

LE BUONE PRATICHE PER AUMENTARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI E METTERLI IN SICUREZZA

Le Professioni e gli Operatori chiedono un Testo Unico per l' Immobiliare

In data 17 novembre 2020 si è tenuta l'**audizione di Re Mind Filiera Immobiliare davanti alla 13^a Commissione** Territorio, Ambiente e Beni Ambientali presso il Senato per esaminare i Disegni di legge n. 1131 e connessi **sulla rigenerazione urbana**.

Il presidente di **Re Mind Filiera Immobiliare, Paolo Crisafi**, in premessa ha fatto presente che “la presenza di Re Mind sarà con una delegazione a più voci: l'architetto **Fabrizio Pistolesi**, Membro del Comitato Tecnico Scientifico di Re Mind e consigliere segretario del Consiglio Nazionale degli Architetti, l'ing. **Carla Cappiello**, Membro del Comitato Tecnico Scientifico di RE Mind e presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma, il dott. **Daniele D'Orazio**, Direttore Area Sviluppo e Innovazione di Re Mind e Direttore Generale Impredo, l'ing. **Ruggero Giannini**, esperto Re Mind in materia di urbanistica, l'ing. **Marco Mari**, Consigliere Delegato per la Manifattura Immobiliare di Re Mind e Vp Gbc Italia. In precedenza è stato audito **Gabriele Scicolone**, Presidente Oice e Consigliere Delegato Re Mind, e con questa audizione andiamo a completare i ragionamenti esposti. **Paolo Crisafi** ha, inoltre, evidenziato che in ambito Re Mind vengono svolti momenti di confronto tra gli operatori e le istituzioni al fine di individuare le buone pratiche estere, nazionali e locali da applicare a casi concreti e proporre, quindi, misure migliorative, concrete ed applicabili al Legislatore”.

Un recente think tank Re Mind in materia di Buone Pratiche ha visto i saluti o gli interventi di **Carlo Corazza**, Direttore dell'Ufficio Italia del Parlamento Europeo, della Ministra per l'Istruzione **Lucia Azzolina**, della Ministra per la PA **Fabiana Dadone**, della Sottosegretaria per i Beni e le Attività Culturali e il Turismo **Lorenza Bonaccorsi**, del Presidente della Commissione Beni Culturali e Istruzione Pubblica del Senato **Riccardo Nencini** e del Presidente della Regione Lazio **Nicola Zingaretti** e su tale scia si è parlato di come migliorare la vita delle persone, delle famiglie, dei lavoratori e degli imprenditori all'interno degli immobili. **Le buone pratiche in questo senso possono aumentare il valore degli immobili e attraverso le stesse si possono mettere in sicurezza gli immobili e i relativi impianti.**

In merito ai tre disegni di legge oggetto di esame, il **Presidente Re Mind Paolo Crisafi** ha affermato che “rappresentano una buona base di partenza, per quanto **occorrerebbe avere una visione più organica delle misure.**

La proposta è di creare un approccio integrato e coerente tra le varie misure che troppo spesso sono sviluppate in modo verticale, non coordinate tra loro e non calate nella realtà promossa dalla filiera.

L'ideale punto di arrivo di questo processo sarebbe un testo unico per lo Immobiliare anche in ottica di raccordo e semplificazione tra le diverse norme. Un esempio marcante riguarda la materia della sostenibilità in relazione alle possibili forme di incentivo”.

In tal senso, si è espresso nuovamente il Presidente di Re Mind **Paolo Crisafi** “coerentemente con le indicazioni che prepongono dalla Commissione Europea, risulta necessario e prioritario avere un approccio nei confronti dell'**immobile inteso come sistema edificio** e non come mera somma di componenti. In questo senso - ha proseguito il Presidente Crisafi - tutti gli attuali bonus in vigore, valorizzano allo stesso modo azioni singole e azioni “integrate”, basti pensare all'attuale 110%, in cui azioni sulle singole facciate o su altri aspetti corrono il rischio di limitare azioni più ampie ed efficaci. Alla stregua dell'impianto normativo, il sistema dei bonus deve seguire una analoga armonizzazione e coordinamento occorrendo identificare sia un approccio sistemico sia la strategia volta a stimolare l'Economia attraverso la Filiera Immobiliare che, opportunamente sostenuta, può portare valore in questo momento di Crisi”

L'architetto Fabrizio Pistolesi, Membro del Comitato Tecnico Scientifico di Re Mind e consigliere segretario del Consiglio Nazionale degli Architetti, ha indicato “quattro punti sulla rigenerazione urbana su cui occorrerebbe mettere attenzione:

A. Consumo di suolo; se si usa la città esistente, favorendo la rigenerazione urbana e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non si consuma suolo e non si verifica, come purtroppo sta avvenendo in molti centri urbani, il graduale abbandono dei centri storici. C'è però bisogno di una “cassetta degli attrezzi” diversa da quella che ci era stata messa a disposizione più di cinquant'anni fa quando la città era in forte espansione. Oggi la città ha bisogno di essere rigenerata e riqualificata. I vecchi standard urbanistici del D.M. 1444/1968 dovrebbero essere reinterpretati e cambiati da standard “quantitativi” in standard “qualitativi” capaci di intercettare i nuovi bisogni della città costruita.

