

AUDIZIONE AL SENATO DELLA REPUBBLICA
RIGENERAZIONE URBANA 3 aprile 2024 COMMISSIONE 8^a

FORUM SALVIAMO IL PAESAGGIO

Grazie di questo invito al Forum Salviamo il Paesaggio. Già la precedente esposizione del coordinatore ha inquadrato il problema centrale.

ALCUNI PUNTI NODALI

- **L'origine e la ragione della rigenerazione urbana è quella di limitare il consumo di suolo. "Costruire sul costruito".**

Tutte le relazioni ai DDL lo ribadiscono, compresa la relazione al DDL Gasparri da consegnare agli alunni delle scuole perché imparino... e anche l'art. 1 di alcuni DDL - come il pregevole 1028 - che esprimono concetti condivisi ma per la maggior parte negati e contraddetti nell'articolato.

- **Ambiti urbani:** nella descrizione compaiono solo quelli degradati (art. 1 DDL 903 e non solo). Una scorrettezza linguistica, potremmo definirla un errore grammaticale nella disciplina urbanistica. Ambiti urbani sono tutti quelli interni al perimetro dell'urbanizzazione consolidata e possono essere anche di pregio. Solo se sono degradati corrispondono alle caratteristiche descritte nella Legge. Quindi nella definizione dell'art. 2 del DDL 29 e negli altri, va aggiunto nel titolo dopo "*ambiti urbani*" il termine "*degradati*", per non incorrere in pesanti equivoci nel momento dell'applicazione della Legge.

Sottolineiamo alcuni punti che vanno a motivare la constatazione della **contraddittorietà** in alcuni DDL fra affermazioni di principio, obiettivi citati e tutto l'**articolato che segue, che consente di consumare più suolo di quanto non sia possibile oggi.**

- **La più evidente e grave contraddizione con il principio di ridurre il consumo di suolo e migliorare la qualità urbana, consiste nelle deroghe al DM 1444 art. 7,8, 9. Il DDL 863 comma 8 lettera e) e il DDL 761 comma 6) art. 7 Gasparri e altri, consentono deroghe ai parametri stereometrici, densità, altezza, distanze minime, limiti di distacco fra edifici, persino nei Centri Storici! Sono fatte salve solo le distanze minime di 3 metri fra i fabbricati, previste dal Codice Civile.** Ridurre a 3 metri la distanza fra un edificio e l'altro migliora forse la qualità urbana?
O invece renderà le nostre città più simili agli slums?
Sono misure di igiene ambientale che vanno rispettate e ampliate. **Questa norma, che agisce in deroga alle NTA e ai Regolamenti Comunali e Regionali, non solo permette di consumare più suolo, ma degrada la città togliendole l'armonia ancora rimasta.**

Con il Covid si è rivalutato lo spazio aperto intorno agli edifici. Queste deroghe tolgono anche il poco rimasto. La costruzione di un nuovo edificio a soli 3 metri di distanza dal proprio è davvero quello che ogni abitante vorrebbe? Produce una dequalificazione pesante del tessuto edificato e del paesaggio urbano, che con un'impermeabilizzazione così invasiva crea problemi al deflusso delle acque meteoriche, peggiora la qualità dell'abitare e quindi del vivere, come mai fin'ora era avvenuto. Tutto questo per fare un favore a piccoli e grandi speculatori?

- Condividiamo l'art. 2 del DDL 863 sulla destinazione dei finanziamenti pubblici rivolta solo ad interventi pubblici e di uso pubblico, a studi e ricerche scientifiche nell'ambito dei materiali da costruzione a basso impatto ambientale.

