

**Commissione Consiliare Permanente Igiene e Sanità, Previdenza e Sicurezza Sociale,  
Politiche Sociali, Sport, Territorio, Ambiente e Agricoltura**

Mercoledì 8 aprile 2026, mattina

*Prosegue nella mattina di mercoledì 8 aprile 2026, al comma 2, l'esame dell'articolato del progetto di legge "Disposizioni sulla Pianificazione Territoriale Strategica – Norme per lo sviluppo e la valorizzazione del Territorio – Interventi straordinari con finalità sociali". Vengono discussi gli articoli dal 7 al 12. Tutti respinti gli emendamenti delle opposizioni.*

***L'articolo 7** istituisce l'Osservatorio permanente in materia di pianificazione territoriale e urbanistica, pensato come organismo di analisi, coordinamento e monitoraggio sugli effetti delle politiche territoriali e urbanistiche. La maggioranza lo presenta come uno strumento utile per leggere in modo continuativo ciò che accade sul territorio, anche alla luce dei limiti del vecchio Piano regolatore del 1992, mentre le opposizioni ne contestano l'impianto ritenendolo poco definito e privo di reali strumenti di efficacia. Matteo Casali di Repubblica Futura sostiene che si continui a inserire nella normativa organismi che "danno la parvenza di una qualche garanzia" ma che poi, nella pratica, non incidono davvero, perché non è chiaro a chi riferiscano, con quali modalità operino e quali effetti concreti producano. Sulla stessa linea Gaetano Troina di Domani Motus Liberi osserva che all'Osservatorio vengono attribuite funzioni di controllo e verifica, ma senza alcun potere effettivo o conseguenza nel caso emergano irregolarità, mentre Emanuele Santi di Rete aggiunge che almeno sarebbe stato logico prevedere una relazione pubblica finale, perché altrimenti il rischio è che l'organismo resti chiuso in se stesso e non restituisca nulla all'Aula o al Paese. Di segno opposto l'intervento di Giulia Muratori di Libera, che difende l'utilità dell'Osservatorio, ritenendolo uno strumento positivo per elaborare dati, verificare lo stato del territorio e costruire una pianificazione più consapevole. Anche il Segretario di Stato Matteo Ciacci sottolinea che, dopo decenni in cui sul fronte urbanistico "non si è fatto nulla", un osservatorio permanente serve proprio a capire quali effetti abbia avuto il vecchio modello e quali ricadute produca la nuova legge, sostenendo che il problema non sia tanto istituire questi strumenti, quanto farli funzionare davvero. L'emendamento abrogativo presentato dalle opposizioni, che chiedeva di cancellare integralmente l'articolo, viene però respinto.*

*Successivamente le opposizioni propongono anche un **articolo aggiuntivo 7-bis**, con cui chiedono di non creare un nuovo organismo autonomo ma di accorpare le sue funzioni all'Osservatorio del mercato immobiliare sammarinese, già istituito nel 2023. Il Segretario di Stato Matteo Ciacci riconosce che il dialogo tra i due organismi debba esserci, ma giudica non corretta una loro fusione totale, sostenendo che uno si occupa specificamente del mercato immobiliare e l'altro della materia urbanistica e della pianificazione territoriale.*

***L'articolo 8** disciplina gli strumenti cartografici per la pianificazione territoriale e viene approvato dalla maggioranza, mentre le opposizioni ne chiedono l'abrogazione sostenendo che uno dei suoi passaggi centrali sia scritto in modo ambiguo e potenzialmente pericoloso. Il nodo contestato riguarda il comma 2, dove si stabilisce che il "riferimento fondamentale" per la produzione degli strumenti di pianificazione sia costituito dall'insieme delle "previsioni pianificatorie" pubblicate dalla Segreteria di Stato per il Territorio. Matteo Casali (RF) sostiene che una formula del genere attribuisca di fatto alla sola Segreteria un potere di indirizzo preventivo molto forte, senza che sia chiaro cosa siano esattamente queste previsioni, dove vengano pubblicate e con quale legittimazione*



si trasformino in un parametro vincolante. Anche Gaetano Troina (D-ML) chiede chiarimenti e osserva che, se l'interpretazione è corretta, si rischia di consegnare alla Segreteria al Territorio un ruolo eccessivamente ampio e discrezionale nell'impostazione della pianificazione dell'intero Paese. Il Segretario di Stato Matteo Ciacci respinge però questa lettura e sostiene che il riferimento riguardi semplicemente atti già esistenti e pubblicati, come piani tematici, piani particolareggiati, delibere della Commissione Politiche Territoriali, espropri e altri atti amministrativi, richiamando anche il testo unico del 2017 che già prevede la pubblicazione di questo materiale sul sito della Segreteria.

Con l'**articolo 9** si entra invece nel tema della tutela del patrimonio territoriale e, soprattutto, della sicurezza idrogeologica, un passaggio che le opposizioni considerano tra i più delicati dell'intero progetto di legge. Il dubbio delle opposizioni è se lo Stato intenda assumersi davvero il compito di prevenire e mettere in sicurezza il territorio oppure se si stia lasciando intendere, senza dirlo apertamente, che l'onere ricada di fatto sui privati. Il Segretario di Stato Matteo Ciacci invita però a leggere l'articolo 9 insieme all'articolo 10, sostenendo che si tratti di una norma introduttiva e generale del capo dedicato alla mitigazione dei rischi, e anticipa anche un emendamento correttivo del governo proprio sull'articolo successivo per chiarire meglio alcuni aspetti.

**Sull'articolo 10**, dedicato alla pericolosità idrogeologica e sismica e alle misure di mitigazione dei rischi, il Governo interviene con un emendamento modificativo al comma 1 per chiarire che "sulla base di indagini e studi esistenti e certificati oppure di specifici approfondimenti, inerenti alle dinamiche idrogeologiche in essere, nel Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio, di cui all'articolo 16, sono individuate e disciplinate le invarianti strutturali e le relative condizioni di equilibrio rispetto alle quali valutare gli effetti degli interventi previsti". Il Segretario di Stato Matteo Ciacci spiega che l'obiettivo è rafforzare il ruolo di questo piano sovraordinato e rendere più chiaro il fatto che la verifica avviene su due livelli, prima con i tecnici abilitati e poi con il Servizio di protezione civile, parlando di una "doppia conforme" e sostenendo che il tema del dissesto venga finalmente messo al centro in modo organico. Le opposizioni, però, restano contrarie e con l'emendamento abrogativo chiedono di cancellare l'intero articolo, perché ritengono che il testo non stabilisca in modo netto dove si possa costruire e dove no, ma lasci invece aperta la strada a interventi anche in aree fragili purché vi sia una certificazione tecnica. Matteo Casali (RF) sostiene che non sia chiaro se il piano introduca veri vincoli o se, in sostanza, prevalga ancora la logica secondo cui basta una firma per procedere, avvertendo che "lasciate perdere la musica e ascoltate il testo" perché, a suo giudizio, il nodo vero è tutto lì: lo Stato continua a concedere diritti edificatori senza definire limiti certi e poi rischia di pagare le conseguenze. Filippo Tamagnini (PDCS) difende invece l'impianto e spiega che la ratio è proprio quella di costruire una pianificazione sovraordinata simile a quella di altri ordinamenti, in cui esistono aree dove non si interviene e altre in cui si può intervenire solo con adeguate garanzie tecniche e controlli successivi. Gaetano Troina (D-ML) concentra le sue perplessità sul decreto delegato previsto dalla norma e soprattutto sulla ripartizione delle responsabilità, osservando che non si capisce bene se a rispondere debba essere il tecnico o la Protezione civile, mentre Emanuele Santi (Rete) insiste sul fatto che il problema politico resta identico a quello emerso sul piano Boeri: o si dice chiaramente che in certe zone non si costruisce, oppure bisogna stabilire senza ambiguità che le opere di mitigazione le paga il privato. Giulia Muratori (Libera) respinge invece l'accusa di incoerenza della maggioranza e sostiene che il testo non arretri sulla tutela del territorio, ma anzi aggiunga garanzie proprio attraverso il piano sovraordinato, il doppio controllo e il successivo decreto attuativo.

**L'articolo 11** definisce le politiche per gli ambiti urbani e rurali e viene contestato dalle opposizioni perché, a loro giudizio, resta ambiguo proprio sul nodo più delicato: cosa fare delle aree edificabili che ricadono in zone a rischio. Gian Carlo Venturini (PDCS) spiega che l'impostazione non vuole essere rigida come quella del piano Boeri, ma punta a valutare caso per caso, prevedendo anche soluzioni come la delocalizzazione dei diritti edificatori quando un'area risulta critica. Le opposizioni



però chiedono chiarezza. Gaetano Troina (D-ML) solleva dubbi sulla formulazione tecnica del testo, mentre Emanuele Santi (Rete) evidenzia una contraddizione tra il principio di evitare nuovo consumo di suolo e il richiamo, nello stesso articolo, anche a interventi di nuova urbanizzazione. Secondo Matteo Casali (RF), il testo continua a non dire chiaramente dove si può costruire e dove no, lasciando tutto in una zona grigia.

*L'articolo 12, dedicato alla tutela e valorizzazione del territorio rurale, viene approvato ma le opposizioni ne chiedono l'abrogazione ritenendolo troppo generico e poco incisivo. Matteo Casali (RF) lo definisce un articolo "di principio" e "poetico", criticando l'uso ripetuto del tema della funzionalità idrogeologica e la vaghezza di espressioni come "riproduzione dei paesaggi rurali". Il Segretario di Stato Matteo Ciacci difende invece l'impianto, spiegando che l'obiettivo è preservare e rigenerare il territorio rurale nel tempo, senza escludere interventi laddove tecnicamente sostenibili.*

*Nel finale viene data lettura dell'articolo 13 che sarà discusso alla ripresa del dibattito (alle ore 15.00).*

## **Comma 2 - "Disposizioni sulla Pianificazione Territoriale Strategica – Norme per lo sviluppo e la valorizzazione del Territorio – Interventi straordinari con finalità sociali".**

**Articolo 7 - (Osservatorio Permanente in materia di pianificazione territoriale e urbanistica): approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari**

