

Consiglio Grande e Generale - sessione 17-18-19-22-23-24 giugno 2026

Lunedì 22 giugno 2026

Seduta caratterizzata da due temi centrali quella del Consiglio Grande e Generale di lunedì 22 giugno. Da un lato l'approvazione all'unanimità del progetto di legge per l'attivazione dell'Istituto di istruzione e formazione professionale, accolto da tutte le forze politiche come un passaggio storico per il sistema scolastico sammarinese; dall'altro la prosecuzione dell'esame in seconda lettura della riforma sulla pianificazione territoriale strategica, terreno di un confronto acceso tra maggioranza e opposizione sul ruolo dei piani particolareggiati, della Commissione per le Politiche Territoriali e sulle nuove funzioni abitative previste dal provvedimento.

Il dibattito sull'istituzione del nuovo Istituto di istruzione e formazione professionale ha registrato un clima ampiamente condiviso. Il Segretario di Stato Teodoro Lonfernini ha definito la riforma “una vera e propria rivoluzione virtuosa per l'ambito scolastico del nostro Paese”, sottolineando come il nuovo percorso consenta di superare definitivamente la percezione della formazione professionale come scuola di “serie B”, garantendo ai diplomati pieno accesso agli studi universitari.

Tra gli interventi della maggioranza, Giuseppe Maria Morganti (Libera) ha parlato di “data storica”, evidenziando il definitivo ingresso del Centro di Formazione Professionale nel sistema dell'istruzione superiore e richiamando la necessità di formare “persone capaci di affrontare le sfide, tutte le sfide, non solo quelle lavorative”. Matteo Ciacci, Segretario di Stato per il Territorio intervenuto sul comma, ha definito la riforma “una scelta coraggiosa ma assolutamente virtuosa”, collegandola alle esigenze del mercato del lavoro e alla carenza di professionalità tecniche nel Paese. Francesca Civerchia (Pdcs) ha parlato di “scelta strategica” capace di rispondere alle richieste delle imprese e valorizzare competenze tecniche e artigianali, mentre Giovanna Cecchetti (Indipendente di maggioranza) ha sottolineato l'evoluzione di un percorso iniziato oltre quarant'anni fa con la nascita del CFP. Maria Donatella Merlini (Psd) ha chiesto maggiori garanzie sul raccordo con gli altri percorsi scolastici e sul riconoscimento dei titoli, ribadendo che “la formazione professionale non deve essere un binario chiuso”.

Dai banchi dell'opposizione sono arrivati contributi di approvazione ma accompagnati da richieste di chiarimento. Carlotta Andruccioli (D-ML) ha definito il nuovo istituto “una scelta condivisibile e strategica”, chiedendo però particolare attenzione al riconoscimento internazionale delle qualifiche. Michela Pelliccioni (Indipendente di opposizione) ha parlato di “passaggio storico”, auspicando un'offerta formativa costruita sulle reali esigenze delle imprese e del territorio. Andrea Menicucci (Rf) ha invece evidenziato il metodo seguito dal Governo, definendo l'unanimità sulla procedura d'urgenza “la cartina di tornasole della bontà del lavoro svolto”.

Nel corso dell'esame dell'articolato, la consigliera Sara Conti (Rf) ha chiesto conferma della spendibilità del diploma quinquennale. Lonfernini ha ribadito che il titolo sarà equiparato agli altri diplomi di scuola superiore e consentirà “l'accesso a ogni tipo di percorso universitario”. Il provvedimento è stato quindi approvato all'unanimità.

Ben diverso il clima registrato durante la prosecuzione dell'esame del progetto di legge sulla pianificazione territoriale strategica. Il confronto si è concentrato soprattutto sui piani

particolareggiati, sul ruolo della Commissione per le Politiche Territoriali e sulle nuove funzioni abitative introdotte dalla riforma.

Dai banchi dell'opposizione Matteo Casali (Rf) ha contestato l'impianto generale del testo, accusando il Governo di aver rinunciato a una revisione organica del Piano Regolatore Generale. Secondo il consigliere di Repubblica Futura, il ricorso ai piani particolareggiati "a stralcio" continua a favorire una gestione frammentata del territorio e rischia di riprodurre dinamiche già viste in passato. Sulla stessa linea Emanuele Santi (Rete), che ha definito l'articolo sui piani particolareggiati "uno degli articoli più problematici di tutto il provvedimento", sostenendo che il nuovo impianto normativo mantenga il predominio della CPT e non introduca una reale visione complessiva dello sviluppo territoriale. Anche Carlotta Andruccioli (D-ML) ha espresso perplessità sull'eccessivo ricorso a strumenti che, a suo giudizio, rischiano di alimentare discrezionalità e interventi caso per caso.

A difesa dell'impianto della riforma sono intervenuti sia il Segretario di Stato Matteo Ciacchi sia esponenti della maggioranza. Giuseppe Maria Morganti (Liberà) ha respinto le accuse di gestione clientelare del territorio, sostenendo che la legge definisce "la mappa generale" sulla quale costruire gli interventi futuri. Ciacchi ha rivendicato il superamento del vecchio impianto urbanistico del 1992 e la volontà di "arrobustire la nostra architettura" attraverso nuovi strumenti di pianificazione e tutela.

Uno dei principali terreni di scontro politico ha riguardato l'introduzione della nuova funzione abitativa collettiva, la cosiddetta funzione H, destinata a disciplinare studentati, cohousing e comunità abitative. Il Governo ha presentato la misura come una risposta alle esigenze sociali e alla crescente domanda di alloggi. "Si tratta di una novità assoluta per il nostro Paese", ha sostenuto Ciacchi, spiegando che la nuova funzione consentirà di promuovere progetti di cohousing, studentati e alloggi sociali senza consumare nuovo territorio agricolo.

L'opposizione ha invece contestato duramente l'impostazione della norma. Casali ha definito la funzione H "una presa in giro" e "un mostro normativo", sostenendo che venga introdotta indiscriminatamente in numerose aree del territorio senza una preventiva pianificazione strategica. Santi ha parlato di un possibile "cavallo di Troia" urbanistico, chiedendo al Governo di chiarire il reale fabbisogno di studentati e cohousing. Mirko Dolcini (D-ML) ha messo in guardia dal rischio che, in futuro, gli strumenti introdotti possano favorire operazioni speculative.

Dal fronte della maggioranza sono intervenuti, tra gli altri, Aida Maria Adele Selva e Gian Carlo Venturini (Pdcs), che hanno sottolineato come la previsione degli alloggi per comunità abitative sia stata limitata alle aree pubbliche proprio per evitare possibili derive speculative. Lo stesso Ciacchi ha respinto le accuse, sostenendo che "la speculazione l'ha fatta chi ci ha preceduto" e che la nuova normativa punta invece alla riqualificazione del costruito e alla risposta a bisogni abitativi concreti.

Nel corso del dibattito sono emersi anche alcuni punti di convergenza. Lo stesso Segretario di Stato ha riconosciuto il contributo dell'opposizione su alcune modifiche apportate in commissione, tra cui l'estensione da dieci a vent'anni del vincolo di mantenimento della destinazione d'uso per gli studentati e il rafforzamento del ruolo dei pareri tecnici nella formazione dei piani.

La seduta si è conclusa con l'approvazione a maggioranza dell'articolo 46. I lavori riprenderanno domani mattina alle 9:00.

Di seguito un estratto dei lavori

Comma 8: Progetto di legge "Attivazione dell'Istituto di Istruzione e Formazione Professionale" (presentato dalla Segreteria di Stato per l'Istruzione) (I lettura con procedura d'urgenza)

Giuseppe Maria Morganti (Libera): Penso che ci troviamo di fronte a una data storica, perché sono ormai tantissimi anni che chiediamo che il Centro di Formazione Professionale possa rientrare a pieno titolo nel mondo dell'istruzione ufficiale. Ci sono stati diversi piccoli passaggi fatti anche negli anni precedenti, ma oggi questo rappresenta l'atto definitivo: ci troviamo finalmente davanti a una nuova scuola secondaria superiore a tutti gli effetti, con le caratteristiche di un istituto professionale. Secondo me è interessante notare come in altri Paesi la distinzione tra i percorsi formativi dopo i 14 o 15 anni non sia così marcata come lo è invece nella nostra cultura, che risente pesantemente di quella italiana. Io credo che sia stata la riforma Gentile, di cui purtroppo abbiamo una memoria triste, ad aver diversificato così rigidamente le funzioni delle varie scuole superiori, quasi a voler dare subito una categoria di appartenenza agli studenti che le frequentavano. Questa anomalia è purtroppo rimasta all'interno del nostro sistema, anche se devo dire che negli anni alcuni interventi hanno portato a una migliore considerazione della formazione dello studente come cittadino consapevole. Io penso che, a qualunque classe sociale si appartenga, ogni cittadino debba avere le stesse possibilità formative; questo principio si era cristallizzato bene nel sistema sammarinese durante l'esperienza dell'area comune, quel periodo di studi che vedeva tutti gli studenti, a prescindere dall'indirizzo scelto, godere di un momento formativo egualitario volto a formare la loro coscienza civile. Purtroppo questa distinzione a poco a poco si è un po' persa, ma non del tutto per fortuna, e questa resta la caratteristica che denota lo spirito sociale ed equilibrato del nostro sistema scolastico. Io mi auguro che in futuro si possano fare ulteriori passi in questa direzione, ma oggi il passo è fondamentale perché diciamo chiaramente che la formazione di un ragazzo non è legata solo ed esclusivamente al mondo del lavoro. Il lavoro è importante, certo, ma non è la finalità principale; secondo me l'obiettivo primario deve essere formare persone capaci di affrontare le sfide, tutte le sfide, non solo quelle lavorative, che si troveranno davanti nel loro futuro. Questo passaggio del CFP nel sistema scolastico a tutti gli effetti, con tre anni di studi professionali che permettono già di affrontare il mondo dell'impresa e poi la possibilità di estendere il percorso per i due anni successivi, apre finalmente la porta all'istruzione universitaria. È un passaggio significativo e molto importante. Affrontiamo questo progetto di legge con una dimensione chiara, anche se non abbiamo ancora quelle che sono le caratteristiche oggettive legate specificamente ai programmi di studio che questo nuovo istituto dovrà affrontare; è un tema particolarmente significativo che avevamo già sollevato parlando del decreto per il liceo delle scienze umane. La necessità di avere un progetto solido intorno alle nuove scuole che vengono generate è fondamentale e io immagino che i tecnici e i professionisti del mondo della scuola, a cui spetta questo compito e non alla politica, ci forniscano questo materiale al più presto. Solo attraverso questo materiale riusciremo a capire in quale direzione tenderà questo nuovo istituto. Approfitto anche per dire come sarebbe assolutamente necessario che l'esame tecnico di queste problematiche si aprisse finalmente all'innovazione. A volte vedo una certa incapacità nell'affrontare il futuro secondo le sfide che la nuova società delinea; oggi siamo molto affastellati dalla problematica del calo demografico e dalla necessità di garantire il lavoro agli insegnanti, ma forse siamo meno spinti verso la ricerca di quella necessaria diversificazione che è vitale introdurre nel mondo della scuola. Dobbiamo formare cittadini capaci di affrontare società molto complesse come quelle di oggi, che in futuro lo diventeranno ancora di più. Io invito quindi i tecnici a lavorare seriamente affinché ci dicano in quale direzione vogliono portare il mondo della scuola. Il Segretario Lonfernini ci ha presentato questo progetto e io gli ho già chiesto se sia confermato che il triennio permetta ai ragazzi di accedere anche a scuole diverse da quella professionale e se il percorso di cinque anni dia poi pieno accesso alla formazione universitaria; spero davvero che questo possa essere confermato.

Maria Donatella Merlini (Psd): Io penso che il progetto di legge che esaminiamo oggi affronti un tema importante di cui si parla da molto tempo e rispetto al quale sono già stati fatti in passato degli interventi. Secondo me questo è un intervento che risponde a un'esigenza reale del Paese: il nostro sistema scolastico deve poter offrire percorsi diversi, capaci di valorizzare non solo le competenze teoriche ma anche quelle tecnico-pratiche. Dobbiamo avere percorsi vicini al mondo del lavoro che però siano capaci di lasciare aperta la possibilità di proseguire gli studi. La relazione illustrativa

sottolinea proprio questo aspetto: la necessità di adeguare l'offerta formativa ai cambiamenti sociali ed economici del Paese e di offrire agli studenti strumenti più concreti per costruire il proprio futuro. È un obiettivo che io condivido pienamente, sottolineando l'importanza di superare l'idea che la formazione professionale sia una scelta residuale o di minor valore. Al contrario, io credo che possa diventare una parte qualificante di tutto il sistema scolastico, dando risposte agli studenti, alle famiglie e anche al sistema economico del Paese. Il progetto prevede l'avvio dell'istituto per l'anno scolastico 2027-2028 con due primi indirizzi: quello legato all'industria e all'artigianato per la manutenzione e l'assistenza tecnica, e quello dei servizi con indirizzo commerciale. Sono ambiti che possono intercettare bisogni concreti. Proprio perché l'obiettivo è importante, vorrei portare un contributo evidenziando alcuni aspetti per renderli più chiari. Il primo punto riguarda il raccordo con la scuola superiore: il progetto colloca questo nuovo istituto dentro il sistema di istruzione superiore con un biennio iniziale, poi la possibilità di proseguire nel percorso quinquennale oppure di accedere a un terzo anno professionalizzante per una qualifica. Sarebbe utile capire meglio come questi passaggi tra i vari percorsi potranno avvenire concretamente; la relazione parla di flessibilità e percorsi modulari, ma nel testo di legge diversi aspetti non sono ancora pienamente definiti e vengono rinviati a successivi decreti delegati. Secondo me, anche se l'organizzazione didattica complessa può essere disciplinata in fase attuativa, alcune garanzie di fondo dovrebbero essere chiare fin da subito. Per esempio, vorrei sapere quali competenze comuni saranno garantite nel biennio, come sarà assicurato il passaggio verso altri indirizzi e quali strumenti di accompagnamento saranno previsti per evitare che una scelta fatta a 14 anni diventi vincolante troppo presto. La scelta della scuola superiore è un momento delicato e serve quindi una procedura chiara e certa. Un secondo tema riguarda il riconoscimento dei titoli: il percorso quinquennale porta a un diploma di livello 4 del quadro sammarinese delle qualifiche, mentre il terzo anno a una qualifica di livello 3. Per dare piena dignità all'istituto professionale, io penso dovremmo chiarire meglio cosa consenta concretamente quel diploma, quali percorsi universitari permetta di intraprendere e se sono previsti raccordi per chi vuole continuare a studiare. La formazione professionale non deve essere un binario chiuso, ma un percorso aperto e qualificante. Infine, credo sia fondamentale il rapporto con il mondo del lavoro; laboratori, stage e collaborazioni con le imprese arricchiscono molto il percorso. La scuola professionale deve formare competenze tecniche, ma anche cultura generale, capacità critica, autonomia e consapevolezza cittadina. Questo equilibrio per me è decisivo. Io ritengo che il progetto vada nella direzione giusta e possa colmare un vuoto importante valorizzando talenti che oggi rischiano di non trovare spazio. Per concludere, condivido pienamente questa scelta che potrà essere una risorsa se sarà percepita come una scelta di valore e non come qualcosa di residuale, una scelta aperta e integrata nel sistema scolastico capace di accompagnare i ragazzi nel loro futuro.