- Altro invito a peggiorare la città e aumentare il consumo di suolo viene dalla **monetizzazione dei Servizi e degli standard**, quelli che sanno trasformare una massa di cemento, in città, dove la gente vive. Almeno per il Verde e per usi civici non dovrebbe essere consentita la monetizzazione. Dimostrare "*la comprovata impossibilità di trovare gli spazi*" è un eufemismo che diventa insostenibile a fronte della sua applicazione alle ZTO C alle quali questo articolo pure si applica. Trattandosi di lottizzazioni realizzate in zone quasi inedificate, è difficile comprendere "l'impossibilità di trovare gli spazi" per gli standard obbligatori (verde, servizi civici, scuole, parcheggi, impianti sportivi...) se non in una visione di città miope che vede nel cemento e nel consumo di suolo un elemento propulsivo dell'economia. Si sottraggono a questa concezione arretrata dello sviluppo della città, espressa con diversa intensità, il DDL 42 e il DDL 1028. Con l'applicazione di questa norma i bambini potranno vedere un Parco giochi previsto nel PRG sostituito da un condominio per il quale il privato ha pagato qualche euro al Comune per "monetizzare lo standard".

- **Andrebbero esclusi dalla perimetrazione dei progetti di Rigenerazione Urbana i CENTRI STORICI** che sono, insieme al paesaggio, il Bene più prezioso che abbia l'Italia. Sono pochissimi gli edifici vincolati dalle Sovrintendenze. Il tessuto minuto, modesto ma armonico vecchio se non sempre antico, se sostituito farà perdere quel carattere di unicità che i Centri Antichi tutt'ora conservano. Si possono consentire singole sostituzioni di edifici recenti e incongrui, ma non un massacro generalizzato che la perimetrazione di progetti di Rigenerazione consentirebbe, nel luogo più sacro, ma anche più appetibile della città per la rendita immobiliare. Questo è il peggior danno che si possa fare al Paese.

- **Gentrificazione**, è il termine coniato in Inghilterra dopo la verifica di grosse operazioni immobiliari avvenute in nome della Rigenerazione Urbana. Il processo consiste nell'individuazione di un'area degradata ma con buone potenzialità dovute alla posizione strategica, con edifici fatiscenti quindi abitati da gente povera, che verrà "*deportata*" per far posto a edifici antisismici, tecnologicamente avanzati, con risparmio energetico, classe A, destinati a nuovi residenti appartenenti a classi sociali abbienti.

Quindi dovrebbe esserci l'obbligo di riservare in questi ambiti una quota di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale per rispondere alla domanda di alloggio da parte dei vecchi residenti e per favorire una mixité sociale. L'esproprio previsto in molti DDL va nella direzione opposta.

- Vanno richiesti **requisiti minimi per la denominazione “progetto di Rigenerazione Urbana”** che consente l'attribuzione di finanziamenti pubblici e facilitazioni. PRIMO fra tutti deve essere garantita l'INDEROGABILE assenza di CONSUMO DI SUOLO. Altrimenti queste aree sono destinate a trasformarsi in grosse speculazione, finanziate da denaro pubblico.

- Molti DDL invocano giustamente la PARTECIPAZIONE dei cittadini alle scelte. Ma va aggiunto nell'articolo che alla partecipazione va assicurata l'informazione e la **preventiva messa a disposizione e accessibilità di tutti i materiali prodotti.**

- **La densificazione** è il più grande regalo alla rendita e alla speculazione edilizia perchè nelle aree urbane si consuma già il 54% di suolo, perché è lì che la rendita ricava la maggior remunerazione del capitale investito. Ma la cosa più preziosa delle città sono proprio gli spazi liberi, permeabili, soprattutto nei centri densamente edificati, i vuoti urbani che tali devono rimanere, per usi sociali, per ospitare il verde, il solo che fornisce l'ossigeno che respiriamo, assorbire CO2, alimentare le falde quando piove.

Quindi la densificazione deve essere consentita solo con incrementi volumetrici, **non di superficie. Aumentare indiscriminatamente del 20% i volumi e le superfici esistenti significa consentire un aumento dell'impermeabilizzazione del suolo insostenibile e ingiustificabile !**

- La Rigenerazione Urbana è un processo auspicabile e necessario nella trasformazione della città, ma come ogni strumento può essere usato bene o male. Nel secondo caso, l'occupazione di nuovo suolo facilitato da alcune Leggi depositate, avvierà un processo irreversibile di deterioramento delle città e del clima, che auspichiamo venga corretto in fase di discussione e approvazione di questa importante Legge.

Luisa De Biasio Calimani