B. Occorre un sistema di “strategie generali” con visioni a medio e lungo termine, che consenta alle amministrazioni locali di definire le azioni strategiche, la loro effettiva realizzabilità al fine di valutarne la coerenza dei progetti presentati.

C. Il “progetto” deve diventare il centro del processo. Oggi il progetto viene valutato in base alla “conformità” alla normativa invece si auspica che possa essere valutato per la “coerenza” con le strategie che ciascuna amministrazione individuerà

D. Un sistema più efficiente dovrebbe intercettare e favorire l’incontro tra “domanda” ed “offerta” ed in questa logica allocare le risorse pubbliche. Il modello di riferimento potrebbe essere quello francese con l’Agenzia Nazionale per le città, che dispone risorse con una visione allargata e non per assi specifici a seconda del ministero erogatore”.

Il presidente Re Mind Paolo Crisafi ha quindi evocato quanto previsto nell’articolo 10 del D.L. Semplificazioni, evidenziando che, “pur avendo apprezzato lo sforzo in tema di innovazione e semplificazione nella stesura delle disposizioni, l’articolo 10, così come formulato per le zona A e i centri storici, mentre può essere credibile per città medie, non lo è per altre città come Roma o altre metropoli; in queste ultime, infatti, le zone A sono molto estese e vi sono immobili sottoposti a vincoli puntuali”.

Nel corso dell’audizione, l’ **ing. Carla Cappiello, Membro del Comitato Tecnico Scientifico di RE Mind e presidente dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma**, ha affermato che “è lodevole l'interesse del Legislatore per la rigenerazione urbana e per gli interventi che comportino un miglioramento dell'ambiente urbano dal punto di vista sociale, ambientale e culturale, evidenziando i diversi disegni di legge sulla rigenerazione urbana, sulla tutela dei centri storici e dei borghi, sull'urbanistica dovrebbero essere armonizzati in un'unica norma, ad esempio in un testo unico sull'urbanistica e sull’edilizia.

Dalla lettura generale del testo del disegno di legge 1131 si intuisce che l’idea è quella di velocizzare lo specchiamento edilizio, ma *non si introducono strumenti adeguati capaci di accelerare le attuali procedure e mentre sarebbe necessaria una rinnovata “cassetta degli attrezzi”* , purtroppo si parla chiaramente di utilizzare gli strumenti già esistenti. Quindi ha indicato alcuni suggerimenti al fine di rendere più veloci le procedure esistenti. In particolare, si potrebbe introdurre la possibilità che i programmi di rigenerazione possano nascere da iniziativa privata, nel rispetto di una serie di presupposti e strumenti energetico-ambientali che potrebbero essere specificati dalla norma per ridurre rischi e aumentare la trasparenza. Questi programmi dovrebbero essere sottoposti all'amministrazione, e quindi bisognerebbe stabilire un tempo prestabilito per quest'ultima per valutarli. In assenza di valutazione nei termini definiti si dovrebbe farli diventare comunque operativi attraverso lo strumento del silenzio assenso.

Quindi, si è fatto presente che un'apertura in questa direzione si ritrova nel Ddl 1981 che, in taluni passaggi, conferisce premialità all'iniziativa pubblica ma anche all'iniziativa privata. Occorre però rafforzare i provvedimenti che garantiscono l'efficienza della pubblica amministrazione locale.

Si è quindi evidenziato che oggi in Italia la rigenerazione urbana trova un grande ostacolo nella farraginosità delle procedure, oltre che nella carenza di progettualità da parte della pubblica amministrazione. Moltissimi investitori sarebbero interessati ad operare nel settore ma il rischio urbanistico, la complessità delle procedure e l'incertezza dei tempi raffreddano l'interesse”.

Il Presidente Re Mind Paolo Crisafi ha quindi sottolineato che <<l'intenzione di Re Mind è quella di offrire al Legislatore alcuni spunti trasversali, basati sulle esperienze del comitato tecnico scientifico e delle migliori pratiche internazionali, sempre collegati al percorso definito dalla Commissione Europea nel “Green New Deal”>>.