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Io intervengo molto velocemente perché ho già avuto modo di affrontare l'argomento in altre circostanze, ma devo riconoscere al Segretario Lonfernini un attivismo davvero importante che ci ha consentito di compiere alcune scelte in ambito formativo che vanno nella direzione giusta. Secondo me è un lavoro assolutamente da apprezzare perché andiamo ad ampliare la nostra offerta formativa attraverso l'attivazione dell'istruzione e formazione professionale. Era da tanto tempo che ci si proponeva di rivedere l'organizzazione del CFP attraverso un istituto che potesse rilasciare un titolo con valore legale e spendibile professionalmente; io credo che questa scelta sia coraggiosa ma assolutamente virtuosa in termini di prospettiva. È vero, e qui richiamo l'intervento del collega Morganti, che nella legge non abbiamo ancora il programma didattico dettagliato, ma abbiamo ben chiari i due indirizzi: industria e artigianato da una parte e servizi dall'altra. Io credo che l'istituto professionale ci consentirà poi di aprire la prospettiva anche in altri ambiti, come il digitale o l'intelligenza artificiale. In una realtà come la nostra le figure tecniche e le professioni tecniche mancano enormemente; penso ad esempio all'indirizzo legato alla manutenzione e assistenza tecnica. Quando cerchiamo personale per l'Azienda dei Lavori Pubblici per la cantieristica o altri servizi tecnici, difficilmente reperiamo professionalità locali e dobbiamo spesso appaltare i lavori o ricercare personale da fuori. Ampliare l'offerta formativa è fondamentale anche per l'orientamento scolastico,

perché non dobbiamo orientare i ragazzi solo in funzione del lavoro, ma per far sprigionare le attitudini personali di ogni individuo che si appresta a svolgere la propria attività formativa. Un'altra cosa interessante che portiamo avanti è che separiamo l'attività di formazione professionale pura del CFP, legandola più direttamente al mondo del lavoro. È stata una scelta bella fatta in questa legislatura: finalmente il Segretario Lonfernini insieme al governo e alla maggioranza ha detto che la formazione professionale pura non deve obbligatoriamente assolvere l'obbligo scolastico e i corsi possono essere portati avanti rapidamente a seconda delle richieste delle aziende. Se un'attività economica richiede certi profili, noi attiviamo il corso specifico. Parallelamente però non disperdiamo l'istituzione scolastica professionale che invece assolve l'obbligo scolastico; questa è una distinzione importante. Quante volte in passato ci dicevamo che il CFP non era valorizzato perché non rilasciava un titolo di studio? Oggi finalmente abbiamo un titolo dedicato all'istituto professionale, ed è bellissimo. Questo ci consentirà in maniera dinamica e veloce di riqualificare profili che altrimenti potrebbero essere abbandonati a loro stessi. Abbiamo fatto passi avanti anche per i licei, discutendo proprio nei giorni scorsi del Liceo delle Scienze Umane. Vorrei fare un ultimo passaggio in un'altra ottica, slegandomi dal mondo formativo per arrivare al tema del lavoro, perché sono ambiti collegati. Io credo che questo governo e questa maggioranza debbano occuparsi seriamente anche del tema del salario. Oggi abbiamo una disoccupazione bassissima, ma questi nuovi strumenti del CFP sono funzionali alla formazione mentre dobbiamo fare i conti con un'inflazione che batte forte e un costo della vita estremamente elevato. Purtroppo uno stipendio di 2.000 euro al mese oggi vale poco; non abbiamo problemi di disoccupazione, ma il grande tema è che quei lavoratori spesso non arrivano a fine mese. Su questo fronte salariale dobbiamo cercare di intervenire. Per il resto, faccio i miei complimenti al Segretario Lonfernini e dico di andare avanti tutta, perché il lavoro che stiamo facendo sulla scuola è davvero pregevole.

Francesca Civerchia (Pdcs): Io penso che oggi siamo chiamati a discutere un provvedimento che riguarda direttamente il futuro del nostro Paese attraverso uno degli strumenti più importanti per la crescita economica e sociale: la formazione dei nostri ragazzi. Mi complimento vivamente con il Segretario Lonfernini perché questo progetto di legge è un segnale fondamentale ed era assolutamente necessario. Secondo me l'istituzione dell'Istituto di istruzione e formazione professionale rappresenta una scelta strategica che risponde a reali necessità organizzative e ai bisogni concreti dei nostri giovani. Da molti anni le imprese, gli artigiani e gli operatori del settore tecnologico ci segnalano la grande difficoltà nel reperire persone qualificate e artigiani formati; questo non si può fare solo con la buona volontà, ma serve un percorso serio con una norma riconosciuta al cento per cento. I nostri ragazzi hanno bisogno di percorsi didattici adeguati per acquisire le competenze necessarie a esercitare professioni tecniche così importanti, perché sono proprio gli artigiani che oggi mandano avanti settori vitali della nostra Repubblica. Questo progetto va proprio verso questa direzione: da una parte riqualifichiamo il Centro di Formazione Professionale e dall'altra ampliamo l'offerta formativa per valorizzare i talenti dei ragazzi, offrendo opportunità diverse rispetto ai percorsi liceali tradizionali. Io credo che la formazione professionale debba essere considerata un sistema educativo avanzato, essenziale per sostenere l'innovazione e la competitività delle nostre imprese. Le competenze tecniche, digitali e manifatturiere sono oggi sempre più richieste dal mercato e costituiscono un patrimonio fondamentale per lo sviluppo del Paese. Affinché questa riforma porti risultati concreti, io penso sarà necessaria una stretta collaborazione con il nostro tessuto produttivo locale attraverso apprendistati e stage realmente qualificanti. Dobbiamo aggiornare costantemente i programmi, investire nelle strutture e nelle tecnologie e garantire il pieno riconoscimento dei titoli. Mi permetto di dare un piccolo suggerimento: dovremmo monitorare attentamente i risultati che l'istituto ci fornirà, valutando periodicamente il tasso di occupazione dei diplomati e la capacità del percorso di rispondere alle esigenze del mercato del lavoro. Con questo progetto non stiamo semplicemente creando una nuova scuola, ma stiamo costruendo un ponte tra formazione e occupazione, tra i sogni dei nostri ragazzi e le opportunità della Repubblica. Per queste ragioni io esprimo una valutazione estremamente favorevole e auspico il più ampio consenso nell'interesse delle nuove generazioni.

Giovanna Cecchetti (Indipendente di maggioranza): Intervengo per fare alcune considerazioni di carattere generale su questo progetto di legge che, secondo me, costituisce l'evoluzione naturale di un percorso iniziato oltre quarant'anni fa. Al centro di tutto c'è sempre stata la persona, il diritto al lavoro e lo sviluppo del Paese. Quando negli anni '80 venne istituito il Centro di Formazione Professionale, il legislatore individuò nella formazione lo strumento fondamentale per rendere effettivo il diritto al lavoro e favorire l'inserimento di inoccupati e disoccupati. Già allora si affermava che la formazione professionale dovesse svilupparsi in armonia con il sistema scolastico e garantire la possibilità di proseguire gli studi. Nel 1993 questa visione venne ulteriormente ampliata integrando formazione, orientamento e politiche attive per l'occupazione, riconoscendo che la crescita delle persone richiede strumenti moderni coordinati con la scuola e l'università. Oggi il contesto economico e produttivo è profondamente cambiato rispetto agli anni '80 e '90; le imprese richiedono competenze sempre più elevate, capacità di adattamento e conoscenze tecnologiche avanzate. I giovani devono poter affrontare percorsi professionali in continua evoluzione e proprio per rispondere a queste esigenze il progetto propone il passaggio da un ciclo prevalentemente triennale a un ciclo quinquennale che conduce al diploma di maturità. Io penso che non si tratti affatto di abbandonare la vocazione professionalizzante del centro; al contrario, andiamo a rafforzare una solida preparazione culturale con competenze trasversali oggi indispensabili. Questo progetto riconosce che la professionalità moderna non si costruisce solo attraverso il 'saper fare', ma anche attraverso il saper comprendere, innovare, comunicare e adattarsi ai cambiamenti.

Carlotta Andruccioli (D-ML): Anche da parte nostra questo è un intervento a sostegno del provvedimento in questione, poiché condividiamo pienamente la volontà di istituire per l'anno 2027-2028 l'Istituto di istruzione e formazione professionale. Si tratta di fatto di un'evoluzione dell'attuale centro di formazione professionale, non di una sostituzione tout court, ma di una valorizzazione dell'esperienza maturata in questi anni, andando a trasferire in maniera graduale le funzioni e le risorse al nuovo istituto. Io credo che questa scelta sia assolutamente condivisibile e strategica perché risponde all'esigenza concreta di offrire ai ragazzi che terminano la scuola media un percorso formativo qualificato e strettamente collegato al mondo del lavoro. Per troppo tempo la formazione professionale è stata considerata quasi un'alternativa rispetto ai percorsi tradizionali, invece io credo sia importante affermare, grazie a questo provvedimento, un principio diverso: la formazione professionale è una componente essenziale del sistema educativo e ha la stessa dignità e lo stesso valore formativo degli altri percorsi scolastici. Trovo davvero fondamentale riuscire ad affermare questo concetto. È molto interessante anche la struttura prevista per il nuovo istituto perché, dopo il biennio iniziale, gli studenti potranno scegliere se proseguire il percorso oppure accedere a un terzo anno professionalizzante per conseguire una qualifica, e questa è una soluzione che amplia le possibilità di scelta e rispetta i diversi progetti che i nostri giovani possono avere. C'è poi l'aspetto fondamentale del rapporto diretto con il mondo del lavoro, con la definizione di indirizzi e programmi proprio in funzione delle richieste del sistema produttivo e commerciale. Rafforzare questo collegamento tra scuola e lavoro è essenziale per ridurre il disallineamento tra domanda e offerta, ovvero tra le competenze che le imprese richiedono oggi e quelle che i giovani effettivamente possiedono. Anche se la parte relativa ai programmi e alle funzioni specifiche viene rimandata a decreti successivi, crediamo che questo provvedimento rappresenti già un primo passo importante. Un tema centrale che a mio avviso dovrà essere sviluppato e chiarito, perché lo ritengo un aspetto imprescindibile, è che quei diplomi e quelle qualifiche professionali siano riconosciuti anche all'estero e non solo valorizzati all'interno del quadro sammarinese delle qualifiche. Questo passaggio darebbe un valore e un riconoscimento oggettivo e concreto a tutto il percorso di formazione professionale. In conclusione, siamo favorevoli all'approvazione di questo progetto di legge perché investe nella formazione, nella competitività delle imprese e nel capitale umano, offrendo maggiori opportunità ai nostri giovani. L'auspicio è che il nuovo istituto non si limiti a trasmettere competenze tecniche, ma sappia valorizzare i talenti e le capacità operative, offrendo opportunità di realizzazione personale sia per l'inserimento lavorativo che per la prosecuzione degli studi. Infine, dal punto di vista

metodologico, voglio riconoscere l'impegno della Segretaria di Stato nel confronto e nella condivisione con le forze di opposizione, una cosa affatto scontata che apprezziamo molto. Non è un caso che vi sia un appoggio unanime e un sostegno condiviso anche nella procedura d'urgenza, a dimostrazione del fatto che quando si cerca il confronto anziché lo scontro si ottiene la massima collaborazione da parte di tutti.

Michela Pelliccioni (Indipendente di opposizione): Io intervengo in questo dibattito perché penso sinceramente che ci troviamo di fronte a un passaggio storico per la nostra Repubblica. Io credo che, quando si decide di investire seriamente sui giovani, si stia compiendo un passo fondamentale per il Paese; dobbiamo avere ben chiaro che i ragazzi rappresentano il nostro futuro e dare loro le chiavi giuste per poterlo costruire è uno dei compiti principali della politica. Questa mi sembra una premessa doverosa. Per troppo tempo, secondo me, c'è stata la credenza popolare che il corso di formazione professionale, quello che tutti conosciamo come CFP, fosse una sorta di scelta facile, destinata a chi magari aveva meno voglia di studiare o a chi cercava percorsi meno complessi rispetto ai licei. Ecco, io penso invece che in una scelta professionale non ci sia assolutamente nulla di facile; i ragazzi che intraprendono questa strada imparano subito, e forse anche più velocemente degli altri, cos'è l'approccio reale al mondo del lavoro. Trasformare quello che prima era solo un corso biennale in un vero e proprio istituto professionale significa dare a questi studenti una grande possibilità sotto due aspetti fondamentali. In primo luogo si dà finalmente la giusta dignità a questo percorso formativo; in secondo luogo si risolve il problema dell'assenza di un diploma, che rendeva molto complicato l'accesso al mercato del lavoro e limitava fortemente le tutele contrattuali dei giovani. Io credo che sia una risposta giustissima della politica anche perché questo percorso quinquennale permetterà finalmente l'accesso all'università, cosa che prima non era assolutamente possibile. Mi piacerebbe però approfondire con lei, Segretario, quali saranno gli obiettivi e la declinazione futura di questa offerta formativa. Questa deve essere una risposta efficace alle reali esigenze delle nostre aziende, specialmente di quelle ad altissima specializzazione presenti nel nostro territorio. Io immagino una didattica basata su un sistema duale, su un'alternanza scuola-lavoro che sia come un vestito adatto alle esigenze del Paese; questa è la vera scommessa del progetto di legge. Sugli indirizzi presentati, ovvero industria e servizi commerciali, io ho presentato un ordine del giorno perché nel settore turistico abbiamo difficoltà enormi nel reperire giovani specializzati. Mi preoccupa il fatto che il CFP abbia dovuto chiudere il corso alberghiero per mancanza di iscritti; io credo sia fondamentale valutare una formazione specifica che risponda alle reali esigenze della ristorazione e del turismo, che sono eccellenze del nostro territorio. Non possiamo lasciarci sfuggire questa scommessa. Infine, un punto fondamentale riguarda i riconoscimenti internazionali: per validare questo percorso all'estero, ritengo essenziale il riconoscimento europeo del livello EQF. Questo darebbe ai ragazzi una certificazione europea, un vero passaporto internazionale per la loro formazione. Io concludo con l'auspicio che questo passaggio storico trovi piena attuazione; il nostro Paese non è nato solo sulle grandi professioni, ma su un artigianato fortissimo che è un tesoro prezioso da custodire sia per la nostra storia che per il nostro futuro.