**Emendamento abrogativo dell'articolo 7 proposto dalle opposizioni: respinto con 4 voti a favore e 10 contrari**

**Matteo Casali (RF):** Proseguiamo nella carrellata dell'introduzione di strumenti che, in senso astratto, potrebbero anche avere una logica e un senso, ma che purtroppo danno la sensazione di essere buttati lì per una questione di facciata e di casella spuntata rispetto a una serie di prerogative e di garanzie che si deve dare la parvenza di dare. Perché dico così? Perché un osservatorio di questo tipo ha una serie di funzioni, ma non è assolutamente chiaro a chi riferisce. Si parla genericamente di proporre agli organismi preposti le strategie e non è chiaro che strumenti abbia, non è chiaro che poteri possa avere, non è chiaro quando e come, con che cadenza si debba riunire, chi lo presiede e quant'altro. Allora, noi abbiamo nel nostro ordinamento una serie di organismi che sono stati tempo per tempo nominati nei più svariati ambiti a questi scopi, che sono scopi di tutela di facciata, sono completamente depotenziati e non svolgono nessun ruolo effettivo se non quello appunto di esserci e di dare la parvenza di una qualche garanzia. Ecco, noi siamo al rischio di infarcire le nostre leggi di questi osservatori, garanti, comitati che nella realtà non hanno nessun tipo di valenza e nessun tipo di incisività, perché non sono bene declinati. E io temo che non siano volutamente bene declinati, perché a questi strumenti, temo, è il legislatore per primo che non ci crede, perché altrimenti li strutturerebbe, ne farebbe probabilmente meno e li strutturerebbe ben meglio. Quindi io voglio veramente essere costruttivo. Dico che un osservatorio di questo tipo potrebbe avere un senso ed una utilità, ma occorrerebbe, se ci si crede, declinarlo meglio e magari, come si vedrà nell'emendamento che abbiamo portato, tentare di accorpare determinate funzioni anche di altri organismi che volta per volta sono stati sparpagliati in una legge di bilancio, in una legge specifica e chi più ne ha più ne metta, e hanno molto spesso e purtroppo lasciato il tempo che trovavano. Ripetevo ieri sera il fatto che noi abbiamo istituzioni, meccanismi e organismi ai quali nominalmente attribuiamo una quantità di poteri che, leggendo gli articolati, sembrerebbe spropositata. In realtà sappiamo benissimo che quei poteri non vengono esercitati perché non ci sono gli strumenti per esercitarli, perché c'è il regolamento che deve essere adottato e che non viene mai adottato, perché c'è la zonizzazione che è lì da 15 anni, ma la zonizzazione non viene fatta. Quindi benvenuto gli organismi di garanzia, ma li dobbiamo fare



seriamente e il nostro auspicio è che gli organismi di garanzia, in questo tema e in altri ambiti, d'ora in poi vengano fatti con serietà.

**Gaetano Troina (D-ML):** Il dirigente dell'ufficio dovrebbe occuparsi di dirigere l'ufficio, non di far parte di mille organismi che vengono costituiti ogni volta che si fa una legge. E questo è un po' il senso del nostro emendamento che poi spiegheremo successivamente. Ad esempio, in alcuni testi normativi è stata almeno prevista, cosa che qui invece non vedo, la possibilità del dirigente di delegare eventualmente un suo funzionario dell'ufficio, piuttosto che un dipendente dell'ufficio, a partecipare ai lavori dell'organismo, in modo tale da poter eventualmente subordinare e delegare appunto la funzione a qualcun altro. In questo caso non è stato fatto. Tra l'altro vengono attribuite una serie di funzioni, tra cui il coordinamento di programmi di rigenerazione urbana, monitorare il consumo di suolo, verificare il rispetto degli impegni convenzionali. Soprattutto questo. E la domanda che mi viene da fare è: nel caso in cui nella loro attività di analisi, monitoraggio e controllo dovessero emergere delle difformità, delle distorsioni rispetto a quello che prevede la norma, questo osservatorio cosa può fare? Perché gli sono state attribuite delle funzioni, ma come al solito quando si fa un organismo che in realtà si fa solo perché si deve fare non gli viene attribuito sostanzialmente nessun potere, né sanzionatorio né di altro tipo. A cosa serve? Io immagino che sia stato istituito con uno scopo. Istituiamo enti che osservano. A cosa serve osservare se poi non ci sono delle conseguenze? Se deve verificare il rispetto degli impegni convenzionali, se poi l'impegno convenzionale non viene rispettato, immagino, dal privato, cosa si fa, a chi lo segnala, quali sono le conseguenze? Io veramente non riesco a capire. Mi sembra che si creino sovrastrutture, sovrastrutture che complicano e burocratizzano il funzionamento dell'amministrazione invece di semplificare e rendere le cose utili. Io non capisco.

**Emanuele Santi (Rete):** Integro quanto detto dai colleghi con una considerazione: va bene istituire l'ennesimo organismo, l'osservatorio, con funzioni di monitorare, coordinare e analizzare i vari fabbisogni, ma alla fine cosa produce questo osservatorio? Almeno un comma che prevedesse una relazione su tutto quello che deve monitorare e osservare sarebbe stato il compito finale più logico. Almeno una relazione di dominio pubblico: se c'è un osservatorio, alla fine del suo periodo deve riferire su ciò che ha osservato. Questo, a mio avviso, gli avrebbe dato una reale funzionalità. Altrimenti è soltanto dare un po' di colore al testo: coordinare, analizzare, ma poi alla fine, se emergono difformità o criticità, cosa succede e a chi comunica? Almeno con una relazione si potrebbe mettere per iscritto che ci sono difformità, che i programmi di rigenerazione urbana non funzionano oppure funzionano. Così mi sembra molto fuffa. Detto questo, nel nostro emendamento, senza creare duplicazioni e sovrapposizioni di osservatori, abbiamo detto che, visto che esiste già l'Osservatorio del mercato immobiliare sammarinese, si poteva almeno farne uno con caratteristiche tecniche già definite e attribuirgli anche competenze in materia di pianificazione territoriale. Non parliamo di due cose distinte, ma di ambiti che si incrociano. Io non so bene che cosa abbia prodotto finora quell'osservatorio, mi auguro che faccia o farà relazioni puntuali, perché ne abbiamo bisogno. L'idea era accorpare tutte le funzioni a un unico organismo. Quando si danno gambe a un organismo, bisogna però dargli anche funzioni effettive e soprattutto, a mio avviso, sarebbe stato decisivo prevedere una relazione annuale sullo stato di fatto di ciò che è osservato. Perché altrimenti, quando si dice che deve proporre strategie e monitorare effetti, si dice tutto e niente. Così rimane un organismo anche un po' autoreferenziale. Alla fine il problema è capire a chi è rivolto questo lavoro: pare rivolto a loro stessi. Per questo, almeno, andava prevista una relazione annuale.

**Giulia Muratori (Libera):** Non volevo intervenire, però l'opposizione mi dà le motivazioni per farlo. Io credo che l'osservatorio permanente sia più che positivo. Mi viene da pensare che abbiate sfiducia nei confronti dell'amministrazione e soprattutto dei dirigenti dell'amministrazione. Fra l'altro sollevate che mancano delle funzioni, però l'emendamento che proponete è abrogativo. Perché non avete presentato un emendamento che modificasse le funzioni o aggiungesse la possibilità di fare una



relazione? Magari l'avremmo anche valutato, però è abrogativo. Detto ciò, io vedo il lavoro che deve fare l'osservatorio come positivo. Ci servono momenti di confronto che elaborino e verifichino i dati e che facciano un monitoraggio generale sulla pianificazione territoriale e urbanistica, proprio per capire qual è lo stato di fatto e dove si vuole andare, anche per pianificare il futuro. Ci sono dirigenti che si confronteranno, condivideranno le informazioni e soprattutto ci sono membri del Consiglio Grande e Generale, quindi nominati da noi, e un membro della Segreteria di Stato al Territorio. Credo dunque che ci siano tutti i presupposti per poter lavorare bene, trasmettere i dati, elaborarli ed eventualmente dare input per modificare, se necessario, qualcosa o comunque agire per monitorare, verificare e analizzare. Per questo ritengo che queste siano semplicemente polemiche inutili per perdere tempo. E mi dispiace soprattutto vedere che l'emendamento sia abrogativo quando le proposte, in realtà, le avevate.

**Segretario di Stato Matteo Ciacci:** Dopo il PRG del 1992, da cui parliamo da tempo, e dopo tutti questi anni in cui non si è più fatto un piano regolatore, davvero non capiamo l'importanza di un osservatorio che aiuti a comprendere quali siano stati gli effetti di quel PRG e quali siano gli effetti di questa legge sulla pianificazione strategica territoriale? Mi pare che ci si contraddica costantemente. Siamo tutti dicendo che il PRG del '92 ha fallito e non ha prodotto gli effetti sperati, e allora osservare ciò che accade sul territorio è molto importante. Questa ha l'ambizione di essere una legge quadro, di carattere ampiamente generale nella sua prima parte; lo abbiamo detto anche ieri sera. Alcune terminologie possono sembrare aleatorie, ma lo sono proprio per questa valenza generale. L'osservatorio ha l'obiettivo di essere permanente, di valutare, coordinare e analizzare anche scenari sociali che cambiano. E credo che anche la composizione dia garanzie, perché qui la CPT non c'entra nulla. Siete un po' fissati con la CPT. Santi, lei era al governo, poteva abrogarla quando era in maggioranza. Qui invece vengono introdotti membri che fanno riferimento ai dirigenti degli uffici, tre nominati dal Consiglio Grande e Generale e uno dalla Segreteria al Territorio. Io lo ritengo uno strumento utile e funzionale. Certo, dipende anche da noi dare gambe agli organismi che nominiamo. È vero che esiste il rischio di proliferazione, ma non c'è proliferazione se questi organismi vengono attuati davvero. Vi potrei fare esempi di commissioni istituite di recente che vengono convocate e producono relazioni utili. Quanto all'Osservatorio sul comparto immobiliare, se ci fosse stata una proposta si poteva ragionare, ma la vostra è una proposta abrogativa. Intanto abbiamo impostato statistiche catastali, che incroceremo con dati sugli affitti, e abbiamo attivato il portale Immobile Web, che consentirà di arricchire la base dati con informazioni più puntuali. Quindi possiamo continuare a dire che tutti gli organismi sono inutili, ma se li stimoliamo e li facciamo funzionare, allora servono. Io credo nell'autonomia dell'amministrazione e non penso che ai dirigenti si debba dire anche come allacciarsi le scarpe. Capisco le critiche, ma la sostanza è che si cerca di fare un passo avanti rispetto a decenni in cui sul territorio non si è fatto nulla. L'osservatorio serve anche a prevenire in modo scientifico e puntuale queste situazioni.

**Matteo Casali (RF):** A me dispiace che si sia subito ripreso con questa modalità, perché davvero anche quando si fanno osservazioni costruttive si dice che servono solo a dare colore al tempo. Allora lo ribadisco, spero per l'ultima volta: il discorso della posizione e della postura politica che noi abbiamo sugli emendamenti abrogativi è chiaro. Noi non siamo favorevoli all'impianto di questa legge e questa è la nostra postura politica. Mi sembra anche singolare pretendere dall'opposizione che, se l'articolato è scritto male, sia compito suo modificarlo e scriverlo bene. Dovrebbe essere compito della maggioranza proporre un testo che abbia almeno una struttura che stia in piedi. Il tema è questo. L'osservatorio che poteri ha? Quando scriviamo "monitora il consumo del suolo", punto, poi cosa ne fa di quel monitoraggio? Lo pubblica? Lo trasmette? Se lo tiene? Il tema è che questo organismo, per come è stato concepito, non ha le gambe, ma non le ha alla nascita. E la tecnica dialettica un po' banale di dire "allora tutto è inutile, allora non facciamo più niente, allora sono inutili le commissioni" è, ripeto, una tecnica dialettica un po' puerile che lascia il tempo che trova. Se noi creiamo degli strumenti, questi strumenti, se ci crediamo, li dobbiamo strutturare e dargli le gambe, non metterli li



tanto per metterli. Quanto al piano regolatore del '92, il Segretario ha detto che lo stiamo guardando da 30 anni. Grazie alla sua legge continueremo a guardarlo un'altra decina d'anni.

