

Il recupero degli edifici e delle aree urbane, anche lo Stato deve dare l'esempio

*I consigli del presidente di Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa** per marciare spediti verso un assetto del territorio e del costruito che sia caratterizzato da maggiore qualità, efficienza e sicurezza.*

a cura di **Andrea Picardi**

Il primo elemento che il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa sottolinea in questa conversazione con il *Consulente Immobiliare* è la necessità di fare chiarezza sull'esatto significato da attribuire alle diverse espressioni utilizzate. *“Le parole sono importanti”*, commenta subito, con un'indimenticabile citazione cinematografica.

Ma cosa vuol dire allora rigenerazione urbana? *“Deve intendersi, a mio avviso, la riqualificazione, l'ammodernamento e il migliore utilizzo dei luoghi pubblici e privati degli edifici e di ciò che vi sorge intorno”*, risponde Spaziani Testa, alla guida di Confedilizia dal marzo del 2015.

Il presidente dell'associazione – che da oltre 130 anni rappresenta i proprietari di immobili nel nostro Paese – precisa poi



Giorgio Spaziani Testa,
presidente Confedilizia

quale sia la diversa accezione del termine recupero: *“Il concetto di rigenerazione urbana è più ampio: si riferisce ai luoghi nei quali sono immersi i singoli immobili. La parola recupero indica, invece, la necessità di rianimare ogni edificio”*.

Due esigenze evidentemente collegate tra loro, che delineano l'obiettivo di fondo verso il quale le istituzioni devono tendere per il

futuro delle nostre città: rinnovare la struttura urbana dei piccoli e dei grandi comuni e, al contempo, intervenire massicciamente sul costruito per evitare che vengano procrastinate ancora situazioni di abbandono, di inefficienza o di vero e proprio pericolo. Un processo ormai ineludibile, carico però di incognite e complessità. Per questa ragione – evidenzia Spaziani Testa – occorre innanzitutto che *“il soggetto pubblico si muova per primo, in modo*

da dare l'esempio". Il punto di partenza, dunque, dovrebbe essere la rigenerazione di aree e di edifici di proprietà pubblica, nella quale coinvolgere anche i privati secondo un modello che si è già affermato nel mondo anglosassone. "Si tratta del cosiddetto baratto amministrativo introdotto recentemente in Italia con il nuovo Codice degli appalti", spiega il numero uno di Confedilizia, che poi chiarisce: "Vuol dire concedere agevolazioni fiscali ai cittadini – soprattutto a quelli organizzati in gruppi – in cambio di interventi di recupero, riqualificazione e ammodernamento di aree pubbliche". Uno strumento in grado "di risolvere il problema della scarsa attenzione che troppo spesso caratterizza l'operato degli enti locali".

La questione però – com'è di tutta evidenza – non riguarda solo i beni pubblici. Lo stesso vale anche per la proprietà privata, a proposito della quale Spaziani Testa propone una duplice soluzione: "Da un lato bisogna mantenere, rafforzare e rendere stabili gli incentivi economici, fiscali e non. Dall'altro, invece, occorre dare certezza, stabilità e uniformità in tutta Italia alle procedure edilizie". Un po' quello che si sta cercando di fare con il regolamento-tipo edilizio: "Per tutto ciò che concerne questo settore – dai più minuti ai più rilevanti interventi sugli immobili – è imprescindibile mettere mano alle procedure in modo da renderle più comprensibili e uniformi".

