minori, periferie e aree agricole richiedono strumenti diversi rispetto alle grandi città.

Il secondo è la quello di dare priorità alla messa in sicurezza del territorio e degli edifici, a partire da dissesto idrogeologico e vulnerabilità sismica. Secondo un partecipante, prima ancora di programmare nuove risorse, serve una governance unitaria fondata su una piena conoscenza del territorio. La proposta è ricomporre in un quadro conoscitivo unitario le diverse mappature comunali e regionali, sull'esempio del Piano nazionale per la mitigazione del rischio idrogeologico dell'ex Ministro Costa. Questo permetterebbe di leggere insieme rischi, fragilità, patrimonio disponibile e potenzialità di recupero, individuando priorità di intervento. Si propone una regia nazionale più incisiva, anche attraverso un Commissario nazionale sul modello della protezione civile, per definire regole comuni e linee guida, lasciando ai territori margini di adattamento coerenti con le proprie specificità. Su questo punto emerge la preoccupazione di un partecipante: il rapporto tra indirizzo nazionale e contesti locali funziona solo se esistono sedi reali di confronto, come la Conferenza Stato-Regioni. Il caso di Cala Finanza, in Sardegna, viene richiamato come esempio di equilibrio non raggiunto, dove il confronto istituzionale si è trasformato in scontro ideologico tra governo nazionale e regionale.

La governance è indicata infine come un nodo decisivo. Una vera riforma urbanistica dovrebbe chiarire le destinazioni dei suoli, limitare le possibilità speculative e superare l'attuale

lottizzazione ritenuta non più coerente con le esigenze di oggi. Per funzionare, però, dovrebbe essere condivisa fin dall'inizio. Non avrebbe solo una funzione tecnica: rappresenterebbe una scelta politica forte, capace di tracciare una direzione storica ed epocale per il governo del territorio. Dentro questo quadro si colloca anche il tema dell'equità fiscale. La revisione degli estimi e l'aggiornamento delle rendite catastali vengono richiamati come strumenti per riportare coerenza tra valore reale degli immobili, tassazione, abusi e risorse disponibili per l'intervento pubblico.

Riguardo la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente al fine di aumentare la disponibilità abitativa, si parte dalla considerazione di un partecipante sul fatto che i 100 mila alloggi previsti dal Piano Casa non sono oggi effettivamente disponibili. Se da un lato i partecipanti ribadiscono che è necessario aumentare le abitazioni senza un nuovo consumo di suolo: occorre incentivare il recupero di edifici degradati, centri storici e immobili inutilizzati, con agevolazioni fiscali, cessione del credito e garanzie pubbliche per favorire la locazione. È stato richiamato anche il tema degli immobili sfitti e della difficoltà dei proprietari ad affittare. Si ipotizzano forme di penalizzazione per chi mantiene immobili vuoti e strumenti di garanzia capaci di ridurre il rischio per i proprietari, anche guardando a esperienze innovative come quella di una Società Benefit torinese citata da un partecipante.

La rigenerazione infine non può essere ridotta alla sola ristrutturazione edilizia, ma va intesa come progetto integrato e contestuale, capace di mettere in relazione le diverse dimensioni dell'abitare e dei servizi, costruendo soluzioni coerenti con i bisogni, le fragilità e le vocazioni specifiche dei territori. Centri storici, periferie, borghi interni e aree agricole, dove il recupero dell'esistente può diventare leva di sviluppo e riequilibrio, necessitano però di strumenti diversi.