

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

Giovedì 9 aprile 2026, pomeriggio

Nella seduta pomeridiana è proseguito 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 32 al 42.

Ad aprire il dibattito è stato l'articolo 32 sulla Conferenza dei Servizi in ambito urbanistico. Il Segretario di Stato Matteo Ciacci ha spiegato che lo strumento serve a "coordinare e velocizzare l'acquisizione di autorizzazioni e pareri", ma dalle opposizioni sono arrivate perplessità sull'obbligatorietà della convocazione. Matteo Casali (Rf) ha chiesto chiarimenti sottolineando che "scrivere 'è convocata' significa che deve essere convocata", proponendo una formulazione meno vincolante. Il governo ha accolto l'osservazione, modificando il testo in "può essere convocata", e l'articolo è stato approvato.

Più acceso il confronto sull'articolo 33, relativo ai convenzionamenti attuativi. Ciacci ha evidenziato le novità: cessione allo Stato di almeno il 30% della superficie o del valore, oppure realizzazione di opere pubbliche. "È una strategia win-win tra pubblico e privato", ha detto. Casali ha però messo in guardia: "Il sistema resta uno scambio dove il privato dà molto meno di quanto riceve". Critiche anche sulla mancanza di una chiara "utilità pubblica conclamata". Dopo un confronto, è stato approvato un emendamento che elimina il vincolo delle opere previste nel PPA.

L'articolo 34, sul convenzionamento in esecuzione del Piano Pluriennale di Attuazione (PPA), ha visto una netta contrapposizione politica. Casali ha definito il PPA "uno strumento di gestione, non di pianificazione", mentre Ciacci ha difeso la norma come strumento di trasparenza: "Se un privato finanzia un'opera pubblica, si passa dal Consiglio per garantire totale trasparenza". L'articolo è stato approvato.

Anche sull'articolo 35 (schemi di convenzione) le opposizioni hanno denunciato eccessiva discrezionalità. "È un recinto di facciata che lascia le mani libere", ha dichiarato Emanuele Santi (Rete), lamentando l'assenza di un chiaro riferimento all'interesse pubblico. Il governo ha replicato che le modifiche sono limitate e coerenti con la normativa vigente.

Il dibattito si è infiammato con l'articolo 36, che introduce il Gruppo H – funzione abitativa collettiva (co-housing, studentati, comunità abitative). Ciacci ha parlato di "una discontinuità importante" per rispondere a bisogni sociali emergenti. Ma Casali ha attaccato duramente: "Vi inventate una funzione passe-partout per intervenire ovunque. È un grimaldello per la speculazione". Santi ha rincarato: "È possibile che sia distribuibile indiscriminatamente su tutto il territorio?"

La maggioranza ha respinto sia l'emendamento abrogativo sia quello aggiuntivo che subordinava l'introduzione della funzione H ai piani tematici. "Chiedete di far slittare tutto", ha replicato Ciacci, "ma noi vogliamo dare risposte subito".

Le tensioni sono proseguite con gli articoli 39 e 40, che estendono la funzione H alle zone per servizi e alle aree residenziali. L'opposizione ha denunciato il rischio di perdita delle aree a vocazione pubblica e di speculazioni immobiliari. "Da domani potrei fare uno studentato e dopo dieci anni trasformarlo in residenza", ha detto Casali. Ciacci ha difeso la scelta: "Le zone servizi devono rispondere ai bisogni di oggi, come studentati e co-housing".

Un passaggio significativo è arrivato quando il Segretario ha quantificato gli interventi pubblici previsti: "L'obiettivo è far uscire tre bandi: uno per il Casale la Fiorina, uno per lo studentato e uno



per la comunità abitativa”. Un’affermazione che ha spinto Santi a osservare: “Praticamente tutta questa legge serve solo per tre aree”.

Il confronto ha raggiunto il culmine con l’articolo 41, che consente l’insediamento della funzione H anche su aree private. “Lo avevamo detto e ci era stato negato: ora è scritto nero su bianco”, ha attaccato Santi. Le principali critiche riguardano il rischio speculativo legato al vincolo temporale di 10-15 anni.

Casali ha parlato di “grimaldello dei grimaldelli” denunciando il combinato disposto delle norme: “Un cittadino potrebbe trovarsi di fianco uno studentato con indici decisi tra quattro mura”.

Di fronte alle critiche, Ciacci ha aperto a modifiche: “Possiamo prevedere verifiche annuali sull’utilizzo e rivedere l’applicazione nelle zone B e BE”. Un’apertura che ha però suscitato ulteriori attacchi dell’opposizione, che ha parlato di “legge fatta per approssimazione”.

Respinto anche l’emendamento aggiuntivo 41-bis sul co-housing, con cui l’opposizione chiedeva un decreto delegato per disciplinare gli aspetti civilistici e gli standard edilizi. “È una realtà nuova che va regolata per evitare distorsioni”, ha spiegato Gaetano Troina (D-ML). Casali ha ribadito: “Il co-housing è un rapporto civilistico, non una funzione urbanistica”. Il governo ha però respinto la proposta, annunciando interventi in altri articoli.

Il confronto è entrato nel vivo con l’articolo 42, dedicato proprio al co-housing, dove si è registrata una parziale convergenza. Il testo iniziale ha sollevato forti critiche. Troina ha denunciato l’eccessiva vaghezza: “Così un investitore può fare il 30% di spazi comuni e il resto come vuole”. Santi ha insistito sul vincolo: “Se volete evitare speculazioni, alziamo il limite a 30 o 50 anni”. Casali ha aggiunto: “Il co-housing è difficile da definire urbanisticamente, servono regole chiare”.

Dopo una sospensione dei lavori, il governo ha accolto diverse osservazioni. “Renderemo obbligatori gli spazi comuni principali – ha detto Ciacci - e alziamo il vincolo a 20 anni per tutti, anche senza incentivi”. Inoltre, saranno obbligatori spazi come sale comuni, aree per attività e servizi condivisi, oltre ai collegamenti interni. Inserito anche l’obbligo di piena accessibilità degli edifici.

Il risultato è un compromesso che ha portato all’approvazione dell’articolo 42 con 9 voti favorevoli e 3 astenuti, dopo il ritiro degli emendamenti dell’opposizione.

Di seguito un estratto dei lavori.

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

Art. 32 (Conferenza dei Servizi in ambito urbanistico)

Emendamento abrogativo delle opposizioni

Segretario di Stato Matteo Ciacci: L’articolo riguarda la Conferenza dei servizi in ambito urbanistico, che viene istituita con il compito di coordinare e velocizzare l’acquisizione di autorizzazioni, pareri, concessioni e assensi necessari per la realizzazione di opere e interventi, secondo la normativa vigente. L’obiettivo è facilitare l’approvazione delle varianti e dei piani tematici per la localizzazione di opere e interventi strategici, oltre ad agevolare l’iter di approvazione dei piani particolareggiati e l’esame dei progetti relativi a opere pubbliche inserite nel Programma Pluriennale di Attuazione (PPA). La Conferenza è convocata dall’ente preposto all’elaborazione o all’istruttoria del piano di qualsiasi livello entro trenta giorni dalla presentazione dell’istanza. Sono garantiti i termini previsti dalla legge per l’integrazione della documentazione qualora gli uffici o gli enti ne facciano richiesta, come stabilito dall’articolo 6 della legge numero 160 del 2011, fatto salvo il dovere dell’amministrazione di non aggravare il procedimento. Gli uffici e gli enti interessati concorrono alla



formulazione di un parere unico. Per le pratiche edilizie relative a opere pubbliche inserite nel PPA, viene invece convocata la Conferenza di servizi istruttoria ai sensi della legge numero 94 del 2017.

Matteo Casali (Rf): Come ho già fatto questa mattina, chiederei cortesemente al Segretario se, per gli articoli che hanno già un corrispettivo nella legge vigente, riuscisse a fare una comparazione, anche sommaria, su cosa cambia e cosa rimane. La Conferenza dei servizi in ambito urbanistico è un istituto già esistente e attivo. Al comma 2 si dice che viene convocata dall'ente preposto; vorrei capire chi sia questo ente, se la Commissione per le Politiche Territoriali o l'Unità Pianificazione Territoriale. Inoltre, non capisco bene quale sia l'istanza: scritta così sembra che la conferenza debba essere convocata tassativamente per ogni livello di piano, comprese le varianti dei piani particolareggiati. Mi chiedo se questa sia davvero l'intenzione, perché di norma la Conferenza dei servizi è uno strumento straordinario a cui si accede in casi particolari, non un passaggio automatico. Riformulerei il comma 2 per non rendere la convocazione perentoria, altrimenti l'opposizione vi dirà ogni volta che dovete convocarla perché lo dice la legge. Lo spirito dovrebbe essere quello di uno strumento attivato su richiesta in base alle esigenze espresse dall'UPT o su proposta della CPT. Usare l'indicativo "è convocata" in una legge significa che l'atto è dovuto; io lo specificherei meglio per tutela di tutti, perché se scrivete "è convocata" vuol dire che deve essere convocata. Se garantite che non sia un termine perentorio mi fido, ma preferirei una maggiore chiarezza.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Penso che la Conferenza dei servizi possa essere davvero molto utile. Spesso sono gli stessi uffici o la Segreteria a volerla attivare. Penso ad esempio alla disciplina sulle permute o sulla vendita dei terreni pubblici di piccola entità: li abbiamo istituito una conferenza che ci consente di non dover aspettare ogni singolo parere tecnico dai vari uffici — Aaslp, Aass, Ugraa — e dalle Giunte, ma di incontrarci tutti insieme per ottenere un parere unico concordato in un colpo solo. Qui l'obiettivo è coordinare e velocizzare, quindi non abbiamo previsto modelli rigidi. Accolgo però l'osservazione di Casali e propongo di modificare il comma 2 specificando che può essere convocata "dall'ente o dall'ufficio" preposto all'istruttoria. Mi sembra più coerente, anche perché l'UPT che redige un piano particolareggiato deve poter proporre la convocazione di una conferenza dei servizi. Mi comunicano i tecnici che il termine non è di per sé perentorio, ma se siamo d'accordo inserirei la precisazione: "può essere convocata dall'ente o ufficio preposto all'elaborazione o all'istruttoria".

L'emendamento abrogativo è respinto con 3 voti favorevoli e 9 contrari.

L'articolo 32, così come emendato dal governo, è approvato con 10 voti favorevoli, 0 contrari e 3 astenuti.

Art. 33 (Convenzionamento attuativo degli strumenti urbanistici: parametri e criteri) Emendamento abrogativo delle opposizioni

Segretario di Stato Matteo Ciacci: L'attività di convenzionamento attuativo è di competenza del Congresso di Stato, in conformità ai parametri stabiliti dalla CPT. Nelle aree dei piani particolareggiati, la convenzione è l'atto che consente il riconoscimento dei diritti edificatori. Rispetto ai testi precedenti, abbiamo introdotto i commi 4 e 5 come elementi innovativi. Prevediamo che la convenzione debba includere l'acquisizione da parte dell'Eccellentissima Camera di una porzione di terreno non inferiore al 30% della superficie fondiaria; se le dimensioni dell'area non lo consentono, il proprietario verserà allo Stato una somma corrispondente a quel 30%. In alternativa, si può prevedere la cessione gratuita allo Stato di porzioni immobiliari della struttura da realizzare, sempre pari al 30% del valore, da destinare all'edilizia sovvenzionata o a opere secondarie. Un altro aspetto molto interessante è la possibilità di prevedere la costruzione di opere pubbliche strategiche preventivamente concordate. In passato capitava che al pubblico restassero le parti meno interessanti, come le strade;



ora invece, facendo riferimento alla superficie fondiaria dell'articolo 81, lo Stato incamera qualcosa di pregiato. Penso sia un'ottima opportunità di sinergia tra pubblico e privato, una strategia "win-win". Penso ad esempio al parco Laiala: grazie a un accordo con un privato, l'opera verrà conclusa nell'ambito di un'area residenziale. È un modo nuovo di convenzionarsi che permette al privato di ottenere premialità o crediti edilizi fornendo al contempo al pubblico l'opportunità di migliorare un parco o realizzare infrastrutture. Accolgo anche il suggerimento di eliminare dal comma 5 il vincolo per cui l'opera debba essere necessariamente prevista nel PPA: se un'opera pubblica è utile e interessante, si può fare comunque.