Andrea Menicucci (Rf): Io desidero unirmi alle considerazioni fatte dai colleghi in quest'aula perché credo che questo progetto di legge tratti una questione fondamentale che tocca sia l'istruzione che il mondo del lavoro nella nostra Repubblica. Vorrei sottolineare soprattutto il metodo che il Segretario ha utilizzato per portare questo provvedimento in aula; secondo me, il fatto che si sia trovata un'unanimità nel concedere la procedura d'urgenza, coinvolgendo anche le forze di opposizione, è la cartina di tornasole della bontà del lavoro svolto. Quando c'è la volontà di condividere i provvedimenti, l'aula risponde bene. Mi piacerebbe sapere se, oltre al confronto politico, ci sia stato anche un coinvolgimento delle associazioni di categoria, dei sindacati e delle altre forze attive nel settore socio-economico, perché questo renderebbe il progetto ancora più solido. Storicamente, io penso che il centro di formazione professionale abbia avuto il grande pregio di intercettare la dispersione scolastica che nella seconda metà del Novecento era ancora elevata a San Marino; ha

garantito un futuro a tanti ragazzi che per vari motivi non volevano proseguire con il liceo classico o scientifico ma volevano inserirsi subito nel lavoro. Chiaramente dagli anni Ottanta a oggi le esigenze sono cambiate e io credo che rivedere la struttura del CFP trasformandolo in un istituto di istruzione e formazione professionale sia un passo necessario. La modalità con cui è stato ripensato il percorso, permettendo ai ragazzi di modulare la formazione tra istruzione e qualifica, mi sembra molto valida. Riguardo all'articolo 5, ho letto che il diploma quinquennale sarà al livello 4 del quadro sammarinese delle qualifiche (QSQ); vorrei avere la conferma tecnica che questo corrisponda al livello 4 del framework europeo EQF. Questo renderebbe il diploma spendibile non solo in Italia ma in tutta Europa, permettendo anche l'accesso ai corsi universitari. Io credo che la Repubblica di San Marino debba percorrere sempre di più questo sentiero, mantenendo un'offerta formativa legata a doppio filo con le esigenze reali del mondo del lavoro. Fornire agli studenti uno strumento che unisca istruzione e professionalizzazione è un passo vantaggioso che può permettere loro di trovare un'occupazione subito dopo il termine degli studi.

Barbara Bollini (Pdcs): Il percorso di innovazione della scuola sammarinese sta vivendo una fase particolarmente significativa e io desidero ringraziare il Segretario Lonfernini Segretario di Stato per aver saputo cogliere l'importanza di questi interventi. Solo pochi giorni fa abbiamo istituito il liceo delle scienze umane e oggi siamo chiamati ad approvare con urgenza questa legge per attivare l'istituto di istruzione e formazione professionale già nell'anno scolastico 2027-2028. Secondo me questo passaggio rappresenta una vera e propria svolta: non è solo un cambio di nome da CFP a Istituto, ma una trasformazione profonda del percorso educativo. Gli studenti avranno la possibilità di scegliere tra un diploma quinquennale completo o un attestato professionale dopo i primi tre anni. Per capire la portata di questa riforma, dobbiamo ricordare che il vecchio centro professionale fu inaugurato il 13 febbraio 1980, ben 46 anni fa. In questi decenni ha risposto alle necessità delle nostre imprese nei settori dell'artigianato, del commercio, del turismo e del tecnologico, ma aveva un limite enorme: il percorso si chiudeva dopo tre anni e non consentiva di prendere un diploma né di accedere all'università, costringendo molti giovani a cercare soluzioni fuori territorio. Io considero questo provvedimento una grande rivoluzione perché colmiamo una lacuna storica e garantiamo agli studenti pari dignità, permettendo loro di scegliere liberamente se entrare nel mondo del lavoro o proseguire gli studi superiori. La legge disciplina anche il passaggio dal vecchio CFP al nuovo istituto garantendo la continuità amministrativa, organizzativa e didattica, tutelando al contempo le posizioni giuridiche ed economiche del personale. Io penso che la Repubblica di San Marino stia compiendo un passo decisivo per rafforzare il proprio sistema educativo e il legame con il mondo del lavoro; per queste ragioni, il Partito Democratico Cristiano Sammarinese esprime con convinzione il proprio appoggio totale a questo provvedimento.

Aida Maria Adele Selva (Pdcs): Io inizio unendomi ai ringraziamenti verso il Segretario Teodoro Lonfernini perché questo progetto di legge è indispensabile e necessario, e finalmente è arrivato all'attenzione del Consiglio. Io parlo anche da insegnante, seppur in pensione, e credo che questo progetto abbia una valenza enorme per il futuro di tutti i nostri ragazzi, nessuno escluso. Questa riforma permette di valorizzare le potenzialità, le attitudini e le doti diverse di ogni studente; secondo me, inserendo questo percorso nella scuola secondaria superiore, andiamo finalmente a togliere ogni discriminazione. Si valorizza l'impegno e anche la fatica di tutti i ragazzi, qualunque sia il percorso scelto. Il titolo della legge parla di "attivazione dell'istituto di istruzione e formazione professionale" e io voglio sottolineare proprio la parola "istruzione": questo istituto permetterà una formazione solida, capace di sviluppare quello spirito critico che serve per affrontare la vita. Le nozioni si possono anche dimenticare o recuperare, ma quello che conta è formare un cittadino consapevole, capace di fare scelte autonome. Questa riforma rafforza inoltre il raccordo tra la scuola e il sistema produttivo, rispondendo alle richieste di un mercato del lavoro che cambia ormai di anno in anno. Spesso in passato la formazione professionale è stata considerata di serie B, ma io mi chiedo: al giorno d'oggi, quante competenze servono per svolgere certi lavori tecnici? La società moderna richiede un'altissima

preparazione. L'articolo 1 della legge prevede esplicitamente attività laboratoriali ed esperienze formative in contesti lavorativi, e questo è fondamentale perché permette ai ragazzi di approcciarsi prima al mondo del lavoro e capire quale sia la strada più adatta alle proprie esigenze. Io penso che ognuno di noi sia diverso e per fortuna è così; ci sono ragazzi che magari fanno fatica in certi ambiti scolastici schematizzati ma che hanno doti straordinarie in settori tecnici dove possono realizzarsi meglio di chiunque altro. Sono certa che questa riforma porterà risultati eccellenti per tutto il Paese.

Teodoro Lonfernini Segretario di Stato: Io apro lo spazio per le repliche per confermare la logica virtuosa che ha mosso gli interventi di tutti i colleghi. Sono davvero molto soddisfatto perché ho percepito che è stata compresa appieno la filosofia di questo progetto di legge. Io sono convinto che ci troviamo di fronte a una vera e propria rivoluzione virtuosa per l'ambito scolastico del nostro Paese; una rivoluzione che però poggia su fondamenta solide che il nostro sistema ha costruito nel tempo. Certamente avevamo bisogno di un'attività innovativa e integrativa per far sì che la nostra scuola continuasse a essere un'eccellenza attrattiva per i nostri giovani e anche per chi ci guarda da fuori. Il mio impegno sarà totale per lasciare un segno verso il futuro del sistema scolastico. Vorrei fare una piccola digressione: quando nella scorsa legislatura ero Segretario al Lavoro, il CFP dipendeva dal mio settore e io già allora cercavo di capire come farlo evolvere. Ricordo che alcuni articoli di giornale mi tacciarono ingiustamente di voler sminuire quella scuola; bene, io penso che la risposta migliore sia proprio questo provvedimento. Abbiamo completato la divisione dei livelli: il primo livello di formazione passa sotto il Dipartimento Istruzione e Cultura, mentre l'inserimento lavorativo resta sotto il Lavoro. Oggi portiamo a compimento l'istituzione di una vera scuola professionale che è, per legge, un istituto di istruzione. Nelle scuole moderne bisogna puntare su indirizzi specifici; abbiamo fatto una svolta storica anche sull'istituto tecnico industriale che per quarant'anni è rimasto fermo, portandolo a cinque anni per aumentare la formazione umanistica. Questo nuovo istituto professionale si colloca idealmente tra il liceo economico-aziendale e gli altri indirizzi specifici. Io credo che, qualunque percorso i nostri ragazzi scelgano, debbano avere un fondamento culturale generale che solo l'istruzione può dare. Non sarà più una scuola di serie B, ma una scuola di serie A come tutte le altre, con indirizzi precisi che porteranno grandi benefici. Dobbiamo creare generazioni di professionisti formati per i settori che trainano la nostra economia, come l'artigianato, il commercio e l'industria. Ricordiamoci che il nostro Paese ha più di 9.000 lavoratori frontalieri, molti dei quali sono chiamati proprio per coprire specifiche mansioni tecniche; io voglio che quella connessione con il mondo del lavoro sia pienamente presente per i giovani del nostro territorio. Continuerò a lavorare in questa direzione per tutto il tempo della legislatura perché abbiamo ancora altri aspetti importanti da sottoporre all'attenzione del Consiglio.

Esame dell'articolato

Articolo 1 (Oggetto e finalità)

Approvato all'unanimità.

Articolo 2 (Attivazione e indirizzi)

Approvato a maggioranza.

Articolo 3 (Accesso e organizzazione dei percorsi formativi)

Approvato a maggioranza.

Articolo 4 (Opzioni formative)

Approvato a maggioranza.

Articolo 5 (Titoli di studio e qualifiche)

Sara Conti (Rf): Io vorrei porre una domanda specifica al Segretario di Stato, perché forse mi è sfuggita la risposta durante la sua replica in dibattito generale. Noi non abbiamo capito con certezza se il diploma quinquennale, ovvero il diploma di maturità dell'istituto professionale, corrisponda effettivamente al livello 4 del quadro europeo di riferimento. In sostanza, vorrei sapere se questo titolo darà accesso a un percorso di studi universitario, esattamente come avviene per tutti gli altri diplomi di maturità rilasciati dalla nostra scuola superiore.

Teodoro Lonfernini Segretario di Stato: Confermo alla consigliera Conti che il livello 4 del nostro quadro nazionale delle qualifiche è quello che conferisce al titolo di studio il valore di diploma di istruzione superiore. Pertanto, il diploma rilasciato dall'Istituto di istruzione e formazione professionale sarà assolutamente omologato agli altri e darà la possibilità di accedere a ogni tipo di percorso universitario; le porte dell'università saranno quindi aperte per questi studenti.

Approvato a maggioranza.

Articolo 6 (Disposizioni attuative e organizzative)

Carlotta Andruccioli (D-ML): Io ritengo che questo sia l'articolo fondamentale perché contiene i rimandi ai provvedimenti futuri. Come dicevo nel dibattito generale, la legge oggi enuncia un principio e istituisce formalmente il nuovo istituto, cosa che ci trova assolutamente concordi. Tuttavia, l'articolo 6 introduce diverse deleghe che andranno a disciplinare aspetti tecnici e specifici molto importanti. Quello che chiediamo come opposizione è di poter essere coinvolti e interpellati anche nella definizione di questi provvedimenti futuri, seguendo la scia positiva di confronto che c'è stata per questa legge. Chiediamo insomma che la commissione competente sia partecipe di questo percorso di costruzione che avverrà nei prossimi mesi.

Teodoro Lonfernini Segretario di Stato: Rispondo in maniera assolutamente affermativa alla consigliera Andruccioli. La linea che ho adottato fin dall'inizio di questa legislatura è proprio quella del confronto preventivo nelle sedi opportune, comprese le commissioni, e questa linea non cambierà. È vero che ci sono rimandi a decreti delegati, ma i termini stabiliti sono una garanzia di rispetto e di ulteriore confronto. Non potevamo non utilizzare lo strumento dei provvedimenti successivi perché, in una materia così complessa che stiamo costruendo da zero, dobbiamo avere la possibilità di regolare gli aspetti logistici e curricolari nel corso del tempo attraverso atti successivi e mirati.

Approvato a maggioranza.

Articolo 7 (Disposizione finanziaria)

Approvato a maggioranza.

Articolo 8 (Istituto professionale)

Approvato a maggioranza.

Articolo 9 (Abrogazioni)

Approvato a maggioranza.

Articolo 10 (Regime transitorio)

Approvato a maggioranza.

Articolo 11 (Trasferimento funzioni e personale)

Approvato a maggioranza.

Articolo 12 (Modifica all'articolo 9, comma 2, del Decreto Delegato 6 marzo 2025 n. 33)

Approvato a maggioranza.

Articolo 13 (Disciplina applicabile)

Approvato a maggioranza.

Articolo 14 (Adeguamento normativo e coordinamento generale)

Approvato a maggioranza.

Articolo 15 (Disposizioni finali)

Approvato a maggioranza.

La Legge è approvata all'unanimità.

