

# TRE PROPOSTE EFFICACI PER LA RIGENERAZIONE URBANA

di **Giuseppe Bonomi**

**R**iprendo oggi il filo del ragionamento svolto martedì scorso su queste pagine per arrivare infine a formulare tre proposte concrete che possano contribuire a un più complessivo piano di rilancio economico.

In breve, ho condiviso una mia forte preoccupazione per gli effetti dello shock prodotto dalla pandemia che ritengo debbano ancora in larga parte dispiegarsi.

Ho cercato quindi di rappresentare l'esigenza di ragionare su misure che costruiscano resilienza rispetto a shock futuri (come senz'altro gli investimenti in sanità e istruzione), ma capaci al contempo di produrre effetti positivi nel brevissimo termine.

Prendendo spunto da una citazione del "piano Fanfani" comparsa su questo giornale alcuni giorni prima (e ricordandone l'ispirazione sociale), ho indicato nelle costruzioni, e nella filiera dell'edilizia in particolare, un settore capace di agire simultaneamente su entrambi i fronti: resilienza sul medio-lungo termine, volano economico-occupazionale sul breve termine.

Ho specificato come un'azione decisa sulla filiera dell'edilizia possa servire a porre rimedio all'obsolescenza del patrimonio edilizio italiano e, talvolta, a condizioni di vero e proprio degrado urbanistico e sociale, ma anche a trovare risposte più adatte a bisogni (e auspicabilmente ai desideri) diversificati espressi da una società sempre più articolata e complessa.

Un approccio che, oltretutto, privilegia investimenti di medio-lungo termine sui quali certamente non manca l'appoggio del settore bancario, come dimostra l'esperienza che stiamo conducendo a Milanosesto con il sostegno decisivo di Intesa Sanpaolo.

Infine, ho ricordato che per mettere sul mercato rapidamente un'offerta consistente e fondata su un modello rivolto maggiormente alla locazio-

ne e capace di affiancare all'unità immobiliare la necessaria gamma di servizi che vada incontro ai bisogni dei diversi utilizzatori, serve un salto qualitativo da parte degli operatori del settore che sono assolutamente convinto sia alla loro portata.

L'ultimo, decisivo, tassello perché questa visione possa essere davvero messa a terra è un'azione da parte delle autorità competenti (governo e Parlamento) tesa a rimuovere le barriere che ostacolano l'azione di investitori italiani e internazionali su grandi progetti di rigenerazione urbana.

Provo dunque a indicare tre misure che l'esperienza passata in Arexpo e quella in corso a Milanosesto, insieme al quotidiano confronto con un grande operatore del settore come Hines, mi portano a ritenere assolutamente efficaci.

## Gestione Iva sull'offerta residenziale

Oggi il sistema più pratico a disposizione dello sviluppatore per recuperare l'Iva sui costi di bonifica/progettazione/costruzione è trasferirla tale e quale sul prezzo di locazione o vendita dell'immobile, caricandone quindi il peso sull'utilizzatore finale. Il rimedio, come avviene in altri Paesi, consiste nel consentire al conduttore di detrarre dai propri redditi l'Iva pagata sul canone di locazione, a fronte di un contratto per unità abitualmente destinati alla locazione.

## Modifica della Legge Tognoli

Oggi le nuove costruzioni hanno l'obbligo di riservare spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadro per ogni dieci metri cubi. Tale norma era del tutto condizionale ai tempi della sua promulgazione (1989), ma risulta obsoleta, in particolare nelle grandi città, visto il calo della mobilità privata in favore della mobilità dolce e dei servizi di *sharing*. Il rimedio consiste nella facoltà per lo sviluppatore di monetizzare la costruzione di tali parcheggi, in favore di progetti di

interesse pubblico (la ristrutturazione di edifici scolastici e ospedalieri, la riqualificazione di campi sportivi, parchi giochi, ecc.).

## Procedura urbanistico-amministrativa straordinaria

I progetti di rigenerazione urbana vanno spesso incontro a rallentamenti, soprattutto nella fase dell'iter autorizzativo, disincentivando gli investimenti. Le cause sono molteplici: l'enorme mole di pareri che il progetto deve recepire, la numerosità degli enti coinvolti, il potere di veto esercitato in modo strumentale da comitati spontanei, il retaggio culturale medievale di molte pubbliche amministrazioni che – senza considerare la valenza pubblica dei progetti – si ergono spesso a controllori arcigni o addirittura a "pubblici ministeri". La proposta consiste nell'istituzione di una struttura pubblica straordinaria *ad hoc* (sul modello di Expo) che diventi l'unico interlocutore tra sviluppatore e sfera pubblica, con l'obiettivo di snellire e accelerare il processo autorizzativo, laddove i progetti prevedano opere di interesse pubblico (restituzione di aree dismesse, spazi verdi, servizi pubblici, residenziale in locazione, ecc.)

Come si può agevolmente rilevare, si tratta di misure a costo zero o comunque modestissimo per il pubblico, capaci di costituire importante leva di attrazione di capitali privati.

Proviamo – anche perché spinti dalla necessità – a uscire dalla politica dell'annuncio e caliamoci con umiltà sul terreno del pragmatismo e della concretezza.

*Amministratore delegato MilanoSesto*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

