Memoria scritta presentata dal SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari) in relazione all'esame da parte della Commissione (Audizioni informali VIII Commissione - C. 535 Santillo e C. 2332 Mazzetti -Delega al Governo in materia edilizia)

Signor Presidente, Onorevoli Deputati,
nell'esprimere un doveroso ringraziamento per l'invito rivoltoci di fornire un contributo ai lavori istruttori della Commissione sulle proposte di legge sopra indicate, intendiamo rilevare che la nostra organizzazione, costituita da oltre cinquant'anni, è la maggiore associazione sindacale degli inquilini e degli assegnatari di alloggi edilizia residenziale pubblica, nonché dei proprietari utenti della loro abitazione in ambito condominiale, con sedi territoriali in tutti i capoluoghi di provincia italiani, oltre che in molti altri Comuni.

Le due proposte di legge di iniziativa parlamentare partono a nostro avviso correttamente dalla necessita di rivedere le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia introdotte dal decreto del Presidente della Repubblica ormai datato 6 giugno 2001 che nel corso dei 25 anni trascorsi dalla sua entrata in vigore ha visto le molteplici modifiche e integrazioni che oggi richiedono una revisione capace di incidere sul testo in relazione alle mutate e articolate esigenze da rivedere con un nuovo testo che intervenga sulle criticità sopravvenute e sui nuovi criteri per affrontarle.

Per quanto ci riguarda come organizzazione nazionale che presta la massima attenzione alle dinamiche territoriali e nazionali connesse all'edilizia e al suo ruolo in rapporto alla domanda abitativa che coinvolge tanti cittadini in difficoltà, che in moltissimi casi non possono accedere né all'edilizia pubblica né al proibitivo mercato delle locazioni. In proposito possiamo testimoniare di situazioni che pesano sui Comuni, le Regioni e le imprese nell'azione di definire concretamente politiche efficaci di intervento in materia.
Quanto alle due proposte nella sostanza condividiamo l'obiettivo di percorrere la strada di una decretazione organica che sia capace di rimuovere le criticità aprendo con scelte adeguate a modifiche capaci di

SUNIA – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari
Via Gioberti, 54 – 00185 Roma Tel. 06/4927031
email: segreteria@sunia.it

tenere conto delle mutate condizioni anche nell'ottica della crescente incidenza della comunità europea e delle sue ripetute deliberazioni in materia.

Intendiamo segnalare che da tempo come organizzazione sindacale degli inquilini e dei proprietari utenti della loro abitazione poniamo al centro delle nostre rivendicazioni alcune questioni imprescindibili quali:

- **le tematiche della rigenerazione urbana** per politiche abitative inclusive, per il miglioramento dell'efficienza energetica degli alloggi;

- **la riqualificazione delle aree degradate**, per assicurare il necessario contrasto alla povertà e al disagio sociale che caratterizza le periferie;

- **la rivendicazione di investimenti per la riqualificazione energetica** degli alloggi popolari, con l'obiettivo di ridurre i costi e affrontare la situazione insostenibile della povertà energetica;

- **una politica organica che affronti il tema della riqualificazione degli alloggi** vuoti e inutilizzati di edilizia residenziale.

In tal senso da tempo sosteniamo come priorità ineludibile la necessità di invertire il ricorso a modelli espansivi e spesso deleteri, con la scelta necessaria di attivare reali e efficaci politiche del contenimento del consumo di suolo, per una efficiente politica di riqualificazione e rigenerazione della città costruita.

Siamo convinti che le continue trasformazioni in atto che assecondano, anche in maniera non strutturata e informale, i cambiamenti demografici, i mutamenti di natura economica e le modificazioni sociali, richiedano con urgenza una regia pubblica che sistematizzi le complessità e concorra a ridurre le distanze e le difficoltà nella possibilità di accesso ai servizi e ai vari tipi di risorse, non solo economiche.

Oggi più del 70% del patrimonio immobiliare non risponde ai requisiti necessari dal punto di vista sia energetico che sismico. In concreto anche se le opere realizzate utilizzando i bonus per la riqualificazione edilizia, per l'efficientamento energetico e per la sicurezza sismica, stanno interessando una parte consistente degli

immobili abitativi, si agisce in assenza di una programmazione, un'identificazione delle priorità e una cadenza a lungo termine che ne permetta una più ampia utilizzazione.

La rigenerazione urbana deve essere intesa come l'insieme organico di interventi volti non solo alla riqualificazione della parte edilizia ma finalizzati a migliorare le condizioni sociali, abitative, economiche, culturali e ambientali in ambiti urbani definiti con il coinvolgimento e la partecipazione delle comunità. Senza queste caratteristiche c'è il rischio concreto che gli interventi non abbiano l'efficacia necessaria e si trasformino in mere operazioni immobiliari che non "bucano" e non invertono nella sostanza il reale fabbisogno abitativo con particolare riguardo alla richiesta di locazioni a canoni compatibili coi redditi dei ceti medio bassi.

