



segreteria generale

Sindacato  
Inquilini  
Casa e  
Territorio

aderente alla CISL



Alla COMMISSIONE AMBIENTE del SENATO

### *Audizione Sicut del 27 ottobre 2020*

#### ***Osservazioni sul DdL “Modificazioni alla legge 158/2017” (AS 1302)***

Prima di svolgere considerazioni sui disegni di legge che ci interessano più da vicino, teniamo ad esprimere il nostro apprezzamento per i provvedimenti che mirano al sostegno dei piccoli Comuni.

Vi sono intere aree del paese, in particolar modo la dorsale appenninica, dove il fenomeno dello spopolamento determina ricadute negative che vengono ampiamente sottovalutate.

Per il Sicut non si tratta semplicemente di ristabilire l'equilibrio demografico per consentire la sopravvivenza dei piccoli centri ma di sostenere una tendenza a vivere nei borghi storici che rientra fra le aspettative di molti e sembrerebbe anche favorita dalle nuove tecnologie.

Pertanto ben venga una modifica normativa volta a garantire una maggiore efficacia degli interventi già previsti ma ci teniamo anche a segnalare che vi sono molte potenzialità inesprese, non ultima la possibilità di usufruire di un patrimonio abitativo già disponibile e attualmente inutilizzato.

#### ***Osservazioni sul DdL “Norme per la rigenerazione urbana” (AS 1981)***

Quindi per il Sicut lo spopolamento che sta interessando molte delle nostre città e a cui viene fatto espresso riferimento nel preambolo del disegno di legge 1981 non dev'essere necessariamente visto come una minaccia ma anche come l'opportunità per ristabilire una migliore distribuzione della popolazione sul territorio.

Naturalmente ben vengano gli interventi di compensazione ecologica e gli incentivi fiscali per la riconversione agricola dei terreni situati fuori dai centri abitati contenuti in questo disegno di legge.

Ma non sussiste dal nostro punto di vista una stretta consequenzialità fra queste misure e quelle volte a consentire in via generale un incremento delle volumetrie della città consolidata.

Decisamente più congruente risulta invece l'accento posto sulla riconversione dei siti industriali dismessi che pure si ritrova nel disegno di legge 1981.

#### ***Osservazioni sul DdL “Misure e strumenti per la rigenerazione urbana” (AS 1943)***

Come Sicut siamo consapevoli che è necessario ridare impulso al settore delle costruzioni ma non possiamo più correre il rischio di vedere l'interesse pubblico sacrificato per ragioni di ordine puramente economico.

E' questa la nostra premessa fondamentale e che ritroviamo ben declinata nel progetto di legge 1943 che, oltre a focalizzare l'obiettivo prioritario sul recupero dell'immenso patrimonio immobiliare già esistente, subordina l'accesso ai fondi e agli incentivi per la rigenerazione urbana al rispetto dell'obbligo del pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici consumati per la nuova costruzione.

Proprio questa logica di compensazione ecologica preventiva può costituire un ottimo baluardo per la difesa del suolo.

Analogamente serviranno poi altri istituti giuridici per coniugare i risultati dell'attività edilizia con il raggiungimento di obiettivi minimi di inclusione e coesione sociale.



segreteria generale

Sindacato  
Inquilini  
Casa e  
Territorio

aderente alla CISL



### ***Osservazioni sul DdL “Disposizioni in materia di centri storici” (AS 970)***

Ad esempio servirebbe un piano decennale per l’edilizia residenziale pubblica che peraltro richiediamo a gran voce e da svariato tempo.

Il fatto che ne venga previsto uno dal disegno di legge 970, sia pure solo come programma straordinario per il ripristino della residenza nei centri storici, è comunque una buona notizia.

Colpisce però che si parli di edilizia residenziale pubblica e non venga prevista la creazione di una sia pur minima parte di alloggi di edilizia sovvenzionata: l’articolo 5 riporta infatti soltanto la previsione di alloggi a canone agevolato e la possibilità di promuovere poi in alternativa la locazione a canone concordato che, come è noto, rientra nel settore privato delle locazioni.

Certamente per il Sictet la previsione dell’utilizzo ai fini residenziali del patrimonio immobiliare pubblico dismesso è un dato di partenza estremamente positivo.

