



AC 1987/2024 – Documento Sictet per Audizione in Commissione Ambiente

Questa proposta di legge ci pare poco coerente con la visione organica, integrata e multilivello, su cui si fonda tutta la pianificazione territoriale e urbanistica.

Già soltanto il semplice richiamo ad un riordino successivo della disciplina di settore suscita perplessità.

Da tanti anni viene continuamente evocata la necessità di una nuova legge quadro in materia di governo del territorio e quindi stupisce la previsione di un intervento isolato e limitato ad un aspetto specifico accompagnato dall'ennesimo rinvio ad una riforma organica.

Il dichiarato obiettivo di salvaguardare la pianificazione urbanistica dei Comuni costituisce un altro segnale allarmante.

Indubbiamente servirebbe una strategia pubblica più incisiva, in particolare rispetto ai progetti di rigenerazione urbana e per sviluppare politiche abitative maggiormente in linea col fabbisogno sociale.

Ma la proposta di legge non interviene certamente in questo senso ed anzi mira a rimuovere ostacoli all'iniziativa privata insorti a causa di un'applicazione poco prudente della normativa vigente da parte di alcune amministrazioni comunali.

Si propone infatti di intervenire sull'articolo 41-quinquies sesto comma della legge 1150 del 1942 che fissa alcuni limiti al volume e all'altezza degli edifici nell'ambito del territorio comunale.

Ma il fatto è che questo principio sarebbe già derogabile attraverso l'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione.

La retroattività delle norme che vengono proposte rende poi estremamente chiaro che si tratta sostanzialmente di un provvedimento ad hoc per sanare situazioni di



irregolarità diffusa.

Violazioni della normativa ancora da accertare in sede giudiziale ma che certamente non sarebbero ipotizzabili se fosse stata seguita rigorosamente la procedura prevista e cioè se fosse stato puntualmente approvato un piano particolareggiato o di lottizzazione.

Ed anzi proprio l'invocato contrasto interpretativo rispetto all'ambito di applicazione della norma in questione avrebbe dovuto indurre i diversi soggetti interessati a muoversi con estrema cautela.

Verrebbe dunque da dire "dura lex, sed lex".

D'altra parte salvaguardare preventivamente la pubblica amministrazione, che potrebbe essere incorsa in gravi errori favorendo uno sviluppo economico tout court mentre viene penalizzata la qualità della vita nei centri urbani e l'uso sociale del territorio, non costituisce un bel segnale per i cittadini.

Anche perché la legge costituzionale 1 del 2022 non soltanto ha elevato la tutela dell'ambiente al rango di principio fondamentale ma ha anche modificato l'articolo 41 della Costituzione ponendo la sostenibilità ambientale come un ulteriore limite all'iniziativa economica privata.

La Corte Costituzionale ha già precisato più volte che l'urbanistica e l'edilizia rientrano nella più ampia e complessa disciplina del governo del territorio e pertanto soggiacciono ai principi fondamentali stabiliti dallo Stato.

E fra questi non vi è soltanto l'articolo 41-quinquies sesto comma della legge 1150 del 1942 che è certamente modificabile con legge ordinaria.

Ci sono anche interessi costituzionalmente tutelati che potrebbero risultare lesi dall'approvazione di norme volte a legittimare un governo del territorio poco attento all'ambiente, alle esigenze sociali e alla qualità della vita nelle città.



Del resto il contesto in cui questa legge si applicherebbe riguarda principalmente interventi di natura speculativa che poco hanno a che fare con un reale intento di rigenerazione urbana.

Concretamente si tratta di interventi effettuati senza adeguato controllo da parte della pubblica amministrazione che di fatto ha abdicato al suo ruolo di garante dell'interesse pubblico sia in termini di mancati introiti che di dotazione di servizi.

Una prassi che favorisce anche una crescita incontrollata dei valori immobiliari e degli affitti contribuendo a incrementare l'espulsione di fasce sempre più ampie di popolazione dalle città.

Occorre quindi garantire l'applicazione delle norme in vigore e in prospettiva aggiornare complessivamente la disciplina di settore per rilanciare gli strumenti di pianificazione coniugando lo sviluppo dell'attività edilizia con un maggior ritorno sul piano ambientale e sociale, in particolare assicurando quote certe di edilizia sociale, di verde e di altri servizi pubblici.

In altri termini, essendo ormai necessaria una nuova legge quadro urbanistica che regolamenti anche gli interventi di rigenerazione urbana, ci pare inopportuno anche il primo comma della proposta di legge che attribuisce al Governo e alle autonomie territoriali il compito di individuare per il futuro i casi in cui è necessaria l'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

Dunque dal nostro punto di vista il provvedimento proposto, compresa la parte non retroattiva, andrebbe accantonato e al tempo stesso andrebbe avviato immediatamente l'iter parlamentare per una riforma organica della disciplina di settore.