

AUDIZIONE CISL

presso la VIII Commissione Ambiente Territorio e Lavori Pubblici della Camera dei Deputati, nell'ambito dell'esame, in sede referente, della proposta di legge C. 1987 Mattia, recante disposizioni in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata e di interventi di ristrutturazione edilizia connessi a interventi di rigenerazione urbana

(Roma, 11 settembre 2024)

La Cisl immagina ogni comune italiano dove ogni angolo racconti una storia, dove gli spazi pubblici siano pensati per accogliere le persone e dove l'architettura possa fondersi armoniosamente con l'ambiente. La proposta di legge audita oggi, costituita da un unico articolo, potrebbe rappresentare un'opportunità per ridefinire il modo di vivere e interagire con il nostro territorio.

L'articolo 41-quinquies della legge 1150 del 1942 stabilisce limiti chiari per volumi e altezze delle costruzioni, un principio fondamentale per garantire uno sviluppo equilibrato e sostenibile. Tuttavia, la sua interpretazione ha generato dibattiti. Da un lato, alcuni sostengono che ogni intervento deve essere rigorosamente vincolato da un piano attuativo. Dall'altro, c'è chi crede nella necessità di una maggiore flessibilità, permettendo interventi anche in aree già urbanizzate, per adattarsi alle esigenze moderne della comunità.

Questa proposta si inserisce in un contesto di continuità con le circolari ministeriali che hanno cercato di chiarire le disposizioni esistenti. La Cisl è convinta che una pianificazione urbanistica efficace debba essere in grado di rispondere alle esigenze dei cittadini, promuovendo uno sviluppo che sia non solo regolato, ma anche visionario. La chiave è trovare un equilibrio tra la necessità di regolamentazione e la libertà di innovare.

L'articolo 8 del decreto n. 1444 del 1968 ci ricorda che la pianificazione deve tenere conto delle specificità territoriali. Ogni comune ha una sua identità, e le scelte urbanistiche devono riflettere questa unicità. Pensiamo a densità che rispettino l'ambiente, ad edifici che non solo rispettino i limiti, ma che ispirino per la loro bellezza e funzionalità. E' necessario costruire città che siano non solo luoghi dell'abitare, ma spazi di comunità, in cui le persone possano vivere, lavorare e divertirsi, puntando ad una maggiore qualità della vita.

La proposta di legge deve aprirsi ad una logica partecipativa: istituzioni, associazioni degli inquilini, associazioni datoriali, organizzazioni sindacali. "Partecipando" ed "includendo" si possono costruire città che rispettino il passato, ma che guardino con coraggio al futuro, interpretando l'urbanistica non solo come "una questione di regole", ma di opportunità. La Cisl è convinta che proprio attraverso questo tipo di approccio, si possa scrivere un nuovo capitolo nella storia delle nostre comunità.

In un contesto in continua evoluzione, la pianificazione urbanistica deve essere un processo vivo e reattivo, in grado di adattarsi alle esigenze delle comunità ed alle sfide ambientali. La proposta di legge su cui siamo auditi oggi può rappresentare un passo fondamentale per affrontare le complessità della materia urbanistica, in un'ottica di modernizzazione e semplificazione. La rigenerazione urbana deve includere tutti i cittadini: in questo senso le azioni di finanziamento pubbliche devono essere commisurate anche alla prima necessità di coloro in maggiori difficoltà economiche nella realizzazione di questi scopi, anche in un'ottica di riqualificazione energetica che possa permettere un minore dispendio di energie e quindi, costi.

Come evidenziato dalle recenti pronunce della Corte costituzionale, i limiti fissati dal decreto n. 1444 del 1968 e dall'articolo 41-quinquies della legge 1150 del 1942 non sono semplici formalismi, ma principi fondamentali che garantiscono un equilibrio tra sviluppo e sostenibilità. È giunto il momento di aggiornare e chiarire queste disposizioni, tenendo conto della nuova realtà normativa e delle esigenze emergenti delle nostre città.

La proposta mira a favorire la rigenerazione urbana e la riqualificazione delle aree degradate, trasformando spazi abbandonati in luoghi vitali e dinamici. Con l'individuazione dei casi in cui è necessaria l'approvazione preventiva di un piano particolareggiato, si punterebbe a garantire che ogni intervento edilizio possa essere pensato non solo in termini di "costruzione", ma anche come nuova opportunità di sviluppo economico, sociale e culturale.

In questo senso, l'accento posto sulla valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi è cruciale. Non bisogna limitare la visione alla semplice edificazione, ma puntare alla possibilità di creare comunità coese e inclusive, dove l'architettura diventi un mezzo di connessione tra le persone, pensata per migliorarne la qualità della vita.