Seguono gli interventi del **dott. Daniele D’Orazio, Direttore Area Sviluppo e Innovazione di Re Mind e Direttore Generale Impredo** sulla necessità di: tempi certi sulle procedure autorizzative e misure chiare per alimentare gli investimenti sul territorio. Interviene anche **l’ing. Ruggero Giannini, esperto Re Mind in materia di urbanistica**, che “pone alcune riflessioni di carattere generale e strategico condivise con il Presidente Re Mind Crisafi:

1. E’ importante e apprezzabile che il Parlamento ponga al centro del dibattito e delle scelte politiche urgenti il buon governo del territorio, per adeguare la regolazione attuale, concepita per un contesto sociale ed economico assai diverso da quello attuale, alle sfide dei grandi cambiamenti sopravvenuti.
2. L’adeguamento non è un processo alla storia dell’urbanistica, è piuttosto capacità di affrontare la sfida della modernità coniugando in modo efficace ed innovativo controllo pubblico secondo una visione generale del pubblico interesse e iniziativa privata orientata a soddisfare nuove esigenze della società e del mercato in un’alleanza alta che concili i diversi ma complementari punti di vista.
3. I disegni di legge all’esame della Commissione ben focalizzano i principali temi che devono essere affrontati con urgenza a livello statale e nel loro insieme mettono in luce limiti e obiettivi della nuova urbanistica italiana. Risparmio di suolo e rigenerazione urbana sono espressioni che oggi riassumono valori fortemente condivisi e indicano un percorso nitido e solido.

4. Anche il dibattito a livello scientifico ha portato all'individuazione di criticità e alla elaborazione di metodologie e linee di sviluppo della regolazione che meritano interesse. Uno dei temi emersi – quello del non-finito – sollevato anche nel corso della riflessione sviluppata nel 2020 dalla AIDU-Associazione Docenti di Diritto Urbanistico, è già preso in considerazione in uno dei disegni di legge ma dovrebbero essere estesi ad altre metodologie e buone pratiche a livello internazionale.

5. Comprendiamo che sia difficile affrontare il tema della rigenerazione urbana senza allargare l'analisi al più vasto orizzonte della riforma della legge-quadro statale sull'urbanistica e dell'ulteriore affinamento del Testo unico per l'edilizia.

6. Riteniamo però che la necessaria focalizzazione dell'attuale dibattito sul tema più circoscritto della rigenerazione urbana non possa prescindere dalla soluzione di almeno alcuni dei temi interferenti di portata più generale. E' in caso della inapplicabilità della disciplina dei due D.M. del 1968, attuativi della legge-ponte del 1967, quantomeno nella sua rigidità, agli interventi che incidono su un tessuto urbano consolidato, ove non sempre si può demolire e ricostruire ex novo ma spesso occorre integrare i nuovi interventi alle preesistenze, nel miglior modo possibile ma con ragionevole flessibilità; e dove le tradizionali superfici a verde pubblico o parcheggio pubblico possono risultare non ragionevolmente reperibili o non giustificate dai servizi pubblici già esistenti.

7. Riteniamo che la rigenerazione urbana sia un'operazione ambientale, sociale e culturale, oltre che urbanistico-edilizia, e come tale vada riconosciuta e valorizzata siccome rispondente nel suo insieme al pubblico interesse. Su tale presupposto, si giustificerebbe anche una ragionevole flessibilità nelle scelte concrete, se del caso anche con l'introduzione di regole speciali differenti da quelle necessariamente generali e generiche della pianificazione di primo livello, senza però che ciò comporti l'arresto delle iniziative di rigenerazione urbana nell'attesa di una remota variante al PRG con procedure defatiganti e onerose, dipendenti sempre dall'iniziativa e dalle risorse comunali. In questo senso si potrebbero configurare dei piani di recupero "speciali", che, se ritenuti dal Comune rispondenti all'interesse pubblico, possano essere immediatamente approvati, dalla Giunta comunale su parere favorevole del Consiglio con unica pronuncia sul punto generale della ravvisabilità di un interesse pubblico.

8. Inoltre, i piani di rigenerazione urbana potrebbero anche essere incentivati, come previsto dai disegni di legge, da misure fiscali premiali così come da incentivi volumetrici, tanto più nel caso in cui prevedano contestualmente la demolizione di edifici preesistenti non compiuti o degradati, ancorché esistenti in altra zona del territorio comunale, alimentando così un processo virtuoso di sostituzione edilizia.

L'interesse pubblico potrebbe avere degli indici rivelatori, legati sia alle esternalità positive sulla città – sociali, culturali, paesaggistiche, naturalistiche – sia all'innovazione tecnologica delle nuove costruzioni, con impatto ambientale positivo.