Matteo Casali (Rf): Penso che il termine "convenzione" faccia venire i brividi a ogni sammarinese di una certa età, perché sappiamo che in nome delle convenzioni sono stati fatti gli interventi più discutibili sul nostro territorio, specialmente negli anni '90, concedendo indici altissimi in cambio di qualche metro di marciapiede. Da qualche anno le convenzioni seguono schemi più rigidi, ma penso che il sistema resti comunque uno scambio dove il privato dà molto meno di quanto riceve. Riguardo alle novità del Segretario, è vero che il riferimento all'articolo 81 evita di incamerare scarti, ma bisogna stare attenti: lo Stato potrebbe non avere alcun interesse ad acquisire piccole particelle di terreno inutili, come accaduto in passato. Secondo me bisognerebbe inserire clausole di utilità pubblica conclamata, altrimenti è meglio incassare oneri in denaro. Inoltre, i commi 4 e 5 si riferiscono solo alle aree fuori dal perimetro urbanizzato, ma se andiamo a vedere le definizioni, il perimetro urbanizzato comprende praticamente tutto, sia l'esistente che le zone di espansione. Quindi temo che questa innovazione sia di poca cosa. Al comma 5 concordo sull'eliminare il riferimento al PPA, perché possono esserci opere pubbliche utili come forma di compensazione anche se non previste nel programma.

Dopo un confronto tra maggioranza e opposizione viene concordato un emendamento modificativo.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Leggo l'emendamento: il comma 5 dell'articolo 33 è sostituito come segue. *Nel caso previsto dal comma 3, la convenzione può prevedere, in alternativa a quanto stabilito al comma 4, la cessione a titolo gratuito da parte del privato di porzioni immobiliari facenti parte della struttura da realizzare, corrispondenti al 30% del valore dell'area valutata in base alle sue potenzialità edificatorie; tali porzioni saranno destinate all'edilizia sovvenzionata o ad altre opere di urbanizzazione secondaria. In alternativa, si può prevedere la costruzione, sulla base di progetti preventivamente concordati, di opere pubbliche di pari valore.* In questo passaggio abbiamo eliminato il riferimento alle opere "previste nel PPA".

Matteo Casali (Rf): Volevo solo chiedere una conferma: quindi l'emendamento prevede esclusivamente la cancellazione delle parole "previste nel PPA"? L'emendamento è solo questo, giusto? Semplicemente intendo dire che la discussione fuori microfono non ha apportato, secondo me, i chiarimenti necessari rispetto ai commi 4 e 5, riferiti al perimetro e alle definizioni. Ritengo assolutamente necessario che nel comma 4 venga esplicitata l'utilità pubblica conclamata.

L'emendamento abrogativo è respinto con 3 voti favorevoli e 10 contrari.

L'articolo 33 è approvato con 10 voti favorevoli e 3 contrari.

Art. 34 (Convenzionamento in esecuzione del PPA)

Emendamento abrogativo delle opposizioni

Segretario di Stato Matteo Ciacci: La convenzione in esecuzione del PPA esplicita le ragioni di interesse pubblico che giustificano il ricorso a bandi, avvisi pubblici di manifestazione di interesse o allo strumento negoziale, attestando la compatibilità con i criteri generali del piano attraverso una



motivazione puntuale e circostanziata. La sottoscrizione della convenzione e l'espletamento del bando o dell'avviso pubblico sono preceduti da una delibera del Congresso di Stato. In seguito, la convenzione viene approvata dal Consiglio Grande e Generale. In sede di perfezionamento del convenzionamento, è prevista l'allocazione di risorse pubbliche e private per perseguire le finalità del PPA. Qui parliamo del convenzionamento legato al piano di attuazione delle opere pubbliche, che prevede la relativa convenzione, l'eventuale avviso pubblico e la successiva approvazione consiliare.

Matteo Casali (Rf): Siamo assolutamente convinti della necessità di questo emendamento abrogativo, proprio per la considerazione che abbiamo del PPA. Secondo noi, il piano pluriennale di attuazione non è uno strumento di pianificazione, ma di gestione; di conseguenza, gli aspetti relativi ai bandi e alle convenzioni che riguardano questo strumento di programmazione dovrebbero essere gestiti con gli strumenti ordinari. Non credendo nel PPA come strumento di pianificazione, riteniamo del tutto inutile e superfluo questo ulteriore orpello normativo relativo a uno strumento che, per noi, non ha ragione di esistere.

Emanuele Santi (Rete): Non sono voluto intervenire sull'articolo precedente perché questi due o tre articoli trattano lo stesso tema, quindi faccio un intervento unico per esprimere la mia posizione. Penso che quando in questo Paese si parla di convenzionamenti, la gente che ci ascolta da casa tremi. Tutto è iniziato nei primi anni '90 con la convenzione del "parcheggione" e da lì ne sono seguite a centinaia. Devo dire con chiarezza che in queste convenzioni non si è mai perseguito l'interesse dello Stato, che è rimasto sempre marginale, ma si è fatto l'interesse del privato. Quando si parla di convenzionamenti bisogna essere molto prudenti e andare con i piedi di piombo. La proposta fatta fuori microfono dal collega Casali denota, oltre alle sue competenze tecniche, che ha studiato bene la legge; voglio rimarcare la volontà propositiva dell'opposizione, visto che molte nostre migliorie specifiche al testo sono state accolte. Tuttavia, quando chiediamo di specificare al comma 4 che nella convenzione deve essere rimarcata l'utilità pubblica, questo scatena le ire funeste di alcuni membri della maggioranza. Abbiamo scritto in venticinque articoli che difendiamo il Paese dal dissesto geologico, ma quando si tratta di difendere l'utilità pubblica, che dovrebbe essere scontata, sembra che non si voglia metterlo nero su bianco. Sappiamo bene che, nella prova dei fatti, in passato l'utilità pubblica è stata calpestata per perseguire gli interessi di alcuni privati. Se si voleva dare davvero un senso a questa legge, si doveva intervenire sulle procedure dei piani particolareggiati e dare meno potere alla CPT. Con il convenzionamento si mantiene una possibilità che, pur non dovendo essere demonizzata come strumento, sappiamo che può prestarsi a pressioni di interessi privati, e questo noi non lo possiamo accettare.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Cerco di spiegare meglio l'articolo, perché come maggioranza abbiamo lavorato tanto su questa modalità e vorrei che tutti comprendessero l'importanza di questi passaggi. Io credo che non si debbano criticare a priori le partnership tra pubblico e privato. Con determinati limiti e paletti, penso che sul nostro territorio si possa fare molto in sinergia. La collaborazione con il privato, se gestita adeguatamente, può essere assolutamente funzionale. L'articolo 34 stabilisce che per le opere pubbliche inserite nel PPA vi sia la possibilità di sottoscrivere una convenzione ed esplicitare un bando che consenta a un privato di sostenere lo sviluppo di un'opera infrastrutturale pubblica. Scriviamo nero su bianco e tipizziamo un concetto di partnership che passa addirittura per il Consiglio. Se un privato è interessato a finanziare un'opera, per evitare ombre e garantire totale trasparenza, si va in Consiglio Grande e Generale per l'approvazione. Vi invito a riflettere: anche se su questo progetto siamo stati divisi da posizioni diverse, credo che queste politiche di slancio possano diventare un terreno comune.

L'emendamento abrogativo è respinto con 3 voti favorevoli e 10 contrari.

L'articolo 34 è approvato con 10 voti favorevoli e 3 contrari.



Art. 35 (Schemi di convenzione) Emendamento abrogativo delle opposizioni

Segretario di Stato Matteo Ciacci: La CPT adotta gli schemi di convenzione che prevedono l'obbligo, per il soggetto convenzionato, di: a) cedere all'Eccellentissima Camera porzioni di terreno per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; b) corrispondere conguagli economici; c) realizzare opere di urbanizzazione; d) adempiere ad eventuali ulteriori obbligazioni. Nei casi di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, il soggetto convenzionato deve elaborare un progetto preliminare e un computo metrico estimativo da sottoporre agli uffici competenti per il relativo parere. Lo schema di convenzione può prevedere a carico del privato vincoli temporali di non alienabilità o il riconoscimento di crediti edilizi. È sempre prevista la corresponsione di un contributo economico minimo aggiornato con delibera della CPT. Gli schemi devono contenere: i titolari dell'area, gli impegni delle parti, i dati catastali, i riferimenti a eventuali aree di decollo e atterraggio, le prescrizioni urbanistiche del piano particolareggiato e il calcolo degli oneri. Lo schema di convenzione è adottato con regolamento e può prevedere lo scomputo totale o parziale degli oneri concessori.

Matteo Casali (Rf): Mi trovo di nuovo in prima linea perché non sono più il sostituto del commissario Troina. Gli aspetti generali sui convenzionamenti li ho già trattati, ma mi piacerebbe che il Segretario illustrasse nel dettaglio cosa sia stato aggiunto e cosa tolto rispetto alle norme attuali, così da fare un confronto immediato.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: In realtà, sugli schemi di convenzione siamo abbastanza allineati con quanto prevedono oggi le norme. Le modifiche fanno riferimento a ciò che andremo a prevedere ex novo con lo sviluppo dei piani tematici. Ad esempio, una modalità nuova riguarda i riferimenti catastali di eventuali aree di decollo e aree di atterraggio. Come dicevamo per le definizioni, è una modalità che ci piacerebbe esplorare in sede di compensazione e perequazione urbanistica; sono principi che ancora non abbiamo disciplinato interamente ma che potremo utilizzare nella determinazione dei piani tematici. Per il resto, direi che siamo in linea con la normativa vigente.

Matteo Casali (Rf): Confermo che anche la mia impressione era che l'unica modifica sostanziale fosse quella al punto D. È importante che, in una normativa così tecnica, lei garantisca questo confronto. La mia preoccupazione risiede nel fatto che questa norma mette in campo strumenti discutibili che, se non coniugati bene, rappresentano una fonte di seria preoccupazione; mi riferisco proprio alle aree di decollo, di atterraggio e ai crediti edilizi. Sono situazioni mutate dall'esperienza del piano Boeri, che però veniva criticato perché forniva strumenti senza dare soluzioni reali. Qui creiamo una "cartuccera" di strumenti senza sapere come e dove li applicheremo. Sappiamo solo che i crediti edilizi passeranno sempre per il piano particolareggiato, il che significa che passeranno per la CPT. Temo molto che, in un contesto così poco definito e lasciato alla libera mano, questa cartuccera di strumenti diventi pericolosa come una bomba a mano. Un tempo si diceva che questi meccanismi sarebbero serviti per risolvere problemi specifici come il degrado o il dissesto idrogeologico; ora invece prendiamo il meccanismo e lo applichiamo a tutto, dagli ecomostri a chissà cos'altro. Mercifichiamo la possibilità di costruire, trasformando il territorio in un patrimonio di crediti edilizi da cedere e riprendere senza una vera contestualizzazione. Rilevo, come faccio da tre giorni, l'estrema pericolosità di tutto ciò.