Comma 9: Prosecuzione esame Progetto di legge “Disposizioni sulla Pianificazione Territoriale Strategica – Norme per lo sviluppo e la valorizzazione del Territorio – Interventi straordinari con finalità sociali” (presentato dalla Segreteria di Stato per il Territorio) (II lettura)

Articolo 24 (Contenuti minimi dei Piani Particolareggiati)

Matteo Casali (Rf): Penso che dovremmo riprendere il dibattito su questa legge cercando di sviluppare alcuni concetti, in modo che questa discussione possa risultare produttiva per chi ci ascolta. Stiamo parlando dei piani particolareggiati e dobbiamo subito chiarire che la disciplina degli interventi sul territorio si divide essenzialmente in due grandi categorie. Da una parte abbiamo i cosiddetti interventi diretti, dove esiste una norma già codificata, un testo di legge in cui chi vuole intervenire trova tutti i riferimenti necessari: le possibilità edificatorie della propria particella, le distanze dai confini, la superficie utile, l'altezza e ogni altro parametro tecnico. Dall'altra parte ci sono invece cospicue zone del territorio soggette a piano particolareggiato; in questo caso, tutti quegli indici e quelle indicazioni che solitamente si trovano nella norma generale vengono invece definiti dalle norme di attuazione del singolo piano particolareggiato. Il piano viene varato dalla Commissione per le Politiche Territoriali e qui oggi vediamo quali debbano essere i suoi contenuti minimi. Leggendo queste disposizioni si potrebbe pensare che sia tutto ottimo, perché sono aree che dovrebbero essere attenzionate unitariamente attraverso un'ottica progettuale complessiva. Noi avremmo auspicato che questi fossero gli indirizzi generali di un vero Piano Regolatore Generale su tutti i sessanta chilometri quadrati della nostra Repubblica, e non interventi divisi per tematismi. Tutto

sembrerebbe perfetto, se non fosse che l'uso ormai invalso, e purtroppo proseguito anche in questa legislatura, della gestione del territorio per piani particolareggiati comporta di fatto un'analisi non complessiva dell'area, ma fatta lotto per lotto, particella per particella, seguendo quella logica che chiamiamo tipologia a stralcio. Secondo me questo approccio inficia del tutto l'intenzione originale del piano particolareggiato, che dovrebbe invece comprendere vaste aree soggette a precise direttrici di pianificazione unitaria. Avevamo in mano gli strumenti per riprendere da capo questo tipo di logica, ma di fatto questi ricalcano né più e né meno quelli esistenti. Voglio evidenziare con forza la necessità di indicare i movimenti franosi, tematizzando il tema della sicurezza idrogeologica che è il grande assente di questa legge. Immaginatevi le presentazioni che avvengono con questa logica a stralcio su un singolo lotto alla volta: io in due anni di Commissione per le Politiche Territoriali non ho mai visto una curva di livello, ed è logico, perché riportare una curva di livello su un singolo lotto fa pressoché ridere. Infine, noto con preoccupazione che sono soggetti a piano particolareggiato anche gli interventi di rigenerazione e quelli che beneficiano di crediti edilizi; secondo me questa è un'altra forzatura, perché si applica lo strumento anche ad interventi che per legge non dovrebbero esservi soggetti.

Emanuele Santi (Rete): Io so che non è facile saltare da un argomento all'altro, ma ci proviamo riprendendo il dibattito sul piano regolatore e sul piano strategico territoriale che è stato presentato dal Segretario Ciacci. Io credo che l'articolo 23, quello che riguarda proprio i piani particolareggiati, sia uno degli articoli più problematici di tutto il provvedimento. E perché dico che è problematico? Perché sappiamo benissimo come la legge Regina del 1992, attraverso lo strumento dei piani particolareggiati e il predominio della Commissione per le Politiche Territoriali, abbia provocato veri e propri disastri. Basta guardare cosa è stato costruito negli ultimi trent'anni dalla cima del monte in giù. Secondo me, Segretario, ci si aspettava un approccio completamente diverso. Tra l'altro il partito Libera aveva messo il Piano Regolatore Generale nel proprio programma di governo come elemento centrale per arrivare a governare; invece lei, nonostante abbia la delega, il PRG non lo fa. Anzi, lei cala questo intervento sul vecchio piano del '92 e mantiene tutte le cattive abitudini che sono state portate avanti negli ultimi decenni. La questione è molto semplice: i piani particolareggiati perdono qualunque visione d'insieme, non c'è più una visione complessiva dell'area, perché si va avanti a colpi di stralcio lotto per lotto per definire i singoli interventi. Ce lo ha detto lei stesso che in Commissione esistono delle dinamiche per cui basta spingere un po' e si ottiene tutto; quello che dovrebbe essere un piano con una visione d'insieme diventa di fatto un piano personalizzato e clientelare. Secondo me con questo provvedimento si gettano le basi per un'alleanza strutturale tra Libera e la Democrazia Cristiana sulla gestione del territorio. Se ce lo potevamo aspettare dalla DC, che gestisce il territorio in questo modo da trent'anni, onestamente non ce lo aspettavamo da lei, Segretario Ciacci, che consente attraverso questo provvedimento di continuare con tale gestione. Con questi piani particolareggiati a stralcio andiamo a perdere di nuovo una visione d'insieme e anzi aumentiamo il divario rispetto a una pianificazione seria. Le zone a intervento diretto hanno già una norma e degli indici predefiniti dalla legge, ma attraverso questi piani si continua con il far west e con le vecchie modalità della Commissione. Lei ci dice che con "una spallata e una leccata" in Commissione si ottiene tutto, ma questo non è affatto un cambio di passo: è solo una conferma delle vecchie dinamiche del PRG del '92. Magari queste dinamiche piacciono alla gente perché il territorio è un tema molto sensibile, ma io vedo in questa possibilità di gestire il territorio in maniera varia un passaggio estremamente delicato e molto critico.

Giuseppe Maria Morganti (Libera): Di fronte a interventi così poco informati rispetto a quello che stiamo per approvare diventa difficile intervenire, perché qui si arriva addirittura ad accusare il Segretario di Stato di mettere in piedi una politica clientelare del territorio. In realtà noi siamo chiamati ad approvare una legge quasi quadro che già riporta i primi interventi, ma che definisce di fatto la mappa generale di quelli che dovranno essere i piani strategici attuati in futuro. Questi piani verranno ovviamente riportati nella discussione non solo politica, ma tecnico-politica, affinché il

territorio possa maturare uno sviluppo su fronti precisi: la tutela idrogeologica, la protezione naturalistica, ambientale e dei servizi, fino alle opere pubbliche. Sono questi i grandi interventi che si prefigurano nel tempo e io non vedo in questi ambiti i rischi clientelari che vengono denunciati. Qualcuno chiede quale sia la differenza tra questo approccio innovativo e l'approvazione di un Piano Regolatore Generale: un nuovo piano avrebbe abrogato definitivamente il vecchio, ma io sfido qualsiasi forza politica, anche la più estrema o quella capace di imporsi maggiormente sulla popolazione, a eliminare diritti edificatori che già esistono. Sarebbe una cosa impossibile. Tant'è che anche il piano Boeri prevedeva giustamente di non edificare nelle aree compromesse dal punto di vista idrogeologico, ma contemporaneamente prevedeva perequazioni o trasferimenti di quei diritti edificatori che si erano maturati su quelle specifiche aree. Io non voglio essere l'estremo difensore del Segretario Ciacci, che si difende assolutamente da solo, ma qui stiamo semplicemente definendo la mappa generale su cui poi sovrapporre gli altri tipi di interventi. In questa mappa generale sono gli interessi generali dello Stato e del Paese che vengono tutelati, non certo quelli privati.

Carlotta Andruccioli (D-ML): Io intervengo in scia ai consiglieri Casali e Santi che mi hanno preceduta, semplicemente per sottolineare che anche con questa impostazione si va a ribadire quello che è stato chiamato il predominio della Commissione per le Politiche Territoriali e dei piani particolareggiati. Lo abbiamo visto prima con l'articolo 23 e ora lo vediamo con l'articolo 24 sui contenuti minimi. Ciò che contestiamo è proprio l'utilizzo predominante di queste tipologie di intervento che, se da una parte garantiscono sicuramente una maggiore flessibilità — e la flessibilità di per sé non è un aspetto negativo — dall'altra aprono a potenziali distorsioni. Il Paese non deve avere la memoria troppo corta su quanto accaduto in passato. Segretario Ciacci, come le è stato ricordato, lei stesso negli anni ha riconosciuto queste distorsioni e ha fatto battaglie contro quella che lei definiva la gestione democristiana o "venturiniana" del territorio. Ecco, a fronte di quelle battaglie del passato contro le potenziali distorsioni, l'opposizione oggi le dice che si aspettava un intervento diverso. Il fatto di procedere con il predominio della Commissione e dei piani particolareggiati ci rende perplessi, perché ancora una volta non si procede con valutazioni d'insieme ma si continua con la dinamica del lotto per lotto. Secondo me questo è lampante e sotto gli occhi di tutti, al di là delle costruzioni che possono essere fatte a microfono da chi sostiene il provvedimento.

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Sulle posizioni politiche ho già avuto modo di chiarire quali siano le nostre e non credo ci sia alcuna mancanza di coerenza; saranno semmai gli elettori a giudicare come il sottoscritto, la mia forza politica e questa maggioranza di governo stiano gestendo il territorio. Io non percepisco nel Paese questo feedback di così tanto disfattismo, specialmente rispetto ai passi in avanti compiuti negli ultimi due anni. Detto questo, riguardo alla pianificazione, io non credo che i piani particolareggiati a stralcio vadano demonizzati. I piani particolareggiati stralcio devono semmai lasciar spazio a piani che fanno riferimento a obiettivi specifici, che talvolta vengono richiesti e verranno chiesti anche a chi arriverà dopo di me o a chi c'è stato prima. Semplicemente sarà così, ma questi interventi vanno inseriti in un contesto sicuramente più ampio. La capacità di chi pianifica e di chi approva in Commissione per le Politiche Territoriali deve essere quella di non limitarsi esclusivamente alla risoluzione specifica di un problema portato da un tecnico esponente di un interesse privato, ma deve fare riferimento ad esigenze più vaste affinché l'interesse specifico non vada a contrastare con i contenuti minimi definiti. Che ci siano esigenze specifiche è un fatto, ma io credo che queste debbano collimare con ragionamenti più ampi che vogliamo salvaguardare. Vogliamo evitare una discussione sterile e poco proficua su un Piano Regolatore Generale che è fermo al 1992 e che nessuno di noi ha mai cambiato; noi invece lo andiamo a superare e introduciamo aspetti legati ai contenuti minimi dei piani particolareggiati che possono arrobastire la nostra architettura. Per il resto, nonostante la buona volontà di chi ci ha provato prima di me, nessuno lo ha fatto. Io ritengo che oggi la Commissione per le Politiche Territoriali venga maggiormente imbrigliata rispetto alla discrezionalità importante che sussisteva in passato; una discrezionalità che sul piano urbanistico è ora più contenuta rispetto ad altri organismi presenti sul nostro territorio.

L'articolo 24 è approvato a maggioranza.

Art.25 (Contenuti specifici dei Piani Particolareggiati)

Matteo Casali (Rf): Questa verticalizzazione per tematismi che viene declinata anche sui piani particolareggiati, secondo me, potrebbe causare ulteriori problemi al nostro territorio. Se è vero che ancora oggi esistono piani particolareggiati tematici, come quelli per le aree produttive o per i centri storici, è altrettanto vero che esistono aree soggette a piano particolareggiato, mi riferisco alle zone di ristrutturazione R1 e R2, che non necessariamente contemplano un solo tema. Io temo che ampie zone destinate alla ristrutturazione verranno smembrate in sottozone per affinità tematica, portando a un'ulteriore parcellizzazione di aree che dovrebbero invece essere coinvolte e contemplate in maniera unitaria. E io onestamente non capisco certi interventi in cui si dice che noi stiamo accusando il Segretario di inaugurare una politica clientelare. No, noi accusiamo il Segretario Ciacci di non aver fatto nulla per cambiare la situazione; questi strumenti che vengono inaugurati oggi e il modus operandi della Commissione per le Politiche Territoriali degli ultimi due anni non sono altro che la prosecuzione della prassi consolidata, quella della cosiddetta "sgomitata e leccata" a cui abbiamo assistito negli ultimi trent'anni. Il problema non è inaugurare una nuova politica, ma avere sul tavolo i mezzi per cambiare le cose e decidere di non fare niente. Per chi parla di perequazione, io noto che questi strumenti qui sono solo elencati e non sono affatto codificati per le zone a dissesto idrogeologico, ma vengono solo accennati per gli interventi sui cosiddetti ecomostri. Secondo me il piano Boeri è stato preso come strumento solo in parte, ignorando le aree a dissesto; non c'era alcun bisogno di una legge quadro, perché ogni Piano Regolatore Generale è una legge che si sostiene già da sola. Sarebbe stato sufficiente accogliere il nostro emendamento minimo per dare almeno un segnale di cambiamento, perché questi strumenti sulla carta sembrano magnifici e perfetti, ma nella pratica vengono sviliti dalla solita logica per cui domandare è lecito e rispondere è cortesia, come si sente dire spesso in Commissione. Sarebbe bastato dire che il piano particolareggiato, una volta chiuso, non si può riaprire prima di un anno dall'ultima variante. In questo modo si sarebbe potuto evitare di raccogliere la questua delle richieste mese dopo mese, cercando invece di inquadrare le esigenze in un indirizzo preciso, inserendovi finalmente un po' di interesse pubblico, come l'allargamento di una strada o qualcosa a beneficio della collettività e non solo del singolo richiedente. Invece non è stato accolto nemmeno questo piccolo elemento di cambiamento e le procedure rimangono sostanzialmente invariate.

Emanuele Santi (Rete): Il collega Casali ha già spiegato chiaramente quella che è stata la posizione dell'opposizione in commissione. In questo momento vediamo che i piani particolareggiati possono essere oggetto di continue modifiche, diventando di fatto dei piani "ad hoc" per le esigenze personali dei vari cittadini. Noi, per superare i dubbi su questa impostazione e sperando che il Segretario Ciacci volesse davvero cambiare rotta, abbiamo proposto che il piano particolareggiato, una volta variato, venga mantenuto così per almeno un anno. Questo servirebbe a mettere insieme tutte le richieste di quella zona, tenendo conto anche dell'interesse pubblico e non solo di quello privato. Il rischio reale è che ogni mese arrivino in Commissione nuove richieste per aprire il piano e cambiare gli indici o altri parametri, rendendolo alla mercé delle esigenze dei singoli. Basterebbe mettere uno stop di un anno per cercare di dare agli interventi un respiro più ampio e una visione d'insieme. Con questo spaccettamento del PRG del 1992 si perde la visione d'insieme e si scende nel minimo dettaglio per soddisfare le necessità personali. Sappiamo bene che in Commissione per le Politiche Territoriali le dinamiche sono sempre le stesse: basta spingere un po' e si ottiene tutto. Se volete mantenere questa impostazione ditelo chiaramente, nonostante abbiate la possibilità normativa di cambiare le cose e calmierare queste distorsioni del passato. Mi sembra invece che l'impostazione politica sia quella di mantenere lo status quo. È vero che sono passate tante Segreterie di Stato prima della sua, ma oggi lei, Segretario, ha in mano la possibilità di dare un segnale e non lo sta facendo. Nella scorsa

legislatura noi avevamo proposto un emendamento per abolire la Commissione, ma l'aula lo bocciò; oggi che siete al governo potreste fare le cose per benino senza cadere nei personalismi.

