

Rigenerazione urbana

13 Ottobre 2023

Si è svolta il 10 ottobre l'audizione ANCE in videoconferenza con la Commissione Ambiente del Senato, nell'ambito dell'esame dei disegni di legge in materia di rigenerazione urbana (DDL 29/S; DDL 761/S, DDL 863/S).

Il Vicepresidente ANCE Edilizia e Territorio, Stefano Betti, ha evidenziato, in premessa, che la rigenerazione urbana rappresenta il **tema "guida"** che ricomprende in sé tutte le sfide del futuro delle città: qualità, connessione, green, efficientamento energetico, miglioramento sismico, sostenibilità, socialità.

Obiettivi internazionali (Agenda 2030 dell'ONU e in particolare l'obiettivo 11 "Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili") e **obiettivi europei** (consumo del suolo netto entro 2050, decarbonizzazione entro 2030, nuova direttiva sulla prestazione energetica) stanno plasmando il **nuovo modello di sviluppo urbano**. La **pandemia** ha poi accelerato i cambiamenti in atto, modificando repentinamente il nostro modo di vivere soprattutto nelle città, dove è necessario non solo un **ripensamento degli spazi privati e pubblici, ma anche del loro rapporto**.

In questo contesto la rigenerazione va intesa in senso ampio come **rigenerazione di tutta la città e non solo di alcune parti ovvero quelle degradate, dismesse o abbandonate** ed è quindi necessaria la definizione di un **percorso organico, flessibile, semplice**, basato su **misure di agevolazione e incentivazione** per l'attuazione concreta degli interventi.

Ad oggi **manca una legge statale di principi che sia in grado di restituire centralità al tema della rigenerazione urbana in un rapporto di equilibrio con le normative regionali**.

Pertanto, si valuta positivamente la volontà di rimettere al centro dell'Agenda parlamentare questo tema, dandogli la giusta priorità per arrivare con celerità a definire un quadro a livello nazionale di obiettivi, incentivi e semplificazioni. Qualsiasi iniziativa normativa che affronti la questione non può però prescindere dai **seguenti aspetti prioritari**:

Salvaguardia leggi regionali vigenti - Come evidenziato in passato dalla Conferenza delle Regioni *"devono essere fatte salve tutte le normative regionali previgenti già in linea con gli obiettivi nazionali, al fine di tutelare i processi già avviati, garantendone la prosecuzione in un quadro normativo già assestato"*.

Inoltre, **le norme regionali più innovative** dovrebbero costituire delle **best practices in grado di orientare il legislatore nazionale** e stimolare le regioni che attualmente hanno una arretratezza normativa che non consente di valorizzare i propri territori. Queste esperienze, mature e attuali, devono trovare conferma dei propri aspetti positivi nella nuova futura legge nazionale.

Rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo - Secondo alcuni recenti dati la superficie rigenerata in Italia in dieci anni corrisponde a circa **284 chilometri quadrati** (un territorio grande come Milano e Firenze), che ha dato luogo a **106,4 milioni di metri quadrati** di superficie

lorda riutilizzabile. Un ritratto che si accompagna a una previsione: entro il 2035 ci sarebbero i presupposti per rigenerare e valorizzare, in media, un territorio quattro volte più esteso.

Questi dati confermano **il valore della rigenerazione urbana come politica finalizzata ad orientare lo sviluppo del territorio per arrivare nel 2050 ad un consumo di suolo netto pari a zero**, in linea con le indicazioni dell'UE. **Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana rappresentano quindi il risvolto della stessa medaglia**: non è possibile raggiungere l'obiettivo europeo senza una efficace politica organica volta a rendere agevoli, diffusi ed economicamente sostenibili gli interventi di rigenerazione delle aree urbanizzate.

Ugualmente occorre garantire un **approccio equilibrato al tema dei servizi ecosistemici**, intesi come tutti quei benefici che gli ecosistemi forniscono alla collettività (regolazione della CO₂, del clima, delle acque; habitat per la biodiversità; approvvigionamento di cibo, materie prime; servizi ricreativi, educativi, ecc.), alla luce anche delle possibili future indicazioni che potranno arrivare a livello europeo dalla proposta di direttiva sul monitoraggio e la salute del suolo.

Le politiche rigenerative del suolo possono trovare una concreta attuazione solo se questo tema sarà accompagnato da criteri certi e chiari, auspicabilmente caratterizzati da un **approccio "premiale" che favorisca gli operatori che si impegnino nella direzione del recupero e ripristino dei servizi ecosistemici**.

In particolare, sulla scia di quanto previsto dalla Legge di stabilità per il 2023 che ha istituito presso il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica un fondo per agevolare interventi di rinaturalizzazione dei suoli degradati o in via di degrado in ambito urbano e periurbano, **occorre garantire risorse stabili e adeguate** destinate alle istituzioni territoriali e ai privati, singoli o associati, che nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana, si impegnino nella demolizione/ de-permeabilizzazione di superfici in precedenza impermeabilizzate e nel miglioramento delle condizioni del suolo per il ripristino dei servizi ecosistemici.

-