Emanuele Santi (Rete): Sugli schemi di convenzione ho avuto la stessa percezione del collega Casali. Qui si cerca di dettagliare uno schema, di creare un recinto, ma in realtà è un recinto di facciata che lascia le mani libere di fare il convenzionamento come si vuole. Secondo me, uno schema di convenzione dovrebbe avere parametri predefiniti e tenere ben in vista l'utilità pubblica e l'interesse



pubblico. Mi auguro che l'interesse pubblico venga rispettato d'ora in poi, ma sappiamo bene che le convenzioni del passato non ne hanno tenuto conto minimamente. Questo schema rimane molto vago e dà adito a fare di tutto, anche perché l'utilità pubblica non viene mai citata esplicitamente. Se si voleva dare un'impostazione diversa alla gestione del territorio, lo schema doveva avere ambiti più circoscritti e lasciare meno discrezionalità alla politica. Invece, nonostante la facciata, le porte rimangono tutte aperte. Mi aspettavo molto di più, visto che avevamo individuato nei piani particolareggiati, nella CPT e nelle convenzioni i punti chiave dove intervenire per eliminare le distorsioni del passato. Qui, di fatto, le riconfermiamo tutte, se non addirittura le allarghiamo.

L'emendamento abrogativo è respinto con 3 voti favorevoli e 10 contrari.

L'articolo 35 è approvato con 10 voti favorevoli e 3 contrari.

Art. 36 (Modifica dell'articolo 83 "Classificazione ed elencazione delle funzioni principali e secondarie insediate o insediabili sul territorio" della Legge n.140/2017)

Emendamento abrogativo delle opposizioni

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Ai gruppi di funzioni insediabili sul territorio viene aggiunto il "Gruppo H - funzione abitativa collettiva", che comprende: H1 autorimesse di pertinenza, H2 co-housing, H3 studentato, H4 alloggi per comunità abitative, H5 accessori e pertinenze (magazzini, lavanderie, tavernette, vasche natatorie, cantine), H6 volumi tecnici. Per queste funzioni si applicano le categorie A5 e A6. Con questo concludiamo la parte sulla pianificazione tematica e i convenzionamenti. Vorrei sottolineare che le criticità maggiori nella CPT sorgono spesso sugli indici, sugli incentivi energetici e sulle opere di urbanizzazione. Sulle convenzioni, invece, credo che in questo progetto di legge ci siano novità importanti legate all'interesse pubblico e alla partnership tra pubblico e privato. La funzione abitativa collettiva viene introdotta immediatamente. Le ragioni del co-housing e dello studentato nascono da un'analisi fatta in maggioranza e con gli uffici: la nostra popolazione sta invecchiando e ha bisogno di nuovi momenti di socialità. Crediamo nel "costruire bene", con spazi collettivi. Penso che l'università debba avere uno slancio importante e sia arrivato il momento di sdoganare il tema dello studentato. Infine, per gli alloggi per le comunità abitative, prevediamo che sulle aree edificabili dello Stato possano essere sviluppati progetti con caratteristiche specifiche per migliorare l'offerta urbanistica.

Matteo Casali (Rf): Questo è un caso in cui il nostro emendamento abrogativo è fortemente sentito, perché riteniamo questo punto estremamente pericoloso. Fino ad ora si è detto che non si fa pianificazione ma si danno solo gli strumenti; il progetto non c'è, resta il PRG del '92, ma improvvisamente si cambia modalità e si decide di mettere le mani sul territorio. Come? Introducendo una funzione abitativa surrettizia e sparpagliandola ovunque. Le funzioni dovrebbero seguire un progetto che identifica dove insediarle, invece qui ci si inventa una funzione "passe-partout" buona per tutto il territorio. Dico questo perché l'articolo va letto insieme agli articoli 41 e 45: la funzione H si può insediare ovunque con lo strumento del piano particolareggiato, cioè tramite la CPT. Questo accadrà anche nelle zone a intervento diretto, dove il piano particolareggiato non sarebbe previsto. Vi inventate una funzione per poter intervenire discrezionalmente dappertutto, rimaneggiando indici, distanze e comparti secondo la logica della CPT. Allargate le maglie della discrezionalità per poter intervenire dove volete. E poi, il nome "abitativa collettiva" è infelice: abitare in famiglia o in una palazzina è già un modo collettivo di abitare. Il co-housing non è una funzione abitativa, è un patto civilistico fra persone; io a casa mia posso già farlo, servirebbe solo una normativa snella per regolarlo. Questo è solo uno slogan per avere le mani libere. Lo studentato e le comunità abitative sono funzioni che esistono già, ma vi serviva il grimaldello per inserirle ovunque con la logica della CPT, sapendo che dopo soli dieci anni queste strutture potranno diventare qualsiasi altra cosa. Si parte con lo studentato o il co-housing concordando gli indici con il Segretario di Stato, ma questa non è



una legge per chi ha bisogno: è una legge per chi vuole speculare, per chi ha i soldi e vuole fare un investimento immobiliare che tra dieci anni potrà trasformare in residence o altro. Su questo non siamo affatto d'accordo.

Guerrino Zanotti (Libera): Non mi ripeto su altri ambiti, ma il collega Casali dice che il co-housing è solo un contratto civilistico tra persone. Non è vero. Ci sono esperienze di co-housing che significano condivisione di spazi in realtà abitative di diverse unità; non si fa solo all'interno di un singolo appartamento tra due persone, ma in strutture dove si condividono lavanderie, cucine e luoghi di aggregazione. È un'informazione a cui chiunque può avere accesso.

Miriam Farinelli (Rf): Confermo, non riguarda un solo appartamento. Sono più unità abitative che condividono spazi comuni con un contratto specifico che definisce le condizioni della coabitazione.

Emanuele Santi (Rete): I colleghi di maggioranza discutono su cosa sia o meno il co-housing, ma il problema qui è politico. L'articolo 36 è uno dei punti chiave di questa legge. Non si tratta solo di definizioni; il punto è cosa comporterà questa nuova funzione H. È possibile che sia distribuibile indiscriminatamente su tutto il territorio? Quanti co-housing o studentati avete in programma di fare? Qual è il fabbisogno reale? C'è uno studio o si segue solo il mercato? Se domani arrivano cinquanta richieste di privati, vanno bene tutte? Inoltre, all'articolo 13 scrivete che la funzione H può essere realizzata anche su terreni privati tramite il riuso, e questo apre la strada alla speculazione. Sarà una funzione destinata a chi ha soldi da investire, che porterà il progetto in CPT e, dopo soli dieci anni, potrà chiederne il cambio di destinazione. Quindi, quello che nasce come studentato tra dieci anni potrà diventare un residence. Nei nostri emendamenti abbiamo chiesto di allungare il vincolo almeno a cinquant'anni, perché questa nuova funzione sembra l'apertura alla speculazione edilizia selvaggia. Chiunque potrà chiedere di fare un co-housing in qualsiasi posto e, attraverso la CPT, si potranno fare opere sovradimensionate gestendo gli indici a piacimento. Se volete dare un segnale di discontinuità nella gestione del territorio, dovrete riflettere su questo articolo, ma mi pare che i margini non ci siano perché l'accordo in maggioranza è già stato trovato. È veramente imbarazzante.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Io credo che sia l'esatto contrario: con questo articolo diamo una discontinuità veramente importante. Per la prima volta sdoganiamo chiaramente il co-housing, lo studentato e le comunità abitative, dove lo Stato mette il terreno e i privati sviluppano progetti per costruirsi una casa. Bisogna anche fornire soluzioni e idee, non solo dire che le cose non vanno bene. Capisco i rischi ma non li condivido, perché la salvaguardia è garantita dal piano particolareggiato e dalle convenzioni. Stiamo anche valutando un emendamento per rafforzare i controlli sulle funzioni. Sulla durata, credo che l'esigenza sociale vada affrontata subito. Il co-housing nel nostro caso diventa anche un modo di costruire bene, a differenza di quanto fatto in modo scellerato negli anni passati. Spero di trovare soggetti che investano riqualificando l'esistente, dato che per il riuso prevediamo incentivi maggiori rispetto al nuovo. Se riuscissimo a riqualificare settanta o ottanta appartamenti trasformandoli in co-housing o studentati, avremmo raggiunto un grande risultato. Dire di no a tutto ha poco senso. Sarà il mercato a dire quanto ne serve, ma se facessimo anche solo uno studentato da trenta camere sarebbe già un successo incredibile.

Matteo Casali (Rf): Brevi risposte. Il co-housing, lo studentato o l'edilizia sociale non sono nuove tipologie edilizie né nuove funzioni, tanto è vero che le categorizzate come funzioni abitative già esistenti. Il punto è che con questa legge, da domani, si apre la strada a una gestione discrezionale sul PRG del '92 grazie alla "triade micidiale" degli articoli 36, 41 e 45. Porte aperte a tutto. Se volete fare edilizia residenziale seria, si fa una pianificazione urbana, si scelgono le aree e lo Stato ci mette i soldi, senza raccontare favole su cui poi qualcuno speculerà. Riguardo allo studentato, se qualcuno affitta un appartamento agli studenti si chiama "affittacamere", non studentato. Lo studentato è un'altra cosa e non ne servono a decine. Il co-housing lo abbiamo proposto noi per primi, ma non è



una tipologia edilizia. Queste sono funzioni propagandistiche dietro le quali temo ci siano interessi diversi. Questa non è politica sociale per la povera gente, è una politica per chi ha i "soldoni" da investire per fare speculazione e trovarsi tra dieci anni con un valore in mano molto diverso. Non prendete in giro le persone: se volete fare le case popolari, costruitele.

L'emendamento abrogativo è respinto con 3 voti favorevoli e 9 contrari.

L'articolo 36 è approvato con 9 voti favorevoli e 3 contrari.

Emendamento aggiuntivo di un articolo 36-bis (Insediabilità della Funzione Abitativa Collettiva) presentato dalle forze di opposizione

Matteo Casali (Rf): Questo emendamento è la cartina di tornasole per capire se vogliamo davvero fare le cose seriamente o se intendiamo prendere il PRG del '92, sparpagliarci sopra la funzione H e dare a tutti, da domani, la possibilità di fare quello che vogliono. Con questa proposta vi chiediamo semplicemente: volete davvero introdurre la funzione H? Perché questa funzione, lo ripeto, sarà insediabile da domani sulla zonizzazione del PRG del '92, il che rappresenta una contraddizione in termini rispetto a quello che avete sostenuto fino a otto secondi fa, ovvero che siamo qui per creare una cornice e dare gli strumenti necessari. Questa invece è proprio un'entrata a gamba tesa sul territorio. Se volete dimostrare il contrario e inserire questa novità con oculatezza laddove serve, e non come una carta jolly che va bene per tutti i giochi, dimostratelo accogliendo questo emendamento. La nostra proposta prevede che la funzione H si insedi solo dopo l'approvazione del piano tematico riferito alla zona interessata. Così avremmo una garanzia in più contro la speculazione, perché si presume che questa funzione verrebbe armonizzata con i luoghi in cui intendete inserirla. Sapremmo quante strutture ci sono, dove e come vengono inserite e, soprattutto, non daremo adito a continuare a maneggiare quella "bomba a mano" che è il PRG del '92. Se tutta la discussione di questi tre giorni non è aria fritta, allora cogliete questa occasione per dimostrare la vostra buona fede: inseriamo la funzione H solo se e quando avremo le idee chiare sul territorio, dopo aver approvato i piani tematici e di salvaguardia. Non raccontateci la barzelletta, già sentita con il progetto di legge sulla casa, che con la funzione H risolvete l'emergenza abitativa; come vi abbiamo detto un miliardo di volte, quella è una situazione legata al mercato degli affitti e purtroppo non a quello della proprietà, perché a San Marino ormai una casa non se la può più permettere nessuno. Nel frattempo, se volete l'edilizia sociale, costruitela davvero. Da quando è partito il progetto di legge sulla casa, se aveste fatto un piano con gli strumenti del '92, oggi, dopo un anno e mezzo, avremmo forse i primi appartamenti. Caro Segretario Ciacci, invece di raccontare della funzione H, dei canoni calmierati e di tutto il resto, la verità è che non abbiamo portato a casa nulla. Non dite ai cittadini che così risolvete i problemi di chi non arriva a fine mese con l'affitto, perché è una presa in giro. Date una dimostrazione di serietà: non rendete la funzione H la carta buona per tutti i giochi su un tessuto di pianificazione vecchio come quello del '92; approvate i vostri piani tematici e distribuite la funzione H con oculatezza. Nessuna funzione al mondo, neanche la più benefica, può essere valida per ogni parte del territorio: non si possono mettere le latterie ovunque solo perché il latte è buono, sarebbe un'aberrazione. È qualcosa che contrasta con la logica della pianificazione e della progettazione urbanistica; nel migliore dei casi è un'operazione populista per fare un video in più sui social. Quello che temiamo di più è che dietro tutto questo ci siano fenomeni speculativi. Se volete rendere conto alla cittadinanza che fate sul serio, dimostrategli che non si tratta di un intervento speculativo: approviamo i piani, seguiamo il modello di pianificazione in cui crediamo e poi insediamo la funzione H dove può stare, non a pioggia sul territorio con gli strumenti della CPT. Avete l'occasione di dimostrarlo.

