

Tema 6 — Rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio

Sintesi finale

I gruppi convergono su un'idea di fondo: la rigenerazione urbana deve partire dal recupero di quanto già costruito, non da nuova edificazione; il nodo più delicato riguarda invece come tradurre questo principio in regole capaci di reggere nel tempo, senza scaricarlo il costo sui cittadini più fragili o aprire nuovi spazi di speculazione.

Il consumo di suolo zero è la posizione più condivisa dell'intero confronto, ma con sfumature applicative diverse: c'è chi lo intende come divieto non compensabile di nuova impermeabilizzazione, e chi propone invece un saldo calibrato con indici territoriali, più flessibile; più voci avvertono comunque che il principio non deve diventare un approccio rigido o integralista, ma distinguere tra aree compatibili e zone a rischio. Strettamente collegata è la richiesta, quasi unanime, di una mappatura aggiornata del territorio e di un censimento del patrimonio inutilizzato; tra le proposte più originali su questo fronte, la digitalizzazione degli edifici tramite gemelli digitali e modelli informativi per gestirne l'intero ciclo di vita.

Sul piano della governance, la convergenza riguarda la necessità di una legge nazionale sulla rigenerazione urbana che dia una definizione chiara del termine, con un modello a due livelli in cui lo Stato fissa standard minimi e gli enti locali adattano gli strumenti al territorio. Emergono anche proposte più specifiche: una regia nazionale rafforzata, fino all'ipotesi di un commissario sul modello della Protezione civile; la richiesta che i lavori legati alla sicurezza siano blindati da regole tecniche vincolanti, indipendentemente dai cambi di colore politico nelle amministrazioni; il sostegno tecnico e le risorse dedicate ai piccoli comuni, spesso privi di personale e competenze per usare anche i fondi già disponibili.

Il recupero del patrimonio pubblico dismesso — ex caserme, ospedali, fabbriche — a fini di cohousing, alloggi per studenti e servizi di quartiere raccoglie un consenso molto ampio, così come l'idea che le assegnazioni debbano avere una finalità sociale esplicita. Più delicato è il tema degli immobili sfitti: la convergenza sull'obiettivo di rimetterli sul mercato convive con una divergenza netta sullo strumento, tra chi propone penalizzazioni fiscali per chi li tiene vuoti e chi preferisce incentivi e garanzie che riducano il rischio per i proprietari, anche intervenendo sulla lentezza delle procedure di sfratto — una spaccatura che attraversa gli stessi gruppi, non solo posizioni tra gruppi diversi. Collegato è il rischio, ampiamente condiviso, che la rigenerazione si trasformi in gentrificazione o turismo residenziale, con richieste di vincoli di prima casa e regole più stringenti sugli affitti brevi; una voce più cauta estende però la stessa preoccupazione anche alle aree interne, mettendo in guardia dal rischio di un overtourism scollegato dai bisogni delle comunità residenti.

Sul Superbonus il giudizio è largamente positivo quanto agli effetti prodotti, ma il consenso sulla necessità di renderlo più selettivo ed equo si accompagna a proposte tecniche diverse e non conciliate: soglie Isee, aliquote differenziate, tetti di accesso al credito calibrati su reddito e patrimonio, oppure una concentrazione delle risorse sugli edifici meno sicuri. Altri nodi ricorrenti riguardano la semplificazione delle procedure per le proprietà con eredi irreperibili, che oggi bloccano recuperi ed espropri, e l'abusivismo edilizio, affrontato distinguendo tra abusi di necessità e abusi speculativi; tra le proposte più originali, una task force centralizzata per le demolizioni che sottragga ai sindaci questa responsabilità, e persino — definita dallo stesso gruppo che la propone come “provocatoria” — un'agenzia nazionale dedicata all'acquisizione e demolizione di edifici abbandonati.

Sulla qualità urbana convergono de-impermeabilizzazione, verde diffuso e contrasto alle isole di calore, insieme a una spinta verso la mobilità sostenibile e il modello della città dei 15 minuti; tra le proposte più originali, una regola urbanistica che fissi standard minimi di verde per quartiere, e l'attenzione, isolata ma distintiva, a una città più inclusiva anche per gli animali domestici. Sulla sicurezza, la messa in sicurezza sismica e idrogeologica è priorità condivisa, con un'unica proposta molto specifica su una mappatura nazionale dell'amianto estesa anche alle case private, accompagnata da supporto tecnico più che da soli incentivi economici.

La partecipazione dei cittadini ai processi decisionali raccoglie un consenso ampio, ma non manca una voce critica e minoritaria, che giudica la reale partecipazione popolare quasi una chimera e osserva che la parola “semplificare” nasconde spesso la volontà di accentrare le decisioni riducendo gli spazi di ascolto. Infine, sulle aree interne convergono la richiesta di politiche differenziate rispetto alle grandi città e la promozione di nuove forme dell'abitare condiviso, incluso il cohousing per anziani, per il quale una voce avverte del rischio di isolamento sociale se non accompagnato da un'effettiva apertura al resto della comunità.

Questa sintesi è stata realizzata con il supporto dell'intelligenza artificiale partendo dai report redatti dai moderatori di ciascun tavolo di lavoro. Puoi trovare i report di ciascun tavolo a questo link:

<https://www.movimento5stelle.eu/nova/report20-27giugno>

Le proposte finali saranno invece elaborate senza l'utilizzo dell'intelligenza artificiale e utilizzando come fonte primaria i report dei singoli tavoli di lavoro, gli instant report degli eventi sul territorio, i contributi degli stakeholders tenendo anche conto dell'attività politica già svolta dal Movimento 5 Stelle.