Ma è chiaro anche che qualsiasi intervento di edilizia residenziale pubblica non può prescindere completamente da una stima dell’effettiva composizione della domanda abitativa.

Questo anche qualora fra gli obiettivi del progetto di legge si pone la necessità di contrastare la “turistificazione” dei centri storici delle città italiane.

A maggior ragione se consideriamo il quadro complessivo al netto di questo nuovo fenomeno della “bulimia turistica” che comunque va affrontato con molta attenzione.

Infatti, dopo per aver assistito per diversi anni ad una narrazione per cui il degrado delle periferie dipende in buona parte dalla concentrazione in quei luoghi dei ceti più disagiati e che pertanto è necessario procedere ad operazioni di “mix sociale” per riequilibrare la composizione del tessuto sociale in molti quartieri che si trovano ai margini delle città, stupisce che non venga declinato lo stesso concetto anche con riferimento ai centri storici.

Del resto anche qualora vi fossero casi in cui il centro storico stesso si presentasse come una “summa” del disagio sociale, la creazione di nuovi alloggi da destinare alla locazione a canone sociale potrebbe consentire di distribuire meglio il carico già presente negli edifici densamente occupati dalle famiglie in grave difficoltà.

Riteniamo quindi che non possa mancare un riferimento ad una quota di edilizia sovvenzionata da realizzarsi con il programma decennale previsto dall’articolo 5 del disegno di legge.

### ***Osservazioni sul DdL “Misure per la rigenerazione urbana” (AS 1131)***

Il tentativo di definire una normativa nazionale organica in materia di rigenerazione urbana ci pare non solo opportuno ma anche necessario.

Necessità che corrisponde fra l’altro anche all’esigenza di assicurare una certa coerenza degli interventi che non possono essere lasciati alla mera discrezionalità delle Regioni e degli enti locali e, prima ancora, alle sole sollecitazioni dei privati.

D’altra parte le stesse Regioni e gli enti locali hanno bisogno non soltanto di principi solidi e procedure chiare a cui attenersi, ma anche di risorse finanziarie e supporto tecnico ed anche sotto questo profilo il disegno di legge sembrerebbe provvedere adeguatamente.



segreteria generale

*Sindacato  
Inquilini  
Casa e  
Territorio*

aderente alla *CISL*



Ovviamente come sindacato inquilini l'aspetto che apprezziamo di più è quello dove viene prevista la destinazione ad edilizia residenziale sociale di una quota delle superfici realizzate a seguito degli interventi di rigenerazione urbana.

Certamente avremmo preferito una legge appositamente dedicata al rilancio dell'edilizia popolare basata su un finanziamento ad hoc ed una rilevazione puntuale del relativo fabbisogno.

Nondimeno ciò non significa che l'indicazione dell'edilizia residenziale sociale fra le finalità di una legge organica in materia di rigenerazione urbana sia un elemento da sottovalutare.

In proposito sorgono piuttosto altre perplessità e cioè:

- 1) la mancata individuazione di una percentuale minima delle superfici realizzate che dovrebbe essere obbligatoriamente destinata ad edilizia residenziale sociale;
- 2) la mancata individuazione di una percentuale minima, in misura leggermente inferiore rispetto a quella precedente, delle superfici realizzate che dovrebbe essere obbligatoriamente destinata alla locazione a canone sociale (c.d. edilizia sovvenzionata).

Sotto il primo profilo osserviamo che in mancanza di indicazione di una percentuale minima di edilizia residenziale sociale si rischia di determinare una certa disparità di prestazioni sul territorio nazionale perché è assai probabile che non tutte le Regioni e gli enti locali provvederanno a rafforzare sufficientemente l'offerta di alloggi sociali.

Dal nostro punto di vista, considerate le molteplici finalità ed ambiti di intervento del disegno di legge e nel contempo lo scarso appeal, per non dire il discredito, che grava sull'edilizia pubblica, si tratta di uno scenario tutt'altro che remoto.

Sotto il secondo profilo evidenziamo invece che la necessità di stabilire una percentuale minima è più che mai opportuna nel caso della c.d. edilizia sovvenzionata vale a dire quella rivolta a soddisfare il fabbisogno abitativo dei ceti più poveri, quelli per intenderci che sono in grado di sostenere soltanto canoni di locazione determinati tout court in base alla condizione economica della famiglia e prescindendo completamente dai valori del mercato immobiliare.