Emanuele Santi (Rete): Credo che dopo l'intervento del collega Casali sia difficile aggiungere altro perché ha colto perfettamente nel segno. Voglio solo ribadire un concetto: noi, in maniera propositiva e per non dare adito a speculazioni politiche, vi abbiamo detto che possiamo anche seguire il vostro



ragionamento sui piani tematici e sulla funzione H, ma per sgombrare il campo dall'ipotesi che questa serva solo a fare speculazione — come purtroppo crediamo — vi abbiamo proposto questo emendamento semplice. Se volete fare i piani tematici, fateli, approvateli e mostrateci la vostra progettazione; solo dopo, e non prima, inserite la funzione H, altrimenti non siete credibili. È molto semplice: in questo momento, dopo l'approvazione di questo progetto di legge, voi potrete inserire la funzione H in qualsiasi parte del territorio, sia pubblico che privato, usando i meccanismi della CPT, dei piani particolareggiati e delle convenzioni, gestendo il territorio con le mani libere che vi siete garantiti. Se domani dieci persone vorranno fare investimenti su studentati o co-housing, lo faranno senza programmazione o una visione d'insieme, se non quella speculativa. Con questo articolo vi chiediamo di darci prova che non volete favorire speculazioni. Vi abbiamo teso una mano con un emendamento che non è abrogativo, ma che darebbe un segnale: prima i piani tematici e poi la funzione H. Questo sarebbe il modo per rendere meno grave un testo che, a nostro avviso, si presta a rischi seri. Vedo che nessuno della maggioranza sembra voler battere un colpo, ma noi dei problemi seri li intravediamo eccome.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Fate bene a essere critici, anche nei miei confronti.

Fortunatamente credo di dover rispondere con i fatti, non solo con i video sui social, perché anche questa barzelletta è ora di finirla; visti i tanti cantieri che stanno partendo, noi le cose le stiamo facendo mentre voi ne parlavate e basta. Voi proponete di far slittare tutto perché volete fare un po' di politica, ma vi abbiamo detto fin dall'inizio che ci sono due velocità: una per la pianificazione e una per le esigenze sociali. Chiedendo di fare prima tutta la pianificazione, è chiaro che volete farci perdere un altro anno senza dare risposte. Non è vero che la legge sull'emergenza casa non ha dato risultati; ha consentito una crescita importantissima dei mutui prima casa rispetto a quello che avevate fatto voi di Rete nella precedente legislatura. Gli elettori vi hanno già detto cosa pensano di quello che avete combinato al governo. Noi puntiamo molto sulla riqualificazione dell'esistente, sistemiamo i parchi pubblici e i polmoni verdi invece di parlare solo di speculazione come piace fare a voi a parole. Nei fatti potrei citare il decreto 51 del 2017, fatto da un esponente di Repubblica Futura quando era Segretario di Stato, che ha permesso molti ecomostri sul territorio; l'esempio di Torraccia è evidente e noi lo stiamo eliminando. Per quanto riguarda le aree servizi già opzionate dal PRG del '92, noi diamo la possibilità di prevedere co-housing o studentati tramite un piano particolareggiato e una convenzione. Stiamo parlando di una pianificazione anche lì, altroché. L'unico motivo per cui presentate l'articolo 36-bis è perché non volete farci portare avanti questo tipo di iniziativa; questa è la vera propaganda che continuate a fare ogni giorno. Noi cerchiamo, con i nostri limiti, di fornire soluzioni e di costruire bene, perché non dobbiamo demonizzare il rilancio del comparto dell'edilizia. Non è vero che chi costruisce specula automaticamente; dove sarebbe la speculazione se prevediamo che chi prende gli incentivi debba destinare il 30% al canone calmierato? Semmai si offre allo Stato l'opportunità di avere appartamenti che da solo non riuscirebbe a costruire. Dire che lo Stato ci mette un anno e mezzo per fare gli appartamenti è una sciocchezza; lei Casali è stato direttore dell'Azienda dei Lavori Pubblici e sa bene che ora stiamo andando veloci perché ci mettiamo l'impegno, ma un anno e mezzo per degli appartamenti è irrealistico. La vera speculazione si fa sulle aree agricole, e noi alle aree agricole diciamo di no. La gente si arrabbia quando viene in ufficio a chiedere di costruire sul terreno agricolo per i figli e noi dobbiamo dire di no; quei no hanno un peso politico. Voi dicevate di sì a tutti quando eravate all'opposizione e i risultati si sono visti alle elezioni del 2024. Bisogna dire di no con serietà e spiegare le scelte senza speculazione politica. Il co-housing e lo studentato sono scelte sociali vincenti che non vanno rinviate. Da quanto si parla di studentato in questo Paese? Da una vita. E non è un affittacamere; noi, a differenza di chi c'era prima, scriviamo nero su bianco cosa sia lo studentato, cos'è il co-housing e cosa sono le comunità abitative, sia dal punto di vista edilizio che sociale. Ci vuole serietà. Ovviamente la nostra posizione sull'emendamento è contraria, perché non vogliamo bloccare la nostra forza propulsiva su cui abbiamo trovato un accordo in maggioranza e che ha il sostegno di uffici, ordini professionali, sindacati e associazioni di categoria. Nessuno ha



obiettato a questa impostazione perché può funzionare. Capisco che ogni obiettivo raggiunto dal governo e ogni cantiere che portiamo a casa crei forti grattacapi a questa opposizione.

Matteo Casali (Rf): Tutte le volte che il Segretario Ciacci entra in difficoltà, fa il comizietto e prova a buttarla in rissa, ma questa volta non ci casco. È abbastanza esilarante: dice che la pianificazione e i piani tematici partiranno subito, ma quando gli diciamo di inserire la funzione H dopo i piani tematici, risponde che così non gliela facciamo fare perché i piani non si faranno mai. È veramente l'apoteosi della contraddizione. Poi cita l'ecomostro del decreto 51 chiedendo chi ci fosse al governo: di certo non io. Un'altra cosa: quando facevo il direttore dell'Aaslp mi pare che le cose andassero bene e ne abbiamo fatte parecchie. Se avessimo dovuto fare trasmissioni televisive per ogni stupidaggine come fa lei, ci voleva Canale 5 per tutti i caroselli che mette in piedi. Al di là del suo comizio, se volete fare la pianificazione a estratti, fatela pure. Ma non diteci che non potete aspettare la pianificazione per la funzione H perché tanto la pianificazione non si farà mai; così si è smascherato da solo. Avete detto di essere già partiti con il CTS per fare tutta la pianificazione tematica e ora ci dite che vogliamo solo buttare la palla avanti? Noi vogliamo delle garanzie perché parliamo di una funzione potenzialmente esplosiva. Ci venite a parlare di controlli, ma per piantare uno "stuzzicadente" vicino a questo edificio vi è sfuggito di mano tutto e avete fatto un cratere stile Hiroshima. Se questa è la vostra capacità di controllo, Dio ce ne scampi, Segretario Ciacci. Istituiamo prima la griglia e poi impiantiamo la funzione H. Lei si contraddice ogni volta che apre la bocca e si innervosisce perché sa che abbiamo ragione. L'emendamento non è accoglibile solo perché la pianificazione non avete intenzione di farla davvero. Auguri e giù la maschera.

L'emendamento aggiuntivo è respinto con 4 voti favorevoli e 10 contrari.

Art. 37 (Modifica dell'allegato "C" alla Legge n.140/2017)

Emendamento abrogativo delle opposizioni

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Questo articolo riguarda la modifica dell'allegato C della legge 140 del 2017. In particolare, le tabelle dell'allegato C relative allo schema di calcolo per la determinazione degli oneri di concessione vengono sostituite dalla tabella dell'allegato M allegata alla presente legge. Sostanzialmente, con l'introduzione dei nuovi gruppi di funzioni, andiamo a modificare sia gli oneri che lo schema di calcolo nel testo unico e negli articoli successivi, come il 38 e il 39. Esamineremo ora tutti questi articoli tecnici.

Matteo Casali (Rf): Penso che potrebbe essere il caso di parlarne più approfonditamente quando discuteremo dell'allegato M. Lasciamo pure l'emendamento in votazione, ma per quanto mi riguarda chiudo qui il mio intervento.

L'emendamento abrogativo è respinto con 4 voti favorevoli e 10 contrari.

L'articolo 37 è approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari.

Art. 38 (Modifica dell'articolo 41 "Zone D1: aree produttive a Piano Particolareggiato" della Legge n.7/1992 e successive modifiche)

Emendamento abrogativo delle opposizioni

Segretario di Stato Matteo Ciacci: L'articolo 38 riguarda l'insediamento di alcune funzioni: la C14, ovvero autorimesse private ad uso pubblico con superficie superiore a 200 metri quadri; la C15, servizi di assistenza e sanità privata come cliniche veterinarie e mediche; la C16 e la C17, le stazioni di rifornimento. Modifichiamo il secondo comma dell'articolo 41 della legge 7 del 1992, stabilendo che in tali zone siano ammesse le funzioni del gruppo C (1, 5, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17) e tutte quelle



del gruppo D. In questo modo abbiamo aggiornato le funzioni nelle norme del piano regolatore basandoci sui gruppi inseriti all'articolo 36.

Matteo Casali (Rf): Chiedo un chiarimento perché temo di non aver capito bene. Il Segretario Ciacci ha detto che questa modifica dipende dall'articolo 36, ma a me sembra una cosa diversa. Per le zone D1, ovvero le aree produttive a piano particolareggiato, si aggiungono le funzioni 14, 15, 16 e 17 oltre a quelle già previste. Secondo me l'articolo 36 non c'entra molto con l'insediamento di queste nuove funzioni. Vorrei capire se ho ragione io o il Segretario, perché sono due posizioni diverse. Se ho ragione io, ci dovrebbe spiegare la ratio di questo inserimento, perché sembra l'ennesimo piccolo aggiustamento fatto all'interno di una legge generale.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Mi scuso con l'Aula; in effetti ho letto velocemente e ho sbagliato articolo. Se vogliamo evitarlo possiamo anche ritirarlo, ma la realtà è che in Commissione per le Politiche Territoriali ci siamo accorti più volte di un disallineamento tra le funzioni citate nel PRG e quelle che di fatto oggi sono già insediabili. Abbiamo voluto chiarire la situazione a livello normativo per le autorimesse private ad uso pubblico, le cliniche veterinarie e i servizi sanitari nelle zone produttive D1. Capisco l'osservazione di Matteo Casali (Rf) sul fatto che procediamo a due velocità tra programmazione generale e funzioni specifiche, ma in questo caso approfittiamo del testo per allineare norme e insediamenti già introducibili.

