

## Passera: entro giugno il piano per la riqualificazione urbana

MERCOLEDÌ 04 APRILE 2012 09:44

Il patrimonio edilizio esistente, rileva il rapporto Censis-Ance, è vecchio ed energivoro ma rappresenta un'opportunità di sviluppo



Il Piano per le città fortemente richiesto dai costruttori arriverà entro giugno. Lo ha annunciato ieri il ministro dello Sviluppo economico e delle Infrastrutture, Corrado Passera, nel suo intervento durante il convegno "Un Piano per le città, trasformazione urbana e sviluppo sostenibile", promosso dall'Ance.

"Il piano per le città - ha detto Passera - è una super-idea. Entro la fine della primavera dobbiamo avere qualcosa in mano. I principi cardine del Piano ispirano anche l'azione del Governo: stop al consumo del suolo, riqualificazione edilizia, efficienza energetica, housing sociale, rilancio del trasporto pubblico locale".

### Iva neutra sull'inventudato

Il ministro si è detto favorevole anche alla richiesta avanzata dall'Ance di una neutralità dell'Iva sugli immobili inventudati: "Sono d'accordo, speriamo di trovare una soluzione a breve", ha dichiarato Passera.

### Rapporto Censis-Ance: edifici vecchi ed energivori

Dal Rapporto Censis-Ance dedicato a "Un Piano per le città", emerge che, dei 59,1 milioni di abitazioni censite al Catasto, 10 milioni sono state realizzate tra il 1946 e il 1971; gli edifici con più di 40 anni di età arrivano al 50% nelle grandi città. Gli edifici realizzati prima del 1976, data di entrata in vigore dei primi provvedimenti sull'efficienza energetica, sono il 65%. La vetustà del patrimonio edilizio italiano si riflette sul livello dei consumi energetici: oggi un'abitazione con trent'anni di età consuma in media 180-200 KWh/mq/anno mentre un edificio nuovo realizzato in classe C (che oggi è lo standard minimo nelle nuove costruzioni) consuma in media tra 30 e 50 KWh/mq/anno. Nel 2009 oltre il 35% dell'energia impiegata in Italia è stata consumata dagli edifici (riscaldamento, luce, acqua calda, ecc), per un volume pari a 46,9 milioni di tonnellate di petrolio.

### Città fondate sull'automobile e sul consumo di suolo

Secondo il Rapporto, il patrimonio edilizio esistente è "una grande risorsa oggi mal utilizzata che richiede un recupero di qualità e di funzionalità con particolare attenzione al risparmio energetico, al contenimento del consumo di suolo e alla necessità di dare risposta alla nuova domanda abitativa". Lo studio evidenzia lo sviluppo disordinato delle città italiane, che hanno seguito un modello fondato sull'automobile che ha determinato un ingente spreco di suolo.

### Le proposte Ance per la riqualificazione urbana

Nel corso del convegno l'Ance ha presentato le sue proposte per la trasformazione urbana. Tra queste, la costituzione di **Task force regionali**, che possano affiancare e assistere i comuni che ne facciano richiesta, nell'applicazione degli innovativi processi di trasformazione urbana, sviluppando le impostazioni operative e le procedure amministrative da affrontare.

Secondo i costruttori, occorre inoltre **modificare la disciplina Iva delle cessioni e locazioni delle abitazioni**, che oggi, trasforma l'Iva, da imposta neutra, ad un vero e proprio costo per le imprese di costruzioni.

L'Ance ritiene anche necessario **alleggerire il costo fiscale da acquisto degli immobili** destinati a progetti di nuova edificazione o di recupero e qualificazione, e ripristinare le condizioni per **garantire un adeguato coinvolgimento delle amministrazioni pubbliche** nella realizzazione delle infrastrutture al servizio delle operazioni di rigenerazione delle città, prevedendo specifiche **deroghe al Patto di stabilità interno** finalizzate ad interventi di trasformazione urbana.