Ciò non soltanto perché si tratta dei ceti più vulnerabili e quindi più facilmente destinati ad ingigantire il fenomeno dell'emergenza sfratti piuttosto che quello dei pignoramenti immobiliari per insolvenza dei mutui contratti per l'acquisto della prima casa di abitazione.

Ma anche e soprattutto perché si tratta ormai di una componente molto consistente della domanda abitativa ed è quindi necessario rafforzare l'offerta di questo tipo.

Non possiamo dimenticare che in Italia la produzione di edilizia sovvenzionata è praticamente ferma da oltre un quarto di secolo e, dall'altro lato, che la crisi del 2008-09 e le ripercussioni sul piano economico e sociale della pandemia da Covid 19 hanno notevolmente peggiorato le condizioni di vita degli strati più fragili della popolazione.

Va poi ricordato che lo strumento dell'espropriazione per pubblica utilità grazie al quale è stato creato la maggior parte dello stock di case popolari è da tempo impraticabile a causa degli enormi costi previsti dalla giurisprudenza consolidata dei tribunali amministrativi.

A ciò si aggiunge ora giustamente l'imperativo categorico del contenimento del consumo del suolo.



segreteria generale

*Sindacato  
Inquilini  
Casa e  
Territorio*

aderente alla CISL



Ed ecco quindi che la rigenerazione urbana rappresenta un'occasione imperdibile, non soltanto per rimettere in moto il ciclo edile senza compromettere la difesa del suolo, ma anche e soprattutto per rilanciare le politiche abitative per i ceti meno abbienti che, per essere molto chiari, non sono un mero addentellato della politica economica ma un tassello fondamentale delle politiche sociali.

Partendo da questa prospettiva risulta particolarmente apprezzabile l'articolo 2 del disegno di legge che individua tre differenti categorie di degrado urbanistico attribuendo rilevanza autonoma alle aree o complessi caratterizzati da "degrado socio-economico".

Ovviamente, poiché la vetustà e la scarsa manutenzione caratterizzano una parte considerevole del patrimonio edilizio esistente nel nostro Paese, in particolar modo quello di edilizia popolare, l'asse portante della rigenerazione non può che riguardare il c.d "degrado edilizio".

E così pure una certa priorità andrà attribuita ai casi di "degrado ambientale" laddove il territorio risulti compromesso da inquinanti e vi sia una particolare esposizione al rischio di tipo sanitario.

Ma è chiaro anche che vi sono numerose situazioni di abbandono, di pericolosità sociale, di sovraffollamento o di sottoutilizzazione degli immobili che meritano di essere affrontate mediante lo strumento della rigenerazione.

Ed anzi proprio la rigenerazione urbana può diventare l'occasione per realizzare nelle periferie quei progetti di inclusione sociale che, a differenza degli interventi volti solo a ripristinare l'ordine pubblico, facilitano un miglioramento delle condizioni di vita nei luoghi del più profondo disagio.

Un'ultima considerazione infine rispetto agli obiettivi di partecipazione che il disegno di legge evoca correttamente all'articolo 1 lettera n) facendo riferimento al coinvolgimento degli abitanti alla progettazione e alla gestione dei programmi.

Non altrettanto accade rispetto ai sindacati maggiormente rappresentativi che viceversa, anche in virtù di una presenza articolata sul territorio nazionale, faciliterebbero non poco l'interlocuzione fra governanti e governati.

Così pure mancano riferimenti ad un'informazione e/o consultazione preventiva delle organizzazioni sociali durante la fase che precede l'adozione degli strumenti pianificatori a tutti i livelli territoriali.

Nulla a che vedere naturalmente con la pretesa di prevedere pareri obbligatori, tanto meno di natura vincolante, che potrebbero appesantire troppo l'iter procedurale; semplicemente la richiesta di un richiamo da inserire nella legge e teso a valorizzare il contributo che può provenire dalle associazioni di rappresentanza.

Pertanto, nel ringraziare sentitamente la Commissione per l'audizione che ci è stata concessa, formuliamo anche l'auspicio di un ulteriore e maggiore coinvolgimento dei corpi sociali intermedi.

p. il Sictet  
Fabrizio Esposito  
Segretario Generale Aggiunto  
cell. 3299045256 – [fabrizio.esposito@sictet.it](mailto:fabrizio.esposito@sictet.it)