Matteo Casali (Rf): Chiedo scusa, ma continuo a non capire. Nelle zone D1 ad oggi sono insediabili solo alcune funzioni del gruppo C. Lei ci sta dicendo che in CPT, magari anche in modo un po' forzato, abbiamo inserito queste funzioni 14, 15, 16 e 17? Io nell'ultimo anno e mezzo non lo ricordo. Invito a una riflessione: se questo inserimento è considerato consono, bene; ma se dobbiamo fare una sanatoria per una situazione che non va, allora ho dei dubbi. Le cliniche veterinarie nelle zone produttive c'entrano come i fischi per fiaschi. Mi sembra che si stia viaggiando a tutto gas, specialmente per certe funzioni.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Comprendo la considerazione. Nonostante si dica che questa legge ce la siamo scritta da soli, ci siamo confrontati con gli uffici tecnici. Sono stati proprio loro a spingerci e a consigliarci di introdurre queste modifiche per correggere i disallineamenti più plateali. Abbiamo cercato di limitarli il più possibile, ma qualcuno è rimasto.

Matteo Casali (Rf): Che dire? Accetto la "spallata", ma mai la "leccata". Manteniamo comunque il nostro emendamento e lo portiamo al voto.

L'emendamento abrogativo è respinto con 4 voti favorevoli e 9 contrari.

L'articolo 38 è approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari.

Art. 39 (Modifica dell'articolo 48 "Zone per i Servizi" della Legge n.7/1992 e successive modifiche)

Emendamento abrogativo delle opposizioni

Segretario di Stato Matteo Ciacci: L'articolo 39 riguarda l'insediamento delle funzioni introdotte con l'articolo 36, comma 3. Era questo l'articolo che intendevo prima. Modifichiamo l'articolo 48 della legge 7 del 1992: in tali zone sono ammesse le funzioni del gruppo A (limitatamente al personale di servizio), e tutte quelle dei gruppi B, C, F, G e H. In sostanza, introduciamo le funzioni H nelle zone per i servizi.



Gaetano Troina (D-ML): Questo è l'articolo che introduce il gruppo H in quelle che fino a oggi erano le zone per i servizi, che vengono addirittura eliminate come nomenclatura. Come opposizione non apprezziamo affatto questa scelta, che è tra le più rilevanti del progetto. Le zone per i servizi avevano una funzione sociale peculiare per le collettività. Renderle disponibili per la funzione H — studentati, comunità abitative e simili — è per noi inaccettabile, specialmente perché queste funzioni hanno un vincolo temporale di pochi anni, dopo i quali possono essere cambiate. Il rischio è di consentire un'edificazione importante in aree che poi si trasformeranno in speculazioni, perché chi investe potrebbe avere fin dall'inizio l'intenzione di trasformare l'edificio in qualcosa di più redditizio. Per noi è un "no" su tutta la linea.

Matteo Casali (Rf): Inizia la sequela che culmina con l'articolo 41, dove disseminiamo le funzioni H ovunque. Ironia della sorte, le prime a cadere sono le zone a servizi che, a detta di chi ha gestito il territorio, erano forse l'unico baluardo positivo del piano del '92, altrimenti criticabile come semplice piano di edificazione. Le zone a servizi erano aree spesso di pregio destinate alla collettività e sono sempre state malviste da chi ha gestito il territorio con troppa disinvoltura. Queste zone capitolarono sotto la funzione H e sotto la pianificazione tematica che, a sentire il Segretario Ciacci, non si farà mai. Faremo solo confusione sul PRG del '92, ma i piani tematici non vedranno la luce. Se si facessero, queste zone scomparirebbero comunque. Da domani, su queste zone di pregio, io potrei fare uno studentato accordandomi con la politica, investendo soldi e ottenendo indici e distanze favorevoli tramite il piano particolareggiato. Passati dieci anni — che nell'edilizia sono un'inezia — avrò la possibilità di cambiare destinazione d'uso perché l'investimento è mio. Lo studentato diventerà una palazzina per civile abitazione e io ci speculerò sopra. Questo è il nostro grosso timore: l'ultimo baluardo delle zone a servizi sta capitolando di fronte a questo finto progresso, in realtà pilotato da vecchie logiche.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Io non ho mai detto che non faremo la pianificazione tematica; ho detto che la faremo in tempi rapidissimi. Semmai ho detto che, con l'impostazione dell'opposizione, la funzione H non partirebbe subito, mentre noi vogliamo dare risposte immediate. Sulle zone servizi, è vero che sono aree per funzioni collettive, ed è proprio per questo che ci siamo chiesti quali siano i servizi di cui il Paese ha bisogno oggi. Secondo noi includono studentati, co-housing e comunità abitative, specialmente in vista dell'Accordo di Associazione con l'UE e della crescita dell'Università. Crediamo in questi concetti di socialità e le zone servizi, essendo ampie, ci permettono di fare politiche di urbanizzazione più decorose e funzionali. Penso che questa sia la buona politica da portare avanti. Sul rischio dei 10 o 15 anni, io sono disponibile ad alzare il tetto a 15 anni se il timore è che poi si facciano affittacamere o palazzine. Però dobbiamo anche comprendere che il mondo cambia velocemente e abbiamo esigenze sempre nuove. La logica di questa legge, tra piani tematici e PPA, è di buttare via meno soldi possibile, finire le infrastrutture e non utilizzare nuovo territorio, ma solo quello già opzionato dal PRG del '92, sperando che stavolta l'edilizia sia di buona qualità.

Gaetano Troina (D-ML): Se c'è la disponibilità ad alzare i termini temporali siamo favorevoli. Capisco che il mondo corra, ma in caso di necessità si può sempre cambiare la legge in futuro; oggi preferirei essere prudente contro le speculazioni. Vorrei però chiedervi una cosa che non è mai stata detta chiaramente: quante di queste strutture pensate di far edificare? Quanti studentati, quanti co-housing? Se ne realizziamo due o tre per tipo siamo già avanti, ma vorrei capire cosa avete in mente visto che eliminate tutte le zone a servizi. Cosa ci metteremo nelle altre? Mi preoccupa che un investitore possa semplicemente aspettare il termine dei 10 o 15 anni per trasformare una struttura nuova in un affittacamere per residenze atipiche. È un modo di procedere critico, quindi chiediamo di rivedere i termini temporali per il cambio di funzione.

L'emendamento abrogativo è respinto con 4 voti favorevoli e 10 contrari.



L'articolo 39 è approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari.

Art. 40 (Modifica dell'articolo 32 “Zone prevalentemente residenziali” e dell'allegato “D” alla Legge n.7/1992 e successive modifiche)

Emendamento abrogativo delle opposizioni

Emendamento modificativo del governo

Segretario di Stato Matteo Ciacci: L'articolo 40 riguarda l'insediamento delle funzioni introdotte con l'articolo 36, comma secondo, nelle zone prevalentemente residenziali individuate dalla Legge 7 del 1992 e successive modifiche. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza e in tali ambiti sono di norma ammesse le seguenti funzioni, salvo diverse indicazioni della presente legge: tutte quelle del gruppo A, del gruppo B, del gruppo C e del gruppo G, oltre alle funzioni 2 e 4 del gruppo F e, appunto, tutte quelle del nuovo gruppo H. Inoltre, per ciascuna delle aree di ristrutturazione edilizia e urbanistica elencate e numerate nelle schede prescrittive per la redazione dei piani particolareggiati delle zone R1 e R2 di cui all'allegato alla Legge 7 del 1992, tra le funzioni ammesse vengono aggiunte quelle del gruppo H. Come dicevo precedentemente, con questo passaggio a cascata andiamo a modificare il piano regolatore introducendo le nuove funzioni previste all'articolo 36.

Matteo Casali (Rf): Come dicevo, siamo nel mezzo della carrellata che ci porta all'articolo 41 e allo spargimento urbi et orbi della funzione H. Io dico questo: se voi, anche restando nell'ottica del PRG del '92 e non in quella dei piani tematici che chissà quando arriveranno — come ha ammesso lo stesso Segretario — avete identificato nelle zone ritenute più opportune due, tre o magari cinque aree idonee per insediare determinate funzioni, e su quelle avete previsto la funzione H, noi vi saremmo venuti anche dietro. Ma secondo me la funzione H, lo ripeto, non ha proprio senso di esistere. Non può essere che questa funzione sia buona dappertutto: nelle zone a servizi, in quelle pregiate e in quelle meno pregiate. Voi arrivate a inserirla persino nelle famose zone R1 e R2, che sono già regolamentate da piani particolareggiati; lì mancava solo lo studentato da infilarci dentro, ci mancava proprio la H perché, come si dice, mancava solo un gallo che cantasse le ore. Se la vostra intenzione fosse stata sinceramente quella di risolvere un problema in fretta, avreste dovuto identificare una serie di aree precise sulla base del PRG del '92 e lì avviare tutto ciò che ritenete opportuno: il libero mercato, la sinergia tra pubblico e privato, l'apporto dei tecnici e dei capitali privati che lo Stato non mette. Questo sarebbe stato pianificare oculatamente o, quantomeno, contestualizzare gli interventi. Sono convinto che, piuttosto che distribuire questa possibilità a pioggia su tutto il territorio, si sarebbe potuto finalizzare meglio l'intervento anche per ottenere una realizzazione più celere. Invece no: avete preso e distribuito acriticamente questa funzione ovunque.

Questo è un principio contrario alla logica di qualsiasi programmazione, perché non può esistere una funzione che vada bene per l'intero territorio; è una contraddizione dal punto di vista pianificatorio. Ribadiamo per l'ennesima volta che si tratta di un principio pericoloso, perché il meccanismo sotteso a questa funzione è quello del piano particolareggiato e della CPT: l'indice viene deciso tra quattro mura, la distanza dai confini viene decisa tra quattro mura, l'altezza viene decisa tra quattro mura e così via. Per di più, queste situazioni sono sbloccabili in termini di funzione in tempi irrisori. Lei, Segretario, ha detto prima: "Magari ci fossero 50 o 70 appartamenti che diventano studentato". Ecco un altro lapsus freudiano: 50 o 70 appartamenti sparsi sul territorio che ospitano studenti non si chiamano studentato, si chiamano affittacamere. Vogliamo davvero uno studentato inteso come comunità per studenti, o vogliamo solo avere sul territorio 50 o 70 appartamenti in più? Perché forse quelli ci sono già. Si tratta di capire le logiche di mercato, e qui veniamo al fallimento del piano casa: abbiamo introdotto il canone calmierato invece di tutelare la proprietà, e adesso ci venite a dire che il piano casa funziona trasformando 60 domande inevase in "dichiarazioni di interesse". È tutta una questione di lessico: se io vado in un ufficio, faccio una domanda e questa non viene accolta, per voi