Ma per quale motivo della rigenerazione urbana oggi non si può fare a meno? "Perché è interesse di tutti vivere in un ambiente più moderno e di maggiore qualità, capace di produrre benefici di carattere economico e non solo". Si pensi da questo punto di vista alle conseguenze positive derivanti dall'efficientamento energetico. I cittadini, però – com'è normale che sia – "pensano in primo luogo alle loro necessità. E bisogna dire

che – soprattutto in un periodo come questo di esasperata tassazione sugli immobili – la rigenerazione e il recupero non possono, certo, rappresentare il primo pensiero delle persone". Di dare il via a questo processo – di favorirlo, di sostenerlo e di incentivarlo anche fiscalmente – devono occuparsi lo Stato, le Regioni e i Comuni. Un tasto sul quale – nel corso dell'intervista – Spaziani Testa torna a battere più volte, a voler fortemente ribadire la necessità di un salto di qualità in tal senso dell'agire pubblico.

Concetti che inducono a ulteriori riflessioni a proposito di un tema distinto, ma collegato: il consumo del suolo. Da questo punto di vista il presidente di Confedilizia non esita a definire "scontato" il processo di riduzione e poi di totale interruzione del consumo di suolo in Italia. "Salvo situazioni molto particolari, penso che nel nostro Paese si dovrebbe porre fine a questo fenomeno", conferma Spaziani Testa. L'imperativo, a questo riguardo, è "recuperare l'esistente. Alcune operazioni – come la sostituzione edilizia – in Italia sono molto difficili perché spesso e volentieri si è in presenza di proprietà condominiali. Ma la strada deve essere quella del recupero e non del consumo".

Ma da quali edifici si deve cominciare? "Bisogna partire, anche in questo, dal pubblico". Troppo spesso, d'altronde, "lo Stato, le regioni e i comuni lasciano deperire il loro patrimonio immobiliare che in numerose circostanze non è neppure pienamente conosciuto dalle stesse amministrazioni". In parte diversa la questione che attiene al patrimonio privato, la quale, inevitabilmente, chiama in causa anche il tema delle risorse da spendere per effettuare questo genere di interventi. I proprietari di immobili possono non avere a disposizione i soldi necessari o, comunque, non avere come priorità il loro utilizzo in tal senso. Per questo – spiega

Spaziani Testa – *“è necessario un sistema di incentivazione fiscale che renda sostenibile ed appetibile il compimento di lavori che, in molti casi, non si possono evitare”*.

Il riferimento è ai terremoti che in modo così drammatico continuano a susseguirsi in Italia, in particolare nei territori della dorsale appenninica: *“Gli ultimi, tragici, episodi hanno messo in evidenza lo stato a dir poco precario in cui versa tutta una tipologia di beni immobili situati in un’ampia fetta del Paese”*. Edifici costruiti in epoche più o meno lontane, in moltissimi casi di proprietà di persone che neppure vi abitano.

Dove è possibile reperire le risorse necessarie per garantirne la messa in sicurezza e l’adeguamento antisismico? *“I soldi non sbucano dalla terra, i proprietari di casa, di regola, ne sono sprovvisti”*, risponde immediatamente Spaziani Testa.

In questo senso la ricetta che Confedilizia ha indicato al governo è chiara e si articola in due operazioni prioritarie. La prima cosa

da fare è *“un serio lavoro di selezione delle situazioni di rischio”*, a proposito del quale si attendono le linee guida sulla vulnerabilità dei singoli edifici da parte del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. In sostanza, la mappatura degli immobili a rischio presenti nelle aree più sismiche del Paese: *“Sappiamo quali sono le zone sismiche, ma non conosciamo gli edifici che in caso di terremoto potrebbero subire le conseguenze più gravi”*.

Una volta fatto ciò, si dovrà introdurre *“un sistema che preveda fortissimi incentivi”*. Questa è l’unica strada, altre non ce ne sono”. In questa direzione vanno le previsioni contenute nella legge di bilancio che stabilisce un bonus fiscale – il cosiddetto sisma-bonus – che può arrivare, nel caso dei condomini, fino all’85% delle spese sostenute per l’adeguamento antisismico: *“Un rilevante incentivo a effettuare interventi molto costosi”*. L’importante – conclude Spaziani Testa – è non fare di tutta *“un fascio”*. E, quindi, non prevedere obblighi generalizzati.