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Io non sono affatto d'accordo con l'idea di abolire la Commissione per le Politiche Territoriali, quindi non condivido la proposta fatta strumentalmente dal movimento Rete nella precedente legislatura. Secondo me il tema non è abolire l'organismo, ma gestire il territorio in modo differente rispetto a come è stato fatto in passato, in particolare negli anni 2000, e io credo che ci stiamo riuscendo.

L'articolo 25 è approvato a maggioranza.

Art.26 (Procedura di approvazione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dei Piani Tematici)

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Questa procedura di approvazione rappresenta il vertice della nuova gerarchia urbanistica e io la ritengo particolarmente importante. Sono previsti dei tempi precisi che lasciano spazio a ricorsi e valutazioni in opposizione o correttive rispetto alla proposta iniziale, che viene poi esaminata e approvata dal Consiglio Grande e Generale. Ritengo che questo iter, elaborato con l'ausilio degli uffici tecnici del Dipartimento Territorio che ringrazio, sia un passaggio innovativo e importante rispetto al sistema attuale.

Matteo Casali (Rf): Noi avevamo identificato nella necessità di un nuovo Piano Regolatore Generale le vere esigenze di pianificazione di oggi; secondo me lo spacchettamento in un piano di tutela generale e in una serie di piani tematici non solo fa perdere di vista le problematiche complesse, ma riporta tragicamente come cornice complessiva il vecchio PRG del 1992. Serve uno strumento di regolazione generale che consideri contemporaneamente tutte le specificità e non una alla volta. Il fatto che la situazione sia del tutto immutata rispetto al passato è testimoniato dal fatto che questa procedura non è altro che la ricopiatura della procedura di approvazione di qualsiasi vecchio piano regolatore. Chi dice che dopo trent'anni stiamo facendo un nuovo strumento di pianificazione, secondo me mistifica la realtà. Se questi piani tematici fossero stati emessi tutti contemporaneamente, forse il discorso di una logica tematica poteva avere un senso, ma approvare un progetto a pezzi è come voler costruire una casa partendo prima dal piano dei tappeti, poi dalle finestre e poi dai muri, senza avere mai il progetto complessivo dell'edificio. La portata di questa legge è esigua e lo si capisce proprio leggendo che la procedura di approvazione è la fotocopia di quella del 1992. Addirittura non ci si era accorti di un refuso che andava avanti da anni, finché il consigliere Troina non ha fatto notare che quella procedura era contraria al regolamento consiliare. È stato necessario riadattare un testo scritto nel 1992 per renderlo compatibile con le norme odierne.

Emanuele Santi (Rete): Io devo rimarcare quanto specificato dal collega Casali: questo progetto di legge, quando lo abbiamo visto dopo la prima lettura, presentava diverse criticità. Ci è stato confermato che è stato depositato senza il previo passaggio agli studi legislativi per le correzioni di forma e di sostanza, e infatti in commissione ci siamo trovati ad affrontare un testo con tantissimi errori. In questo articolo c'era un passaggio procedurale non previsto dal regolamento consiliare; fortunatamente il collega Troina si è accorto di questa difformità e abbiamo ricondotto il progetto di legge nell'alveo delle procedure corrette. Lo sottolineo perché ci è stato detto che l'opposizione fa solo ostruzionismo, ma in realtà abbiamo portato ben 25 emendamenti modificativi per migliorare il testo, e questo è uno dei più importanti perché altrimenti la legge non stava in piedi a livello legislativo. Ci dovete dare atto che, nonostante il nostro approccio critico e duro, abbiamo portato tante migliorie tecniche che erano sfuggite al controllo iniziale o che forse non erano mai state controllate. Abbiamo lavorato affinché il testo fosse almeno compatibile con il regolamento consiliare, dimostrando che l'opposizione non è solo distruttiva ma sa apportare modifiche di sostanza.

L'articolo 26 è approvato a maggioranza.

Art.27 (Modalità di elaborazione del Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dei Piani Tematici)

Emanuele Santi (Rete): Rispetto a questo articolo 27, voglio sottolineare una modifica che abbiamo fatto aggiungere all'ultimo minuto come opposizione e che è stata accolta dalla maggioranza. Si tratta di una modifica di sostanza: nella stesura iniziale si parlava solo di "deliberazione" del CTS e della CCM, il che significava che potevano fare qualsiasi tipo di delibera e poi il governo procedeva come voleva. Noi abbiamo fatto aggiungere che la deliberazione deve essere "positiva". Se vogliamo dare un valore reale a questi organismi tecnici, è necessario che il loro parere sia vincolante; devono approvare il piano, altrimenti la politica fa quello che le pare ignorando le indicazioni tecniche. Abbiamo cercato di valorizzare il lavoro quotidiano di questi organismi e delle Giunte di Castello, perché se c'è un parere tecnico contrario, secondo me la politica ne deve tenere conto. Spero che il Segretario ci riconosca che abbiamo portato delle migliorie effettive al testo.

Matteo Casali (Rf): Io evidenzio che non è affatto da poco l'aggiunta ottenuta dalle opposizioni riguardo alla valutazione positiva obbligatoria del CTS e della CCM. Secondo me quella parola era "rimasta nella penna" per errore perché chi comanda tende sempre a voler avere le mani libere e vede certi ostacoli tecnici con sospetto o intolleranza. Noto inoltre che l'elaborazione di questo strumento, che dovrebbe tenere insieme le torri, i calanchi e tutto il resto, viene fatta in maniera piuttosto asettica dall'UPT sentendo i vari uffici, ma restando lontani da quel coinvolgimento e da quella partecipazione auspicata nei primi articoli. Di fatto si rimanda tutto a un regolamento, ricalcando pedissequamente la ritualità dei vecchi piani del 1992. Non c'è un vero dialogo franco con la popolazione o con i settori professionali; per fortuna siamo riusciti a inserire il parere vincolante dei tecnici, ma per il resto mi sembra un'elaborazione un po' povera per quel cambio di paradigma che ci era stato promesso.

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Ha fatto bene il consigliere Santi a chiarire questo aspetto del parere positivo, che abbiamo recepito con favore. Io non credo di aver mai contestato le posizioni del CTS o della Commissione Monumenti da quando gestisco la Segreteria, anche quando venivano chiamate a intervenire su casi delicati come le antenne o le occupazioni di suolo pubblico per i tavolini turistici. Noi ascoltiamo questi organismi in modo puntuale e preciso. È facile dire al microfono che la CCM o le Giunte di Castello sono importanti, ma il difficile è rispettarle davvero nei fatti, ad esempio scegliendo dove fare un asfalto o un'opera pubblica in base alla sensibilità delle Giunte e non per amicizia. Noi ci atteniamo scrupolosamente ai pareri delle commissioni tecniche e speriamo che questi pareri positivi non vengano mai superati dal Congresso di Stato, come purtroppo abbiamo visto accadere in passato.

L'articolo 27 è approvato a maggioranza.

Art.28 (Procedura di formazione e approvazione dei Piani Particolareggiati e delle relative varianti)

Matteo Casali (Rf): Io trovo che questi siano gli aspetti più deludenti dell'intervento del Segretario di Stato. Guardate, ci si può anche accapigliare, ognuno forte delle proprie convinzioni sulla pianificazione tematica o sulla pianificazione generale, ma qui ci ritroviamo a rileggere pedissequamente delle procedure vecchie di duecento anni. Sono proprio queste le procedure tramite le quali sono state fatte le peggiori forzature in questo Paese. Lo dico con la franchezza di un fratello maggiore a un giovane Segretario che ha in mano questa procedura e che potrebbe, magari con qualche intervento mirato, cercare di raddrizzare un po' il tiro. Io non dico di stravolgere completamente la situazione, ma si potevano correggere certe prassi; invece la delusione più grossa è

vedere ricalcate delle procedure in cui questa nuova generazione di leader politici dimostra di trovarsi completamente a proprio agio. Secondo me questo non è accettabile, perché gli aspetti metodologici e di approccio possono essere discussi, ma qui si coniuga ciò che è avvenuto in passato con quello che continuerà ad avvenire nella gestione deleteria del territorio. La procedura è sempre la stessa: si adotta una delibera di orientamento che poi può essere tranquillamente disattesa. Faccio un caso specifico, quello del trenino: c'era una delibera di orientamento che diceva che, prima di muovere qualsiasi cosa, doveva essere presentato lo studio di fattibilità sul tratto tra la Città e Borgo Maggiore, così da contestualizzare l'intervento. Invece si è andati avanti lo stesso disattendendo quella delibera. Le delibere di orientamento per aprire i piani particolareggiati sono di una genericità e di una aspecificità assurde, quasi sempre fatte per assecondare un singolo lotto. Si scrive di "rivedere la viabilità e i percorsi pedonali con attenzione alla permeabilità dei suoli", una frase che va bene per tutte le occasioni. E i pareri di cui all'articolo 25? Quante volte ce li siamo mangiati? Siamo passati sopra al parere non positivo dell'ASP riguardo ad alcuni parcheggi, facendo finta di nulla e andando avanti lo stesso. Infatti nell'articolo 25 si dice che i pareri vengono acquisiti, ma ci si è ben guardati dallo scrivere che abbiano una qualche forma di vincolo. Lo stesso vale per la Giunta di Castello: per il trenino il parere della Giunta era negativo, ma non è stato minimamente considerato e si è andati avanti per ragioni politiche. Anche sull'antenna, se è stata citata, è solo perché ci sono le mie raccomandazioni a verbale per ripetere la procedura di valutazione dell'impatto ambientale. Nessuno si immaginava che avrebbero intaccato lo skyline nonostante gli impegni presi, poi ci si è attaccati a una delibera del 2016 per non ripetere quel parere. Insomma, tutto rimane esattamente come prima.

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Io avrei molto piacere di confrontarmi con il collega Casali non solo in questa assise, anche perché devo dire che molto spesso condivido la sua impostazione e le sue considerazioni tecniche e politiche. In questo caso però devo dire che, pur commettendo degli errori come capita a tutti, l'azione di questo governo e di questa maggioranza si qualifica proprio per la ricerca di un consenso con le Giunte di Castello e per l'attenzione alle tecniche, che sono elementi basilici e preponderanti della nostra politica. Lei ha fatto l'esempio del trenino: io ribadisco il concetto molto semplice che il 29 giugno lo inaugureremo insieme al Capitano di Castello e non credo che, se fosse stato così contrario, il Capitano sarebbe lì con me a inaugurare l'iniziativa. Secondo me sbaglia anche quando dice che c'è una delibera di orientamento contraria a quel progetto, perché non è così. Sulla promiscuità di quell'area io avrei fatto un parco al posto del parcheggio, lo sanno tutti e non è una posizione da nascondere, ma talvolta bisogna saper trovare delle mediazioni politiche. Ad esempio la Giunta di Castello chiedeva il parcheggio per i commercianti e noi abbiamo trovato una sintesi. In Commissione Politiche Territoriali lei sosteneva di fare un'area museale prolungando il trenino fino alla rotonda del cavallo, una proposta interessante, ma il territorio è frutto di mediazioni. Sul collegamento tra Borgo e Città presenteremo il piano di fattibilità su cui stiamo già lavorando. Io credo che lo sforzo per raggiungere gli obiettivi sia oggettivo e mi spiace ascoltare certi interventi, anche se in altre circostanze condivido il suo pensiero. In questa legislatura gli esempi pratici dimostrano che le commissioni tecniche sono state ascoltate e non scavalcate o sopraffatte come avveniva in passato.

L'articolo 28 è approvato a maggioranza.

Art.29 (Redazione dei Piani Particolareggiati e Responsabile del Progetto)

Matteo Casali (Rf): Io non volevo rispondere sulla questione della ferrovia perché l'articolo riguarda altro, però è del tutto evidente che la delibera di orientamento prevedeva lo studio di fattibilità prima di fare qualsiasi cosa. Se lo studio arriva dopo, quella delibera è stata disattesa. Riguardo alla Giunta di Castello, era una Giunta precedente ad aver bocciato nettamente quel progetto; lei oggi inaugura il trenino con un altro Capitano, ma la posizione agli atti resta quella di un parere decisamente negativo. Tornando a noi, con l'articolo 29 stiamo facendo di fatto una ricopiatura di procedure già in essere.

Questa è la grandissima delusione: questo non è il nuovo Piano Regolatore Generale e nemmeno qualcosa che gli assomiglia. Non è l'intervento sul territorio atteso da trent'anni, ma la ricopiatura pedissequa delle procedure che hanno portato alla gestione che conosciamo. Voglio focalizzare l'attenzione sul comma 3, che è la copia di una norma già esistente e testimonia come la Commissione agisca spesso in barba alle regole. C'è scritto che la Commissione per le Politiche Territoriali non procede all'esame di proposte relative a interventi su singoli lotti inclusi in aree più ampie. Questa è la famosa norma "antistralcio", nata quando la Commissione Urbanistica cambiò nome in CPT. Sulla carta gli interventi a stralcio sarebbero vietati, ma come si bypassa questa cosa? Se un cittadino chiede legittimamente di passare da un indice 3 a un indice 5 su un "francobollo" di terreno, la politica per accontentarlo non dice che interviene solo su quel lotto, ma formalmente apre l'intero piano particolareggiato della zona. Così, nella sostanza, si accontenta il singolo con lo stralcio, ma formalmente si salva la forma aprendo tutto il piano.

Mirko Dolcini (D-ML): Io volevo inserirmi in questo confronto tra il Segretario e l'opposizione, riconoscendo al consigliere Casali il merito di essere un tecnico e di saper approfondire i concetti con chiarezza. Segretario, quando lei dice che oggi i pareri delle commissioni vengono ascoltati più che in passato, in parte è vero, ma non possiamo dire che accada sempre. Anche in CPT abbiamo visto pareri che non sono stati seguiti, il che in democrazia può anche succedere, ma bisogna essere chiari. Nel caso dell'antenna, era stata chiesta una votazione ma non si era affatto parlato dello "spancamento" del terreno a cui poi abbiamo assistito. Sul trenino, può piacere o meno, ma era stato promesso uno studio di fattibilità in sei mesi che non è mai arrivato, nonostante io stesso l'abbia chiesto diverse volte. Se siamo coerenti, se un piano è previsto in sei mesi, deve emergere prima di fare qualsiasi altra mossa. Spesso vediamo che per i posti auto in strade cittadine la commissione prima si esprime negativamente, poi la domanda viene riformulata e alla fine i posti vengono inseriti. Tutto questo per dire che c'era una buona occasione per lasciare l'impronta e fare un nuovo Piano Regolatore Generale, magari prendendosi più tempo ma restando coerenti con criteri generali validi per tutti. Invece, con un piano strategico come questo, non si lascerà il segno. Si corre il rischio che i governi futuri possano fare dei "pastrocchi" nelle varie commissioni. La mancanza di un Piano Regolatore Generale che vincoli il territorio una volta per sempre si presta a potenziali abusi; se poi lei non ne farà, tanto di cappello, ma senza un PRG chiunque agisca in malafede potrebbe approfittarne.