non è una domanda pendente o una disfunzione, ma diventa una "dimostrazione o dichiarazione di interesse" da parte del cittadino. Seguendo questo ragionamento, se vado a fare la carta d'identità e non me la danno, non è una disfunzione dell'Ufficio di Stato Civile, ma è bello perché ci sono "tante dichiarazioni di interesse" dei cittadini per la carta d'identità. Lei, Segretario, racconta sempre le cose in una maniera che è formidabile, veramente formidabile.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Volevo riconfermare quanto ho detto: magari trovassimo qualcuno, o tanti soggetti, disposti a mettere a disposizione 50 nuovi appartamenti per farne uno studentato. Lo riconfermo perché nella nostra norma io spero davvero di non dover gettare nuovo cemento, ma semmai di riqualificare l'esistente. Sarebbe uno stimolo molto importante se 50 appartamenti oggi esistenti venissero recuperati grazie agli incentivi che diamo; per la prima volta abbattiamo la monofase sulle spese di costruzione, addirittura del 50% se si riqualifica qualcosa che già esiste. Se noi quei 50 appartamenti li riqualifichiamo adeguatamente in studentati, creando delle aree comuni, riusciremmo a fornire una risposta concreta e io su questo ci credo fortemente. I piani tematici li faremo con la stessa velocità con cui cerchiamo di fare tutte le cose, garantendo il grado di approfondimento necessario. Per il resto, riconfermiamo la nostra posizione. Riguardo al determinare quali siano le aree servizi, mettiamoci d'accordo: c'è stato chi ha subito fatto l'elenco sui giornali, ma non è facile decidere su quale area costruire degli appartamenti; è facile a dirsi, ma più difficile a farsi. Ho una carissima amica di Fiorentino che è arrabbiata nera perché abbiamo proiettato, tra le potenziali aree servizi di Fiorentino, proprio un terreno di fianco a casa sua; la cittadinanza purtroppo reagisce così. È un approccio diverso: si può pensare di individuare un'area, ma poi se è di fianco a casa tua diventa un problema, un po' come per l'antenna a Domagnano che bisogna sempre farla "un po' più in là". È tutto semplice quando si sta dall'altra parte, lo facevo anch'io, ma secondo me fare in modo che si costruisca bene su aree servizi già opzionate — senza quindi utilizzare terreni agricoli dove la pressione è fortissima — con funzioni urbanistiche nuove e costruendo meglio, mi sembra una soluzione equilibrata. Capisco la critica, ma non è facile individuare puntualmente i siti perché verrebbe fuori una gestione complessa. Applicare la norma a tutto il territorio ci consente, tramite i piani particolareggiati e le convenzioni, di governare il territorio lasciando poi al mercato il compito di capire se l'investimento sia sostenibile o meno.

Matteo Casali (Rf): Sarò brevissimo soltanto per ripetere la domanda che ho fatto prima e che non ha avuto risposta: di questi studentati, co-housing e comunità abitative, quante strutture stimate di realizzarne effettivamente sul territorio, tramite bando o altre modalità? Perché le zone in cui verrà consentita la funzione H sono tantissime, ma immaginiamo che le strutture reali non saranno poi così tante. È proprio lì che risiede il rischio della speculazione e vorremmo capirci qualcosa di più.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Per quanto riguarda le aree a bando sulle aree servizi pubbliche dello Stato, ne prevediamo due: uno studentato e probabilmente l'ampliamento del Casale la Fiorina. Inoltre, come auspicava inizialmente la commissaria Civerchia, sarebbe davvero opportuno poter sviluppare, nell'area adiacente al Servizio Minori, delle attività legate al "Dopo di noi", dato che la zona si presta bene. L'ampliamento del Casale è un'esigenza ormai conclamata, ma dobbiamo considerare che non abbiamo bisogno solo di assistenza robusta; i tecnici del settore ci dicono che oggi più che mai serve un gruppo di appartamenti con aree comuni e l'area servizi della Fiorina è perfetta per questo. Sullo studentato ci sono delle ipotesi che verranno messe al vaglio, ma non voglio fare nomi qui per non scatenare putiferi. Comunque l'obiettivo è far uscire tre bandi: uno sulle comunità abitative, uno sullo studentato e uno sul co-housing, lavorando contemporaneamente e speditamente sul piano di tutela.

Emanuele Santi (Rete): Praticamente il Segretario Ciacci ci ha detto che tutta questa discussione di questi giorni serve solo per tre aree. Poteva dircelo subito: se ci avesse presentato tre aree pubbliche già identificate per lo studentato, il co-housing e l'ampliamento del Casale la Fiorina, gliele avremmo



approvate mettendo la firma adesso. Invece ci ha fatto lavorare su 67 articoli e 10 tabelle per scoprire che tutta questa roba era funzionale a tre interventi. Ma secondo me non è così, Segretario. Quando la stampa scrive che ci sono già sette aree individuate, tra pubbliche e private, di solito è puntuale. Si parla di Montegiardino, Faetano, Fiorentino, Acquaviva e Gualdicciolo. Non è che oltre ai progetti pilota, siccome ha previsto il mix tra pubblico e privato, farete dei co-housing o degli studentati su terreni privati adiacenti a quelli pubblici, con un vincolo di soli 10 anni? I dubbi ci sono: quando si fa politica bisogna essere seri perché le criticità in questo progetto sono reali. Sappiamo che ci sono persone con i portafogli pieni pronte a investire e temiamo che strutture nate come studentati diventino residence o palazzine dopo appena 10 anni. Se lei ci assicura che questo progetto serve solo per quelle tre aree e che la funzione H verrà inserita esclusivamente lì, lo mettiamo a verbale. Ma il sentore è che con la CPT e le mani libere vogliate fare altro. Valuteremo fra qualche mese se sarà stato di parola.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Vado velocemente per chiarire la questione al commissario Santi. Per quanto riguarda le aree servizi e le aree edificate dello Stato, siamo andati a vederle una per una con l'architetto Battistini. Le aree edificabili del nostro Stato non ancora costruite sono complessivamente 17; quelle potenzialmente utili sono probabilmente le sette che lei ha elencato, ma non abbiamo scoperto nulla di nuovo: sono aree già opzionate nel PRG del '92 come aree servizi dello Stato, ed è lì che potrà ricadere la funzione H pubblica. Non abbiamo ancora deciso se farlo a Montegiardino o al Ventoso proprio perché, come dicevo prima, bisogna sentire le Giunte di Castello e la cosa non è così scontata. La facciamo facile a parole, ma la realtà è complessa. Se si trovasse una soluzione per cui gruppi di appartamenti diventano funzionali a uno studentato o al co-housing, sarebbe un ottimo risultato. Quell'elenco uscito sui giornali probabilmente deriva da una serata pubblica in cui i cittadini ci hanno chiesto di vedere le aree servizi dello Stato e noi le abbiamo mostrate; da lì sarà nato l'allarmismo o l'interesse positivo. Riconfermo quindi che il nostro obiettivo è portare avanti tre bandi di iniziativa pubblica: il primo per il Casale la Fiorina e il Servizio Minori, il secondo per lo studentato e il terzo come progetto pilota per la comunità abitativa. È vero poi che introduciamo la funzione H anche sulle aree servizi private, con dei limiti che vedremo dopo, e questa è un'ulteriore possibilità prevista dalla norma.

Matteo Casali (Rf): In questo dibattito il Segretario è intervenuto più volte e, pur essendo stato a volte chiaro, è riuscito a contraddirsi tre o quattro volte. Quando gli ho chiesto se avessero identificato delle aree, la risposta iniziale è stata: "Fosse facile! Fallo tu se sei capace". Mi ero segnato di rispondergli "Benvenuto, Segretario Ciacci, che finalmente capisce che governare non è facile". Poi però il dibattito prosegue e dice: "No, abbiamo già l'idea e tre bandi pronti". Allora qualcuno chiede se tutto questo "caravanserraglio" serva solo per tre interventi e lui risponde che è difficile perché nessuno vuole queste opere vicino a casa propria. Allora, per non farle vicino a casa di qualcuno, decidete di poterle fare vicino a casa di tutti nelle zone B, E e C, lasciando poi che ci pensi il mercato. Credo che una confusione più grande di questa, da parte di chi governa e dovrebbe dettare linee chiare, non si possa fare. Prima dice che è difficile e mi sfida a identificare le aree, poi dice che ha già i luoghi in testa ma non li dice per non scatenare un putiferio. Ma questo significa governare, Segretario? Assumersi responsabilità e portare avanti idee con gli strumenti che ci sono. Se un anno e mezzo fa avete deciso di fare interventi di edilizia sociale saremmo quasi alla fine, e lei, Segretario, lo sa bene. Invece lei fa la legge, poi farà i bandi, sperando nel frattempo di non far incavolare nessuno, nemmeno la sua amica di Fiorentino. Dice di avere le idee ma non le dice: quando li farete davvero questi interventi? Io sono allibito, questo è un dibattito da stand-up comedy. Lei fa degli sketch meravigliosi e le voglio bene per questo, ma come cittadino sono preoccupato. Sembra di essere a Zelig e ridiamo tutti, ma la situazione è seria perché dietro queste porte lasciate aperte si sviluppano appetiti certamente pericolosi.

L'emendamento abrogativo è respinto con 4 voti favorevoli e 10 contrari.



L'articolo 40 è approvato con 10 voti favorevoli e 4 contrari.

Art. 41 (Insediamento delle funzioni del Gruppo H-Funzione Abitativa Collettiva) Emendamento abrogativo delle opposizioni

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Le funzioni H2 (co-housing), H3 (studentato) e i relativi accessori sono insediabili nelle zone A1 (centri storici), nelle zone B e BE (aree residenziali di intervento diretto), nelle zone C (aree di completamento per i servizi a piano particolareggiato), nelle zone R1 e R2 (aree di ristrutturazione) e nelle zone per servizi previste dalla Legge 7 del 1992, sia in aree di proprietà pubblica che privata. La funzione H4 (alloggi per comunità abitativa) può essere insediata nelle stesse zone, con l'esclusione dei centri storici A1, esclusivamente qualora si tratti di aree di proprietà pubblica. Qui c'è una distinzione chiara: per co-housing e studentato diamo la possibilità di introdurli in tutte le aree dove già oggi si può costruire, aggiungendo le zone per i servizi sia pubbliche che private, mentre le comunità abitative restano una prerogativa delle aree di proprietà pubblica.

Emanuele Santi (Rete): Presentiamo convintamente questo emendamento abrogativo all'articolo 41. Ci tengo a ribadire che nel dibattito preliminare avevamo avvertito di stare attenti perché la funzione H non riguardava solo il pubblico ma anche il privato. Siamo stati attaccati e ci è stato detto che non era assolutamente vero, ma ora siamo arrivati all'articolo 41 che lo scrive chiaramente: "sia in area di proprietà pubblica che in area di proprietà privata". Lo dico ai colleghi di maggioranza che anche in separata sede ci assicuravano che la norma avrebbe riguardato solo le aree pubbliche: qui è prevista la funzione anche per le aree private, quindi prendetevi le vostre responsabilità. Ma quello che ci spaventa di più è il combinato disposto tra la funzione H sui terreni privati e il vincolo di inalienabilità che, stando agli altri articoli, è mediamente tra i 10 e i 15 anni. Per noi questo significa potenziale speculazione immediata e potenziale cambio di destinazione d'uso dopo soli 10 o 15 anni: da studentati o co-housing si passerà ad alberghi o residenze. Non vogliamo perdere tempo, ma qui la questione è seria. Questo limite di 10-15 anni ci sembra troppo poco garantista dell'interesse dello Stato, per questo negli emendamenti successivi abbiamo proposto di portare l'inalienabilità a 50 anni. Possiamo trovare una mediazione, diteci voi quale sia un numero di anni non vincolante ma tutelante, però 10 anni sono un tempo talmente breve che non possiamo non rilevare un possibile conflitto a discapito dell'interesse pubblico e a favore di quelli privati. Se volete dare un segnale di tutela, bisogna alzare gli anni di vincolo e, se volete fare una cosa fatta bene, dovrete togliere le proprietà private dall'articolo 41. Stiamo discutendo e vedo che c'è un confronto in atto: facciamo un buon servizio per il Paese, perché se sorgeranno dei problemi le responsabilità politiche saranno evidenti e ricadranno su quest'Aula, non certo sull'opposizione.