9. Urge affrontare con equilibrio e misura il tema delle piccole irregolarità edilizie, in quanto esse condizionano i piani di rigenerazione urbana, atteso che la regolarità dell'esistente diviene il presupposto legittimante le proposte di intervento. Non si tratta di condonare abusi edilizi, bensì di assorbire il processo di demolizione o regolarizzazione entro una più vasta e strategica operazione di sostituzione e innovazione.

10. I piani di rigenerazione urbana dovrebbero altresì prevedere la possibilità di espropriazione di porzioni immobiliari essenziali per l'attuazione dell'iniziativa avente interesse pubblico appartenenti a minoranze dissenzienti, con tutela del loro interesse patrimoniale commisurato al valore attuale.

11. I Comuni piccoli, spesso con popolazione inferiore a 1.000 abitanti, devono disporre di strumenti di pianificazione unificati, puntuali e poco onerosi, che presidino i valori collettivi e lascino poi flessibilità nella tutela immediata di esigenze manifestate dai pochi cittadini rimasti ad animare la comunità.

12. I centri storici vanno identificati e tutelati come insieme di edifici e spazi, al di là dei vincoli gravanti su specifici edifici, ma ciò deve accompagnarsi alla possibilità di eseguire interventi di sostituzione del tessuto esistente privo di pregio o degradante con modalità e controlli semplificati e unificati. Sono frequenti i casi nei quali i piani regolatori vietano qualsiasi demolizione o sostituzione edilizia in assenza di previ piani particolareggiati che peraltro non vengono mai predisposti dai Comuni, per decenni, e che sono concepiti in modo così complesso e oneroso da risultare spesso impraticabili.

13. Le Soprintendenze territoriali sono oberate di lavoro e disperdono le loro forze anche a causa di una espansione eccessiva di aree e beni vincolate, con criteri formali mai sottoposti a verifica. I vincoli sono sempre aumentati, mai ridotti, e cadono spesso su aree urbanizzate in epoca recente e su aree industriali. Ciò non rafforza la protezione del paesaggio, semmai la indebolisce”.

In questo senso l'ing. **Marco Mari, Consigliere Delegato per la Manifattura Immobiliare di Re Mind e Vp Gbc Italia**, ha richiamato le attuali direttive e gli approcci europei, ricordando che “il Recovery Plan ha cambiato nome e mission diventando *Newt Generation EU*, proprio perché indirizzato ad un nuovo rilancio che vede al centro il tema dello sviluppo sostenibile.

In questo si aggancia ad alcuni strumenti: il primo strumento è quello chiamato *Taxonomy Report*.

E' stato adottato dalla Commissione Europea nel marzo 2020 e vede sostanzialmente la standardizzazione delle terminologie per gestire insieme più problematiche complesse, che vanno dal contenitore edificio al contenuto della qualità dell'abitare, ed è particolarmente collegato al come e dove investire, risulta dunque uno strumento fondamentale per la finanza che riguarda oltre ai temi di profitto anche quelli inerenti il beneficio collettivo, quindi, riguarda azioni che siano al contempo profittevoli, eque e sostenibili. Il secondo strumento importante è la focalizzazione che è stata data il 14 ottobre da parte della Commissione europea con la *Renovation Wave*.

Si tratta di una strategia che focalizza la parte economica più rilevante sul tema della rigenerazione urbana al fine di promuovere approcci olistici, dunque perseguire l'efficienza energetico-ambientale per rendere l'ambiente costruito più resiliente, sostenibile e salubre. Mari ha richiamato l'attenzione anche su un ulteriore tema centrale quello dell'heritage, che riguarda la cultura rappresentata dagli edifici con valenza storico-culturale, quindi la necessità che questi vengano tutelati ma al contempo che si intervenga per rigenerare l'enorme patrimonio edilizio storico migliorando per tali asset, spesso poco poco performanti e inadeguati all'uso, gli aspetti prestazionali nel rispetto di criteri come la reversibilità degli interventi al fine di valorizzarne le caratteristiche distintive. Da ultimo, qualsiasi impianto normativo e processo di rigenerazione urbana dovrà essere reso coerente con il recente strumento di reporting che l'Europa ha definito per l'edilizia, già testato in Italia, e denominato LEVEL(s). Molte sono le buone pratiche in Italia di edilizia sostenibile e altrettanti sono gli strumenti oggi disponibili e riconosciuti dal mercato per generare processi di edilizia sostenibile e di rigenerazione urbana. L'Italia, in tal senso può agevolmente ambire ad un ruolo di leadership su tali tematiche, in tal senso esistono dati di mercato ne forniscono ampia indicazione, ma riteniamo che tali prassi e tali strumenti debbano contribuire alla costituzione di una più ampia ed efficace strategia nazionale".