



Prof. Avv.
Antonello Martinez

Studio Legale Associato
Martinez & Novobaci
www.martineznovobaci.it

RIGENERAZIONE URBANA IL NUOVO CORSO DELL'EDILIZIA



Si pensava che con l'entrata in vigore della legge sul contenimento del consumo di suolo, l'edilizia potesse avere una brusca frenata e immobilizzare quello che è considerato il motore trainante dell'intero Paese. La rigenerazione urbana ha però fatto (ri)nascere l'edilizia sotto diversa veste, portando altresì ad invertire il trend dello stesso settore. Oggi, infatti, grazie alle importanti modifiche introdotte dal legislatore regionale (l.r. 18/2019), prima, e dal Legislatore nazionale poi (L. 120/2020), l'edilizia ha ripreso prepotentemente il ruolo trainante dell'economia interna. Proprio le aree e gli immobili in disuso costituiscono oggi importanti possibilità di investimento e di applicazione della nuova disciplina semplificata sulla rigenerazione urbana. Il bisogno di ammodernare le infrastrutture delle nostre città e le esigenze sempre più impellenti in termini di mobilità e la necessità di rendere le città più vivibili (dopo aver affrontato anche il periodo di emergenza sanitaria), soprattutto nelle aree periferiche, hanno messo in primo piano l'esigenza di un nuovo modo di intendere e concepire l'area urbana. Parafrasando questi obiettivi è possibile affermare che dove ieri sorgeva una periferia, aree in disuso e con necessità di bonifiche potranno sorgere nuovi poli attrattivi che porteranno, come Milano insegna, a ritenere superato il concetto, ormai divenuto obsoleto, di periferia, per passare al nuovo policentrismo delle Città. Ma questo non vale solamente per gli interventi privati, poiché con il recente DPCM

del 2021 è stato altresì sbloccato lo stanziamento di 8,5 miliardi di euro previsti dal "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", per gli anni dal 2021 al 2034, destinati a progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre i fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale. Una cascata di finanziamenti da investire in infrastrutture, servizi, cultura, sport, turismo. Sono previsti i prossimi 10/15 anni di grande fermento urbanistico- edilizio che consentirà costi di trainare decine di settori dell'economia e dell'industria nazionale, con altrettanti benefici sotto il profilo ambientale, sociale e culturale, con un PIL anche a due cifre, come non si vedeva da molti anni. Prima di riportare ai lettori questa mia analisi ottimistica, mi sono confrontato con lo Studio Legale Santamaria (www.studiosantamaria.it) uno degli Studi più qualificati a livello nazionale che si occupa esclusivamente di diritto amministrativo con particolare riferimento all'urbanistica e con il quale mi onoro di collaborare da oltre un ventennio essendo io coetaneo ed amico del fondatore l'Avv. Bruno Santamaria e che vede oggi tra i gli avvocati del suo team due suoi figli Tommaso e Marcello; ebbene non solo ha ritenuto che il mio non fosse un facile ottimismo ma l'ha definito assoluto realismo e ha avuto modo di ribadirmi che, per coloro che intendono investire nello specifico settore, mai c'era stato un momento così favorevole ed opportuno.