Gaetano Troina (D-ML): Il collega Santi è stato molto chiaro e sottoscrivo il suo intervento. È proprio il tema delle proprietà private che ci spaventa; nonostante le rassicurazioni del Segretario sui terreni pubblici, temiamo la speculazione sui terreni privati. Approfitto per chiedere, vista la recente presentazione sui media, se il progetto in collaborazione con privati vicino al Parco Laiala rientri in queste casistiche, perché sarebbe un esempio di possibile interferenza nella gestione del territorio. Inoltre, trovo preoccupante che tra i requisiti per insediare la funzione non ci sia il vincolo di realizzare strutture dedicate esclusivamente, ad esempio, agli studenti. Se si autorizza un edificio per l'abitazione collettiva, come si verifica che il soggetto, una volta rispettati i parametri come le aree comuni o la cucina, lo destini effettivamente a quello scopo? L'investitore potrebbe realizzare appartamenti che rispettano le metrature ma poi renderli di fatto abitazioni private. Non mi sembra previsto alcun tipo di controllo e questo rischia di prestarsi a ulteriori speculazioni. Lo stesso vale per studentati e co-housing: un conto è il nome che diamo alla funzione, un altro è l'utilizzo effettivo che se ne farà.



Matteo Casali (Rf): Tra tutte le preoccupazioni che mi genera questa legge, quella più forte riguarda il combinato disposto degli articoli 36, 41 e 45. La funzione H viene resa possibile a pioggia anche nelle zone BE, ovvero aree residenziali sparse di intervento diretto. L'articolo 45 dice che queste funzioni sono insediate nelle zone del comma 1 e 2 dell'articolo 41 — quindi anche nelle zone B e BE — a seguito dell'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Non venitemi a dire che questo è un errore marchiano, perché altrimenti mi comporto come il comico Greggio che prende la roba e se ne va; questa è una precisa volontà di intervenire con la CPT e le sue logiche anche laddove gli interventi oggi sono diretti. Un cittadino che abita in una zona B e deve solo rispettare gli indici, da domani potrebbe trovarsi di fianco uno studentato con indici, altezze e distanze decisi arbitrariamente in CPT tra quattro mura. Noi vi avevamo chiesto di insediare la zona H solo dopo aver fatto la pianificazione, invece da domani, sul tessuto del PRG del '92, si potrà insediare uno studentato in una zona B tramite piano particolareggiato. Se l'area è privata e non gode di benefici, l'articolo 43 dice che il vincolo di 10 anni vale solo se si richiedono incentivi; ma se uno interviene in una zona B guadagnando indici in CPT senza chiedere altro allo Stato, dopo un anno può passare da studentato a civile abitazione mantenendo gli indici più alti ottenuti. Se avete fatto un errore del genere ritirate la legge, ma temo sia una precisa volontà: è il grimaldello dei grimaldelli per avere mani libere su tutto il territorio. Zone B e BE, tremate, perché domani lo speculatore potrà comprare, fare uno studentato in CPT e il giorno dopo cambiare funzione.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Quando entriamo nel merito arrivano spunti di riflessione interessanti e, al netto delle battute, quando devo riconoscere delle osservazioni giuste lo faccio volentieri. Sul tema dello studentato, l'osservazione del commissario Troina è assolutamente pertinente: possiamo preparare un emendamento all'articolo 43 affinché tra i requisiti ci sia una verifica preventiva e anche annuale su chi risiede effettivamente nella struttura. Riguardo alle zone B e BE, il ragionamento era di introdurre il piano particolareggiato per consentire un convenzionamento e introiettare risorse. Però, se la preoccupazione è che si ingeneri la problematica descritta da Casali, possiamo presentare un emendamento per cui l'insediamento nelle zone B e BE resti subordinato alla convenzione ma senza richiedere l'approvazione di un piano particolareggiato. Così rimangono ancorati al PRG del '92 che per quelle zone prevede l'intervento diretto, mantenendo però l'utilità della convenzione.

Matteo Casali (Rf): Io sono allibito. Stiamo facendo una legge per approssimazione ed errori qui dentro; è un modo di fare allarmante. Ci si rende conto ora di aver scritto una roba che non sta né in cielo né in terra, ovvero intervenire con il piano particolareggiato in zone a intervento diretto, e ora lo cambiamo con un emendamento all'ultimo minuto. Non so se lo abbiamo sventato noi o se voi non siete capaci di guardarvi le punte dei piedi. Invece di buttare funzioni a caso, bisognerebbe fare ragionamenti di pianificazione e sapere quali siano i fabbisogni reali, non lasciare tutto al mercato. Avete introdotto la funzione dappertutto con la logica del piano particolareggiato anche dove non serve, il che significa mano libera sul territorio. Se ci stavate provando sono preoccupato, se è un errore lo sono altrettanto perché è un errore marchiano dovuto al modo in cui vi siete approcciati a questa legge. Le funzioni non si buttano sul territorio così per risolvere i problemi sociali. È grave che ci si renda conto solo alle sette di sera che il combinato disposto di tre articoli apre a derive di questo tipo.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: A volte gli approcci propositivi vanno colti in un certo modo visto che stiamo recependo una proposta dell'opposizione. Io non vedo alcuno scandalo nel modificare il testo. Personalmente non ritengo il piano particolareggiato qualcosa di negativo, ma per venire incontro a una posizione condivisibile la convenzione rimarrà, mentre il piano particolareggiato potrà essere bypassato. Prepareremo quindi due emendamenti: uno sull'articolo 45 in questa direzione e uno sugli articoli 43 e 49 per garantire verifiche reali sull'utilizzo dello studentato, come suggerito da



Troina. Credo sia il modo più equilibrato per fornire risposte salvaguardando il territorio e placando gli appetiti particolari.

Emendamento aggiuntivo dell'Articolo 41 bis (Co-housing) presentato dalle opposizioni

Gaetano Troina (D-ML): L'articolo 41 bis che vado a leggere riguarda il co-housing. La proposta è che il Congresso di Stato adotti un apposito decreto delegato entro il 31 dicembre 2026, con l'obiettivo di disciplinare sia gli aspetti civilistici del contratto di coabitazione, sia gli standard edilizi minimi necessari per poter insediare questa funzione abitativa. Come dicevo prima parlando dello studentato, riteniamo che sia fondamentale fare delle verifiche puntuali, specialmente per il co-housing, che è una realtà che il nostro territorio ancora non conosce e che non ha una disciplina articolata dal punto di vista civilistico. Forse nemmeno la comunità abitativa ha oggi una definizione vera e propria nel nostro ordinamento. Per questo motivo, dal nostro punto di vista, è opportuno procedere con una disciplina dettagliata, e abbiamo indicato una tempistica precisa per individuare gli standard edilizi minimi. Lo scopo è evitare che possano verificarsi distorsioni o speculazioni capaci di stravolgere il senso originario dell'idea di co-housing. Riteniamo importante prevedere il decreto delegato proprio perché si tratta di una tipologia abitativa del tutto nuova, che il nostro ordinamento non conosce nemmeno per analogia. Chiediamo quindi che venga presa in considerazione questa delega al Congresso, che secondo noi ha molto senso.

Matteo Casali (Rf): Noi abbiamo ribadito più volte che, a nostro avviso, la funzione H non rappresenta una nuova funzione abitativa, poiché è già ampiamente ricompresa nelle funzioni A e B esistenti. Secondo me il co-housing non solo non è una nuova funzione, ma non costituisce neanche un nuovo tipo edilizio o una tipologia edilizia così particolare da giustificare un insediamento gestito nel modo in cui è stato pensato in questa legge. Tuttavia, credo che siamo stati tra i primi a parlare di co-housing in questo Paese; abbiamo anche avuto confronti con associazioni e promotori di questa modalità dell'abitare. Quello che viene richiesto essenzialmente è una normativa leggera nei numeri ma solida nelle garanzie per chi sceglie questa modalità di vita. In realtà, la coabitazione è una scelta di natura civilistica, un rapporto di convivenza tra persone basato su determinate modalità. Penso che non sia un elemento che debba entrare nella pianificazione urbanistica, con la quale non ha nulla a che fare; ha semmai aspetti civilistici e regolamentari edilizi. Siccome il tema è importante, crediamo che debba essere disciplinato da un decreto delegato che identifichi i punti che ho elencato. Di primo acchito avremmo potuto proporre decreti delegati anche per le altre tipologie, ma non l'abbiamo fatto perché vogliamo valorizzare specificamente l'aspetto del co-housing. Le forze di opposizione credono in questa modalità di vita e pensano che possa essere una soluzione efficace per risolvere problemi sociali e di quantità di alloggi. Non vogliamo fare ostruzionismo né mettere troppi emendamenti nel mucchio, ma chiediamo seriamente di considerare il co-housing per quello che è, espungendolo da una disciplina urbanistica che non gli appartiene. Creare questa funzione H è un'operazione surrettizia, perché il co-housing rientra già nella funzione abitativa A.

Emanuele Santi (Rete): I colleghi hanno già spiegato la ratio di questo emendamento. Quando abbiamo esaminato questo progetto di legge, abbiamo cercato delle linee di intervento per rendere meno peggiore questo articolato sul co-housing. Secondo noi è un errore permettere che questa funzione sia diffusa e sparsa su tutto il territorio senza darle la giusta importanza. Come dicevano bene i colleghi, la funzione del co-housing è già compresa nella funzione A. Un anno fa parlavamo della legge sulla casa e abbiamo messo sul tavolo diverse idee, come il canone calmierato o la casa a riscatto, sapendo che nessuno ha la bacchetta magica. Vogliamo dare la giusta importanza a questo strumento per disciplinarlo meglio; non diciamo che il co-housing risolverà tutti i problemi abitativi, ma può essere una delle tante possibilità efficaci per il Paese. Però, fatto così, il co-housing può dare adito a speculazioni edilizie che non hanno nulla a che fare con lo spirito originario. Per questo abbiamo chiesto una delega speciale per un decreto, da farsi entro il 31 dicembre 2026, che fissi gli



standard minimi. Vogliamo una riflessione seria, anche perché Repubblica Futura aveva già portato il tema nella scorsa legislatura e noi ne condividiamo la sostanza. Siamo aperti a risposte concrete per i giovani, ma non prendiamoci in giro: permettere il co-housing ovunque, senza limiti, senza uno studio sul fabbisogno o un business plan, è svilente e riduttivo. Temiamo che sotto questa nuova funzione si nasconda un filo conduttore che porta alla speculazione.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Come dicevo prima, la parte relativa al rispetto delle norme urbanistiche sia per lo studentato che per il co-housing sarà prevista in un emendamento che faremo all'articolo 49. In questo modo andremo a recepire, seppur in maniera diversa, le posizioni espresse su questi temi. Per il resto, io credo che ognuno debba fare il suo: il pubblico pianifica e mette le regole e gli indirizzi, mentre il privato, entro certi limiti, mette a disposizione le strutture. Su questo vorrei essere molto chiaro: il progetto, il business plan e le valutazioni sulle opportunità devono essere fatte dal privato. Ricapitolando, non accogliamo questo emendamento perché prevederemo una soluzione diversa all'articolo 49.

Matteo Casali (Rf): Vedremo allora questo articolo 49, sperando che non sia il solito "delegone" che rimanda a un decreto per poter cambiare tutto a piacimento con la scusa di recepire le nostre istanze. Il tema di fondo però rimane: la funzione H non è una funzione abitativa nuova, ma è già recepita nel nostro ordinamento. Non si tratta nemmeno di tipologie edilizie nuove, quindi non se ne giustifica l'introduzione, soprattutto non a pioggia su tutto il territorio. La pianificazione non si può fare in questo modo; bisognerebbe identificare sulla zonizzazione del '92 quali siano le aree idonee. Lo studentato e il co-housing sono rapporti civilistici che richiedono garanzie, specialmente per le fasce deboli come gli anziani, e servono requisiti edilizi minimi, ma non possono diventare il pretesto per una nuova funzione abitativa ovunque. Se aveste identificato delle aree precise, il discorso sarebbe stato diverso. Quando parleremo di studentato, ci accorgeremo che in certe zone, come la zona B, forse non è una funzione adatta. Bisognava valutare punto per punto, come si fa quando si pianifica davvero.

