

Rigenerazione urbana vuol dire anche adeguamento antisismico



La ricetta del presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati Maurizio Savoncelli : la rigenerazione urbana necessaria, il processo di messa in sicurezza degli edifici che sorgono nelle zone a maggior rischio sismico e lo strumento (da non scartare a priori) della sostituzione edilizia.

a cura di Andrea Picardi

Alternative non ce ne sono, le condizioni storiche che hanno caratterizzato lo sviluppo edilizio nel nostro Paese impongono, oggi più che mai, un'accelerazione decisa verso un sistema che faccia perno sulla cosiddetta rigenerazione urbana. E' questo il punto di partenza della conversazione che *il Consulente Immobiliare* ha intrattenuto con il presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati Maurizio Savoncelli.

Una svolta inevitabile, perché – spiega subito – *“l’espansione del secondo dopoguerra è avvenuta senza una precisa programmazione urbanistica, sulla base di una spontaneità e di un’improvvisazione che oggi stanno mostrando tutte le loro carenze”*.

Il numero uno dei geometri – alla cui guida è arrivato nel 2013 – a questo proposito ha pochi dubbi: *“Ci sono lacune evidenti – in particolare sotto il profilo del risparmio energetico e dell’organizzazione territoriale – che è necessario colmare il prima possibile”*.

Un esempio in questo senso è la mancanza di pianificazione a proposito di quelle che vengono tecnicamente definite destinazioni pubbliche: *“Si intendono i servizi di vario genere da erogare ai cittadini, gli spazi verdi, le infrastrutture, i parcheggi. Tutto ciò si è sviluppato nel corso degli anni – soprattutto nella fase postbellica – in modo disorganizzato, in assenza di un progetto urbanistico compiuto”*. E le conseguenze sono sotto gli occhi di tutti: le nostre città fanno sempre più fatica a rispondere alle sfide di oggi e di domani e a soddisfare le esigenze in evoluzione di cittadini e imprese, mentre gli edifici in cui viviamo presentano criticità di vario tipo, in primis – almeno in alcune zone del Paese – dal punto di vista della sicurezza.

Un tema, quest’ultimo, tornato tragicamente d’attualità alla luce dei terremoti che hanno fatto tremare negli ultimi mesi l’Italia centrale. A tal riguardo – osserva Savoncelli – c’è una prima considerazione da fare a proposito del grado di conoscenza dello stato di salute in cui si trova ogni fabbricato. *“Di fatto, è inesistente”*, rileva il presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, che poi precisa: *“Quando si va a comprare o ad affittare una casa, non viene fornita alcuna informazione sulla sicurezza dell’edificio. Si pensi, ad esempio, ai notai che – al momento del rogito – devono chiedere soltanto la certificazione energetica e la conformità catastale e urbanistica”*. Nessuna parola, invece, sul rischio sismico cui quel determinato immobile potrebbe essere esposto, neppure nelle aree più a rischio del Paese. Da questa riflessione di carattere, per così dire, preliminare nasce la proposta elaborata dalla Rete delle Professioni Tecniche, della quale fanno parte, ovviamente, anche i geometri. Il primo step – racconta Savoncelli – è rappresentato dalla necessità di arrivare speditamente a *“una valutazione del grado di vulnerabilità sismica del fabbricato, che sia indipendente o che faccia parte di un condominio”*. L’obiettivo in questo senso è duplice: da un lato fare in modo che *“i cittadini possano aver contezza della qualità dell’immobile in cui vivono”*, e dall’altro realizzare una mappatura degli edifici a maggior rischio, così da poterli successivamente sottoporre a intervento di messa in sicurezza. A tal proposito Savoncelli ricorda come *“la legge di bilancio abbia introdotto un rivelante sgravio fiscale per tutte le azioni di verifica: queste attività possono essere portate in detrazione anche se non vi fa seguito il compimento di lavori di adeguamento antisismico”*. Il secondo passaggio consiste, invece, nell’inserimento di questa ulteriore documentazione – di questa certificazione sulla sicurezza – *“in un contenitore già*

esistente: la banca dati catastale. In questo modo per ogni immobile – oltre al foglio, alla particella, alla rendita catastale e a tutto il resto – ci sarà anche una precisa sul grado di vulnerabilità”.