### **Emendamento aggiuntivo articolo 7-bis proposto dalle opposizioni: respinto con 4 voti a favore e 10 contrari**

**Gaetano Troina (D-ML):** Questo articolo è proprio quello a cui facevamo riferimento, quindi prima di dire che i nostri emendamenti sono solo abrogativi e non propositivi, vi chiediamo gentilmente, come abbiamo fatto noi, di guardare tutti i nostri emendamenti, perché questo va proprio nell'ottica della semplificazione e dell'accorpamento delle strutture e degli organismi presenti nella nostra amministrazione. Con l'articolo 21 della legge 194 del 2023, che era una legge di bilancio previsionale, si andava ad istituire l'Osservatorio del mercato immobiliare sammarinese, che non ci risulta, tra l'altro, abbia prodotto alcun materiale. Se l'ha prodotto, vi chiediamo gentilmente di segnalarcelo, perché da una nostra ricerca non abbiamo trovato nulla. E visto che molti dei soggetti che compongono i due organismi sono comunque simili o analoghi, dal nostro punto di vista avrebbe senso semplificare e rendere più organico il tutto, accorpando funzioni, competenze e attività in capo a questo nuovo osservatorio. La nostra proposta è quindi quella di abrogare l'articolo 21 di quella legge e attribuire a questo nuovo osservatorio tutte le competenze, funzioni, poteri e attività, visto che sostanzialmente andrebbero a svolgere compiti simili o analoghi e si vogliono evitare sovrastrutture. Ci piacerebbe sapere come la vedete e soprattutto vorremmo avere conferma di quale sia stata, dal dicembre 2023 ad oggi, l'attività di questo Osservatorio del mercato immobiliare, per il quale ci risulta sia stato prodotto anche un regolamento successivamente, ma di cui poi non abbiamo più avuto notizia. Se è qualcosa che ha funzionato, gentilmente vi chiediamo lumi.

**Matteo Casali (RF):** L'emendamento che abbiamo proposto va proprio nella direzione che auspicava il Segretario nell'intervento precedente e probabilmente non aveva visto il nostro emendamento, perché diceva che se avessimo proposto di unire i due organismi lo avrebbe probabilmente accettato, e infatti l'abbiamo proposto. Si tratta semplicemente di un'ipotesi di snellimento rispetto al proliferare, come dicevo nel mio precedente intervento, di questi organismi e di queste istituzioni più o meno alte nel livello gerarchico. Secondo noi potrebbe essere il caso, visto che fra l'altro il dirigente dell'Ufficio tecnico del Catasto è compreso nella formazione dell'Osservatorio permanente in materia di pianificazione territoriale e urbanistica, di accorpare questi due organismi anche per aumentarne il peso specifico. Fra l'altro, la relazione che l'osservatorio precedente è tenuto a produrre, anche a me non risulta che sia stata ancora prodotta, ma questo dipende anche dalla genesi dell'organismo: prima viene nominato, poi bisogna aspettare un regolamento che lo renda attuativo. Anche questi organismi, delle volte, hanno una gestazione lunghissima. Avere la possibilità di accorparli, e visto che l'altro organismo già deve produrre una relazione, potrebbe essere lo strumento tramite il quale i dati che questo nuovo osservatorio monitora possano essere trasmessi e resi pubblici. Faccio poi un'annotazione finale. Si dice che non abbiamo fiducia nell'amministrazione e nei dirigenti dell'amministrazione. È curioso sentirlo dire da chi ha istituito le fasce di valutazione e poi, per tramite degli altissimi funzionari, ha mandato a dire che l'eccellenza era un parametro che non poteva essere attribuito perché eccellente non c'è nessuno. Ecco, detto da chi ha dato questo tipo di disposizioni, sentirsi dire che siamo noi a non avere fiducia nell'amministrazione fa un po' sorridere. Noi crediamo che l'amministrazione sia un mondo complesso, che non può essere gestito nella maniera in cui qualcuno lo ha fatto per quasi due lustri, e riteniamo anzi che sia anche sede di eccellenze. Quindi la morale sul fatto che noi non avremmo fiducia nell'amministrazione la rispediamo direttamente al mittente.

**Emanuele Santi (Rete):** . Vorrei ribadire che nei nostri interventi eravamo stati abbastanza chiari, però sembra che nelle risposte continui a esserci un fraintendimento. Noi abbiamo proposto questo emendamento proprio per cercare di accorpare. Oggi abbiamo due, tre, quattro osservatori; in questo



caso ne abbiamo uno sul mercato immobiliare e il Segretario ne vuole uno in materia di pianificazione territoriale. La nostra proposta è semplice: uniamo i due osservatori per farne uno. E questa non è scarsa fiducia nella pubblica amministrazione, ma al contrario è volontà di ottimizzare il lavoro. L'altra questione è: cosa produce alla fine questo osservatorio? A chi produce? Non si sa. Noi lo abbiamo detto chiaramente. Sulla questione della CPT, segretario, lei ha travisato. Io non le ho detto che volevo star seduto nella CPT o che ci stavo bene. Le ho detto una cosa diversa: oggi Rete nella CPT non c'è e quindi noi non sappiamo nulla di ciò che succede lì dentro. E le dirò di più: nel 2020 Rete ha proposto un emendamento abrogativo della CPT. Eravamo al governo, purtroppo è stato bocciato, e probabilmente forse l'ha bocciato anche lei. Quindi siamo forse gli unici che davvero non la vogliamo. Detto questo, a mio avviso questo osservatorio permanente dovrebbe produrre qualcosa. Non perché ci sia scarsa fiducia nei tecnici, anzi. Però se ci saranno tre membri nominati dal Consiglio Grande e Generale, sarà inevitabilmente un organismo ristretto, dove alcune forze di opposizione resteranno fuori. Almeno faccia una relazione e la porti all'attenzione dell'Aula. Questo è il senso della nostra richiesta. Altrimenti sarà solo un altro organismo chiuso dentro se stesso, come oggi per noi è preclusa la CPT.

**Segretario di Stato Matteo Ciacci:** Non mi addentro sull'opportunità o meno legata alla funzione della Commissione politiche territoriali. Faccio solo sommamente notare che quando si è all'opposizione è sempre facile fare proposte anche un po' roboanti. È più difficile portare a casa i progetti di legge e i risultati quando si è in maggioranza. Lei era al governo e io ero all'opposizione, quindi probabilmente gliel'avrei votato anch'io quell'emendamento. Ma è più difficile poi tradurre quelle proposte in risultati concreti. Sul tema dell'osservatorio condivido che ci debba essere un dialogo costante fra i due organismi: da un lato l'osservatorio che stiamo adottando e dall'altro quello sul mercato immobiliare. Andare però a mischiare completamente i due, attribuendo loro le stesse identiche funzioni, non lo trovo corretto. Diverso è dire che ci debba essere un dialogo costante, e questo sì, ci può stare ed è assolutamente auspicabile. Unirli in un unico organismo non lo trovo corretto perché ci sono funzioni diverse. Uno agisce sul mercato immobiliare, che contempla anche altri tipi di interessi, penso alle compravendite, agli affitti, a soggetti specifici che gravitano attorno a quel settore. Qui invece parliamo di materia urbanistica. Il dialogo quindi deve esserci e starà a noi farli dialogare fra loro, qualora ci sia la necessità. Quanto all'aspetto di cosa produce, ribadisco che questa è una norma di carattere generale. Starà poi all'osservatorio che si andrà a determinare quali saranno le modalità per interloquire con gli organismi istituzionali, visto che analisi, monitoraggi e verifiche saranno comunque prodromici a compiere eventualmente delle scelte o delle modifiche. Quindi ringrazio le forze di opposizione per aver presentato questo emendamento, che nello spirito è anche condivisibile, ma non nella forma, perché unire completamente funzioni diverse rischia di creare un corto circuito. Diverso invece è prevedere un dialogo costante fra questi due organismi. E sono d'accordo con Emanuele sul fatto che soprattutto l'Osservatorio immobiliare debba essere stimolato sempre di più. Ce lo chiedono anche gli organismi internazionali e ce lo chiedono i nostri concittadini, perché il mercato immobiliare merita una serie di valutazioni, soprattutto sul mercato degli affitti.

**Guerrino Zanotti (Libera):** Volevo soltanto far notare, umilmente, una cosa. Lei, collega Casali, ha parlato di postura politica, cioè del modo in cui l'opposizione si pone nel discutere questa legge e nel formulare critiche rispetto alla filosofia complessiva, cioè quella di una pianificazione frammentata e così via. Io però, personalmente, mi sento anche un pochino offeso da diversi suoi interventi, perché più che di postura politica io parlerei di presunzione politica. Lei parte dal suo punto di vista, che è il suo, e da lì demolisce e demonizza tutto quello che viene fatto in questa legge, dicendo che è scritta male, che fa schifo, che non si capisce cosa voglia dire, che tutto è fuffa, che gli organismi non hanno nessuna possibilità di incidere, nemmeno nell'analisi, nel confronto o nell'osservazione. Però quello che le voglio far presente, umilmente, è che davanti a lei ci sono anche altre persone che possono avere un'opinione diversa. E sentirsi dire che non si riesce nemmeno a comprendere quanto questa



legge sia scritta male o faccia schifo, sinceramente dà fastidio. Siccome dovremo stare qui tanti giorni, le chiederei magari di moderare un pochino i suoi interventi, perché sentirsi dire, in sostanza, che siamo tutti ignoranti e non capiamo niente comincia a pesare. E aggiungo anche che può succedere, a scrivere qualcosa, di sbagliare. Per esempio, voi fate l'emendamento del 7 bis e attribuite all'osservatorio che viene istituito con questa legge anche le funzioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare sammarinese. Però poi, con il secondo comma, abrogate l'articolo 21 e quindi vengono meno anche le funzioni che quell'osservatorio aveva.

**Matteo Casali (RF):** A me dispiace sinceramente l'uscita del commissario Zanotti, anche perché io non avevo neanche ancora esposto l'emendamento. Si vede che probabilmente questa cosa la covava da ieri, che gli era rimasta lì. Mi dispiace moltissimo. Però bisognerebbe saper distinguere, e credo che lui abbia più esperienza politica di me, gli aspetti personali da quelli politici. Il tema di una certa ruvidità sull'impostazione della legge non ha nulla a che vedere con gli aspetti personali, con le persone o con il dare degli ignoranti a qualcuno. Questo è un retrogusto che probabilmente ha percepito Zanotti, ma io non ho alcuna intenzione di offendere né lui né altri. Il fatto che io esprima le mie convinzioni con una certa decisione è un fatto di carattere, e chiunque abbia carattere viene spesso considerato come uno che ha un cattivo carattere. Mi dispiace, ma non c'è nulla di personale con Zanotti, verso il quale io ho affetto e stima. Però purtroppo dovrà sorbirsi il mio carattere da qui alla fine dei lavori.