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Io capisco che per l'opposizione sia difficile accettare i progetti portati a casa dal governo, ma noi siamo stati pragmatici e concreti. Si fa quello che si può con le maggioranze che si hanno e io ritengo che abbiamo ottenuto il massimo possibile per una legge sul territorio. Mi fa sorridere sentire chi siede in Commissione dire che i pareri dicevano altro: i pareri sono scritti nero su bianco. Per l'antenna il parere della CCM era favorevole, per il trenino la Giunta non ha fatto comunicati contrari. La realtà è questa e i documenti lo confermano, quindi bisogna arrendersi all'evidenza.

L'articolo 29 è approvato a maggioranza.

Art.30 (Partecipazione nell'iter di approvazione di Piani Particolareggiati)

Matteo Ciacci Segretario di Stato: L'articolo prevede che, prima dell'approvazione dei piani particolareggiati, la Segreteria per il Territorio, di concerto con la Giunta competente, proceda alla convocazione di un incontro pubblico con la popolazione per illustrare i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico. Questi incontri servono ad acquisire suggerimenti utili per definire le priorità e gli obiettivi del piano o della variante, assicurando la massima partecipazione dei cittadini e della Giunta di Castello.

Matteo Casali (Rf): Le mirabolanti modalità di partecipazione previste da questo testo, dove all'articolo 15 il Congresso di Stato si delizierà con un suo regolamento, rimangono praticamente quelle attuali. Si sente il Capitano di Castello con modalità che a volte non lo valorizzano affatto. Gli incontri pubblici previsti, quando vengono fatti, sono spesso vissuti come un obbligo da smarcare e sono più passerelle politiche che veri momenti di confronto. Sono tutti strumenti ricopiati e già previsti nell'iter attuale. Non c'è nulla di nuovo nelle modalità con cui questi strumenti vengono esercitati. Leggendo il testo mi sono chiesto perché il Segretario non promuova una chat, visto che è nelle sue corde; magari una chat "Territorio Ascolta" in pieno stile "Ciacci", così da accettare emendamenti via messaggio. Forse non si confronta con le opposizioni perché rappresentano solo il 25% dell'elettorato, ma è molto attento alla risposta dell'utente da tastiera medio. Avrei preferito qualcosa di più accattivante invece di questa pessima ricopiatura di strumenti che hanno già dimostrato di aver segnato il passo.

L'articolo 30 è approvato a maggioranza.

Art.31 (Procedura semplificata per l'approvazione di Piani Particolareggiati)

Matteo Casali (Rf): Questo articolo è la codifica di una prassi già usuale in Commissione per le Politiche Territoriali. Rilevo che, su richiesta dell'opposizione, al comma 2 lettera b) si è specificato che le opere pubbliche che comportano variazioni inferiori al 10% degli indici possono seguire questo iter semplificato. Invece, le opere che non modificano indici o sagome potevano già seguire questo percorso. Il tenore di questo articolo conferma che la Commissione è chiamata a rispondere a esigenze puntuali e non a una vera pianificazione attuativa; codifica la necessità spicciola della CPT di risolvere situazioni singole invece di gestire gli strumenti attuativi nel loro complesso. Secondo me avremmo bisogno di una rivoluzione copernicana: di questi aspetti puntuali dovrebbe occuparsi un ufficio e non la Commissione. Invece qui si prevede di tornare in CPT anche per un "aumentino piccolino". Non si parla di come trattare una porzione di città, ma di interventi su singoli edifici che non sono mai sostanziali a livello di pianificazione generale. La Commissione vuole tenere tutto sotto il proprio controllo, anche l'intervento puntuale, decidendo lei cosa sia sostanziale o meno.

L'articolo 31 è approvato a maggioranza.

Art.32 (Conferenza dei Servizi in ambito urbanistico)

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Questo articolo va a istituire formalmente la Conferenza dei Servizi, che io considero uno strumento fondamentale. Si tratta di un meccanismo che noi cerchiamo di attuare già abitualmente attraverso il dialogo tra gli uffici, ma io credo che tipicizzarlo a livello normativo sia un passaggio estremamente positivo che arricchirà moltissimo ogni pratica, sia essa urbanistica o di altro tipo. Penso che sia assolutamente necessario dare gambe a questo principio proprio per evitare che l'articolo 32 rimanga una disposizione vuota che cade nel vuoto; la formalizzazione ci consente invece di fare riferimento a uno dei passaggi amministrativi più efficaci per la gestione del territorio. Per fare degli esempi pratici di quanto il confronto tra uffici sia utile, io penso a quanto previsto dal regolamento che abbiamo adottato sulle permuthe e sulle vendite di terreni sotto i 150 metri quadri. In quel caso, avere più uffici come i Lavori Pubblici, l'UPT e il Catasto che dialogano tra loro e riflettono insieme sull'avanzamento di una pratica è stato un passaggio amministrativo di grande valore. Quando diverse figure tecniche riescono a confrontarsi in una sede collegiale, possono dare un senso compiuto al proprio operato e arrivare finalmente a un parere integrato e coerente per il cittadino.

Matteo Casali (Rf): Io voglio rilevare che la cosiddetta Conferenza dei Servizi era già presente nel nostro apparato normativo in passato. Sottolineo questo aspetto per evidenziare come, anche in questa

occasione, quello che viene magnificato come un intervento di svolta epocale in realtà non lascia nulla di nuovo e non porti alcun reale vantaggio. Di questo tema ne discutevo proprio ultimamente con un autorevole membro di governo in merito alle infrastrutture sportive e a quanto emerso in commissione; la difficoltà maggiore per un progetto oggi è proprio quella di riuscire a recepire in modo unitario tutti i pareri necessari espressi dai vari enti che hanno titolo per farlo. Il rischio reale per un progettista è quello di dover fare letteralmente il giro delle sette chiese per raccogliere pareri che poi, spesso, corrono il rischio di essere addirittura discordanti tra loro. Un tempo c'era anche il problema di dover verificare che il progetto sottoposto ai vari uffici fosse lo stesso per tutti; oggi, per fortuna, questa è una verifica che viene fatta direttamente dall'UPT. Io penso che l'obiettivo di condensare tutto in un'unica occasione sia ottimo, ma bisognerebbe probabilmente riformare profondamente certi istituti. La possibilità di rilasciare pareri in modo più snello dovrebbe essere un traguardo da perseguire per tutti e non solo per lo Stato o per le opere cosiddette strategiche. Invece cosa succede con questo decreto? Succede che per attivare la Conferenza dei Servizi l'opera deve essere dichiarata strategica ai sensi della legge. Attraverso l'introduzione del piano pluriennale di attuazione, il governo inserisce un'opera nel piano e questa diventa immediatamente strategica, potendosi così avvalere della Conferenza dei Servizi e della possibilità di avere tutti i pareri in una volta sola. Vi rendete conto di quanto sia enorme questa complicazione? Il risultato concreto è che, siccome il governo ha giustamente sempre fretta di realizzare le proprie opere — cosa che io ritengo comprensibile — alla fine tutte le opere diventeranno strategicamente importanti. In questo modo non ci sarà più alcuna distinzione tra un'opera veramente fondamentale e una che non lo è, perché per poter correre e utilizzare la Conferenza dei Servizi si farà rientrare tutto in questa categoria. Secondo me, per il 99% dei casi, questa è solo una ricopiatura di quello che abbiamo già visto in passato; se vogliamo davvero una rivoluzione nei servizi, allora dovremmo iniziare a guardare al sistema in modo molto più ampio e sistematico.

Matteo Ciacchi Segretario di Stato: Concordo pienamente con il collega Casali sul fatto che il giro dei pareri rappresenti effettivamente una delle criticità maggiori che vanno ad allungare l'iter burocratico. Devo dire però che molto spesso, se un lavoro è fatto bene e se c'è la volontà politica di portarlo a termine, l'iter si scioglie e si riesce ad andare anche più veloci. Resta comunque un fatto innegabile: quando si verifica una discrasia tra i vari pareri, la Conferenza dei Servizi è lo strumento che può aiutare concretamente. Ho citato prima l'esempio della commissione legata alle permuthe proprio perché ha dimostrato come certe problematiche possano essere risolte attraverso il dialogo e il confronto tra gli uffici. Il mio auspicio, supportato anche da questa norma, è che la Conferenza dei Servizi possa essere uno strumento utilizzato non solo per i casi di interventi strategici, ma che serva più in generale per facilitare e velocizzare ogni procedura di approvazione.

L'articolo 32 è approvato a maggioranza.

Art.33 (Convenzionamento attuativo degli strumenti urbanistici: parametri e criteri)

Matteo Ciacchi Segretario di Stato: Abbiamo a disposizione lo strumento del convenzionamento, uno strumento che viene utilizzato ancora oggi e che prevede, nell'ambito della Commissione per le Politiche Territoriali, uno schema di convenzione già stabilito sia a livello normativo che di consuetudine. Si tratta di una disciplina introdotta nei primi anni duemila che ha avuto il merito di ridurre la discrezionalità della politica e del Congresso di Stato, un aspetto che vedremo ulteriormente determinato in seguito. È un passaggio che abbiamo giustamente voluto riconfermare in questo provvedimento. In questo caso andiamo a introdurre alcuni concetti che ritengo particolarmente importanti, che approfondiremo anche nell'articolo 34, ovvero la possibilità per il privato — qualora lo ritenga necessario, utile o funzionale — di cedere una parte di quella superficie utile che si andrebbe a generare nel momento in cui vi sia un convenzionamento. Parliamo di cedere una percentuale del 30% all'Eccellentissima Camera, oppure di prevedere una relativa messa in garanzia;

questo 30% può riguardare anche la costruzione effettiva in base al progetto presentato. Oltre a questo 30% di superficie o di valore, si possono concordare progetti che siano funzionali alla realizzazione di opere pubbliche finanziate direttamente dal privato per l'Eccellentissima Camera.,

Matteo Casali (Rf): Spero di riuscire a compensare con questo unico intervento tutti gli argomenti fino all'articolo 35 compreso, così da snellire questo continuo scambio con il Segretario di Stato che forse non è nemmeno così interessante per l'aula. Vorrei dare una nozione a chi ci ascolta: che cos'è il convenzionamento? Abbiamo parlato prima della distinzione del territorio tra aree a intervento diretto e aree soggette a piano particolareggiato; abbiamo visto che il piano particolareggiato è gestito dalla Commissione per le Politiche Territoriali, quella che un tempo si chiamava Commissione Urbanistica. Bene, alcune tipologie di piano particolareggiato prevedono l'uso di un ulteriore strumento, che è appunto la convenzione. Tipicamente, nel Piano Regolatore Generale del 1992, le cosiddette zone di ristrutturazione R1 e R2 erano aree che prevedevano, oltre alla redazione del piano particolareggiato — che poteva essere di iniziativa pubblica o privata, mentre oggi vediamo che è quasi sempre il pubblico a farli — anche l'attività di convenzionamento. Si trattava di ulteriori prescrizioni impartite al richiedente o all'estensore del piano particolareggiato affinché, in base agli indici e alle possibilità edificatorie concesse, questo soggetto fosse tenuto a fare altro: corrispondere cifre in denaro o realizzare opere per conto dello Stato. Nei micidiali anni novanta questo è stato lo strumento più deleterio applicato sul territorio, perché a fronte della realizzazione di qualche decina di metri di marciapiede veniva concesso al richiedente di tutto e di più. I più grandi scempi fatti sul territorio sono avvenuti proprio in nome delle famigerate convenzioni. Come ha detto il Segretario di Stato, queste convenzioni sono state ridimensionate negli anni duemila con l'introduzione di schemi fissi. Tuttavia, bisogna fare attenzione: le convenzioni rimangono pur sempre un ulteriore elemento di discrezionalità per la CPT, perché all'interno dello schema la Commissione può introdurre prescrizioni di ogni tipo. Tenetelo a mente, perché lo vedremo poi con la famosa "funzione H" introdotta in tutto il territorio. In prima lettura quel passaggio era stato fatto tramite lo strumento del piano particolareggiato sia dove c'era l'intervento diretto, sia dove era già previsto il piano; si trattava delle due grandi categorie di interventi. Poiché è stato fatto notare che era una forzatura ciclopica, è stato raggiunto un compromesso: anche nelle zone a intervento diretto, laddove si andrà ad applicare la funzione H, ci sarà l'attività di convenzionamento. Nasce così una nuova fattispecie ibrida. Ho fatto tutto questo discorso per far capire a chi ci ascolta cosa sia il convenzionamento, perché ne parleremo dopo; in questa attività rientrano anche i famosi crediti edilizi che sono gestiti in maniera un po' strana, di cui magari parleremo in seguito.

Matteo Ciacchi Segretario di Stato: La spiegazione del consigliere Casali è stata davvero esaustiva e lo ringrazio perché permette di rinfrescare la materia anche a noi, visto che anch'io non sono un uomo del mestiere. La convenzione, come specifica la norma, è anche l'atto che consente il riconoscimento di eventuali ulteriori diritti edificatori, e questo è un passaggio importante. Ritengo che la politica abbia fatto un passaggio fondamentale nel 2005 quando ha introdotto lo schema di convenzione, facendo sì che non si tratti più solo di una trattativa tra il Segretario di Stato e il privato su come mettersi d'accordo nell'area del piano particolareggiato. Noi, in questa nuova disciplina, confermiamo quella scelta giusta e aggiungiamo un passaggio secondo me molto importante. Il consigliere Casali ha ragione quando dice che spesso succedeva che se il Segretario e il privato si mettevano d'accordo, la convenzione poteva prevedere che lo Stato desse il diritto di edificare e in cambio il privato si impegnasse a costruire, per esempio, un sottopasso. Che cosa succedeva però in tantissimi casi? Ci siamo trovati di fronte a situazioni in cui il diritto al privato veniva garantito subito, mentre l'opera pubblica — magari perché l'Azienda dei Lavori Pubblici doveva fare la sua parte o per altre ragioni — alla fine non veniva realizzata. Quindi il privato otteneva il suo diritto dall'Eccellentissima Camera, ma l'opera non veniva garantita allo stesso modo. Oppure, se il Segretario e il privato parlavano la stessa lingua o erano troppo vicini, capitava che la convenzione prevedesse la cessione allo Stato di terreni di scarso valore o aree marginali a fronte di una superficie utile garantita e preziosa per il

privato. Con questo passaggio vogliamo evitare proprio questo, e lo dico in particolare ai tecnici e a chi ci ascolta da casa: prevediamo che il 30% della superficie fondiaria o il 30% del valore dell'area sia valutato in base alle sue reali potenzialità edificatorie. Non deve più succedere che tu costruisci dieci appartamenti e a me lasci solo la strada o pezzi di terra di poco valore; del valore di quei dieci appartamenti il 30% deve restare allo Stato, o mi cedi il valore corrispondente. Lo schema di convenzione oggi dice che il 30% che l'Eccellentissima Camera deve poter richiedere deve essere "roba buona", non scarti. Introduciamo anche l'aspetto per cui, se in alternativa al 30% di quel valore — che è molto più alto rispetto al passato — mi vuoi realizzare un'opera infrastrutturale o strategica, devi chiarirlo bene nella convenzione e l'opera deve avere lo stesso valore.

