

# RIPENSARE LA NORMATIVA PER UNA RIPRESA DEL SETTORE

*Una proposta per un diverso quadro di regole*

*di Elisabetta Ansaloni Zivieri*

Le difficoltà derivanti dal deprezzamento del valore delle costruzioni per caduta della domanda ed eccesso di offerta, per obsolescenza delle costruzioni, per le tasse esorbitanti e la mancanza di sinergia tra tutti coloro che, in qualche modo, hanno a che fare con l'edilizia sono certamente cause importanti dello stallo ormai decennale del settore. Mi permetto però di sottolineare quanto tali difficoltà siano molto aggravate dalle normative farraginose, ormai ingestibili, contraddittorie e superate, che si riferiscono al settore, e tali da scoraggiare i possibili operatori i quali non si attengono più ad avviare iniziative innovative e, per forza di cose, complesse in quanto diverse dalle procedure usuali, tenuto conto dei tempi biblici necessari per poterle attuare nonché, di conseguenza, dell'impossibilità di rispettare adeguati piani economico/finanziari.



**PERSONA**



**ELISABETTA  
ANSALONI ZIVIERI**



La presente proposta nasce, infatti, da una prima convinzione che le discipline urbanistico/edilizie, che purtroppo ci hanno accompagnato per gran parte del 1900, siano obsolete e superate in un mondo completamente cambiato e tuttora in trasformazione e, subito dopo, dalla altrettanto ferma convinzione che il livello di complessità/contraddittorietà ed il numero esorbitante raggiunto dalle leggi attuali di riferimento sia **irriformabile dal proprio interno** come dimostrano tanti tentativi di semplificazione andati a vuoto.

Penso, pertanto, sia utile illustrare di seguito alcune considerazioni sulla realtà normativa esistente, con le quali desidero supportare la proposta di una radicale alternativa **non semplificativa** delle norme esistenti, ma **completamente sostitutiva**.

La suddivisione della realtà in varie discipline (urbanistica, edilizia, salvaguardia ambientale, beni storici e architettonici, paesaggio, viabilità, infrastrutture, energia, ecc.) ciascuna operante separatamente dalle altre e con strumenti normativi propri, ha generato un affastellarsi di piani a cascata, norme, decreti, ecc. ingarbugliati e, spesso, in contrasto tra loro, che appesantiscono tutti gli iter di approvazione trasformandoli in procedure ormai inestricabili;

I piani a cascata dal generale al particolare propri di ciascuna disciplina comportano uno sforzo produttivo enorme per costi e tempi di esecuzione ormai non più sostenibili in una realtà in continuo mutamento come quella esistente. Infatti, le indagini sullo stato di fatto che ad essi sottendono, per la lunghezza



**INGEGNERI  
RIUNITI**



dei tempi necessari (anni) risultano già abbondantemente superate alla fine del processo progettuale. Inoltre rilevazioni di così ampia portata, seppure il più possibile accurate, non possono mai essere sufficientemente precise e/o esaustive imponendo, quindi, all'atto pratico della reale esecuzione degli interventi (che avviene anche dopo molti anni), un numero infinito di varianti che richiedono altri anni per la loro approvazione.

La decisione di porre vincoli e prescrizioni, per quanto vengano operate inchieste attraverso convegni, work-shop, interviste, ecc. non tengono quasi mai conto delle reali esigenze e/o propensioni dei singoli operatori/utenti, peraltro molto mutevoli anche nel breve periodo. È quindi estremamente aleatorio decidere/imporre destinazioni d'uso di edifici, aree e distretti ed altre specificità quando, come è sotto gli occhi di tutti, le cose cambiano radicalmente in brevissimo tempo e nessuna urbanistica **tradizionale** è in grado di adeguarsi in tempi ragionevoli.