**Gaetano Troina (D-ML):** Prima di tutto rispondo al collega Zanotti. È vero che l'articolo 21 della legge 194 del 2023 nel nostro emendamento viene abrogato, ma prima di tutto vengono attribuite le funzioni all'organismo nuovo. Quindi, nel momento in cui le funzioni vengono trasferite a un altro organismo, non ha più senso che rimanga in esistenza l'altro. Per questo non aveva senso mantenere anche l'articolo 21. Poi, più in generale, vedo che purtroppo questa commissione ha preso da ieri una piega che onestamente mi dispiace. Io penso che sia assolutamente legittimo da parte dell'opposizione presentare critiche e osservazioni rispetto al progetto di legge che stiamo discutendo, così come è legittimo da parte della maggioranza e del governo rispondere alle critiche. Però mi dispiace che si scenda sul piano personale o che si entri in polemiche di questo tipo. Io vorrei che si parlasse del testo e del contenuto del testo, e questo vale sia per noi che per voi. Se si entra in polemiche personali, la discussione non va da nessuna parte. Nella nostra intenzione, con questo emendamento, c'era semplicemente la volontà di semplificare una sovrastruttura che si andava a creare, accorpando funzioni e capacità di controllo in un unico organismo. E oltretutto ci piacerebbe, se come ha detto il Segretario questo organismo deve produrre del materiale, che questo materiale venga quantomeno condiviso.

**Guerrino Zanotti (Libera):** Ve lo dico guardandovi negli occhi: di personale cosa? Qualcuno di noi è intervenuto in termini personali? Io no. Io ho detto che alcuni interventi, per come sono stati posti, hanno dato una certa percezione, tutto qui. Non sto dicendo che ci sia stato un attacco personale, né che qualcuno volesse portarla su quel piano. Volevo semplicemente chiarire questo aspetto, perché mi sembrava che si stesse attribuendo una lettura che in realtà da parte nostra non c'era. Io mi sono riferito al tono e alle modalità con cui si stanno affrontando alcuni passaggi del dibattito, non alle persone. Poi, ripeto, questa è una vostra scelta politica e io non ho mica detto "basta, non fatelo più". Ho solo fatto notare quella che è stata la percezione da parte nostra. E credo che sia anche legittimo dirlo, così come è legittimo da parte vostra esprimere le vostre critiche e la vostra posizione politica. Ci mancherebbe altro che si arrivi allo scontro personale.

**Articolo 8 - (Strumenti cartografici per la pianificazione territoriale): approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari**



## **Emendamento abrogativo dell'articolo 8 proposto dalle opposizioni: respinto con 4 voti a favore e 10 contrari**

**Matteo Casali (RF):** Al comma 1 si dice che gli strumenti di pianificazione, cioè le carte elaborate, sono formati tramite determinati strumenti. Il comma 2, invece, è qualcosa che spero di non capire, perché se lo capisco è peggio. Si dice che il riferimento fondamentale per la produzione degli strumenti di pianificazione, quindi materialmente dei piani, delle piante e di tutto ciò che ne consegue, da estendere e affinare in base al caso specifico, è costituito dall'insieme delle previsioni pianificatorie pubblicate dalla Segreteria di Stato per il Territorio. Ma cosa sono queste previsioni pianificatorie pubblicate dalla Segreteria? Dove vengono pubblicate? Sulla pagina Facebook del Segretario? E poi non si tratta neppure di un indirizzo di governo, ma di un indirizzo della sola Segreteria. Che cosa significa questa formula? Qual è la definizione di previsione pianificatoria pubblicata? Poi, come se non bastasse, si dice che tale riferimento è vincolante ai fini dell'approvazione e della pubblicazione dei piani. Quindi l'ultima parola ce l'ha il Segretario. Ma cosa vuol dire una cosa del genere? Il diritto-dovere di indirizzo politico del governo sul territorio è legittimo, ma un articolo scritto così è difficile da accettare nella forma e anche nella sostanza. Qui c'è la traduzione plastica di quello che intendiamo dire: non è neppure scritto in modo corretto e, se si intuisce ciò che vuole dire, è addirittura allarmante il modo in cui si preordina la pianificazione urbanistica. Io, con tutta la delicatezza o non delicatezza di cui sono capace, vi chiedo davvero di analizzare questo comma 2, perché così non si può guardare. Se i concetti sono questi, per me sono pericolosi e comunque espressi in maniera incomprensibile.

**Gaetano Troina (D-ML):** Anche io mi unisco alle considerazioni del collega per chiedere chiarimenti su questo passaggio, in particolare sulla pubblicazione di queste previsioni pianificatorie. Siccome abbiamo trascorso buona parte della serata di ieri su definizioni inserite in un articolo apposito, comprese definizioni che in questa legge nemmeno vengono utilizzate, avrebbe avuto senso inserire anche una definizione di questo termine, cioè "previsioni pianificatorie". Per come è scritto, infatti, quello che possiamo desumere è che sostanzialmente la Segreteria di Stato per il Territorio pubblici, non si sa dove, un insieme di previsioni pianificatorie che diventano il riferimento fondamentale per la produzione degli strumenti di pianificazione. Quindi si starebbe attribuendo alla Segreteria al Territorio il potere di decidere da sola i riferimenti fondamentali per gli strumenti di pianificazione. In pratica, sarebbe la Segreteria, senza nemmeno il governo nel suo complesso, a dare gli input a tutti gli organismi esistenti per impostare la pianificazione territoriale dell'intero Paese. Noi vorremmo la conferma di aver capito bene, perché se così fosse ovviamente non ci sta bene e a maggior ragione si giustifica il nostro emendamento abrogativo. Vorremmo però una risposta chiara, perché negli articoli precedenti abbiamo già evidenziato che l'uso di determinati termini rischia di creare problemi interpretativi; qui, invece, purtroppo, ci sembra scritto anche troppo chiaramente. Chiediamo quindi conferma di aver compreso bene e chiediamo alla maggioranza di valutare con attenzione se si vuole davvero attribuire questo potere alla Segreteria al Territorio, ricordandoci che la ruota gira e non è detto che, cambiando i governi, ci sia sempre una persona capace di gestire il territorio in modo equilibrato. In un Paese così piccolo, è molto pericoloso.

**Segretario di Stato Matteo Ciacci:** Stiamo parlando dell'insieme delle previsioni pianificatorie pubblicate dalla Segreteria per il Territorio al termine di un iter già determinato, che comprende i piani tematici, i piani particolareggiati, le deliberazioni della Commissione Politiche Territoriali, le deliberazioni in materia di espropri e altri atti analoghi. Qui semplicemente la Segreteria produce e pubblica. E non ci vedo nulla di male nel fatto che la Segreteria al Territorio abbia un sito web dove siano pubblicate tutte le deliberazioni della CPT, perché prima si diceva che non si sa nulla di ciò che avviene lì dentro, mentre in realtà le deliberazioni sono online e possono essere visionate. Per quanto riguarda le deliberazioni sui piani particolareggiati, ci sono tutti i profili di trasparenza previsti. La Segreteria cosa fa? Pubblica. E io credo che sia positivo che le Segreterie di Stato, non solo quella al



Territorio, pubblicazioni informative, comunicazioni e deliberazioni assunte dagli organismi competenti. La cartografia, poi, viene gestita dall'UPTE. Faccio anche notare che già il testo unico del 2017, all'articolo 12, prevede che la Segreteria di Stato per il Territorio istituisca sul proprio sito una sezione, gestita dall'UPTE, liberamente consultabile, con delibere della CPT, strumenti urbanistici attuativi, studi di impatto ambientale, pareri, relazioni istruttorie e altri documenti. Quindi la critica, semmai, dovrebbe essere quella di aggiornare con maggiore continuità il sito, non questa disposizione. Questo articolo 8 va letto in correlazione con l'articolo 12 del testo unico e si inserisce in una continuità di trasparenza e partecipazione ai processi decisionali. La Segreteria non decide da sola: pubblica, informa e consente, per quanto di sua competenza, la partecipazione.

**Matteo Casali (RF):** Però la presa in giro non è consentita, perché qui non c'è scritto, segretario, che alla fine dei processi decisionali vengono pubblicate le delibere. Questo già accade, ci mancherebbe. Quindi lei non può venire a dire che questa disposizione si limita a ribadire una cosa normale, cioè che le delibere e gli esiti delle valutazioni di impatto siano pubblici e pubblicati. Qui c'è scritto un'altra cosa. Qui si dice che il riferimento fondamentale per la produzione degli strumenti di pianificazione sono le emanazioni, le esternazioni della Segreteria al Territorio pubblicate non si sa dove, e che tale riferimento è vincolante ai fini dell'approvazione e della pubblicazione. Quindi qui non si sta dicendo che, una volta approvati i piani e prese le decisioni, questi vengano pubblicati. Qui si istituisce un livello ulteriore, costituito da indirizzi della Segreteria, pubblicati non si sa bene dove, che diventano prodromici e vincolanti per le successive decisioni. Non mi si deve prendere in giro dicendo che la Segreteria già pubblica, perché la Segreteria pubblica alla fine di un iter; qui invece si sta dicendo che pubblica, in un momento precedente, degli indirizzi che diventano vincolanti per assumere le decisioni. Non si tratta del piano della trasparenza rispetto a decisioni già assunte, ma di qualcosa che sta prima, che condiziona e vincola l'adozione dello strumento. Tutto ciò che promana dalla Segreteria, in base a questo articolo, diventa vincolante per adottare lo strumento. Non confondiamo le due cose. Qui non si parla di ciò che è già in essere, cioè della pubblicazione delle decisioni dopo la conclusione dell'iter. Qui si parla di indirizzi che precedono l'iter e che ne diventano il fondamento vincolante. Per questo le dico di non prenderci in giro, segretario.

**Articolo 9 - (Tutela del patrimonio territoriale): approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari**

**Emendamento abrogativo dell'articolo 9 proposto dalle opposizioni: respinto con 4 voti a favore e 10 contrari**

**Matteo Casali (RF):** A nostro avviso qui comincia la parte di confusione delle acque per iniziare a parlare di sicurezza idrogeologica, che nella scorsa legislatura era un cavallo di battaglia di qualcuno e che adesso, probabilmente anche per effetto dell'alleato, viene trattata in modo più sfumato: si continua a parlarne senza arrivare al dunque, mescolando il più possibile le carte per poter dire che si è portato avanti qualcosa, senza aver portato avanti nulla. Vorrei concentrarmi sul comma 2. In caso di nuovi insediamenti, di interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e di mutamenti di destinazione d'uso che comportano aumento del fabbisogno di dotazioni pubbliche, si dice che le previsioni degli indici urbanistico-edilizi devono garantire la qualità urbana e la fruibilità dei servizi di interesse pubblico. Ecco, compare ancora questo termine, "qualità urbana", che non è un termine tecnico. E qui constato ancora una volta la dicotomia fra il dettato della legge e il comportamento dell'esecutivo, per tramite della Segreteria al Territorio, laddove queste cose vengono fatte notare puntualmente in Commissione per le politiche territoriali. Già il fatto che gli indici urbanistici, che determinano la potenzialità edificatoria in funzione della superficie dei comparti, possano garantire la fruibilità dei servizi di interesse pubblico è di difficile comprensione. L'unica correlazione che riesco a fare è con la viabilità pubblica, perché ci troviamo puntualmente a determinare indici senza mai considerare davvero la resilienza del tessuto viario e dell'urbanizzazione primaria. Quindi è un concetto difficilmente applicabile, anche se, riferito alla viabilità carrabile, potrebbe pure essere condivisibile.