Un'altra proposta è il "**contratto di riqualificazione condivisa**", uno strumento, ha spiegato Buzzetti, "capace di mettere insieme proprietà, operatori e Pa sui progetti di trasformazione, da incentivare con bonus volumetrici e semplificazioni e magari con decisioni a maggioranza, invece che all'unanimità".

### Buzzetti: riqualificare le città è opportunità di sviluppo

"Serve un cambiamento subito, il rigore non basta e il nostro settore è allo stremo. Il Piano per la riqualificazione delle città che proponiamo oggi è un'opportunità di crescita e di sviluppo che non va sprecata", ha dichiarato il presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti, aprendo il convegno. "In poco tempo e con l'intervento di tutti, cittadini, sindaci, governatori, professionisti e società civile - ha sottolineato Buzzetti - si può attuare un grande piano di rilancio capace di mostrare che ci può essere un futuro diverso non solo per il nostro settore ma anche per tutto il Paese. Ma per centrare l'obiettivo **serve un segnale concreto dal Governo**, a cui chiediamo di mettere in campo strumenti fiscali adeguati e di credere in questo grande piano di rilancio".

### Pieno sostegno dagli architetti

Il piano per la riqualificazione delle città registra il pieno appoggio degli architetti italiani. Per Leopoldo Freyrie, Presidente del Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori, "la riqualificazione, organica e strutturata, del patrimonio immobiliare del Paese non può più attendere: deve rappresentare una priorità per garantire qualità e sicurezza dell'habitat per i cittadini e per promuovere i valori culturali del territorio italiano anche rappresentando un importante volano economico per il settore delle costruzioni, incentivando la ricerca e l'innovazione tecnologica. Ma a condizione che non sia declinato per parti separate o scorporate: fermare il consumo del suolo, risparmiare l'energia e l'acqua, usare materiali eco-compatibili, realizzare le infrastrutture digitali nelle città e nelle case, aiutare il processo di razionalizzazione del ciclo dei rifiuti e per la mobilità sostenibile, rigenerare gli spazi pubblici, sono tutte azioni che vanno mantenute in un unico programma ambizioso ma realizzabile".

"Qualche segnale positivo - ha proseguito Freyrie - si può cogliere: da un lato si registra che dei 213 miliardi di euro che corrispondono al valore della produzione nelle costruzioni nel 2011, circa 133 - pari a oltre il 60% del totale - sono destinati a interventi di riqualificazione; dall'altro il Governo, attraverso il viceministro delle Infrastrutture, Mario Ciaccia, annuncia "il piano città a 360 gradi" volto ad incentivare interventi di riqualificazione urbana" (leggi tutto).

### Il progetto Ri.u.so

Dall'alleanza tra architetti, costruttori ed ambientalisti è nato (all'insegna dell'hi-low: hi performance e low cost) il Progetto 'Ri.u.so - Città e rigenerazione urbana'. "Il Progetto Ri.u.so - ha spiegato il presidente del Cnappc - contiene già in sé le risorse economiche che, messe a reddito con strumenti finanziari adeguati e sommate a incentivi pubblici, bonus volumetrici e fondi europei, rendono realizzabile questa sfida. Per vincerla serve anche una vasta condivisione politica e sociale di Governo, Parlamento, Regioni, Comuni, ma anche del Demanio, non solo per la dismissione ma anche per la valorizzazione del patrimonio pubblico; così come serve coinvolgere anche le grandi proprietà immobiliari private e le istituzioni finanziarie italiane e comunitarie".

Se vuoi rimanere aggiornato su "Riqualificazione urbana e Piano Città" [Iscriviti alla nostra NEWSLETTER](#)

Di' che ti piace prima di tutti i tuoi amici.

### Articoli correlati:

- 30/03/2012 - La riqualificazione vale il 63% del mercato dell'edilizia
- 29/03/2012 - Piano Città, il Governo prepara una legge quadro nazionale
- 20/03/2012 - Riqualificazione urbana: Milano, Genova e Bergamo scelte come