

L'evento presentato dalla coordinatrice Simona Frigerio con l'on. Erica Mazzetti, il presidente di Invimit Mario Valducci e l'avvocato Riccardo Marletta

CDO EDILIZIA AL MADE EXPO

“PRESTO LA NUOVA LEGGE

E PIU' PUBBLICO-PRIVATO”

MILANO – Un appello all'approvazione urgente della legge delega in materia edilizia e la richiesta di una maggiore collaborazione tra pubblico e privato nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono stati lanciati nell'evento di CdO Edilizia al Made EXPO a Milano. A presentare l'incontro è stata la coordinatrice nazionale della filiera di CdO Edilizia, Simona Frigerio, che ha poi moderato i relatori: l'on Erica Mazzetti, relatrice della proposta di legge delegare al Governo “per l'aggiornamento, il riordino e il coordinamento della disciplina legislativa in materia edilizia”; Mario Valducci, presidente di Invimit Sgr, società totalmente controllata dal Mef e chiamata a gestire un cospicuo patrimonio edilizio statale e di enti e istituzioni pubbliche; l'avvocato Riccardo Marletta, esperto in materia di diritto urbanistico e amministrativo.

Nell'introdurre il tema dell'incontro - “Urbanistica che cambia. Nuove leggi e partenariato pubblico-privato” – la coordinatrice **Simona Frigerio** ha voluto ringraziare sia il Meeting di Rimini per aver ospitato lo scorso agosto un evento sull'edilizia proprio con l'on. Mazzetti e il presidente Valducci e da lì è nata una collaborazione proficua con entrambi, sia il Made Expo per aver offerto alla filiera di CdO Edilizia la possibilità di essere protagonista con un incontro di alto profilo all'interno della principale rassegna edilizia in Italia.

Dopo aver ricordato che la legge urbanistica in vigore risale addirittura al 1942 e le controverse vicende del cosiddetto “salva Milano”, la coordinatrice Frigerio ha chiesto all'on. **Erica Mazzetti** sia i principali contenuti della proposta di legge delega, sia la probabilità che venga approvata in tempi brevi. “Pensiamo che sia quantomai necessario intervenire per fare chiarezza e dare certezze nell'edilizia e nell'urbanistica – ha risposto l'on. Mazzetti – la volontà del Parlamento c'è, stiamo accelerando per arrivare al più presto al varo della legge delega. Si tratta di un riordino complessivo con la definizione delle competenze con un aggiornamento quanto mai urgente considerato che la legge quadro risale al 1942 e che le successive modifiche e integrazioni hanno creato un clima di incertezza e addirittura, come nel caso di Milano,

una paralisi che blocca gli interventi, scoraggia gli operatori italiani e figuriamoci quelli stranieri. Nella maggioranza c'è una volontà chiara di arrivare all'approvazione e ho chiesto e sollecitato l'intervento del vicepremier e ministro dei Trasporti e delle Infrastrutture Matteo Salvini per concordare con il Governo le linee di intervento in modo che ci si muova coerentemente con gli obiettivi di chiarezza, di semplificazione e di coordinamento in materia urbanistica ed edilizia. Ritengo urgente anche intervenire per definire e dare attuazione a un piano casa sociale che veda protagonisti tutti i soggetti pubblici secondo le proprie competenze. Infine, ho ribadito la richiesta che l'approvazione della nuova legge sancisca anche l'abrogazione di tutte le norme precedenti per evitare confusioni e contraddizioni normative”.

Al presidente di Invimit, **Mario Valducci**, la coordinatrice Frigerio ha chiesto di illustrare il piano “Re-Genera”. “Quando girate per le vostre città – ha risposto il presidente Valducci - e vedete un immobile abbandonato e ammalorato nel 95% dei casi è una proprietà pubblica. Nel restante 5% si tratta di casi di fallimento delle società. Il meglio dei beni pubblici, ovviamente, è già utilizzato ma vi sono molte proprietà che sono abbandonate anche da più di trent'anni e che, come Invimit, abbiamo il compito di preservare dal degrado, di recuperare e, coinvolgendo anche i privati, di farne strumento di crescita per la vita delle comunità locali e dei territori. Nel nostro sito abbiamo una lista di questi beni nelle varie città italiane e chiediamo agli operatori di farsi avanti con progetti credibili per il recupero e l'utilizzo. Noi ci mettiamo le risorse per la ristrutturazione degli immobili in cambio di un affitto che copra solo il 4% delle spese sostenute all'interno di un accordo che concede il bene recuperato con una convenzione trentennale. Possiamo permettercelo perché siamo “capitali pazienti”. Abbiamo immobili anche prestigiosi e importanti come Villa Giovio a Como e un'ex colonia al Lido di Venezia o una villa settecentesca in un contesto ambientale di pregio a Impruneta. Abbiamo anche un'area consistente a Milano e cerchiamo operatori che siano disponibili a partecipare alla realizzazione di alloggi a canone convenzionato destinandoli a infermieri, docenti, appartenenti alle forze dell'ordine e così via. Noi ci siamo. Purtroppo, il Comune di Milano è bloccato. Ma vi invito a consultare le nostre proprietà e a farvi venire idee per il loro recupero”.

Infine, Frigerio ha ringraziato l'avvocato **Riccardo Marletta** per la competenza messa a disposizione di CdO Edilizia, peraltro già il giorno precedente in un'audizione alla Camera sulla legge delega sull'edilizia, e poi ha posto la domanda sul giudizio che dà delle normative in divenire e sulla possibilità che semplifichino il lavoro degli operatori. “Una legge di riordino è ormai indifferibile – ha risposto l'avvocato Marletta – e basta osservare la

situazione di Milano, ma non solo, per capire quanto sia importante e urgente. Ci sono troppe norme che confliggono e interpretazioni contraddittorie nelle sentenze emesse dai Tar, Consigli di Stati e così via. In particolare tre punti vanno risolti: la necessità della preventiva approvazione del piano attuativo nel caso di ristrutturazione con superamento dei 25 metri di altezza e del rapporto di tre metri cubi per metro quadrato perché questa condizione dovrebbe essere stabilita dai Comuni tramite indicazioni delle proprie aree con deliberazione del Consiglio comunale; va superata la definizione di ristrutturazione edilizia nel caso di demolizione e ricostruzione introducendo al suo posto la tipologia della “sostituzione edilizia” con contributo di costruzione e reperimento delle dotazioni a servizi nella stessa misura delle nuove costruzioni ma consentendo il recupero della superficie lorda esistente; infine, va superato il paradosso logico della “doppia conformità” che, stabilendo l’obbligo di conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento dell’intervento, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, porta all’assurdo che ci sia l’obbligo di demolire un edificio e poi al diritto di poterlo ricostruire tal quale era”.

Bruno Profazio