Il problema è che viene puntualmente disatteso. Poi c'è la sicurezza idrogeologica, sparsa un po' ovunque nel testo così che nessuno possa dire che non la si è considerata. Ma qui si dice soltanto che deve essere garantita, senza chiarire da chi, con quali strumenti e secondo quale logica. Lo Stato la garantisce con strumenti di individuazione del rischio e con un piano di opere, oppure ognuno deve garantire la propria? Lo vedremo meglio nell'articolo successivo. E ancora si dice che deve essere garantita la qualità degli insediamenti. Anche qui rilevo la difficoltà di usare nel 2026 termini come qualità, degrado e simili, perché una legge dovrebbe mantenere il più possibile margini di oggettività. Ogni volta che ricorriamo a questi aggettivi, rischiamo di perdere proprio quell'oggettività.

**Gaetano Troina (D-ML):** Anch'io vorrei alcuni chiarimenti, in particolare sul comma 2, perché il comma 1 è un'ulteriore enunciazione di principi e di elementi di cui tenere conto. Intanto noto che il comma 2 si riferisce soltanto ai nuovi insediamenti, agli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi o ai mutamenti di destinazione d'uso, e solo in questi casi devono essere assicurati, e qui mi unisco alla domanda del collega Casali su chi lo debba assicurare, la sicurezza idrogeologica, l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque. Quindi questo vale soltanto per i nuovi insediamenti? E la depurazione delle acque nell'esistente? Poi si aggiunge la disponibilità di energia, l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo. Questo, letto così, significa che se si autorizza un nuovo insediamento o una sostituzione di tessuti o un mutamento di destinazione d'uso, devono esserci sempre strada, marciapiede, pista ciclabile e accesso al trasporto collettivo. Ma per l'esistente? Ci sono aree del Paese dove il trasporto collettivo praticamente non esiste, eppure sono aree abitate anche densamente. Lì se il trasporto collettivo è accessibile o meno, a quanto pare non conta, mentre nei nuovi insediamenti dovrebbe essere sempre garantito. Perché questa disparità di trattamento? Se si vuole assicurare l'accesso a determinate infrastrutture, anche ciclabili, allora bisognerebbe fare una valutazione complessiva del territorio. Non si potrà fare una pista ciclabile dappertutto, ci saranno aree più adatte e aree meno adatte. Se però lo scrivete così, vuol dire che va assicurata sempre. Io continuo a porre domande che mi sembrano elementari, ma non otteniamo risposte. E continuerò a farle, anche se dovessi restare senza risposta.

**Emanuele Santi (Rete):** Penso che rispetto a questo articolo 9 ci sia un'ipotesi che andrebbe chiarita. Può anche essere condivisibile prevedere, nel caso di nuovi insediamenti, ciò che qui si stabilisce, ma la domanda è: e sui vecchi insediamenti? Se si interviene attraverso rigenerazione urbana o riuso, cosa succede? Questi vincoli non ci sono più, non vengono rispettati o c'è un'altra motivazione? Questo è un tema aperto. Con l'articolo 9 si inizia di fatto a parlare della tutela del patrimonio territoriale e si va verso quello che, a nostro avviso, è l'articolo più spinoso, cioè quello sulla pericolosità idrogeologica. Nella seconda parte del comma 2, oltre al chiarimento necessario sul fatto che questi obblighi valgano solo per i nuovi insediamenti oppure anche per i vecchi, c'è proprio il nodo della sicurezza idrogeologica. La domanda qui è una sola: chi la garantisce? Perché il punto vero è questo. Quando parliamo di sicurezza idrogeologica e di interventi da fare su terreni con dissesti, le spese le mette lo Stato o le mette il privato? Questo non è chiaro. Qui si dice che bisogna garantire sicurezza idrogeologica, approvvigionamento idrico, depurazione delle acque e qualità urbana, ma non si dice chi debba farlo. Anche a me suona male che solo nel caso di nuovi insediamenti si debba assicurare la depurazione delle acque, mentre sul vecchio, ad esempio in caso di rigenerazione, sembrerebbe meno rilevante. A mio avviso da questo articolo cominciano davvero i problemi. Vorrei capire con chi della maggioranza è stato studiato questo passaggio e come si intenda definirlo meglio, perché qui non si tratta di fare il maestrino o il professorino: il testo lascia grandi dubbi, e nell'articolo precedente addirittura la Segreteria di Stato pubblica indirizzi vincolanti. Mi sembra una legge che lascia grandi margini di discrezionalità e ambiti molto aperti. Sull'articolo 9, insomma, cominciano seriamente i dubbi e gradiremmo dei chiarimenti.



**Segretario di Stato Matteo Ciacci:** Io credo che questo articolo vada letto per quello che è, cioè come il primo articolo del capo uno sulla tutela del patrimonio territoriale e sulla mitigazione dei rischi, e quindi vada letto in modo sinergico con quelli successivi, che andranno a specificare i tecnicismi legati proprio al tema idrogeologico. Al netto delle considerazioni che vengono fatte, vi invito quindi a leggere il combinato disposto dell'articolo 9 con l'articolo 10. Tra l'altro vi preannuncio che sull'articolo 10 presenteremo un emendamento, recependo le osservazioni degli studi legislativi, per chiarire meglio un aspetto che avevate sollevato e che effettivamente può essere giusto precisare.

**Matteo Casali (RF):** Anche letto in combinato disposto con l'articolo 10, le perplessità rimangono, perché restano delle ambiguità di fondo su due punti. Il primo è come gli indici edilizi possano incidere in qualche maniera sulla fruibilità dei servizi, a meno di considerare servizio, appunto, la viabilità. E da questo punto di vista sottolineo ancora, sperando che chi di dovere ne prenda nota, che la fruibilità del servizio viabilità, se così vogliamo chiamarlo, è qualcosa che molto di rado, per non dire mai, viene davvero tenuto in conto. La pressione derivante da situazioni di densificazione, pur auspicabile in alcuni casi, dovrebbe sempre essere valutata rispetto agli effetti sul sistema viario. Il secondo punto riguarda la sicurezza idrogeologica. I chiarimenti non sono arrivati e, anzi, il combinato disposto con l'articolo 10 aumenta queste perplessità. Rimane infatti il dubbio su chi debba garantire questa sicurezza: se debba essere garantita dagli strumenti di piano, dagli interventi pubblici previsti negli strumenti di piano, oppure, come noi temiamo, se si voglia lasciare intendere una logica del "ognuno per sé". E questo tipo di impostazione, alla luce dei fatti e della storia recente e meno recente del nostro Paese, ha già dimostrato di non essere sufficiente.

#### **Art.10 (Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi)**

**Emendamento modificativo del comma 1 dell'articolo 10 proposto dal Governo:** Il comma 1 dell'articolo 10 è così modificato: "*1. Sulla base di indagini e studi esistenti e certificati oppure di specifici approfondimenti, inerenti alle dinamiche idrogeologiche in essere, nel Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio, di cui all'articolo 16, sono individuate e disciplinate le invarianti strutturali e le relative condizioni di equilibrio rispetto alle quali valutare gli effetti degli interventi previsti.*"

**Segretario di Stato Matteo Ciacci:** Su questo articolo abbiamo presentato anche un emendamento integrativo. La ratio è molto semplice. Avremo poi un successivo articolo in cui andremo a spiegare in maniera ancora più precisa i contenuti del piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio, che è sovraordinato a tutti gli altri strumenti, quindi gerarchicamente superiore, e che va a individuare le aree di carattere archeologico, storico, ambientale, paesaggistico e idrogeologico del territorio dello Stato. Qui abbiamo definito una procedura. La procedura parte da un principio legato alla pericolosità idrogeologica e sismica e alle misure di mitigazione dei rischi, che fanno riferimento innanzitutto al piano di tutela, che esamineremo all'articolo 16 della presente legge, dove sono individuate tutte le invarianti strutturali necessarie per fare valutazioni sugli interventi in materia di edificabilità, ma anche di mitigazione. Abbiamo voluto chiarire ancor meglio, anche recependo in parte rilievi che avevate fatto, il ruolo prioritario del piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio. Sulla base di quel piano vengono poi fatte una serie di valutazioni e, in sede di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, c'è tutto un iter che leggeremo successivamente. Quando questo piano viene adottato, l'adeguatezza delle indagini e la compatibilità degli elaborati relativi agli interventi specifici sul territorio vengono verificate prima dai tecnici abilitati, altrimenti nessuno si assumerebbe la responsabilità di sottoscrivere le relazioni, e poi le verifiche successive devono comunque essere acclarate e vagliate dal Servizio di protezione civile. Quindi c'è una doppia conforme e c'è un piano di tutela che mette al centro la tematica del dissesto idrogeologico, ma non solo, anche tutti i temi legati alla pericolosità del territorio. Credo che questo non vada toccato, perché oggi noi ridepositiamo



il PRG del '92 spaccettato per temi e diamo priorità a un piano di tutela che oggi più che mai diventa assolutamente necessario. Credo quindi che l'articolo vada letto in questa modalità e che tecnicamente si sia cercato di approfondire e chiarire anche le perplessità, del tutto legittime, espresse in precedenza.

**L'articolo 10 (così come emendato dal Governo) è approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari**

**Emendamento abrogativo dell'articolo 10 proposto dalle opposizioni: respinto con 4 voti a favore e 10 contrari**

**Matteo Casali (RF):** Entriamo nei temi che ci stanno più a cuore, e veramente vi chiedo cortesemente di prendere in considerazione quello che cercherò di illustrare al di là del personaggio che sta cantando la canzone: lasciate perdere la musica e ascoltate il testo. Si parla finalmente, dopo una serie continua di citazioni e di mantra sulla pericolosità idrogeologica, di una definizione più concreta. La pericolosità idrogeologica è ricompresa nel piano generale delle invarianti insieme ai siti archeologici, storici e così via, che c'entrano poco l'uno con l'altro, se non per il fatto di essere considerati invarianti. Però non è assolutamente chiaro se questa classificazione della pericolosità idrogeologica incida poi sulla reale possibilità che lo Stato, cioè la comunità, concede al singolo di edificare sul territorio. Ricordiamoci che il regime concessorio è qualcosa di elevato: non è semplicemente un permesso che dà l'ufficio, ma è la comunità che concede al singolo il diritto di edificare, perché quel diritto non è sovraordinato agli interessi collettivi. Allora non è chiaro se questo piano omnicomprendente stabilisca vincoli certi, ma soprattutto il segretario ha già chiarito che in realtà non li stabilisce, perché l'articolo 3 dice che i tecnici abilitati, ingegneri, geologi e così via, se firmano la compatibilità degli elaborati progettuali e attestano che le misure adottate sono sufficienti a contrastare il rischio o il rischio residuo, allora va tutto bene. Ecco, questa è esattamente la linea dello scontro che nella scorsa legislatura ci fu tra il segretario Canti e Libera: Libera sosteneva che i problemi di dissesto idrogeologico non potessero essere affrontati puntualmente, mentre si diceva dall'altra parte che bastava che qualcuno firmasse. Ma noi sappiamo quante firme ci sono già state in zone in dissesto e quante situazioni si sono poi aggravate, con lo Stato che deve intervenire e non è in grado di farlo, perché con una logica per stralci si fanno pali, paratie e interventi locali, mentre ci sono interi fronti che si muovono e si portano via tutto. I cassetti sono pieni di tecnici che hanno firmato, di case che stanno andando giù, di cittadini che si rivalgono contro lo Stato perché lo Stato ha concesso i diritti edificatori e poi non riesce a mettere in campo le opere necessarie. Quindi qui, nello scontro tra lo Stato che tutela certe zone e il privato che fa quello che vuole purché qualcuno firmi, vince la seconda ipotesi. E non è una posizione seria, né coerente con ciò che qualcuno sosteneva fieramente nella scorsa legislatura. Poi c'è la presa in giro del decreto delegato: facciamo il decreto geotecnica, ma non ce n'è bisogno, perché già oggi, nella legge sulla progettazione strutturale, recepiamo la normativa italiana e le Norme tecniche per le costruzioni del 2018, che già ci dicono come costruire e come mettere in sicurezza i versanti. Qui invece si introduce un ulteriore passaggio, un ulteriore deposito, caricando ancora di più gli uffici, l'Ufficio controllo strutture e i professionisti, solo per coprire uno status quo che si riassume nel fatto che se c'è un tecnico che firma allora va tutto bene. Noi su questo non siamo d'accordo. Vi chiedo davvero di prendere sul serio queste perplessità, perché non sono ostruzionismo, sono rilievi di sostanza. Il nostro è un territorio fragile e servono strumenti forti e chiari per tutelarli. Un piano genericissimo che mette insieme il tesoro dei Goti con il dissesto idrogeologico non è uno strumento adatto, soprattutto se lo si coniuga con il comma 3 di questo articolo.