Quanto agli interventi concreti da mettere materialmente in campo, le questioni principali sono due: da una parte la ricostruzione di ciò che è stato danneggiato o distrutto dal sisma, dall'altra la messa in sicurezza degli immobili che sorgono nelle aree a maggiore rischio. Sotto il primo profilo – sottolinea Savoncelli – *“è stato stabilito che hanno diritto a un contributo del 100% le prime case, le seconde case e le attività produttive che si trovano nei territori inseriti all'interno del cratere”.* D'altro canto però – ricorda il rappresentante dei geometri – *“noi ci stiamo impegnando affinché si vada oltre e si mandi in porto questa necessaria opera di prevenzione”.* Risultato in vista del quale sono arrivate buone notizie dalla legge di Bilancio per il 2017, innanzitutto per quanto riguarda *“le realtà di carattere condominiale che sono le più diffuse e urgenti”.* Lo sgravio fiscale per il compimento di interventi di adeguamento antisismico arriva in queste ipotesi *“addirittura all'85%”.* Ma c'è di più: la possibilità di ricorrere alla cessione del credito d'imposta, che rende appetibile questo tipo di lavori anche per le persone che siano incapienti. Ma a chi può essere ceduto il credito d'imposta? *“O a un privato – per esempio il condomino che può avervi interesse – oppure all'azienda che effettua i lavori la quale sicuramente ha reddito visto che fattura l'intervento che va a realizzare”.* Le richieste dei geometri, però, non si fermano qui: *“C'è anche bisogno di altro”.* Il riferimento è sempre alle realtà condominiali all'interno delle quali l'eventuale opposizione della maggioranza dei condomini all'adeguamento antisismico bloccherebbe questa necessaria opera di messa in sicurezza: *“Una volta che sia stata accertata la situazione di pericolo sismico in cui versa l'edificio, noi chiediamo che si possano derogare le norme previste dal codice civile sulle maggioranze nei condomini. In questo caso e solo in questo caso. In modo che un no – magari anche immotivato – non si ripercuota sugli edifici e sulle persone che li abitano”.*

C'è poi uno strumento ulteriore che – ad avviso di Savoncelli – dovrebbe essere maggiormente contemplato quando si parla di rigenerazione urbana: è la sostituzione edilizia – *“che, però, non è prevista nel nostro vocabolario urbanistico”* – di cui può sorgere la necessità in presenza di immobili con caratteristiche tali da non poter essere adeguati. Com'è di tutta evidenza, il problema principale attiene alle persone che abitano all'interno di questi fabbricati: *“Prima deve essere costruito il nuovo fabbricato all'interno del quale devono poi essere spostati gli abitanti dell'immobile da abbattere. Solo all'ultimo si può procedere con la demolizione del fabbricato ormai non più adeguabile”.* Una ricetta che consentirebbe, inoltre, di mettere mano a quel processo di riqualificazione urbanistica delle nostre periferie, di cui si parla – ma senza risultati tangibili – ormai da decenni. Ovviamente – specifica Savoncelli – *“deve essere fatta*

una meticolosa valutazione caso per caso". La sostituzione edilizia è, in un certo senso, un'extrema ratio, da non scartare, però, aprioristicamente come accade in Italia. D'altronde, dalle migliori pratiche a livello internazionale si evince che la demolizione e ricostruzione può rappresentare una via virtuosa sulla strada della necessaria rigenerazione urbana. "Occorre una mentalità nuova", spiega ancora Savoncelli, secondo il quale è necessario che vi sia un ritorno di qualche natura per chi decide di farsi promotore di interventi di questo genere: "In edilizia la sostenibilità economica è un fattore da cui non si può prescindere. Io penso a premialità di carattere fiscale e urbanistico che possano incentivare il compimento di simili operazioni". Le quali possono anche rispondere a ragioni di sicurezza oppure di maggiore efficienza. L'esempio fatto in questo senso da Savoncelli attiene ai vecchi condomini nei quali il risparmio energetico rappresenta un obiettivo di quasi impossibile realizzazione: "Moltissimi edifici hanno ancora il vecchio bruciatore a gasolio convertito magari a metano: un impianto monotubo che passa in tutto il fabbricato, con una notevolissima dispersione ed eventualmente anche con tubazioni esterne". Una fotografia che – in un'ottica di rigenerazione urbana – non offre molte alternative alla demolizione e ricostruzione: "Mettere mano a una situazione del genere è complicatissimo: in questi casi non si può non fare almeno una valutazione sull'opportunità della completa sostituzione edilizia".