

Il Commento | Urbanistica 22 Giugno 2021

## Rigenerazione urbana e housing sociale, privati in campo per nuovi quartieri inclusivi

di Massimo Frontone 

Il Pnrr conferisce all'housing sociale - frutto di una pluriennale esperienza di "blending" tra pubblico e privati ma senza ancora un ruolo chiaro nelle politiche nazionali - uno status di azione per così dire "costituzionale" di un Paese civile nei confronti dei suoi cittadini: dare una casa dignitosa (e relativi servizi di base) a chi non ce l'ha, o perché è giovane e non può ancora permettersela o perché l'ha persa per rovesci lavorativi o familiari. La realizzazione di alloggi accessibili a chi ha pochi mezzi si trova rubricata sotto la "componente" 2 della Missione 5, dedicata a "infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore". Ma la vera novità è che accanto all'housing sociale ci sono anche i massicci piani e programmi di rigenerazione urbana di matrice pubblica, incardinati al ministero delle Infrastrutture e al ministero dell'Interno, ma aperti alla partecipazione di investitori e operatori privati. Come a dire che la spinta al cambiamento e miglioramento dell'ambiente urbano - con il concorso di finanza, società immobiliari e imprese di costruzione - ha senso se risponde a esigenze di inclusione, socialità e assistenza delle persone e delle famiglie più in difficoltà. Un'impostazione che non potrà non condizionare tutta la filiera della produzione: dall'analisi del contesto alla pianificazione e progettazione degli interventi, in ogni aspetto: verde, servizi, spazi comuni, soluzioni abitative e lavorative.

### I fondi e i programmi

La seconda novità consiste nei fondi, che sono tanti. Su questa linea d'azione il Pnrr scommette poco più di 9 miliardi (9,02) da qui al 2026 (quasi 3 miliardi in più rispetto al Pnrr varato a gennaio), di cui 850 milioni sull'annualità 2022. Vengono finanziati sostanzialmente due gruppi di piani e programmi: quelli gestiti dal ministero dell'Interno - rigenerazione urbana e piani integrati - che assorbono la maggior parte dei fondi (6,22 miliardi); e il piano "Pinqua" dedicato alla qualità dell'abitare, lanciato lo scorso anno e gestito dal ministero delle Infrastrutture (2,8 miliardi). Il programma era partito con un bando per le amministrazioni locali con una dote di quasi 854 milioni di euro. Poi la decisione di attingere ai fondi del Recovery, per finanziare il più alto numero possibile delle proposte. Duplice l'obiettivo: non scontentare chi resta fuori e agevolare il tiraggio dei fondi su un piano già avviato. Il programma - strutturato su due canali di proposte - attende la graduatoria dei progetti da parte della commissione ad hoc. Uno degli elementi premiali per l'assegnazione dei fondi è la capacità di attrarre risorse di privati. Per l'annualità 2022 sono indicati 300 milioni. Ancora più alta è la dote assegnata al ministero dell'Interno, pari a 3,3 miliardi di euro, a favore dei comuni di oltre 15mila abitanti per interventi di rigenerazione urbana di varia natura - rifunzionalizzazione di aree pubbliche o di edifici di pubblico interesse, demolizione di opere abusive, sviluppo di servizi sociali e culturali, educativi e didattici, interventi di mobilità sostenibile - accomunati dall'unico obiettivo di migliorare il decoro urbano. Il

programma prevede una dote di 400 milioni nel 2022. Il primo traguardo è l'assegnazione dei contributi, entro il primo trimestre 2022, ad almeno 300 comuni. Il terzo ambito di intervento è quello di vari tipi di programmi integrati, sempre gestiti dal ministero dell'Interno, finanziati con 2,92 miliardi di euro. La gran parte delle risorse - 2,45 miliardi - andrà alla promozione della pianificazione urbanistica partecipata, con l'obiettivo di trasformare territori vulnerabili nelle periferie delle Città metropolitane in città smart e sostenibili, limitando il consumo di suolo edificabile. Oltre alla possibilità di avvalersi della coprogettazione di associazioni e operatori del Terzo settore, anche questo tipo di programma (come quello gestito dal Mims) apre agli investimenti privati fino al 30% dell'importo del progetto. L'intervento della finanza è espressamente previsto anche nella linea d'azione finanziata con 270 milioni di euro per realizzare piani integrati attraverso un "fondo tematico per la rigenerazione urbana", nell'ambito del Fondo di fondi gestito dalla Bei. Attraverso prestiti a basso interesse sarà possibile realizzare progetti di rigenerazione urbana a lungo termine per favorire l'inclusione sociale e combattere le forme di vulnerabilità aggravate dalla pandemia. Anche in questo caso, è espressamente richiamato il dialogo pubblico-privato. Questa misura specifica è di fatto una sorta di laboratorio dove sperimentare con partner privati «modelli innovativi per i progetti di risanamento urbano, combinando le risorse del Pnrr con risorse private». Infine, una linea d'azione specifica, finanziata con 200 milioni, è riservata alla realizzazione di alloggi dignitosi per i lavoratori del settore agricolo.

### **Le riforme**

A fronte di tutta questa carne al fuoco - sostanzialmente di iniziativa pubblica - corrisponde una assenza di novità per quanto riguarda le norme di tipo edilizio e urbanistico per accelerare decisioni e processi, perché nel Dl Semplificazioni 2 non ci sono le misure promesse entro maggio per spianare la strada alle iniziative di trasformazione urbana. Alcune modifiche al testo unico edilizia che si leggevano nelle bozze del Dl sono infatti scomparse nella versione pubblicata in Gazzetta. In attesa di proposte più potenti ed efficaci, l'unica attività normativa sul tema della rigenerazione urbana resta quella che va avanti nella commissione Lavori pubblici del Senato sul testo base definito a marzo scorso.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]