

# 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: 8

## **RESTITUZIONE**

In apertura di discussione emerge dagli interventi che la posizione "Consumo di Suolo Zero" è ampiamente condivisa, in quanto ogni deroga appare come una possibile scappatoia per la speculazione edilizia. Inoltre il patrimonio di edifici da ristrutturare o da sostituire è immenso, e andrebbe misurato a livello nazionale. Il tema delle case sfitte (ma anche spazi ex industriali o commerciali per insediare giovani e startup) appare centrale, e per contrastare il fenomeno c'è unanimità sul "potenziare gli strumenti a sostegno delle morosità incolpevoli". Vengono inoltre citati gli "strumenti fiscali" (aumentare le tasse a chi tiene sfitti degli alloggi), ma dal gruppo emergono anche alcune perplessità in tal senso. Analogamente, il tema delle "assicurazioni contro la morosità" appare come un costo ulteriore per il cittadino. C'è infatti un "grave problema di organico negli apparati giudiziari" che rende farraginose e lente le pratiche di sfratto, e quindi si dovrebbe intervenire su questo tema prima di imporre nuove spese.

Sul tema degli standard urbanistici emerge una "forte necessità di aggiornare le principali normative urbanistiche citate", in quanto eccessivamente obsolete, da parte di tutti gli interventi. Inoltre il tema degli standard urbanistici viene collegato alle iniziative di de-impermeabilizzazione negli interventi di cosiddetta "rigenerazione urbana". Più che trovare una definizione giuridica, sarebbe utile individuare dei "requisiti minimi" che vadano davvero in direzione di "migliorare la qualità della vita dei cittadini".

Il tema della ristrutturazione edilizia (e riqualificazione energetica) viene citato da più interventi, con una specifica proposta di "iniziative a sostegno del credito di chi compra edifici obsoleti e si impegna a ristrutturarli", piuttosto che per acquistare costosi appartamenti in alta classe energetica.

L'ISEE viene più volte citato e definito molto importante per "aumentare l'equità di detrazioni, accesso al credito tutelato e tassazione sul possesso di immobili". Al contrario, i grandi fondi speculativi/finanziari potrebbero essere tassati maggiormente laddove si appropriano di grandi numeri di immobili e li mettono a reddito, e analoghe iniziative potrebbero essere intraprese con chi specula sugli affitti brevi.

I "bonus" (nonostante le difficoltà emerse con il Superbonus) vengono definiti essenziali, soprattutto a fronte della diffusa sismicità del Paese. Inoltre le Amministrazioni locali potrebbero essere dotate di risorse per "demolire i propri edifici più obsoleti e non riutilizzabili" (ex asili, case obsolete, caserme), anche per "liberare spazi negli ambiti urbani e agevolare la sostituzione edilizia", possibilmente non sempre con piccoli/medi supermercati della GDO. I bonus, inoltre, potrebbero essere indirizzati verso chi ristruttura per poi mettere in affitto a prezzi concordati.

In conclusione, gli interventi di rigenerazione urbana andrebbero sostenuti/autorizzati solo se indirizzati a vantaggio della cittadinanza che vive la città e il territorio, e non della speculazione edilizia. Tema articolato, ma semplificando si potrebbe parlare di rigenerazione urbana se porta alla nascita di Beni Comuni e a interventi di de-impermeabilizzazione.