L'articolo 33 è approvato a maggioranza.

Art.34 (Convenzionamento in esecuzione del PPA)

L'articolo 34 è approvato a maggioranza.

Art.35 (Schemi di convenzione)

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Come dicevo prima, lo schema introdotto nel 2005 viene qui dettagliato con un elenco specifico di elementi obbligatori. Introduciamo aspetti interessanti, come citava prima il consigliere Casali, relativi alle aree di decollo e atterraggio o al riconoscimento dei crediti edilizi. Si tratta di strumenti già presenti in altre legislazioni e in altri sistemi urbanistici che io ritengo particolarmente validi; oggi li inseriamo come opzioni di base che andranno poi disciplinate nei futuri piani di tutela e nelle norme di dettaglio.

Emanuele Santi (Rete): Con questo articolo termina, per quanto riguarda questo provvedimento legislativo, tutta la parte riepilogativa di procedure che di fatto esistono già e che non introducono nulla di nuovo. Rispetto alla sensibilità che il Segretario di Stato aveva dimostrato nelle passate legislature, quando voleva cambiare l'impostazione sul tema del territorio, devo dire che qui si confermano semplicemente le logiche del passato. Qualche membro autorevole della maggioranza ha persino detto in commissione che fino all'articolo 35 eravamo ancora alla "poesia" e che solo dal 36 si entra invece nel cuore dell'articolato. Una riflessione sugli schemi di convenzione va fatta, perché sappiamo bene che attraverso le convenzioni questo Paese ha dovuto raccogliere i cocci troppe volte. Mi viene in mente la madre di tutte le convenzioni, quella del "Parcheggione", dove l'utilità pubblica forse c'era, ma poi si è dato sfogo soprattutto agli interessi privati. Abbiamo sottolineato anche in commissione che questi schemi rimangono ancora oggi molto vaghi, lasciando mano libera alla discrezionalità della politica e della CPT. Questi schemi sono poco più di un brogliaccio che andrebbe declinato in modo molto più approfondito. Spesso, in questi convenzionamenti, l'utilità pubblica viene messa in secondo piano; come diceva lo stesso Segretario, si finisce per fare una sorta di baratto dove lo Stato dà qualcosa di prezioso e riceve in cambio qualcosa di scarso valore, se va bene. Il fatto che siano inserite queste caratteristiche può essere migliorativo, ma la procedura resta vaga e lascia alla CPT la possibilità di tutelare interessi che non sono quelli pubblici. Questo è il grande tema. Al di là delle specifiche tecniche, pensiamo che si potesse dare un'impronta diversa, mettendo un freno alla discrezionalità della CPT e adottando un'impostazione completamente differente. Sulle convenzioni potremmo parlare per una giornata intera, ma il punto è che se continuiamo con accordi dove l'interesse pubblico viene calpestato a favore dei privati, siamo veramente fuori strada.

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Condivido l'intervento del collega Santi, nel senso che è vero che questa prima parte serve a rivedere in modo strutturale la "grammatica" urbanistica, ed è un passaggio che io credo sia epocale e molto importante. È vero che sugli schemi di convenzione si è giocata buona parte della gestione dei nostri territori negli anni novanta, ed è vero che l'intervento del 2005 ha

limitato quei soprusi che io ritengo siano stati fatti in molte circostanze. Oggi però interveniamo ulteriormente rendendo la convenzione ancora più cara per il privato. Vuoi convenzionarti con lo Stato perché il piano particolareggiato lo consente? Benissimo, ma devi garantirmi che il 30% degli oneri corrisponda alle potenzialità edificatorie reali e non a componenti del territorio di poco valore. Questo va proprio nella direzione auspicata dal consigliere Santi. Per il resto, avremo modo di confrontarci sugli altri articoli: quelli che seguono hanno un approccio più graduale perché necessitano della stesura dei piani tematici per la loro attuazione specifica, mentre i successivi ancora sono immediatamente applicabili.

L'articolo 35 è approvato a maggioranza.

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

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Come è stato ricordato poco fa, con questo provvedimento introduciamo la funzione H, ovvero la funzione abitativa collettiva. Si tratta di una novità assoluta per il nostro Paese, con la quale prevediamo la possibilità di istituire comunità abitative, studentati e forme di cohousing in aree specifiche che andremo ad analizzare nel dettaglio tra poco.

Matteo Casali (Rf): Questo è il secondo pilastro della legge sulla pianificazione strategica territoriale che ci vede completamente in disaccordo rispetto alla proposta avanzata dal Segretario Ciacci, dalla maggioranza e dal governo. Voglio fare un po' di chiarezza per chi ci ascolta: gli strumenti di pianificazione servono a identificare le porzioni di territorio in base alla loro vocazione, distinguendo le zone residenziali, quelle produttive e le zone a servizi. In ciascuna di queste aree il legislatore stabilisce quali siano le funzioni insediabili: è evidente che in una zona produttiva l'abitazione sia preclusa. Ora il Segretario si inventa questa nuova funzione abitativa collettiva, la funzione H, come se abitare in un condominio non fosse già di per sé un'attività collettiva. La declina in tre fattispecie: studentato, cohousing ed edilizia sociale, e poi decide di spalmarla praticamente su tutto il territorio. Io mi chiedo: com'è possibile che una funzione del genere possa andare bene ovunque? Tra l'altro non è nemmeno una funzione nuova, perché la funzione H è già ricompresa in quelle attualmente disciplinate; la nostra norma prevede già una funzione abitativa permanente denominata A, che comprende sia l'edilizia sociale che il cohousing, mentre lo studentato è di fatto una funzione abitativa temporanea che somiglia molto a un albergo. Allora perché si fa questa operazione? Perché così, attraverso la discrezionalità della Commissione per le Politiche Territoriali e dello strumento del convenzionamento, la CPT può insediare queste strutture dove vuole e con i mezzi che vuole. Come se non bastasse, nel progetto originale era previsto che dopo soli dieci anni queste funzioni potessero essere cambiate; per fortuna c'è stata la ferma opposizione delle minoranze che ha permesso di traslare questo limite a vent'anni. Senza il nostro intervento, in una zona destinata ai servizi si sarebbe potuto costruire e poi, dopo appena dieci anni, trasformare tutto in palazzine o alberghi, proprio come qualcuno ha sempre desiderato fare su quelle zone. Noi siamo fermamente contrari a questa che consideriamo una presa in giro, una manovra che fa leva sul reale fabbisogno abitativo dei cittadini in modo poco trasparente.

Emanuele Santi (Rete): Mi collego a quanto detto dal collega Casali. Come abbiamo ribadito anche in commissione, se il Segretario Ciacci ci avesse presentato un progetto di legge semplice per istituire studentati e alloggi per comunità abitative, lo avremmo firmato tutti, perché è un obiettivo condivisibile. Invece si è creato un progetto che apre a questa funzione H su tutto il territorio, sia su terreni pubblici che privati, senza nemmeno sapere di quanti studentati o cohousing abbiamo effettivamente bisogno. Esiste uno studio di fattibilità che quantifichi le necessità? Sono state già individuate delle aree specifiche? Il rischio concreto è che questa funzione venga distribuita indiscriminatamente. La scusa usata è quella dello studentato, ma inizialmente avevate scritto che

dopo soli dieci anni la destinazione d'uso poteva cambiare. Quando abbiamo sollevato queste critiche in prima lettura siamo stati attaccati e accusati di essere l'opposizione cattiva, ma il dubbio era più che lecito: se fai uno studentato e mantieni il vincolo solo per dieci anni, è ovvio pensare che poi diventerà un albergo o un residence. Grazie alla nostra fermezza questo limite è passato a vent'anni, anche se avremmo preferito un traguardo ancora più lontano. Chiediamo quindi: qual è il fabbisogno reale? Qual è l'idea del governo? Dire che questo intervento si può fare ovunque per poi cambiare destinazione dopo pochi anni è una cosa che non sta in piedi. Questo articolo si presta a moltissime distorsioni e, nonostante la maggioranza abbia accettato di aumentare il vincolo temporale per togliere il dubbio della discrezionalità, le criticità rimangono tutte ed estremamente pesanti.

Mirko Dolcini (D-ML): Questo articolo è il più simbolico di tutti ed è, come abbiamo già affermato, un vero e proprio cavallo di Troia. Utilizzando le necessità e le esigenze delle fasce più deboli della popolazione, si permette potenzialmente di mettere in atto forti speculazioni in futuro. Magari non sarete voi a farlo direttamente, ma con questi strumenti si rischia di avere domani una classe dirigente politica senza scrupoli morali pronta a speculare. Se avessimo agito con un Piano Regolatore Generale vincolante, avremmo potuto dire chiaramente che in certe aree il cohousing o lo studentato non sono permessi. Invece si lascia che la destinazione d'uso cambi dopo dieci o vent'anni e a quel punto si potrà costruire chissà cosa. Manca un vincolo perpetuo o comunque molto lungo nel tempo; senza una clausola del genere si dà adito a speculazioni evidenti e se non lo si vuole vedere è perché c'è qualcosa che non torna. Dire che questo rischio non esiste significa rasentare la malafede.

L'articolo 36 è approvato a maggioranza.

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

Matteo Casali (Rf): Intervengo su questo articolo che riguarda gli aspetti tecnici per evidenziare che la sovrapposizione della funzione H con le altre funzioni è pressoché totale. Voglio ricordare a chi ci ascolta un concetto molto nobile: la possibilità di costruire sul proprio terreno non è un diritto acquisito, ma una concessione che la comunità dà al privato. Il territorio, anche nella proprietà privata, appartiene alla collettività e per questo la concessione è onerosa; lo Stato chiede un contributo al metro quadrato per garantire i servizi necessari come strade, fogne e luce. In questo allegato sono riportate le categorie delle funzioni esistenti e i relativi oneri; dovendo inserire la nuova funzione H voluta dal Segretario Matteo Ciacchi (Libera), bisogna stabilire quanto debba pagare chi richiede la concessione. Ebbene, i costi sono esattamente ricalcati sulle funzioni già esistenti di abitazione permanente e temporanea. Questo dimostra ulteriormente che la funzione H non esiste né come nuova funzione, essendo già disciplinata, né come nuova tipologia edilizia. Non esiste uno stile architettonico specifico per lo studentato; si tratta semplicemente di una tipologia abitativa collettiva indistinguibile da un albergo. La funzione H non è altro che un escamotage e mi scuso se posso sembrare pedante nel sottolinearlo.

L'articolo 37 è approvato a maggioranza.

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

Matteo Ciacchi Segretario di Stato: L'articolo 38 riguarda l'aggiornamento dell'elenco delle funzioni, includendo le autorimesse private a uso pubblico superiori ai 200 metri quadri, i servizi di assistenza e sanità privata, le cliniche private e le stazioni di rifornimento carburante. Con questo intervento andiamo a recepire alcune interpretazioni della Commissione per le Politiche Territoriali volte a inserire tali funzioni nelle aree produttive.

Matteo Casali (Rf): Questa legge, presentata come un grande intervento atteso da trent'anni, si compone in realtà di tre parti. La prima riguarda una presunta riorganizzazione della pianificazione che io ritengo inutile e ridondante, perché ogni piano regolatore può già contenere i propri principi ispiratori. La seconda parte, in cui rientra questo articolo, si occupa di questioni di regolamento edilizio e va a sanare prassi già in uso. Ma c'è una terza fattispecie di interventi che riguarda la minuta attività della CPT: troveremo articoli che non hanno nulla a che fare con la pianificazione o il regolamento, ma servono solo a risolvere situazioni puntuali emerse in commissione. Siamo arrivati al punto che si approva una pratica in CPT subordinandola a un intervento di legge futuro; il Segretario mantiene le promesse fatte a chi va a chiedere qualcosa in commissione, cambiando la legge per risolvere situazioni di basso o alto cabotaggio. Insomma, quella che dovrebbe essere la chiave di volta della nuova pianificazione territoriale si rivela essere una parte inutile se non pericolosa, un aggiustamento di regolamenti e una serie di favori per risolvere pratiche specifiche della CPT. Questa è la reale portata di un intervento che viene descritto come fantasmagorico.

Matteo Ciacchi Segretario di Stato: L'ironia del consigliere Casali è apprezzabile. È vero, ci sono tre passaggi: la nuova grammatica urbanistica che io ritengo innovativa, le nuove funzioni immediatamente attuative e la correzione di errori del passato. Anche il testo unico del 2017 aveva falle enormi che oggi stiamo colmando, superando le delibere interpretative della Commissione. Con l'articolo 38 permettiamo di insediare nelle aree produttive servizi di assistenza, sanità privata e cliniche veterinarie. Vogliamo dare la possibilità a un investitore di riqualificare i tanti capannoni sfitti che giacciono inerti sul nostro territorio. Magari per qualcuno è piccolo cabotaggio, ma per me è un risultato importante per il Paese.

L'articolo 38 è approvato a maggioranza.

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

Matteo Ciacchi Segretario di Stato: Qui introduciamo la funzione H, quella per le comunità abitative e le funzioni abitative collettive, nelle zone destinate a servizi dal piano regolatore. Abbiamo fatto questa scelta proprio per non dover sbloccare terreni agricoli, come invece ci viene chiesto quotidianamente da tanti cittadini. Non facciamo finta di essere tutti santi: sappiamo che in politica queste cose succedono ed è legittimo che i cittadini vengano a bussare, ma noi abbiamo voluto evitare di aprire alle lottizzazioni su terreni agricoli come è stato fatto in passato. Non facciamo varianti a stralcio in commissione, ma agiamo alla luce del sole. Sulle aree servizi incentiviamo la riqualificazione del costruito e la possibilità di creare comunità abitative pubbliche, sfruttando prima le aree già edificabili dal 1992 che non sono ancora state utilizzate. Vogliamo dare una risposta immediata a un'esigenza sociale, come quella degli alloggi per studenti, senza intaccare il verde agricolo che fa gola a molti, magari a causa di vecchie promesse elettorali.