L'emendamento aggiuntivo è respinto con 4 voti favorevoli e 10 contrari.

Art.42 (Co-housing)

Emendamento abrogativo presentato dalle opposizioni

Emendamento modificativo del comma 5 presentato dalle opposizioni

Emendamento modificativo del comma 6 presentato dal governo

Segretario di Stato Matteo Ciacci: L'emendamento che presento recepisce le osservazioni degli studi legislativi. I progetti finalizzati all'insediamento della funzione H2 devono individuare, oltre a una parte destinata a spazi abitativi privati, una parte destinata a spazi di uso collettivo che può prevedere: a) sale polifunzionali attrezzabili con cucine e servizi igienici; b) spazi per attività ludiche, culturali, ricreative e sportive; c) spazi di servizio come lavanderie, stenditoi, stirerie, dispense e locali impiantistici comuni; d) spazi di connessione tra unità immobiliari e spazi comuni; e) spazi per l'ospitalità temporanea; f) depositi per biciclette e ciclo-officine; g) spazi verdi attrezzati comuni. L'insieme degli spazi interni di uso collettivo non deve avere una superficie utile netta inferiore al 30% di quella complessiva. La previsione di tali spazi è facoltativa nei centri storici (zona A1). Gli interventi devono rispettare le norme vigenti sull'efficientamento energetico e la sostenibilità ambientale. L'insediamento della funzione, se vengono richiesti gli incentivi dell'articolo 50, comporta il vincolo di mantenimento della stessa per 15 anni. Tale vincolo va recepito nel piano particolareggiato, nel bando e nella convenzione. Infine, aggiungiamo l'articolo 142 bis alla legge 140 del 2017 per prescrivere che le unità immobiliari, gli spazi esterni e quelli comuni siano tutti accessibili.



Gaetano Troina (D-ML): Vado direttamente all'emendamento in subordine che modifica il comma 5 dell'articolo 42. Proponiamo di aumentare il vincolo per il passaggio di funzione da 15 a 50 anni. Come diceva il collega Santi, la nostra è una proposta e si può arrivare a una mediazione, ma 15 anni sono decisamente troppo pochi. Come sottolineava il collega Casali, è fondamentale definire bene cosa si intenda per co-housing dal punto di vista civilistico ed edilizio. Oggi, senza una vera definizione, un investitore potrebbe realizzare un edificio destinando al co-housing solo il 30% della superficie per spazi comuni e fare il resto come gli pare. Al comma 1 avete scritto che gli spazi collettivi "possono" prevedere quell'elenco, rendendo tutto facoltativo. Se vogliamo evitare speculazioni, questo elenco deve diventare obbligatorio, magari togliendo solo alcune voci meno essenziali come la ciclo-officina. Ma la sala polifunzionale con cucina, gli spazi culturali e la lavanderia sono indispensabili per un co-housing. Mi chiedo poi che senso abbia il comma 3, che rende facoltativi questi spazi nei centri storici, se tanto sono già facoltativi ovunque secondo il comma 1. O sono obbligatori per tutti, con l'esenzione per i centri storici, oppure la norma non ha senso. Vi invito a valutare seriamente queste osservazioni e a trovare una mediazione sul vincolo temporale. Se l'obiettivo è davvero evitare speculazioni, chi vuole fare un investimento duraturo nel co-housing non dovrebbe avere problemi con un vincolo lungo.

Aida Maria Adele Selva (Pdc): Solo una cosa, forse sono stanca, ma leggo all'articolo che i progetti "devono individuare" la parte destinata a spazi di uso collettivo. Quindi, dal mio punto di vista, non è vero che la parte comune non sia obbligatoria; uno poi può scegliere cosa prevedere all'interno di quella parte. La parte destinata a spazio collettivo è prevista obbligatoriamente, ma poi l'elenco di ciò che può contenere sembra facoltativo. Forse bisognerebbe precisare quali elementi debbano essere obbligatori. È vero che il comma 3, rendendoli facoltativi per i centri storici, sottintende che per gli altri siano obbligatori, ma forse andrebbe scritto meglio.

Emanuele Santi (Rete): Al di là del "può" e del "deve", che nelle leggi hanno sensi molto diversi — il primo è facoltativo, il secondo obbligatorio — l'interpretazione del collega Troina è corretta e andrebbe specificata meglio. Ma il punto vero è un altro: l'articolo 42 è l'occasione per fermare i dubbi sulla speculazione edilizia. Al comma 5 proponiamo di aumentare il vincolo di mantenimento della funzione H da 15 a 50 anni. Se uno ha davvero a cuore il co-housing, non deve esserci il minimo dubbio che dopo soli 10 anni possa cambiare destinazione d'uso e trasformarlo, magari, in un albergo. Vi abbiamo detto che 50 anni sono una proposta, ma 10 o 15 sono troppo pochi. Troviamo una via di mezzo, facciamo 30 o 35 anni. Se non accettate, date ragione a chi pensa che questo progetto serva solo a fare speculazione, perché un vincolo così basso su una funzione sparsa ovunque e gestita dalla politica tramite la CPT non si giustifica in altro modo. Volete tutelare l'interesse dello Stato? Allora date un segnale alzando questi vincoli.

Matteo Casali (Rf): Mi pare che qui emerga tutta la difficoltà di identificare il co-housing come tipo edilizio. La legge dice che deve avere il 30% di spazi comuni, ma cosa significa? Un grande ingresso, un corridoio o un garage comune bastano a fare un co-housing? Bisogna specificare cosa debba essere comune, ma è difficile dire cosa sia obbligatorio e cosa no, perché chi decide se sia meglio la cucina o lo spazio per le bici? Questo dimostra che il co-housing è difficile da definire urbanisticamente e sarebbe più facile farlo civilisticamente. Sul comma 5, c'è un riferimento all'articolo 48 che mi sembra errato, forse volevate dire il 50. In ogni caso, mi chiedo: se un insediamento non richiede gli incentivi, significa che non ha alcun vincolo per il cambio di destinazione d'uso? Se la funzione H è spalmata ovunque, rischiamo che venga usata per inserire la residenza dove non dovrebbe esserci, per poi trasformarla dopo poco tempo. Servono controlli seri su chi costruisce e su chi ci abita effettivamente. Abbiamo proposto 50 anni perché è la vita tecnica di un edificio; chi riceve vantaggi dovrebbe dedicare almeno la vita utile dell'edificio a quella funzione. Come diceva il collega Santi, ragioniamo almeno su 30 anni, che sono i tre quinti della vita di un edificio.



Segretario di Stato Matteo Ciacci: Proviamo a fare una sintesi. Quando si entra nel merito si trova il modo giusto di rivedere articoli tecnici che possono lasciare spazio a interpretazioni, cosa che è meglio evitare. Primo punto: sugli spazi comuni recepisco la considerazione di Troina. Renderemo obbligatori i primi tre punti — A, B e C — quindi sala polifunzionale, spazi ludici e spazi di servizio dovranno esserci per forza, anche se magari per una percentuale inferiore al 30%. Secondo punto: alziamo il tetto del vincolo. Ci avete convinto e arriviamo a 20 anni, che è una mediazione ragionevole. Inoltre, eliminiamo il riferimento agli incentivi: il vincolo di 20 anni varrà per chiunque insedi la funzione, indipendentemente dal fatto che richieda o meno gli incentivi, proprio per evitare che qualcuno possa derogare al vincolo dopo pochi anni.

Marinella Lorena Chiaruzzi (PdcS): Riflettendo sulle integrazioni del Segretario, mi sento di dire che anche la lettera D sugli spazi di connessione dovrebbe essere obbligatoria. Se hai l'appartamento, la cucina e la lavanderia ma non hai spazi di connessione interni, cosa fai? Esci, prendi l'ascensore e vai magari in cortile per fare la lavatrice? Non è un camping, è un cohousing, quindi la connessione è funzionale al concetto stesso. Mi dispiace poi aver sentito certe critiche; questa è una norma complessa su cui i tecnici hanno lavorato per mesi. La Commissione è utile proprio per queste riflessioni, nonostante le diverse vedute politiche, ma non mi sento di dire che sia stato fatto un lavoro superficiale o finalizzato solo ad approfittarsi. Sono contenta del confronto perché serve a fare sistema per gli uffici e per i professionisti che dovranno applicare la norma.

Matteo Casali (Rf): Il comma 4 parla genericamente di rispettare le norme sull'efficientamento energetico e la sostenibilità ambientale. Siccome la normativa distingue diverse classi, chiedo se non sia il caso di essere più precisi rispetto a determinate prescrizioni, specialmente per il nuovo, invece di lasciare una dichiarazione così generica.

I lavori si interrompono per raggiungere una condivisione.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: Procedo con la lettura dell'emendamento all'articolo 42, che è comprensivo di tutte le modifiche che abbiamo apportato fino a questo momento. Voglio ringraziare sinceramente tutti i commissari che con il loro contributo ci hanno permesso di migliorare l'articolato; in particolare, ci tengo a ringraziare per l'ultimo intervento Marinella Lorena Chiaruzzi, i cui complimenti e suggerimenti sono stati davvero apprezzati e ci hanno permesso di fare un ottimo lavoro. Vado veloce con l'illustrazione dei contenuti: il comma 1 dell'articolo 42 stabilisce che i progetti finalizzati all'insediamento della funzione H2 per il co-housing devono prevedere, oltre a una parte destinata agli spazi abitativi privati, anche degli spazi di uso collettivo che d'ora in poi indichiamo come obbligatori alle lettere a), b), c) e d). Si tratta di sale polifunzionali attrezzabili con cucina e servizi, spazi per attività ludiche, culturali, ricreative e sportive, spazi per attività di servizio e - come suggerito proprio poco fa da Chiaruzzi - con una proposta che ho trovato molto condivisibile, gli spazi di connessione tra le unità immobiliari e gli spazi comuni. Dopo il comma 1 dell'articolo 42, aggiungiamo il comma 1-bis, il quale specifica che i progetti per gli spazi di uso collettivo possono prevedere inoltre ulteriori servizi come spazi per l'ospitalità temporanea, depositi per biciclette, ciclo-officine e spazi a verde attrezzato di uso comune. Il comma 3 dell'articolo 42 viene invece soppresso. Per quanto riguarda il comma 5, lo sostituiamo prevedendo che l'insediamento della funzione comporti un vincolo di mantenimento della stessa, senza possibilità di alcun passaggio di funzione, per un periodo di 20 anni. Questo vincolo deve essere recepito negli eventuali piani particolareggiati e nei bandi di gara, laddove previsti — ricordando che il bando viene fatto solo per le aree pubbliche e non per quelle private — e deve comunque essere sempre indicato nella successiva convenzione, che è necessaria sia per gli interventi diretti che per le aree private. Infine, con il comma 6 dell'articolo 42, aggiungiamo alla Legge numero 14 del 2017 l'articolo 142-bis dedicato specificamente al co-housing: per queste unità immobiliari si prescrive l'accessibilità totale, che deve riguardare gli alloggi, gli spazi



esterni di pertinenza e tutti gli spazi comuni dell'edificio, compresi i percorsi interni, gli accessi alle singole unità e i servizi igienici, che dovranno essere tutti accessibili.

L'emendamento abrogativo è respinto con 3 voti favorevoli e 9 contrari.

L'emendamento modificativo dell'opposizione è ritirato.

L'articolo 42, così come emendato, è approvato con 9 voti favorevoli, 0 contrari e 3 astenuti.

I lavori si interrompono alle 19:30 e riprenderanno alle 21:00.