**Filippo Tamagnini (PDCS):** Prendo sul serio la richiesta del collega Casali e ne approfitto per fare alcune considerazioni. In un articolo come questo, collega, si vede proprio la bontà del tentativo che questo progetto di legge, nel primo capo, prova a fare, cioè strutturare per piani sovraordinati la nostra normativa urbanistica e la pianificazione più generale. Nel dibattito generale si diceva che per un



territorio così piccolo tutto questo fosse sostanzialmente inutile. Può anche esserci un fondo di verità, ma non dobbiamo dimenticare che noi siamo uno Stato. Un Comune ha una pianificazione capillare e residuale, ma deve comunque sottostare alla pianificazione degli enti sovraordinati: Provincia, Regione, Stato, statuti speciali. Quindi secondo me è un bene che si provi ad andare in questa direzione. E proprio questo articolo, insieme alle considerazioni svolte, lo fa capire bene. Quando lo leggo, a me viene in mente il piano di assetto idrogeologico, che in Italia è una normativa di livello provinciale o comunque sovraordinato, e che sostanzialmente stabilisce una cosa semplice: il territorio è fragile, e non è fragile dappertutto allo stesso modo. Ci sono aree talmente fragili e pericolose dove non si può fare nulla. In altre aree, con gradi inferiori di pericolosità, è possibile intervenire, e i proprietari possono farlo attraverso un'iniziativa privata certificata da un progettista. Quindi il progettista si assume una responsabilità all'interno di un quadro generale definito dalla pianificazione. In quell'area puoi fare determinati interventi se certifichi che le opere previste siano sufficienti a garantire la sicurezza. Poi, dopo questa fase, c'è ovviamente un controllo degli uffici. Quindi, come la Protezione civile controlla le pratiche strutturali e rilascia l'autorizzazione strutturale, qui si immagina un meccanismo simile. Volevo intervenire proprio per rispondere ad alcuni interrogativi sollevati e per chiarire quale possa essere l'utilità di una strumentazione sovraordinata e quale sia, a mio avviso, il contenuto di questo articolo.

**Gaetano Troina (D-ML):** Ringrazio il collega Tamagnini per la spiegazione che ha dato e sicuramente, essendo molto più tecnico di me, ha una conoscenza più ampia del settore e io su questo alzo le mani. Però la cosa che mi lascia più perplesso, riguardo a questo articolo, è la questione del decreto delegato. Innanzitutto vedo che per questo decreto non viene previsto un termine. Chiedo quindi indicazioni: è prevista un'emanazione entro breve, oppure sono necessari approfondimenti ulteriori? Perché qui si interviene su un tema molto sensibile e forse sarebbe opportuno definire una tempistica più precisa. In realtà questo è un po' il cuore del problema legato alla sicurezza idrogeologica e infatti è uno degli articoli che noi abbiamo indicato come più critici, in particolare per quanto previsto al comma 3, che poi viene declinato nei commi successivi con il tema del decreto delegato. Al comma 3 si dice che l'adeguatezza delle indagini sui rischi idrogeologici è di fatto demandata ai tecnici abilitati: quindi è il tecnico che deve certificare che gli elaborati progettuali siano compatibili con gli scenari di pericolosità e che siano coerenti le misure di mitigazione previste. Quindi, se il tecnico dice che va bene, così è. Poi però si aggiunge che queste verifiche devono essere trasmesse al Servizio di protezione civile, che ne effettua il controllo, e si crea secondo me una contraddizione con il comma 6, lettera c), dove si dice che le misure di mitigazione devono essere sostanzialmente individuate dal Servizio di protezione civile, che deve anche stabilire gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e le condizioni per le quali le indagini siano soggette a controllo obbligatorio oppure a controllo a campione. Allora, di chi è la responsabilità? Del tecnico o della Protezione civile? Perché il rischio è che il tecnico scarichi la responsabilità sulla Protezione civile e la Protezione civile dica che la responsabilità è del tecnico. Su un tema così delicato, non essere estremamente chiari rischia di creare problemi enormi, soprattutto nel momento in cui si verificano criticità concrete. Mi pare che questo articolo tenti in qualche modo di risolvere le criticità che emersero e che portarono poi alla non adozione del progetto Boeri, demandando ai tecnici e alla Protezione civile la responsabilità di decidere se su un determinato lotto o su un determinato progetto si possa procedere oppure no. Però, letta così, la norma mi sembra poco chiara e per questo vorrei ulteriori chiarimenti

**Emanuele Santi (Rete):** Qui siamo in uno degli articoli che costituiscono davvero il cuore di questa legge, perché quando si parla di pericolosità idrogeologica e di misure di mitigazione si entra nel tema centrale dei problemi del nostro territorio. Io ricordo che il piano Boeri nel 2019, sostenuto anche da Libera, diceva con chiarezza che sui terreni in dissesto idrogeologico non si poteva costruire, e credo che fosse una posizione giusta. Il problema, però, è che oggi abbiamo uno stato di fatto in cui esistono molti terreni edificabili collocati proprio in aree a dissesto idrogeologico. Boeri, in sostanza, aveva



lavorato come su un foglio bianco, senza tenere conto degli indici edificatori e delle edificabilità già esistenti sui terreni. Ricordo bene che in quel PRG c'erano migliaia di cambi di destinazione d'uso. Oggi però mi sarei aspettato da Libera, visto che esprime il segretario al Territorio, che mantenesse la stessa linea, cioè dire con chiarezza che cosa si vuole fare sulle aree a dissesto. Invece qui, a mio avviso, si fa un'altra cosa: si dà comunque la possibilità di costruire, purché ci sia un tecnico che certifichi e poi si passa la responsabilità alla Protezione civile, che a sua volta finirà per rinviarla al progettista. Questo era il nodo focale anche nella scorsa legislatura. Ricordo trasmissioni televisive in cui io stesso dicevo che il piano Boeri aveva criticità, soprattutto per l'effetto sui terreni edificabili che diventavano agricoli perché ricadenti in zone di dissesto. Oggi però questa posizione viene di fatto cancellata. Quel che si dice adesso è che su quei terreni si può costruire, basta che un tecnico firmi. E questo, per me, non è il modo migliore di affrontare il problema. Perché la domanda rimane: questi interventi chi li paga? Li paga il privato o li paga il pubblico? Se lo Stato rilascia la concessione edilizia e incassa i diritti, allora dà anche il proprio benessere. E se poi le case vanno giù, come già accade in alcuni casi, è lo Stato che finisce per pagare. Io penso che invece qui si dovesse essere più chiari: o sulle aree in dissesto non si costruisce, oppure se ci si costruisce le opere di mitigazione le paga il privato. Così invece si apre la porta a tutto, purché qualcuno firmi, poi si manderà tutto alla Protezione civile e alla fine nessuno capirà più di chi è la responsabilità. Secondo me su questo tema, che è delicatissimo, si poteva fare molto meglio.

**Giulia Muratori (Libera):** Ormai il mantra è questo: Libera si sarebbe rimangiata tutto ciò che sosteneva quando era all'opposizione. Ma a me non risulta affatto. La tutela del territorio, soprattutto nei casi di pericolosità idrogeologica e sismica, rimane centrale, tant'è che ci abbiamo dedicato un articolo e abbiamo previsto un piano di tutela che è sovraordinato gerarchicamente rispetto agli altri piani. Quindi questa critica io ve la rimando indietro, perché non la condivido e non mi pare riscontrabile nei fatti. Mi sembra anzi che il testo sia piuttosto chiaro. Voi vi soffermate sull'aspetto dei tecnici abilitati che certificano l'adeguatezza, come previsto al comma 3, ma se si legge con attenzione si vede che c'è un controllo incrociato. C'è un tecnico che deve certificare la conformità e verificare la pericolosità in coerenza con quanto previsto dal piano e successivamente c'è un controllo da parte del Servizio di protezione civile. Quindi, di fatto, si tratta di un doppio controllo e io penso che questo sia una tutela ulteriore. L'ultima cosa che aggiungo è che ci sarà un decreto delegato che andrà a specificare ancora meglio tutti questi profili e, dall'altro lato, ci sarà la redazione del piano di tutela. In quel piano nulla esclude la possibilità di individuare o recepire anche le aree che erano già state evidenziate in precedenti studi geologici, perché non era stato Boeri a fare direttamente quel lavoro, ma un geologo incaricato. Si potrà quindi verificare se quelle aree sono ancora attuali e recepirle nello stesso piano di tutela. Lo dico solo per chiarire che il tema è presente, è serio e viene affrontato con un'impostazione che cerca di aggiungere garanzie, non di toglierle.

**Matteo Casali (RF):** Ringrazio in particolare il commissario Tamagnini. Sul tema del sovraordinamento lui diceva che la bontà della stratificazione sta proprio nel fatto che in Italia i Comuni fanno una pianificazione generale ma ereditano linee direttive e invarianti dai piani superiori. Quindi, secondo lui, anche per noi fare questo tipo di operazione sarebbe positivo. Io invece ritengo che noi siamo uno Stato e non abbiamo bisogno di sovraordinare noi stessi. Una legge di pianificazione reale, un piano regolatore generale, avrebbe potuto stabilire già lì le invarianti, senza bisogno di passare attraverso questo ulteriore passaggio, la cui funzione io continuo a non capire bene. Però il punto più importante è un altro. Il commissario ha detto che c'è un piano sovraordinato che stabilisce che in certe zone non si può fare nulla e in altre si può intervenire in base alla possibilità dei progettisti di certificare gli interventi. Però a me pare che l'articolo non dica questo, perché non dice che il piano di tutela di cui all'articolo 16 identifica zone dove non si può fare nulla. Quindi registro che l'interpretazione autentica, non so se del commissario Tamagnini, della commissione o del segretario, è che in quel piano, anche laddove oggi vi siano comparti edificabili, si certificherà la non edificabilità di quei lotti. Questo è ciò che mi pare di aver capito dalla spiegazione, ma rilevo che non



è scritto così, perché qui si dice soltanto che nel piano di cui all'articolo 16 sono individuate e disciplinate le invarianti strutturali e le relative condizioni di equilibrio rispetto alle quali valutare gli effetti degli interventi previsti. Io qui non leggo che quel piano avrà una chiara declinazione del tipo "qui non si può fare e qui si può fare", ma leggo piuttosto che valuterà gli equilibri in relazione agli interventi di trasformazione che si vorranno fare. Noi, siccome riteniamo, come dicevo, che l'oro dei Goti non possa stare insieme al dissesto idrogeologico, abbiamo previsto un piano tematico apposito che declini, se necessario, le direttive di questo piano generale in modo più tecnico.