Ricordiamo, però, che la manutenzione è parte integrante dell'intervento e deve ottenere misure strutturali economiche volte a preservare funzionalità nel corso del tempo. Queste misure sono importanti per prevenire il deterioramento, monitorando attentamente lo stato dell'arte di edifici ed infrastrutture per prolungarne la vita media. La legislazione italiana non prevede una norma che circoscriva un'azione mirata e decisiva allo sviluppo della manutenzione ordinaria, che va da sé, renderebbe meno gravosa la manutenzione straordinaria.

Il comma 2 della proposta di legge offre una semplificazione significativa, riconoscendo la conformità degli interventi già realizzati o assentiti, contribuendo così a una maggiore certezza per i cittadini e gli operatori del settore. Questa misura non solo riduce i tempi della burocrazia, ma incoraggia anche la riqualificazione di aree già urbanizzate, promuovendo un uso più efficiente delle risorse esistenti.

Una legge che promuove la rigenerazione urbana può incentivare l'uso ottimale delle risorse esistenti, ridurre la necessità di ulteriore consumo del suolo e incoraggiare la riqualificazione di aree dismesse o abbandonate. Inoltre, può contribuire a creare opportunità economiche e occupazionali, favorire la mobilità sostenibile e promuovere l'accesso a servizi pubblici di qualità.

La Cisl condivide la richiesta di una intesa in sede di Conferenza unificata: lo percepiamo come un invito alla cooperazione tra tutte le parti coinvolte: governo, regioni, province, comuni e comunità montane. Solo attraverso un dialogo aperto e costruttivo possiamo individuare le soluzioni più adatte per il nostro territorio.

Fondamentale sarà analizzare l'andamento di tutti gli interventi previsti dalle amministrazioni locali: i risultati del monitoraggio e della valutazione devono essere resi pubblici per la fruibilità sociale ed il continuo miglioramento delle azioni intraprese.

Il comma 3 stabilisce chiaramente che la conformità alla disciplina urbanistica è soggetta a condizioni fondamentali, come la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici. Questo è un segno tangibile di responsabilità e attenzione verso le esigenze delle comunità locali. La priorità data alla legislazione regionale e agli strumenti urbanistici comunali garantisce che le specificità territoriali siano sempre al centro delle decisioni, promuovendo un modello di sviluppo sostenibile e rispettoso dell'ambiente.

Inoltre, la possibilità di derogare alla distanza minima tra fabbricati in contesti specifici, come quelli previsti da piani attuativi, dimostra un approccio flessibile e innovativo. Ciò consente di ottimizzare l'uso dello spazio urbano e di favorire la coesione sociale, creando ambienti più vivibili e interconnessi tra loro.

Il comma 4 introduce un elemento cruciale per la rigenerazione urbana: la disciplina transitoria per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Questa misura permette di affrontare la necessità di riqualificare il patrimonio edilizio esistente, dando la possibilità di demolire e ricostruire in modo innovativo. La possibilità di realizzare organismi edilizi con caratteristiche diverse rispetto a quelli originari, pur nel rispetto delle normative vigenti, è un'opportunità per intervenire e trasformare le aree urbane, rendendole più funzionali e al passo con i tempi.

Questa visione si allinea perfettamente con una pianificazione dinamica e una inclusiva riqualificazione che non è solo un intervento fisico, ma un processo che coinvolge la comunità, stimolando l'interesse e la partecipazione dei cittadini nella creazione di spazi che rispondano alle loro esigenze.

È fondamentale sottolineare che la proposta di legge, come indicato nel comma 9, non comporti nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, stimolando altresì gli interventi privati. Questo aspetto è cruciale in un'epoca in cui le risorse sono limitate e ogni iniziativa deve essere sostenibile non solo dal punto di vista ambientale ma anche economico. La rapidità di approvazione auspicata non è solo un desiderio, ma una necessità per garantire che queste innovazioni possano essere implementate in tempi brevi, rispondendo così prontamente alle sfide del nostro tempo.

In sintesi, la proposta di legge promuove una rigenerazione urbana che abbraccia il cambiamento e risponde alle necessità delle comunità, senza dimenticare l'importanza della sostenibilità.

Guardiamo con ottimismo a questo nuovo capitolo della pianificazione urbanistica, certi che, attraverso un approccio cooperativo e inclusivo, si possano costruire città più vivibili, resilienti e pronte ad affrontare le sfide del futuro. È il momento di investire nella nostra urbanistica, per realizzare non solo edifici, ma spazi e luoghi incubatori di comunità coese e prospere, riorganizzando organicamente la disciplina in materia.

Per fare questo, è fondamentale, come anche gli stessi attori politici stanno considerando, dare struttura alla governance di gestione.

La rigenerazione urbana è un'azione che coinvolge in modo integrato moltissime aree di competenza. Non possono essere escluse, di conseguenza, voci di spesa che riguardino il patrimonio idrico, l'efficienza energetica, il degrado urbano, il verde etc. Per fare questo è fondamentale ed imprescindibile promuovere l'accentramento delle risorse volte alla realizzazione degli obiettivi di riqualificazione.