



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

ROADSHOW 2018 E LABORATORIO SU RIGENERAZIONE URBANA

DARE FORMA AI FONDI: PARTIAMO DALLE CITTÀ

Vincenzo Vecchio | ABI-CONF Amministratori Beni Immobili Lombardia est

La riforma del condominio a supporto dei processi di rigenerazione urbana.

Bergamo 12 Luglio 2018



Le aree commerciali dismesse si inseriscono in un più ampio contesto di aree urbane che si stanno degradando assieme ad esse. È importante considerare che se si vuole riattivare l'esercizio commerciale del centro storico bisogna pensare anche a quanto avviene in periferia, perché l'organismo urbano è da ripensare nel suo complesso, includendo le zone marginali per non acuire fenomeni di abbandono e tensioni sociali.

Si deve considerare, poi, che in Italia il 36% delle costruzioni è stato edificato prima del 1970, il 21% tra il 1970 e il 1977, il 27% tra il 1978 e il 2000, il 14% dopo il 2000.

Se si tiene conto che la normativa sulla sicurezza degli impianti, sul contenimento energetico, sull'antisismica e altre significative norme riguardanti sicurezza degli edifici sono state emanate dopo il 2000, questo obbligherebbe a valutare di demolire e ricostruire più dell'80% del patrimonio edilizio italiano. Su tutte queste questioni vi sono strumenti legislativi di intervento a cui non si è ricorso diffusamente per mancanza di cultura giuridica. La Legge 220/2012 ha riformato la normativa sul condominio - che in Italia, con 1.400.000 edifici e 32 milioni di unità immobiliari, costituisce la tipologia abitativa di 27 milioni di abitanti - introducendo importanti nuove possibilità utili ai fini della rigenerazione urbana. Ad esempio, il novellato articolo 1117-ter del Codice Civile permette la modifica delle destinazioni d'uso dei beni comuni, come avvenuto a Brescia, dove una superficie a verde è stata convertita in 2.300 mq di superficie commerciale. Il comma 4 dell'articolo 1135 C.C., inoltre, prevede la possibilità per l'assemblea condominiale di autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali, promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato. Abbiamo, quindi, gli strumenti per inserire i progetti di rigenerazione economica all'interno di più vasti processi di rigenerazione urbana che comprendano l'intero tessuto costruito, anche quello a destinazione residenziale.

Confcommercio-Imprese per l'Italia

Delegazione presso l'Unione europea

Avenue Marnix, 30 - Bruxelles

delegazione@confcommercio.eu

+32 2 289 6230

bruxelles.confcommercio.eu

Confcommercio-Imprese per l'Italia

Settore Urbanistica e Progettazione Urbana

Piazza G.G. Belli, 2 - Roma

urbanistica@confcommercio.it

+39 06 5866 670

www.confcommercio.it