**Art.11 - (Politiche per gli ambiti territoriali urbani e rurali): approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari**

**Emendamento abrogativo dell'articolo 11 proposto dalle opposizioni: respinto con 4 voti a favore e 10 contrari**

**Gian Carlo Venturini (PDCS):** L'esempio di prima, citato anche dal segretario, era quello della frana vicino all'acquedotto di Gualdicciolo, dove oggi ci sono dei posti di captazione. La CPT, anni addietro, dopo che era stata fatta addirittura una perizia da parte di un incaricato del tribunale per le responsabilità, aveva previsto la possibilità di realizzare sopra quell'area soltanto strutture leggere, proprio per salvaguardare quei posti di captazione, che sembra forse non siano più utilizzati. Allora qualche tecnico dovrà dire se quei pozzi sono ancora necessari e se quel problema oggi possa essere superato, visto che sono passati dieci anni o poco meno. La stessa cosa l'ho detta anche ieri, in fase di dibattito, con riferimento a Domagnano. Siamo sopra un calanco vicino alla chiesa di Domagnano. Negli anni Settanta qualcuno ha costruito un'abitazione e ha realizzato una paratia con i dovuti accorgimenti e le necessarie soluzioni tecniche. Oggi, a quanto pare, quella casa non ha avuto problemi, anzi, dove c'era una casa oggi ci sono tre palazzine e forse quell'intervento ha tenuto su anche un pezzo di Domagnano in quell'ambito. Allora io credo che le cose non siano così schematiche. La soluzione Boeri diceva sì o no e basta. Invece io credo che, una volta individuate le criticità con un lavoro più serio, si possa anche dire: bene, lì tu hai quel rischio, hai quel diritto che hai maturato perché avevi un'edificabilità, ma non puoi fare né ampliamenti né nuove costruzioni né altro. Allora io ti posso proporre di trasferirti da un'altra parte e ti do una soluzione definitiva, invece di limitarmi a evidenziare il problema senza avere nulla per risolverlo, né dal punto di vista tecnico né dal punto di vista normativo. Questo era l'intendimento.

**Gaetano Troina (D-ML):** Da profano della materia e da umile giurista vorrei chiedere semplicemente una cosa, perché dagli interventi che ho sentito, soprattutto gli ultimi, c'è qualcosa che non mi torna. Voi continuate a dire, sia il segretario sia il commissario Venturini, che questa legge va a risolvere in maniera più precisa cose che nemmeno Boeri aveva pensato o concepito. A me però sembra che, a parte forse un paio di persone in questa commissione che hanno competenze specifiche in materia, non ci sia qui la capacità tecnica per fare analisi complete e valutazioni di impatto totali tali da consentire questo tipo di affermazioni. Quindi, quando si dice che sono state fatte valutazioni più precise, mi piacerebbe sapere chi le ha fatte e da cosa deriva questa maggiore precisione. Perché io penso che chi ha elaborato nel tempo progetti qualificati come PRG lo abbia fatto sulla base delle indicazioni ricevute e nel rispetto dell'incarico conferito. Evidentemente nel tempo saranno emerse esigenze diverse, magari più concrete o politicamente più gestibili, ma questa è una mia riflessione personale. Poi vorrei un chiarimento sul comma 2, lettera c), dove si dice che le politiche per gli ambiti territoriali urbani e rurali sono attuate mediante criteri che favoriscono "difesa o delocalizzazione dell'edificato e delle infrastrutture a rischio". Cioè, dobbiamo difendere l'edificato e delocalizzare le infrastrutture a rischio? Oppure dobbiamo delocalizzare sia l'edificato sia le infrastrutture? Oppure ancora difendere o delocalizzare entrambi? La formulazione non mi è chiara. Vorrei capire meglio perché, letta così, quella lettera c) non torna.



**Emanuele Santi (Rete):** Anch'io rilevo che in questo articolo, al comma 1, si parla espressamente di evitare nuovo consumo di suolo, mentre al comma 2, lettera f), si parla di interventi di riuso, rigenerazione e di nuova urbanizzazione. Quindi quello che viene affermato al comma 1 viene poi smentito al comma 2. Se a voi va bene così, va bene, ma purtroppo questa legge è piena di infarciture e ambiguità di questo tipo. I colleghi hanno già evidenziato altre questioni su cui si fatica a capire dove si voglia andare a parare, quindi non le ripeto. Però credo che l'intervento del commissario Venturini sia stato illuminante e riporti il tema al suo nocciolo essenziale. Nella scorsa legislatura, quando arrivò il piano Boeri, lo abbiamo valutato e discusso, e il punto era proprio questo: ci sono terreni edificabili che si trovano in aree a dissesto idrogeologico e Boeri aveva detto che lì non si poteva costruire. È vero, però, che poi non aveva dato risposte su dove trasferire concretamente quel diritto edificatorio. Questo è vero. Ma qui il problema è un altro, perché leggendo l'articolo 10 e l'articolo 11 in combinato disposto mi pare che si apra comunque la possibilità di costruire o edificare anche in queste aree. Il nodo è tutto lì. Poi possiamo anche ricordare, come ha fatto Venturini, che a Domagnano certe opere sono state pagate dal privato. Benissimo. Ma a me piacerebbe che in questa legge fosse scritto chiaramente che, se si decide di costruire in aree a dissesto perché un tecnico firma il progetto, allora si dica anche chi paga queste opere: lo Stato o il privato. Questo invece rimane ambiguo. Rimane una bella narrazione fatta di principi, qualità e miglioramenti, ma poi, quando si va sul concreto, resta tutto nelle mani della politica e della discrezionalità. A mio avviso il problema è questo. E aggiungo che anche sulla nuova urbanizzazione sarebbe utile un chiarimento, perché la contraddizione tra comma 1 e comma 2 è molto evidente. Poi possiamo avere visioni diverse sul consumo di suolo zero. Per esempio, il piano Boeri non era consumo zero, perché aumentava molto i volumi del costruito. Questo tengo a chiarirlo. Però, indipendentemente da questo, mi pare che su questo tema andasse fatto un approfondimento vero. E invece mi sembra che ci venga confermato dal collega Venturini che, dove ci sono diritti acquisiti, cioè terreni edificabili in aree a dissesto idrogeologico, si apre comunque la possibilità di costruire. Questo è il dato. E allora bisognerebbe essere chiari e dire chi paga le opere di contenimento, chi risponde dei danni una volta che lo Stato ha preso i diritti di concessione e così via. Il nocciolo è tutto lì. E il motivo per cui si era andati verso il piano Boeri era proprio questo, pur con tutti i limiti che quel piano aveva, compresi i cambi di destinazione di migliaia di terreni che da edificabili diventavano agricoli. Oggi però non si vuole toccare neppure con questa legge il tema dei cosiddetti diritti acquisiti. La soluzione che avete trovato, di fatto, è permettere comunque di costruire. Quando invece in quest'aula qualcuno, e mi riferisco a Libera, aveva fatto le barricate dicendo che lì non si doveva costruire. Con questo testo tornate indietro e accettate che si possa costruire anche in quelle aree. Questo va detto.

**Segretario di Stato Matteo Ciacci:** Devo dire che adesso l'articolo, come aveva detto anche Matteo Casali nel suo intervento di apertura, in alcuni passaggi può essere anche condivisibile in termini di principio. Rispetto alla discrasia che rilevava adesso Emanuele Santi, credo che da un lato gli interventi di riuso e rigenerazione concorrano al soddisfacimento di nuove esigenze che possono emergere. Quindi il tema del non consumo di suolo, evitando nuovo consumo, è un tema molto centrato ed è anche uno dei cardini di tutta la disciplina, perché noi sfruttiamo le aree di servizio che sono già state opzionate dal PRG del '92 e non andiamo a toccare i terreni agricoli. Però è chiaro che anche interventi di riuso, rigenerazione e perfino di nuova urbanizzazione possono concorrere a questo obiettivo, perché se un'area di servizio oggi non è utilizzata, comunque il suo utilizzo costituisce una nuova urbanizzazione. Allo stesso modo, anche eventuali incentivi che si possono dare in aree edificabili non ancora edificate rientrano in questa categoria. Però tutto questo deve essere orientato a un obiettivo preciso. Non si costruisce per speculare, ma si costruisce per soddisfare dei fabbisogni, come l'edilizia residenziale sociale e altri bisogni che emergono anche dalle analisi demografiche che stanno alla base di questa norma, soprattutto nella sua seconda parte.

**Matteo Casali (RF):** Qui c'è un piano di tutela per cui il rosso, il giallo e il verde non vengono esplicitati chiaramente, ma restano evocati con formule generiche sugli equilibri delle trasformazioni



e così via. Quindi non è affatto chiaro, quando chiediamo chi stabilisca il rosso, il giallo e il verde, che a nostro avviso dovrebbero essere gli uffici tecnici competenti dello Stato, perché ogni volta qualcuno ritira fuori la garanzia del tecnico privato che sgrava lo Stato, e allora abbiamo già capito dove si va a parare. Vi chiediamo se il principio della delocalizzazione qui declinato è lo stesso principio di cui parlava Boeri e di cui si parlava anche nei commi iniziali con le zone di atterraggio, decollo, crediti edilizi e quant'altro. Non ci sapete rispondere, però ci dite che Boeri non risolveva il problema e che questo testo invece sarebbe più serio e migliore. Però non ci spiegate se questo meccanismo della delocalizzazione sia quello o no. Se non è quello, spiegate che cos'è; se è quello, allora vi sfido a dire che qui sia meglio declinato di quanto non fosse nel piano precedente, che a detta vostra non risolveva niente. Perché non si scrive chiaramente rosso, giallo e verde? Perché non si scrivono queste cose? L'avete scritto voi in maniera ambigua perché ci sono troppe pressioni e non avete la possibilità di reggerle. Quando si deve fare una zona rossa su un terreno che in passato è stato reso edificabile, quella pressione non la reggete. E allora ci si nasconde dietro le ambiguità e dietro le parole.