Per quanto riguarda le due proposte in questione riteniamo utili, per l'ambito operativo su cui ci misuriamo, alcune priorità esposte, con particolare riguardo e attenzione a:

- il vincolo del fascicolo del fabbricato o altro analogo strumento informativo;

- l'emanazione di una disciplina organica sulle costruzioni, in grado di rivedere e aggiornare le regole dell'intero settore delle costruzioni e non solo dell'edilizia;

- la sostenibilità ambientale delle costruzioni, per delineare un apparato normativo che consenta di verificare le prestazioni di una costruzione in riferimento non solo ai consumi e all'efficienza energetica, ma prendendo anche in considerazione il suo impatto sull'ambiente, favorendo, ad esempio, la realizzazione di edifici sempre più innovativi;

- l'attualizzazione delle norme, coerentemente con lo stato dell'attuale contesto territoriale, sociale ed economico;

- la necessità di creare città ambientalmente responsabili, socialmente inclusive ed economicamente sostenibili per soddisfare i bisogni e il vivere delle generazioni attuali e future, preservando le risorse e riducendo al minimo il degrado ambientale;

- un progetto che, a partire dall'analisi urbana, deve considerare la città come un «unicum», evitando di intervenire solo in alcune parti di questa, escludendone altre;

- una pianificazione urbana sostenibile deve tener conto dell'impatto sull'ambiente, nonché della quantità e della qualità dei servizi resi e dei bisogni a questi corrispondenti;

- il tema dell'inclusione delle diversità;

- definire nuovi criteri per la determinazione dell'onerosità degli interventi edilizi;

- definire nuovi assetti organizzativi per la demolizione degli abusi edilizi;

- ridefinire e aggiornare il regime sanzionatorio in relazione alle violazioni delle norme vigenti in materia edilizia;

- ridefinire le finalità attribuite alla certificazione di agibilità degli edifici, da concepire non come procedimento amministrativo esclusivamente correlato all'esecuzione di interventi edilizi, ma come certificazione resa da un professionista abilitato, soggetta a periodica verifica o aggiornamento;

- prevedere la revisione del processo di autorizzazione sismica in un'ottica di semplificazione ed efficienza;

- introdurre una specifica disciplina per le opere legate al dissesto idrogeologico e al rischio incendio nelle costruzioni, con individuazione di un sistema di controlli e di autorizzazioni per le opere eseguite dallo Stato o per conto dello Stato o comunque di interesse statale;

- individuare ulteriori criteri generali in materia di sostenibilità ambientale delle costruzioni, includendo come parametri la qualità acustica, la gestione dei materiali derivanti dall'attività di demolizione, l'utilizzo di materiali riciclati, l'efficientamento energetico e l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero, tenendo conto delle previsioni contenute nella normativa dell'Unione europea e delle iniziative regionali adottate in tale ambito;

- definire un sistema premiante volto a incentivare la diffusione della sostenibilità ambientale delle costruzioni;

- elaborare un'adeguata disciplina transitoria al fine di prevenire effetti distorsivi della riforma sui procedimenti in corso e sugli strumenti urbanistici vigenti;

- verifica del rispetto dei princìpi contenuti nelle direttive dell'Unione europea in materia;

- adeguamento alla giurisprudenza della Corte di giustizia dell'Unione europea;

- adottare un testo unico della disciplina legislativa in materia edilizia, operando una ricognizione delle norme statali vigenti in materia di urbanistica, edilizia e uso del territorio, all'interno di un quadro giuridico coerente, sotto il profilo logico e sistematico, aggiornando e semplificando il linguaggio normativo;

- individuare e definire, ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione, i princìpi fondamentali della legislazione statale afferenti alla materia del governo del territorio;

- individuare le disposizioni di dettaglio afferenti alla materia del governo del territorio operanti per le Regioni a statuto ordinario qualora e fino a quando queste non abbiano autonomamente disposto;

- valorizzare l'autonomia regolamentare e organizzativa dei Comuni;

- definire i livelli essenziali delle prestazioni di cui all'articolo 117, secondo comma, lettera m), della Costituzione;

- definire i princìpi fondamentali della materia della pianificazione urbanistica;

- definire il principio di sostenibilità e resilienza della pianificazione, garantendo il diritto delle generazioni attuali e future ad abitare il territorio e le città, preservando le risorse naturali disponibili;

- affermare i limiti di distanza tra i fabbricati e i contenuti dei regolamenti edilizi comunali;

- definire i limiti entro i quali le Regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, prescrivendo che tali disposizioni derogatorie siano principalmente finalizzate a favorire, in quanto considerati di pubblico interesse, processi di qualificazione, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente; il principio di inclusività, garantendo che le infrastrutture e i servizi siano fruibili da tutte le categorie di cittadini, nonché sostenendo le imprese locali nel promuovere la diversità economica all'interno della città;

- prevedere disposizioni sull'eliminazione o sul superamento delle barriere architettoniche nelle costruzioni;

- prevedere disposizioni in materia di sostenibilità ambientale delle costruzioni;

- riordinare e aggiornare le disposi-zioni sulla resistenza e stabilità delle costruzioni;

- promuovere prioritariamente gli interventi di adeguamento funzionale del patrimonio esistente, perseguendo l'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo e prevedendo la possibilità di edificare nuove costruzioni anche in forza di demolizioni del patrimonio edilizio esistente;

- prevedere, per tutte le costruzioni esistenti, una mappa conoscitiva di dettaglio delle stesse, sotto forma di fascicolo del fabbricato;

- la vigilanza sulle costruzioni, ivi comprese quelle sottoposte a tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Roma, 18 novembre 2025

SUNIA – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari
Via Gioberti, 54 – 00185 Roma Tel. 06/4927031
email: segreteria@sunia.it