

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: 4

RESTITUZIONE

Nel confronto la rigenerazione urbana è stata letta come processo sociale, ambientale e abitativo, non come semplice intervento edilizio. È emersa una convergenza netta sull'obiettivo del consumo di suolo zero, distinguendolo dal saldo zero: la nuova impermeabilizzazione di suolo vergine è stata considerata non compensabile dalla restituzione di altre aree. La priorità indicata è recuperare il patrimonio già costruito, pubblico e privato, a partire da edifici inutilizzati, centri storici degradati, aree industriali dismesse, immobili comunali e beni confiscati, orientandoli a residenza stabile, edilizia residenziale pubblica, housing sociale, servizi di quartiere, spazi culturali, socio-sanitari e di comunità.

È stata proposta una mappatura nazionale degli immobili abbandonati o sottoutilizzati, anche con strumenti digitali, osservazioni territoriali e tecnologie di rilievo, per costruire un'anagrafe utile a programmare gli interventi. A questa misura è stata collegata la necessità di un fondo pubblico nazionale, anche con forme controllate di partenariato pubblico-privato, per superare la frammentazione tra proprietà statale, regionale e comunale e sostenere gli enti locali privi di risorse. È stata inoltre discussa la possibilità di semplificare l'esproprio o l'acquisizione pubblica di immobili privati in forte degrado, quando il proprietario non interviene, destinandoli a funzioni di utilità collettiva.

Sul piano della qualità urbana, il tavolo ha evidenziato la necessità di una visione centrata sulle persone: quartieri accessibili, prossimità dei servizi, pedonalizzazione dove compatibile, trasporto pubblico locale, verde, de-impermeabilizzazione, recupero delle acque piovane, sicurezza sismica e idrogeologica, efficientamento energetico e abbattimento delle barriere architettoniche. È stata richiamata anche l'esigenza di aggiornare gli strumenti urbanistici comunali con cadenze più regolari, evitando deroghe che svuotino i vincoli di tutela e rafforzando la partecipazione della cittadinanza nei processi di pianificazione. Le Soprintendenze sono state considerate un presidio da efficientare, non da indebolire.

Una criticità ricorrente riguarda la destinazione degli immobili recuperati. È stato segnalato il rischio che la rigenerazione si traduca in vendita del patrimonio pubblico, turismo residenziale, case vacanza e gentrificazione, riducendo le opportunità abitative per residenti e lavoratori. È quindi emersa l'esigenza di vincoli di prima casa, limiti agli usi turistici, incentivi ai contratti abitativi stabili e misure per rimettere sul mercato gli immobili sfitti. Su quest'ultimo punto non è emersa una soluzione univoca: una posizione ha proposto strumenti fiscali di penalizzazione per gli immobili lasciati vuoti, mentre un'altra ha preferito incentivi e riforme che riducano il rischio per i proprietari, anche intervenendo sulle procedure di sfratto.

Le raccomandazioni prevalenti sono: approvare una disciplina nazionale della rigenerazione urbana fondata sul consumo di suolo zero; censire il patrimonio edilizio dismesso; recuperare prima gli immobili pubblici e i

beni confiscati; destinare gli interventi a residenza stabile, servizi e beni comuni; prevedere risorse pubbliche dedicate e procedure più semplici; garantire controlli sulle imprese esecutrici e sugli incentivi, per evitare frodi e distorsioni già emerse con precedenti bonus edilizi. Resta aperto il nodo delle risorse: è stata discussa, ma non condivisa in modo univoco, l'ipotesi di alienare quote limitate di patrimonio pubblico per finanziare il recupero di altri alloggi.