



Intervento della Segreteria nazionale del SUNIA nell'audizione con la Commissione territorio e ambiente del Senato della Repubblica sui disegni di legge sulla Rigenerazione urbana.

Siamo stati molto lieti della convocazione delle Organizzazioni sindacali degli inquilini per questa audizione su un tema che, oltre ad essere estremamente interessante, è anche di grande attualità. È questo un esplicito riconoscimento della centralità del tema della casa e dell'abitare nell'ambito dei processi di rigenerazione delle città.

Le città si modificano e vanno ridisegnate partendo dai bisogni e dalle necessità di chi le vive e le abita e tenendo conto degli aspetti sociali economici e ambientali, con la consapevolezza che la città, il territorio e l'ambiente sono beni comuni. Da tempo sono in atto trasformazioni importanti, dovute ai profondi cambiamenti sociali, demografici ed economici, ma anche ai movimenti migratori. Più del 70% del patrimonio immobiliare non risponde ai requisiti oggi necessari né dal punto di vista sismico né energetico; la popolazione urbanizzata si è ulteriormente impoverita e la pandemia, oltre ad aver acuito le disuguaglianze, sta sollecitando risposte in merito al tema di nuovi modelli abitativi, al rapporto città / centri minori, alla qualità dell'abitare le case e le città. Le città vanno quindi ridisegnate, non solo per elevare le prestazioni, la qualità e la sicurezza degli edifici, ma anche per garantire diritti di eguaglianza e cittadinanza piena alle persone che le vivono.

È quindi urgente e indifferibile una normativa organica sulla rigenerazione urbana, così come si propone il disegno di legge n. 1131 depositato già nel 2019, anche se per noi è imprescindibile che siano individuate con chiarezza le finalità sociali delle azioni da realizzare, senza le quali i piani di rigenerazione perdono efficacia e rischiano di trasformarsi in speculazioni immobiliari.

Quello della rigenerazione urbana è un processo complesso di grande delicatezza su cui convergono aspettative e interessi a volte confliggenti. Un processo in cui bisogna coniugare la necessità di preservare i centri e i nuclei storici, i beni culturali e i luoghi identitari (anche tenendo conto del valore iconografico del costruito), e l'esigenza di apportare ai tessuti urbani innovazioni e modifiche, tali da rendere città e case più sicure, accoglienti, inclusive e sostenibili, - dal punto di vista ambientale, sociale ed economico -, in tempi realisticamente brevi.

Bene quindi la previsione, contenuta nel disegno di legge, di una regia nazionale dei processi, nell'ambito della quale riteniamo sia utile la

presenza del Ministero delle Infrastrutture, proprio per la centralità che ha il tema abitativo; bene la previsione di un Piano nazionale annuale di rigenerazione urbana, da predisporre contestualmente alla Legge Finanziaria con un finanziamento dedicato; piano da cui discendano, con una ben disegnata gerarchia, i piani regionali e quelli comunali. Pensiamo comunque, proprio nell'ottica di valorizzare la necessità di interventi organici multidisciplinari, che nel Piano nazionale vadano annualmente tracciate le finalità sociali e le linee guida delle azioni rivolte alla riattivazione del tessuto sociale e lavorativo, oltre che le azioni che interessano l'ambito edilizio e urbanistico. Nel piano comunale poi, dovrebbero essere inseriti come sua parte integrante, il censimento edilizio comunale e la banca del riuso, strumenti indispensabili a scala urbana locale per predisporre una efficace pianificazione (previsti in alcuni dei disegni di legge esaminati).

Bene anche la previsione della realizzazione di edilizia residenziale sociale nei piani di rigenerazione urbana, ma l'attuale crisi, che sta scombuscolando le vite di milioni di persone, impone scelte più chiare e radicali (dalla recente ricerca di Nonisma emerge che più del 40% delle famiglie in affitto ha già registrato difficoltà gravi a pagare con puntualità i canoni). Pensiamo proprio per questo che l'edilizia pubblica debba costituire una delle priorità e fungere da volano nelle politiche di rigenerazione. Ai progetti di rigenerazione ben si collegherebbe, a nostro avviso, un piano pluriennale di edilizia pubblica, che potrebbe costituire l'occasione per avviare un confronto ampio nel quale riflettere sul rapporto casa-città, sulle nuove soluzioni tipologiche per la casa bella ed efficiente, a basso costo e a basso consumo, sulle tecnologie innovative e sulla filiera delle costruzioni. È, a questo proposito, utile prevedere un coordinamento dei fondi disponibili, a partire da quelli stanziati con la legge n.160 del 2019 per il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare.

