

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: 5

RESTITUZIONE

Il dibattito sulla rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio ha delineato una visione strategica che pone al centro la sostenibilità ambientale e sociale, proponendo un netto cambio di rotta rispetto ai modelli di sviluppo del passato.

1. SINTESI IN MERITO ALLA DOMANDA 1

Dalla discussione emerge l'urgenza di una legge nazionale sulla rigenerazione urbana che fornisca una definizione normativa chiara, evitando che il termine diventi un concetto generico per interventi incoerenti con l'interesse pubblico. La governance ideale dovrebbe basarsi su un modello a due livelli: lo Stato definisce criteri e principi generali, mentre gli enti locali adattano gli strumenti alle specificità morfologiche e storiche dei singoli territori.

Una priorità assoluta e ampiamente condivisa è il contrasto al consumo di suolo, privilegiando sistematicamente il recupero dell'esistente rispetto alle nuove edificazioni. Tuttavia, i partecipanti chiariscono che non deve trattarsi di un blocco assoluto, ma di un uso responsabile e mirato, distinguendo tra aree compatibili e zone ad alto rischio idrogeologico. In questo senso, si propone una pianificazione preventiva nazionale che obblighi i comuni a mappare le criticità e predisporre progetti di messa in sicurezza, supportati da risorse adeguate.

Per migliorare la qualità urbana, la rigenerazione deve essere intesa come tema trasversale:

- partecipazione attiva: le comunità locali devono essere coinvolte direttamente nella definizione degli interventi per rispondere ai bisogni reali del territorio.
- mobilità e spazi pubblici: una proposta specifica riguarda la riorganizzazione della viabilità per separare nettamente il traffico veicolare dagli spazi per pedoni e mobilità sostenibile, riducendo l'impermeabilizzazione del suolo.
- centri storici e aree interne: per i piccoli comuni si suggerisce l'esperienza innovativa della vendita di immobili a prezzi simbolici, accompagnata da incentivi pubblici per la ristrutturazione.
- accessibilità: viene richiamata la necessità di rendere effettivi i PEBA (Piani per l'eliminazione delle barriere architettoniche), spesso adottati dai comuni solo formalmente.

2. SINTESI IN MERITO ALLA DOMANDA 2

La strategia condivisa per affrontare l'emergenza abitativa parte dal censimento degli immobili inutilizzati, dismessi o abbandonati, sia pubblici che privati. Non tutti gli edifici, però, richiedono lo stesso approccio: per le strutture troppo degradate o non conformi, è stato proposto di procedere con la demolizione e sostituzione con aree verdi, servizi sportivi o spazi di aggregazione. Per aumentare la disponibilità di alloggi e contrastare la crisi abitativa, le proposte includono:

- edilizia residenziale e sociale: destinare grandi immobili pubblici inutilizzati (come ex caserme o strutture militari) e capannoni dismessi a soluzioni abitative per giovani e lavoratori essenziali.
- contrasto alla rendita: in zone turistiche si propone di tassare gli immobili vuoti e gli affitti brevi, vincolando parte delle trasformazioni edilizie alla disponibilità per i residenti permanenti.
- efficientamento energetico: semplificare le procedure per l'installazione di pannelli fotovoltaici sui tetti esistenti e favorire le comunità energetiche, con attenzione alle famiglie meno abbienti e agli anziani.
- nuove forme dell'abitare: promuovere, anche tramite politiche pubbliche, modelli di cohousing e abitazioni condivise.

Un contributo singolare ha riguardato l'abusivismo edilizio: è stata proposta una distinzione tra abusi speculativi e "di necessità" (prima casa), ipotizzando percorsi di regolarizzazione rigorosi basati sulla sicurezza e il rispetto dei vincoli, per governare il patrimonio già esistente senza consumare nuovo suolo. In definitiva, la rigenerazione urbana è stata individuata come la chiave per integrare politiche ambientali, sociali e urbanistiche