Il concetto di urbanistica così come comunemente intesa è ampiamente superato sia nel metodo che nel merito, pertanto, opportunamente rivista nei suoi principi fondanti, va ridimensionata a una delle tante discipline che concorrono alla progettazione della realtà per il futuro: **il processo si è capovolto...**

*La decisione di porre vincoli e prescrizioni, per quanto vengano operate inchieste attraverso convegni, work-shop, interviste, ecc. non tengono quasi mai conto delle reali esigenze e/o propensioni dei singoli operatori/utenti, peraltro molto mutevoli anche nel breve periodo*





Assodato che da qualche parte si deve iniziare, credo che la filiera con tanta forza giustamente auspicata tra tutti gli operatori dell'immobiliare potrebbe coagularsi attorno ad uno schema di base per la riforma normativa del settore da cui far discendere poi, con cognizione di causa, le richieste da proporre con forza a tutto l'apparato politico e necessarie per dare uno slancio reale e mirato a tutto questo fondamentale comparto economico.

Mi rendo conto della difficoltà nel proporre un cambiamento così radicale a un apparato pubblico e privato stratificatosi in molti decenni, tuttavia vorrei prospettare una possibile strada da seguire.

Secondo questo schema operativo i piani regionali rimarranno solo come indicazione delle grandi infrastrutture decise a livello nazionale direttamente dallo Stato (ministero delle opere pubbliche?). Tali piani/programmi raggrupperanno tutte le infrastrutture di volta in volta necessarie delle quali si prevedrà l'ubicazione, il tracciato, le caratteristiche prestazionali oltre che, ovviamente, gli scopi e dovranno contenere adeguata programmazione temporale e previsione di costo.



Di conseguenza i piani di settore generali sia quelli regionali, che quelli comunali, come per es. i piani per la viabilità, per l'energia, per le piste ciclabili, ecc., saranno sostituiti da un processo di programmazione che partirà dal basso. Tenuto conto del fatto che, in linea di principio, non si dovrà più consumare del suolo, si dovrà lavorare su aree già urbanizzate, edificate e in gran parte ancora in uso ridisegnanole, per quanto necessario e possibile, secondo schemi innovativi attraverso programmi di sviluppo che mettano al centro la gestione della comunità su cui si va ad intervenire in tutti i suoi aspetti (sicurezza abitativa e personale, sicurezza/promozione del lavoro secondo le inclinazioni/predisposizioni dei singoli componenti, nuovi sistemi di comunicazione materiale ed immateriale, nuovi modi di abitare e vivere il proprio quartiere e la città che ci sta intorno, risparmio energetico, qualità ambientale e paesaggistica, piani economico finanziari, preparazione dei lavoratori a nuove attività e/o aggiornamento per quelle esistenti, raccolta dei capitali necessari, ecc.).

*Tenuto conto del fatto che, in linea di principio, non si dovrà più consumare del suolo, si dovrà lavorare su aree già urbanizzate, edificate e in gran parte ancora in uso ridisegnanole, per quanto necessario e possibile*

*Fine della prima parte dell'articolo di Elisabetta Ansaloni Zivieri. La seconda parte sarà pubblicata sul prossimo numero de Il Settimanale, in uscita sabato 20 gennaio.*



# RIPENSARE LE NORMATIVE PER INCENTIVARE LA RIPRESA

*Seconda parte dell'articolo  
dove si entra nel merito  
dei temi proposti*

di Elisabetta Ansaloni Zivieri

[LEGGI LA PRIMA PARTE](#)

È necessario abbandonare il concetto *dell'immobiliarista speculatore* in quanto, ormai, lo sviluppo tramite rigenerazione delle città e dei paesi può solo avvenire a seguito di accurate indagini di mercato sociali, economiche, esigenti delle comunità interessate, con particolare attenzione alle potenzialità dei singoli e delle realtà in cui si inseriscono. Lo sviluppo di tali indagini deve essere eseguito in modo molto accurato, da equipe di professionisti specializzati e nel momento in cui si intende procedere. Solo dagli esiti di queste indagini potranno derivare efficaci scelte di intervento.



PERSONA



**ELISABETTA  
ANSALONI ZIVIERI**



**La composizione di tali squadre dovrà essere dichiarata fin dall'inizio delle ricerche e delle progettazioni e arricchita dalla descrizione delle loro esperienze.**

Questa metodologia di intervento favorirà anche la formazione di gruppi di lavoro interdisciplinari tanto carenti nel nostro paese che, a causa di questa mancanza, rimane generalmente escluso dalla competizione internazionale.