Anche il *social housing*, opportunamente rivisitato e inquadrato all'interno di norme precise, potrebbe avere un'importante funzione nel rispondere a una parte delle esigenze abitative. È evidente che l'obiettivo è di aumentare l'offerta di alloggi in affitto a canone sostenibile, cioè sensibilmente più basso sia rispetto ai canoni di mercato sia rispetto a quelli concordati. Per questo proponiamo che sia previsto, ogni qualvolta gli interventi per la realizzazione di *housing* sociale ottengano finanziamenti pubblici, il ricorso alla contrattazione integrativa dei canoni con i sindacati degli inquilini e le associazioni dei proprietari, secondo quanto previsto negli accordi territoriali stipulati nei comuni ad alta tensione abitativa, ai sensi della 431/98 e del D. Mit 16 gennaio 2017. Proponiamo inoltre che le società pubbliche di gestione del patrimonio abitativo pubblico (Ater, Aler, Iacp....ecc..) abbiano un ruolo centrale nell'elaborazione dei piani comunali e nella realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, e ciò sia per la creazione di nuovi alloggi, mediante il riuso di immobili pubblici o privati degradati, sia per la necessaria riqualificazione degli immobili di

edilizia residenziale pubblica sia, ancora, per un'azione che superi le condizioni di marginalità delle periferie urbane. Proprio nelle periferie, intese non solo dal punto di vista geografico, a nostro avviso è necessario intervenire per rendere la rigenerazione urbana un processo socialmente equo e un'occasione reale di miglioramento della qualità del vivere individuale e collettivo. Riteniamo, infatti, che le misure di rigenerazione debbano riguardare prioritariamente gli ambiti urbani particolarmente degradati. È urgente e indifferibile mettere in atto, con il coordinamento dei Comuni e attivando anche forme di partenariato pubblico-privato, un processo di pianificazione degli interventi, per i quali si potrebbe utilizzare a pieno il bonus al 110%, introdotto dal decreto rilancio, opportunità che potrebbe trovare, nell'ambito di progetti organici di rigenerazione urbana, una maggiore valorizzazione. Vogliamo qui citare quanto affermato nel programma di Agenda urbana per lo sviluppo sostenibile nel 2019 (*prima di Agenda urbana?*), nel quale, tra le azioni necessarie, si prevedeva 'un piano strategico per le città italiane di carattere poliennale come evoluzione dell'esperienza dei bandi per le periferie, con l'individuazione delle aree prioritarie dove si manifestano i maggiori disagi e un meccanismo di finanziamento continuo'.

Centralità quindi all'edilizia residenziale pubblica e all'edilizia residenziale sociale e a quella città pubblica, costituita dai servizi primari e secondari che pensiamo, così come prevede il disegno di legge 1943, debbano essere ampliati ed estesi (aree a verde, case della salute, piazze, asili nido,....).

Nei disegni di legge esaminati, particolarmente nel 1131 e nel 1943, è affrontato anche il tema dei centri storici, per conservare e rivitalizzare i quali pensiamo vada predisposta una strumentazione attenta anche agli aspetti non urbanistici. **C'è l'esigenza di preservarli da incuria e da interventi inappropriati e di intervenire su una delle problematiche più evidenti costituita dalla presenza di volumetrie incongrue (es. superfetazioni) che li svalorizzano.** Per questo riteniamo che, nel caso di interventi nelle aree interne ai centri storici, l'eventuale premialità volumetrica non possa essere realizzata nella stessa zona, ma trasferita in zone della città non storiche. Altro aspetto, accennato nei disegni di legge, è quello della necessità di intervenire sui fenomeni di spopolamento e desertificazione. **Bene la previsione sui locali commerciali non utilizzati, ma riteniamo che vada prevista una normativa specifica, non solo fiscale, che disincentivi gli affitti brevi, una delle cause dello svuotamento dei centri storici dai residenti stabili e a lungo termine e della chiusura dei servizi di prossimità.** Ottima, ma non sufficiente, la recente sentenza della Corte di Giustizia europea che ha sancito la fondatezza della regolamentazione della materia da parte dei Comuni.

