



Memoria scritta presentata dal SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari) in relazione all'esame da parte della Commissione Ambiente della Camera dei Deputati del Disegno di legge C. 1987 "Ristrutturazione edilizia"

10 settembre 2024

Grazie per l'opportunità che questa Commissione Ambiente ci da oggi di poter esprimere il nostro parere su questa proposta di legge.

Il tema ci interessa particolarmente perché a partire dalla rigenerazione urbana, riteniamo sia indispensabile che la materia sia normata, naturalmente in maniera organica, perché siamo convinti che la forma e la funzione delle città sia una questione che riguarda tutti particolarmente chi le abita.

E' comunque evidente che la proposta di L. 1987 composta da un solo articolo è un intervento normativo parziale e non organico che, così come recita il comma 1, rimanda ad altre futuribili norme il riordino della materia di cui trattasi.

E' evidente che sia la complessità della materia che la difficoltà ad affrontarla non sfuggano agli onorevoli proponenti tant'è che per il necessario e indispensabile riordino organico non si fissano tempi perentori. La proposta infatti recita "... in vista di un necessario riordino...". Si sceglie quindi di optare per una proposta tampone che proprio per la complessità delle tematiche riteniamo possa non solo non essere utile a fare chiarezza ma anche risultare addirittura controproducente .

La proposta di legge ha sì una previsione temporale per un ulteriore intervento normativo che però attiene esclusivamente alla previsione di un auspicabile coordinamento tra le diverse Istituzioni, dal Governo alle comunità montane, per individuare i casi in cui è necessario adottare un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

Comprendiamo che si tratta dell'esigenza di superare i limiti interpretativi delle norme vigenti ma quello che ci preoccupa è che non si faccia menzione alcuna della necessità del rispetto dei piani urbanistici generali nell'ambito dei quali vanno inserite la pianificazione particolareggiata e la stessa lottizzazione.

Riteniamo poi che sarebbe stato auspicabile, proprio per evitare pericolosi fraintendimenti, precisare in questa proposta di legge in modo rigoroso le diverse competenze derivanti dalla legislazione concorrente .

Questa proposta di legge mostra quindi i suoi limiti e la sua natura. Non possiamo neanche definirla una mera sanatoria, infatti estende i suoi effetti a tutto quello che sarà realizzato, sotto la generica denominazione di rigenerazione urbana, in difformità delle norme vigenti sino all'approvazione di una legge di riordino organico del settore che allo stato attuale non si è in grado né di proporre né di fissarne la tempistica.

E' una sorta di ampia sanatoria preventiva i cui effetti temiamo possano essere molto gravi. Gli unici interventi che restano fuori sono infatti quelli per cui con iter definitivo sia stata disposta la demolizione.

Abbiamo la consapevolezza che in alcuni casi incolpevoli acquirenti, rischiano di subire un grave danno per un acquisto che, anche dopo gli interventi della Magistratura, si è rilevato incauto, ma riteniamo che in questi casi, come nel caso di Milano o in casi analoghi, l'obiettivo di un'eventuale norma che si proponga di tutelare questo genere di interessi dovrebbe essere chiaro, limitato e definito.

La proposta di legge tratta anche del tema della rigenerazione urbana collegata alla ristrutturazione edilizia ma anche in questo caso l'intento sembra essere esclusivamente quello di sanare e derogare alle norme vigenti. Non sembra esserci alcun interesse a considerare la rigenerazione un'opportunità per rendere le città sostenibili affrontando sia il tema dei servizi pubblici che quello del disagio abitativo, anche imponendo un vincolo per i servizi pubblici necessari nell'ambito urbano di intervento degli edifici rigenerati e per destinare una quota ben definita di edilizia abitativa sociale anche negli interventi che si vorrebbero sanare. Altrimenti, come abbiamo più volte ribadito, la rigenerazione urbana rischia di essere solo un'operazione di mera speculazione immobiliare che stravolgere i contesti urbani e marginalizza fasce ampie di popolazione.

La proposta di legge 1987 insomma a nostro avviso rischia di cancellare decenni di cultura urbanistica operando con il sistema senza dubbio originale della sanatoria preventiva, di aggravare il disordine urbanistico ed edilizio di quasi tutte le città italiane, di incentivare la speculazione edilizia e l'ulteriore cementificazione degli

spazi urbani rendendo le città sempre meno sostenibili e sempre meno accoglienti e inclusive.