



**REMTECH EXPO 2010 –
4° Salone sulle Bonifiche dei Siti contaminati
e sulla Riqualificazione del territorio**

Ferrara, Centro fieristico
Dal 21 al 23 settembre 2010

Nota informativa

Due domande a Massimo Ghiloni

ANCE

Direttore Legislazione Mercato Privato.

Un dossier del Sole 24 Ore di poche settimane fa sottolineava lo stretto legame tra la bonifica e il risanamento di aree inquinate e la riqualificazione delle città e del territorio. In particolare, è opinione sempre più diffusa, anche a livello di istituzioni nazionali e regionali, che lo sviluppo sostenibile del territorio significa anche una diversa concezione della città e della sua pianificazione urbanistica. Ciò significa un ripensamento in termini di volumi, di design urbano, di trasporti. Qual è la posizione di ANCE a tale riguardo?

Finora in Italia gli interventi di riqualificazione sugli edifici sono stati sporadici. Ancora più rare sono state le operazioni sul sistema urbano della città in modo da renderla più "funzionale".

Stenta inoltre ad essere avviata una politica di sostituzione edilizia. I motivi sono in primo luogo la presenza di vincoli pregiudiziali, quali il rispetto della sagoma e del volume originari nella fase di ricostruzione, che mettono in forse anche l'aumento di superficie. Inoltre, recuperare un immobile in un contesto che rimane degradato non è un'operazione economicamente sostenibile.

In secondo luogo, esiste il problema legato alla destinazione d'uso degli edifici. Intervenire sulla città significa infatti intervenire sul suo piano urbanistico. In Italia esiste una forte frammentazione territoriale e una scarsa coordinazione tra i vari strumenti urbanistici, che rende molto difficile un intervento complessivo sulla città, o quantomeno su ampie zone di essa. L'intervento programmato può essere esteso solo sul territorio codificato dal piano, anche se gli effetti dell'intervento possono avere un'influenza molto più ampia. E' ovvio che ciò non aiuta una progettazione funzionale, che tenga conto delle nuove esigenze della comunità.

Al centro di una nuova politica urbana ci deve essere anzitutto il piano della mobilità per evitare la città "ingessata", la flessibilità delle destinazioni e delle funzioni, la sostituzione edilizia di tutto ciò che non merita di essere conservato e l'incentivazione della riqualificazione urbana.

Se si vuole risparmiare territorio la città deve rinascere su se stessa e contribuire anche al risanamento di aree inquinate recuperando aree dismesse. Sulla base di queste premesse, si possono ipotizzare patti per la città tra pubblico e privato.

Parlare di città "sostenibili" significa anche parlare di "costruzioni sostenibili" in termini di efficienza energetica degli edifici. Un network Energie Cités sta portando avanti a livello europeo tale richiesta. Qual è la situazione italiana e la posizione di ANCE a tale proposito?

Città sostenibili e costruzioni sostenibili non deve essere solo uno slogan, ma un'esigenza prioritaria da raggiungere, chiarendo però che la sostenibilità si deve articolare in ambientale, sociale, ma anche economica.

Oggi nell'esame di un progetto l'attenzione si concentra sugli aspetti volumetrici, mentre quello qualitativo è residuale in un estenuante braccio di ferro con l'amministrazione che considera il fattore tempo come una variabile trascurabile.

Il nuovo scenario si deve articolare in qualità dell'impresa, qualità del progettista e qualità dell'amministrazione. Solo da questa sinergia può nascere un prodotto città nuovo.

E' necessario perciò che si ampli e si consolidi l'orientamento accennato dal cosiddetto Piano Casa 2 su ampliamenti e sostituzione edilizia. Questo orientamento prevede l'introduzione, come alternativa al contributo finanziario pubblico, della moneta urbanistica, ossia la concessione di incentivi urbanistici a condizione che siano assicurati risparmi energetici, adozione di tecniche antisismiche e comunque di consolidamento statico, riduzione della densità edilizia e rilocalizzazione di funzioni ubicate in sedi ormai divenute improprie.

Questi incentivi sono indispensabili per contenere i costi e per accompagnare il periodo necessario affinché il mercato apprezzi in termini di valore queste innovazioni urbanistiche.