Pensiamo poi sia importante, considerato il forte impatto sociale e urbanistico che gli interventi di rigenerazione possono produrre, che la pianificazione sia mantenuta esclusivamente in mano pubblica, così come

il suo controllo che dovrà essere accurato e stringente, al fine di evitare processi di carattere speculativo e, nel contempo, rafforzare la credibilità delle Istituzioni. Importante quanto previsto dal disegno di legge n. 1943 in cui si fa leva sulla priorità del riuso e si prevedono misure atte a mitigare e a regolamentare le trasmissioni delle popolazioni residenti. **Per la nostra Organizzazione, è indispensabile che la norma contenga la previsione che non avverrà alcuna sostituzione degli abitanti residenti, nelle zone oggetto di interventi di rigenerazione, neanche di quelli in affitto. L'assegnazione di premialità dovrà tenere conto del mantenimento per i residenti dei canoni già applicati.**

Vogliamo poi esprimere alcune perplessità sulla possibilità che le azioni, indicate nei piani comunali, che ottengono la premialità prevista a livello regionale, siano dichiarati interventi di pubblica utilità. Riteniamo che questa prerogativa possano ottenerla solo quei piani che hanno come obiettivo prevalente: interventi d'indubbia utilità collettiva e pubblica, come per esempio la realizzazione di progetti di edilizia pubblica e di edilizia residenziale sociale; interventi per la realizzazione dei servizi primari e secondari in zone che ne erano prive; interventi, nelle aree ad alto rischio sismico, tesi alla creazione di spazi liberi sicuri che fungano anche come aree di attesa e prima raccolta in caso di sisma. **Importante, inoltre, prevedere che i vantaggi fiscali e i finanziamenti pubblici possano spettare, nella quantità massima, solo per quegli interventi che abbiano determinate caratteristiche (come per esempio il raggiungimento della classe energetica massima) o che, pur apportando modifiche alla sagoma e al volume degli edifici non allocati nei centri storici, non ne aumentino il carico urbanistico. Non possono essere considerati progetti di rigenerazione urbana quelli inerenti un singolo immobile.**

Giudichiamo molto positivamente la sottolineatura della qualità della progettazione, ma riteniamo che, per raggiungere l'obiettivo voluto, occorra che siano previsti tempi adeguati, sufficientemente ampi per evitare il ricorso a progetti "sponda" spesso superati e non più utili.

Proprio la complessità della realizzazione dei programmi di rigenerazione richiede che siano evitate le sovrapposizioni di norme e regole, come per esempio accade tra alcune norme previste nel disegno di legge 1131 e l'art. 10 della l. n. 76/20 in cui è stato convertito il Decreto semplificazioni. Normativa questa approvata successivamente all'estensione del disegno di legge in discussione. Sempre con l'obiettivo di poter utilizzare procedure semplificate, è importante che si definiscano con chiarezza la gerarchia degli strumenti di pianificazione ordinaria e il coordinamento con i piani di rigenerazione.

Per ultimo, nell'apprezzare l'inserimento del metodo della partecipazione, riteniamo che vadano meglio definiti gli ambiti e i soggetti che ne sono gli attori. Siamo convinti, infatti, che solo una partecipazione regolamentata e costante costituisca uno strumento utile a facilitare i processi e a garantirne

il successo. I soggetti della partecipazione, oltre agli enti attuatori, dovranno essere le organizzazioni sindacali degli inquilini e dei lavoratori e, in rappresentanza degli abitanti, i condomini e le autogestioni, il cui ruolo, come soggetto da coinvolgere nelle riqualificazioni, è definito nell'art. 1135 ultimo comma del C.C.

In conclusione, pensiamo che sia molto importante che venga approvata al più presto una norma completa e organica sulla rigenerazione urbana e che una parte delle somme del Recovery fund vadano utilizzate per rendere le nostre città e i nostri comuni resilienti e solidali.

Giusi Milazzo
Segretario nazionale
Politiche urbanistiche e di
rigenerazione urbana



Stefano Chiappelli
Segretario generale