**Articolo 12 - (Tutela e valorizzazione del territorio rurale): approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari**

**Emendamento abrogativo dell'articolo 12 proposto dalle opposizioni: respinto con 4 voti a favore e 10 contrari**

**Matteo Casali (RF):** Il mantra è sempre quello: dissesto idrogeologico, dissesto idrogeologico, dissesto idrogeologico. E noi dobbiamo ripeterlo allo sfinimento perché il segretario adotta nelle leggi la stessa tecnica che usa sui social: fa l'elenco- Ma è interessante perché la funzionalità idrogeologica del territorio è qualcosa di diverso dalla sicurezza idrogeologica. Questo è un articolo-mantra, perché ribadisce formule e principi, e siamo ancora, come diceva un commissario di maggioranza, nell'ambito della poesia, anche se cerchiamo di fare riflessioni di merito. Si parla di evitare la realizzazione di insediamenti isolati, e questo è condivisibile; colgo l'occasione per richiamare il tema delle zone B, cioè delle zone residenziali sparse a intervento diretto, che già in passato qualcuno considerava un'aberrazione dei primi principi di pianificazione, e quindi bene ricordarsi dell'esigenza di consolidare quel tessuto. Quanto al mantra di assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio, i punti c) e d) non mi sono chiari. "Mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione": vorrei capire cosa significhi esattamente, se si intende la rigenerazione di quel paesaggio oppure la sua riproduzione in più siti. Non è chiaro. Ancora meno chiaro è "recuperare i paesaggi interessati da processi di rimboschimento naturale o artificiale", perché così come è scritta sembra che il rimboschimento sia qualcosa di deleterio e che quindi i paesaggi vadano recuperati da esso. Vorrei semplicemente capire se questo sia davvero l'intendimento. Al di là del tema dell'edificato sparso, del mantra sulla funzionalità idrogeologica e di questi due chiarimenti, questo resta un articolo di chiarimento e di introduzione poetica, come qualcun altro in questa commissione ha definito questo genere di articoli.

**Gaetano Troina (D-ML):** Io penso che in questo articolo, con tutto il rispetto, ci sia un limite alla creatività nell'uso dei termini. Posso anche accettare formule come le vocazionalità tipiche che connotano un territorio, ma quando alla lettera b) si dice che le pratiche agricole sono in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale, anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola, francamente non si sta dicendo nulla di comprensibile. Che cosa significa "riproduzione del patrimonio territoriale"? Che il patrimonio territoriale si riproduce? Che si moltiplica? Che si rappresenta? Il significato non è chiaro. Lo stesso vale per la formula "mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione". Se la prendiamo alla lettera, sembra quasi che si debbano fare dei quadri dei paesaggi rurali, perché dal punto di vista lessicale non ha un altro significato immediato. Io chiedo cortesemente che ci venga spiegato che cosa si intende con il termine "riproduzione", perché non è affatto chiaro.



**Emanuele Santi (Rete):** Non mi addentro sul tema della riproduzione evocato dal commissario Troina, che forse in questo momento sente più suo di me, ma il punto è un altro. Qui non si vuole insegnare l'italiano né fare i professorini, però oggettivamente questo testo lascia ambiguità e incertezze. Tolto l'articolo 10, che entrava un po' più nel vivo delle questioni, il resto rimane nell'ambito della poesia, del voler scrivere e abbellire. La cosa più evidente è che in ogni articolo, al primo punto di ogni elenco, compare sempre la funzionalità idrogeologica. È sempre il primo punto. Magari una volta la si potrebbe mettere al terzo o al quinto, ma no, è sempre il primo. Ed è chiaro che questo dimostra che quello è il punto debole di chi presenta la legge, perché fino a ieri avete sostenuto che nelle aree a dissesto idrogeologico non si può costruire, che ci sono problemi e così via. Oggi invece, con queste formulazioni ampie e variabili, se c'è il parere del tecnico, se c'è l'autorizzazione della Protezione civile e qualcuno si prende la responsabilità, allora alla fine si potrà costruire anche lì. Questa è la sostanza. E con questo di fatto archiviate quello che avevate sostenuto in passato. Se poi volete mettere mano anche ad alcuni termini, ben venga, perché "mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione" davvero non si capisce che cosa voglia dire. E anche "recuperare i paesaggi interessati da processi di rimboschimento naturale o artificiale" è una formula che non riesco a capire.

**Segretario di Stato Matteo Ciacci:** A me sembra un po' l'esatto contrario di quello che sostenete, cioè il vero mantra è ripetere a ogni passaggio che questa legge avrebbe derogato i principi fondamentali in materia idrogeologica, nella speranza forse di convincervi voi stessi o di convincere altri che sia davvero così, nonostante nella norma ci sia scritto l'opposto. Questo è invece un valore che abbiamo introdotto, sia nel piano di tutela, che a livello gerarchico è il principale, sia nella fase transitoria in attesa che quel piano di tutela venga redatto e ci dica quali sono le zone rosse, quelle gialle e quelle verdi. Non è ancora previsto perché il piano va ancora scritto, e poi successivamente vi sarà una procedura specifica e dettagliata che consentirà di capire eventualmente come mitigare in determinate aree. Io voglio vedere, per esempio, un cittadino sammarinese che ha un terreno che presenta criticità ma che possono essere risolte con interventi di sostegno, perché mai non dovrebbe poter sviluppare una attività edilizia su quel terreno. Andateglielo a dire voi. Io non sto dicendo che sulle aree rosse o particolarmente dissestate si costruirà; sto dicendo che su altre aree questa valutazione dovrà emergere nel confronto sul piano di tutela e non essere una scelta politica astratta. Quindi capisco la necessità di insistere sul tema, ma qui il tecnico fa il suo mestiere ed è giusto che lo faccia. E tengo anche a chiarire che il Servizio controllo strutture della Protezione civile non è un passacarte e il suo controllo non è affatto soft. Anzi, vi assicuro che su pratiche importanti, come quella del polo della sicurezza, il confronto tra tecnico di parte e Protezione civile va avanti da mesi proprio per le integrazioni richieste. Quindi il sistema dei controlli può essere arricchito, ma non è né scarso né scadente. Quanto alla riproduzione del patrimonio territoriale, per me significa garantire che il territorio rurale continui a esistere, a funzionare nel tempo, a mantenere le proprie qualità. Significa preservarlo e sostenerlo. Se ci sono aree paesaggistiche meravigliose del nostro territorio, il punto è conservarle e far sì che magari da aree dismesse nascano nuove funzioni rurali adeguate. Faccio l'esempio di Gualdicciolo, che era un'area rurale e centro zootecnico e che era stata trasformata in un bidone all'aria aperta: riprodurre un'area rurale all'avanguardia significa restituire quella funzione. Per me questo è il senso dell'articolo. Sul tema della funzionalità idrogeologica possiamo anche scherzare, ma non c'è nessuna intenzione di ripetere gli errori fatti in passato.

**Matteo Casali (RF):** Io ho semplicemente detto che quella che voi state facendo passare come doppia conforme, e l'avete detto voi pochi minuti fa sostenendo che ci sarebbero più garanzie, è in realtà una sciocchezza. Anche oggi, infatti, un progettista firma un progetto, cioè quella che voi chiamate la prima conforme, e poi il Servizio controllo strutture istruisce la pratica, cioè la seconda conforme. Non c'è nulla di nuovo rispetto a ciò che già si fa. Il decreto sulla normativa geotecnica sarà un surplus inutile, a meno che non pensiate di emendare le Norme tecniche per le costruzioni del 2018 o



qualche eurocodice, e spero di no. Sarà qualcosa di sostanzialmente inutile, buono al massimo a dare colore al tempo e a gravare ulteriormente quella struttura che già funziona, aggiungendo cavilli, passaggi e forse qualche giro in più attorno ai tavoli. Poi continuiamo a parlare di zone rosse, gialle e verdi, fra un po' tireremo fuori un'altra sfumatura, ma il problema è questo, segretario: tutta questa roba non c'è scritta. Tutto quello che lei dice è nelle sue intenzioni, nei suoi pensieri e forse nelle sue buone intenzioni, ma non è nel testo. Nessuno dice che bisogna arrivare al taglione, tutto sì o tutto no, però tutta la costruzione che lei presagisce qui non compare, neppure nei principi. Quando noi le chiediamo come intendete declinare il principio della delocalizzazione, se sia lo stesso meccanismo di cui parlava il piano Boeri, non riceviamo risposta. Anzi, il suo collega di maggioranza ha appena detto apertamente che si tratta di sgravare lo Stato e demandare determinati oneri ai tecnici privati. Io invece continuo a ritenere che il rosso, il giallo e il verde debbano essere stabiliti dagli organismi pubblici e dalla comunità, non dai tecnici privati. Vi state muovendo in un'ambiguità enorme per cercare di tenere in piedi tutte le sfere, come fa un prestigiatore, perché probabilmente qualcuno in buona fede vuole andare in una direzione, mentre qualcun altro, che il territorio l'ha gestito per trent'anni, ne vuole seguire un'altra. Questa norma non disambigua nulla, anzi lascia tutto aperto: a lei per intenderla in un modo, ad altri per intenderla nel modo più comodo. Questo è uno dei pericoli di questa norma.

### **Art.13 - (Rigenerazione e riuso dei tessuti urbani)**

#### **Emendamento abrogativo proposto dalle opposizioni**

**Matteo Casali (RF):** La presentazione di tutti gli emendamenti abrogativi risponde a una postura rispetto alla legge nel suo complesso generale, non necessariamente rispetto a questo articolo che, avendo ancora una volta una declinazione di principi generali, se non generalissimi, potrebbe anche trovare qualche forma di condivisione. Vorrei però fare uno o due ragionamenti di carattere più generale, magari per lasciare qualche spunto quando qualcuno dovrà mettere le mani non nella poesia, ma nella prosa, diciamo così, quando sarà il momento di intervenire davvero sul testo. Continuo a vedere questo richiamo agli standard di qualità ambientale e architettonica, all'elevazione di questi standard. È una sfida molto interessante, come ho già detto, ma mi sembra strano declamarla per legge. Mi viene in mente quando diciamo che dobbiamo fare leggi per favorire la governabilità: la governabilità non è nelle leggi, ma nella maturità della classe politica. Allo stesso modo la qualità architettonica è difficile, se non impossibile, da prescrivere per legge. Va bene auspicarla, ma dovrebbe stare soprattutto nella qualità della preparazione e della redazione dei progetti e nella qualità degli organismi preposti a valutarli. Dovrebbe quindi essere uno sforzo collettivo e comune. Capisco l'intenzione, ma mi stride un po' vederla imposta per legge. Quanto al resto, i punti A, B, C e D sono per carità condivisibili nella loro dichiarazione generica, però a volte mi chiedo perché questi obiettivi ambientali o ambientalisti, certamente nobili e condivisibili, vengano immediatamente correlati alla qualità del vivere la città. Non è una correlazione immediata né univoca. E attenzione, perché mi pare si possa incorrere in un errore già commesso anche da una certa intelligenza in una fase abbastanza recente: quello della surroga di un linguaggio. Quando non si hanno idee e si cerca un linguaggio sostitutivo o degli indirizzi sostitutivi, il rifugio più sicuro è quello degli obiettivi ambientali o ambientalisti. Sono obiettivi nobili e vanno perseguiti, ma se li usiamo come una salsa buona per qualsiasi pietanza, finiscono per diventare esattamente come la funzionalità idrogeologica che ripetiamo e ripetiamo nella speranza che entri, ma che forse ripetiamo proprio perché non ci crediamo fino in fondo.