Altra considerazione da fare riguarda la necessità di procedere con questo metodo anche nei centri medio piccoli, infatti il nostro paese conta poche grandi città a fronte di circa ottomila comuni. Con questo sistema si potrebbe affrontare in modo meno traumatico ma più incisivo il problema dell'abusivismo, della mancanza di servizi, delle sinergie tra comunità, ecc..

Tali programmi saranno quindi sviluppati, per iniziativa privata, secondo comparti scelti e perimetrati studiando le specificità e le disponibilità opportunamente codificate della comunità ed i relativi legami tra i singoli abitanti ed operatori secondo procedure predefinite e non si limiteranno alla progettazione, ma ne cureranno anche l'esecuzione fino alla completa realizzazione, continuando con la gestione delle manutenzioni, e dei servizi tecnici, logistici, culturali, di assistenza sociale previsti dal progetto. In questo modo si garantisce al meglio non solo una corretta esecuzione dei programmi, ma anche la necessaria evoluzione degli stessi nel tempo.



**INGEGNERI  
RIUNITI**

*“La composizione delle squadre dovrà essere dichiarata fin dall'inizio delle ricerche e delle progettazioni e arricchita dalla descrizione delle loro esperienze”*



La Pubblica Amministrazione (Comune) avrà la funzione di facilitatore e garante delle metodiche applicate, oltre che di promotore e gestore di eventuali finanziamenti pubblici predisposti ad hoc. Nel caso di finanziamenti pubblici, la scelta dei Programmi da finanziare potrà avvenire attraverso bandi nei quali i Gruppi di Lavoro dei comparti interessati potranno indicare le intenzioni e le modalità di intervento che intendono perseguire nel proprio ambito e sulla base dei quali potranno accedere al credito.

Questi Programmi di iniziativa privata da parte di promotori economici, una volta predisposti, saranno messi a disposizione delle competenti Amministrazioni Pubbliche, che dovranno controllarne la corretta esecuzione/gestione secondo precisi protocolli. Tali Programmi, inseriti di volta in volta nella mappa del territorio comunale, saranno a disposizione di altri operatori che vorranno attivarsi successivamente in altre zone urbane affinché li tengano in debito conto per una impostazione coerente e sinergica delle loro proposte.

Le scelte, proprie di ogni programma, dovranno essere documentate in modo esaustivo e, data la delicatezza dei temi affrontati, dovranno fare riferimento a protocolli precisi dichiarati fin dall'inizio degli studi. È consigliabile che all'inizio di questo processo (se si vorrà iniziare) sia predisposta una norma transitoria per un periodo congruo al fine di attivare ed eseguire programmi pilota atti a verificare e definire nel dettaglio i protocolli e le relative norme specifiche; dopo di che sarà opportuno predisporre liste di squadre abilitate ad eseguire tali Programmi oltre che predisporre/perfezionare appositi corsi di laurea nelle varie discipline necessarie.

*"I Programmi di iniziativa privata da parte di promotori economici, una volta predisposti, saranno messi a disposizione delle competenti Amministrazioni Pubbliche, che dovranno controllarne la corretta esecuzione/gestione secondo precisi protocolli"*





In conseguenza di quanto esposto fin qui si dovranno, in primo luogo, **abolire tutte le normative tecniche attualmente vigenti**, che saranno trasferite alle università e da esse trasformate in manuali (ove non esistessero già) e quindi ai tecnici che esse dovranno formare: dovrà, infatti, tornare ai tecnici la responsabilità del proprio operare senza necessità di ulteriori controlli. I progetti, debitamente firmati/asseverati, saranno depositati in apposito ufficio/archivio dei Comuni e saranno esaminati e controllati solo in caso di manifeste insufficienze per la valutazione di eventuali danni.

Successivamente potranno essere riscritte le **nuove norme generali**, che risulteranno molto semplificate, e che sostituiranno completamente quelle esistenti. Ai tecnici delle Pubbliche Amministrazioni sarà demandato il controllo frequente e puntuale per la corretta attuazione dei Programmi in tutte le loro parti e saranno organizzati in squadre composte in modo speculare per competenze rispetto a quelle di progettazione (secondo il principio che chi è meno competente non può controllare chi lo è di più).

È, infine, consigliabile che rimanga la *Commissione per la qualità ed il paesaggio* purché composta da personale altamente qualificato i cui pareri possano fare scuola.