Matteo Casali (Rf): È molto interessante notare come il Segretario parli di quello che non si tocca, ovvero i terreni agricoli, mentre qui c'è scritto chiaramente quello che si tocca: le zone a servizi. Vedremo poi come si muoveranno i retini sulle mappe quando verranno varati i piani tematici; dire che non si tocca niente è un sotterfugio. Mi dispiace vedere questo cinismo della realpolitik in un Segretario così giovane; forse ho un'idea diversa del giovane politico, che dovrebbe essere meno navigato e meno incline a questi giochi. Qui si disciplina la funzione H e la si spalma ovunque nelle zone a servizi previste dal PRG del 1992, proprio quegli strumenti che in teoria dovrebbero sparire con la nuova pianificazione. Noi avevamo proposto di insediare la funzione H solo dopo aver fatto i piani tematici, ma voi avete deciso di partire subito. Faccio un esempio: la zona del tiro a volo di

Murata da domani può diventare un cohousing o uno studentato, che poi tra vent'anni potrebbe diventare residenza. Questa è una calata di braghe nei confronti della Democrazia Cristiana, che su quelle zone a servizi ha messo il mirino fin dal 1992. Lei, Segretario, ha l'onere e l'onore di derogare per la prima volta a quelle tutele che erano l'unica cosa da salvare del piano del '92.

Aida Maria Adele Selva (Pdcs): Voglio precisare una cosa: in maggioranza si decide insieme e bisogna essere compatti. Il fatto che le zone a servizi destinate alle comunità abitative debbano essere pubbliche è stato voluto fortemente dal Partito Democratico Cristiano Sammarinese. Mi sono stancata di sentire che tutto il male debba discendere dal mio partito. Ricordo alla cittadinanza che il PDcs ha preteso che questi alloggi fossero previsti solo nelle zone a servizi pubbliche; ognuno tragga le proprie conclusioni.

Emanuele Santi (Rete): Dobbiamo discutere seriamente di questo articolo 39. Il collega Casali ha fatto l'esempio del tiro a volo di Murata, ma ce ne sono molti altri. Anche se sono aree pubbliche, con questo progetto si potrebbero creare alloggi che poi cambiano destinazione d'uso. E non veniteci a dire che riguarda solo il pubblico: all'articolo 41 è specificato che cohousing e studentati si possono fare anche su terreni privati. Questo articolo si presta a speculazioni e clientelismo. In commissione ci è stato detto che sono già state individuate delle aree private, ad esempio verso Fiorino o Fiorina, dove insediare queste funzioni. Allora diteci con chiarezza dove volete fare questi interventi. Se volete ampliare il Casale la Fiorina siamo d'accordo, ma non usate questa mossa in scena per favorire interessi privati rispolverando il piano del '92. Noi avevamo chiesto di aspettare almeno i piani tematici, ma voi volete procedere subito e questo ci preoccupa molto.

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Ringrazio la consigliera Selva per il chiarimento sulla discussione interna alla maggioranza. Sulle aree pubbliche il ragionamento riguarda le comunità abitative, mentre sulle aree private si possono prevedere studentati e cohousing, mettendo però dei paletti precisi. Vogliamo incentivare il recupero dell'esistente: stiamo persino sanzionando gli edifici fatiscenti nelle aree UNESCO, cosa mai fatta prima. Se vogliamo riqualificare un immobile, dobbiamo creare le condizioni affinché questo avvenga davvero. E per quanto riguarda le critiche sui giovani politici, io non ne faccio una questione anagrafica ma di risultati; è un dato di fatto che certa politica del passato abbia deluso. Non vedo rischi speculativi: la speculazione l'ha fatta chi ci ha preceduto, di ogni colore politico, e oggi noi cerchiamo di curare le ferite del territorio programmando qualcosa di nuovo. Questa parte della legge deve essere immediatamente applicabile perché l'esigenza di alloggi per gli studenti è un'emergenza. Non c'è nulla di segreto: le zone a servizi sono quelle viola del PRG del 1992, è tutto alla luce del sole. Su quelle aree si potranno fare comunità abitative, studentati e cohousing.

L'articolo 39 è approvato a maggioranza.

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

Matteo Casali (Rf): Il Segretario Ciacci sostiene che non stiamo inserendo la funzione H ovunque, ma se leggiamo attentamente l'articolo precedente, vediamo che questa funzione è stata prevista per tutte le zone a uso prevalentemente residenziale del vecchio Piano Regolatore del 1992, comprese le zone R1 e R2. In pratica, stiamo decidendo oggi di insediare delle funzioni in aree che, stando alla famosa riforma di cui stiamo discutendo, in futuro non esisteranno nemmeno più, visto che le zone R1 e R2 sono destinate a sparire. Eppure c'è questa fretta incredibile di inserire questa nuova funzione dappertutto. Di solito non cito battute che non siano mie e non dirò nemmeno sottovoce chi me l'ha suggerita, ma questa merita davvero di essere riportata: qualcuno ha detto che "ci hanno messo l'H

dappertutto", ed è la pura verità, perché vedremo poi come questa funzione verrà calata anche in molti altri tipi di situazioni. Il collega Santi ha usato un'espressione azzeccata dicendo che questa è una "messa in scena". Se ci fosse stata una reale volontà di innovare, il governo avrebbe accolto il nostro emendamento. Noi avevamo proposto di procedere prima con i piani tematici per capire esattamente dove questa funzione potesse essere introdotta con un senso strategico, per poi procedere. Sapete cosa ci è stato risposto in commissione? Ci hanno detto che agendo così non l'avremmo introdotta mai. Ma scusate, se questo processo è davvero avviato e sta procedendo con la celerità che ci raccontate, non si poteva fare un ragionamento progettuale sensato man mano che i piani venivano definiti? In quel modo si sarebbe potuto stabilire se la funzione H fosse adatta o meno a una specifica area. Invece si è preferito forzare la mano basandosi sul vecchio piano del '92, che così facendo diventa il cliché e la matrice della pianificazione futura. Se introduciamo oggi una funzione su aree che non saranno più contemplate nella nuova pianificazione, è evidente che stiamo compiendo una forzatura. I piani tematici che andrete a fare potrebbero anche prevedere l'ampliamento o la restrizione di queste aree edificabili, quindi il fatto che da domani si possa insediare questa nuova funzione non è affatto un titolo di merito, ma è una nota di pericolo e di demerito. Si sta usando il tema dell'emergenza abitativa come un grimaldello, cercando di coprire il fallimento della legge sulla casa in modo abbastanza misero. Non si risolvono così i problemi dei cittadini; questa è solo una messa in scena che non porta a soluzioni reali.

Emanuele Santi (Rete): Quando ho affermato che le scelte su dove intervenire fossero probabilmente già state fatte, non parlavo a caso. Segretario, io seguo con attenzione quello che lei scrive o fa scrivere, e ho qui lo screenshot di un comunicato stampa basato su una vostra intervista. Non lo leggo tutto, ma voglio che rimanga a verbale che sono già state individuate sette aree, con un focus particolare sulla periferia. Secondo quel testo, uno degli scopi della legge sarebbe il ripopolamento dei castelli periferici, e per questo le aree pubbliche candidate a ospitare i primi progetti pilota sono state scelte lontano dal centro. Nello specifico, a Montegiardino è stato individuato un lotto in via del Progresso, a Faetano l'area si trova in strada Campo del Fiume al civico 2, mentre a Paderna si punta alla ricostruzione di un edificio pericolante nei pressi della zona Grizzo. E ancora, a Fiorentino c'è una zona in via Belli che permetterebbe di riqualificare il parco giochi vicino al centro sociale e l'immobile dell'ex asilo in via 21 Settembre. Infine, sono state segnalate un'area libera vicino alle case popolari di Acquaviva in via degli Ulivi e l'ex asilo di Gualdicciolo in via Don Frisoni. Segretario, tutto questo non me lo sono inventato io: è il resoconto di una conferenza stampa pubblica del 23 gennaio 2026 fatta da lei insieme a un suo tecnico, che ha citato queste zone in modo dettagliato. Se lei non disconosce il lavoro dei suoi uffici, deve ammettere che queste sette aree sono già state individuate. Se fosse vero che i giochi sono già fatti, la situazione sarebbe grave, perché altro che "cohousing dappertutto": qui sembra che le aree siano già state scelte per assecondare appetiti speculatori.

Mirko Dolcini (D-ML): Io vorrei porre una questione che non è strettamente tecnica, ma di sostanza. Prima si è affrontato il tema della distinzione tra aree di servizi pubbliche e private. Mi è sembrato di capire che nelle aree di servizi pubbliche si possano realizzare il cohousing e lo studentato, mentre in quelle private l'edilizia sociale abitativa. Tuttavia, leggendo il testo, mi pare che la funzione H — che comprende cohousing, edilizia sociale e altro — possa essere inserita in tutte le zone a servizi, anche in quelle private. C'è però una distinzione fondamentale: se su un'area pubblica si realizza uno studentato, trascorsi i vent'anni previsti dal vincolo, quella struttura può cambiare destinazione d'uso e trasformarsi, ad esempio, in un albergo privato. In pratica, quello che era partito come un servizio pubblico diventerebbe un'attività privata su un terreno che originariamente era destinato a servizi. Vorrei capire se questo mio ragionamento sia corretto.

Gian Carlo Venturini (Pdcs): Credo che ci sia stata un po' di confusione nell'intervento del collega Dolcini. Nelle zone a servizi sono state previste tre funzioni specifiche: comunità abitativa, cohousing

e studentato. Nelle aree pubbliche possono essere fatte tutte e tre, mentre nelle aree private si possono realizzare solo lo studentato o il cohousing. È vero che abbiamo previsto un vincolo di vent'anni come durata, perché un investimento del genere deve avere un tempo di rientro economico certo, anche se poi in futuro la destinazione potrà cambiare a seconda del mercato. Però non dobbiamo dimenticare che la convenzione deve comunque passare in Consiglio e il piano particolareggiato deve essere approvato dagli organismi competenti. Onestamente, non so se ci sarà tutta questa corsa a fare investimenti di questo tipo a prezzi calmierati, dovendo comprare il terreno, partecipare a bandi e accettare vincoli, mettendoci capitali anche elevati. Se uno decide di fare uno studentato o una comunità abitativa, non lo farà certo per ospitare solo due persone. Il Consiglio Grande e Generale potrà comunque valutare ogni singolo progetto e ogni convenzione passo dopo passo. Per quanto riguarda la mia forza politica, noi siamo stati chiarissimi fin dalle serate pubbliche: la "comunità abitativa", ovvero la risposta al progetto casa per i cittadini, deve essere realizzata esclusivamente su aree pubbliche. Questo serve proprio a evitare quelle speculazioni a cui facevano riferimento i colleghi. Il mio partito ha preteso che questa specifica attività venisse fatta sui terreni dello Stato, tramite bando pubblico e con convenzioni che devono essere discusse in quest'aula.

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Io penso che il chiarimento del consigliere Venturini sia stato molto utile per rispondere alle domande del collega Dolcini. Per quanto riguarda invece il consigliere Santi, devo dire che ha scoperto l'acqua calda. Quelle aree a servizi che ha citato e di cui ha mostrato lo screenshot più volte in commissione — e a cui ho già risposto più volte di non sapere chi avesse scritto quell'articolo — sono semplicemente aree che già il piano regolatore del 1992 identifica chiaramente. Che via del Progresso a Montegiardino o la zona di Paderna a Domagnano siano aree a servizi pubbliche è un fatto acclarato: basta guardare la mappa del PRG del '92 e vedere dove c'è il colore viola. Non è così difficile, magari dopo andiamo a rivedere insieme quell'articolino che le hanno girato. Se avessimo già deciso le aree in segreto sarebbe grave, ma qui parliamo di zone già esistenti per legge. Sulle aree private abbiamo messo dei paletti molto rigidi e, a dire il vero, non conosco titolari di aree servizi che siano venuti a chiedermi favori; anzi, ha ragione il consigliere Venturini quando dice che bisogna vedere se qualcuno avrà voglia di investirci. Le aree pubbliche sono quelle che tutti conosciamo e che ha citato anche Santi, quindi facciamo pure un'opera di bene alla cittadinanza ribadendo che sono aree destinate a servizi pubblici già da trent'anni.

L'articolo 40 è approvato a maggioranza.

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

Matteo Ciacci Segretario di Stato: In sostanza, la funzione abitativa collettiva comprende lo studentato, il cohousing e gli alloggi per comunità abitative. Questi ultimi, gli alloggi per le comunità abitative, possono essere realizzati esclusivamente su aree edificabili dello Stato o su aree destinate a servizi pubblici, proprio come quelle che ha citato prima Santi. Invece, il cohousing e lo studentato possono essere realizzati anche su aree private, fatti salvi i paletti e i criteri di cui disporremo in seguito. Spero di essere stato chiaro.

Matteo Casali (Rf): Io non voglio appassionarmi troppo a questo dibattito, ma voglio sottolineare un punto tecnico. Al comma 1 si dice che le comunità abitative possono essere insediate nelle zone a servizi, ma se queste non sono di proprietà dello Stato, allora possono essere anche private. Comunque, il punto che voglio evidenziare è che ci era stato assicurato che non avremmo infilato questa funzione ovunque, e invece vediamo una sfilza di zone — dai centri storici alle aree residenziali sparse — dove tutto diventa insediabile. Questo significa che da domani chi abita in una zona residenziale sparsa a intervento diretto, magari una zona tranquilla del nostro territorio, potrebbe vedersi costruire uno studentato proprio nella particella a fianco. Uno pensa di stare sereno perché

vive in una zona B e non in un'area soggetta a piano particolareggiato dove la Commissione per le Politiche Territoriali può fare il bello e il cattivo tempo con gli indici, e invece si ritrova con questa sorpresa. Spesso in certe aree arrivano "gli amici degli amici" che chiedono di alzare l'indice a 5 solo perché devono vendere o realizzare di più. Da domani, vicino a casa di un povero cristiano che vive in una zona residenziale tranquilla, potrà sorgere uno studentato tramite convenzione. Forse si poteva ragionare meglio e stabilire che in certe zone l'impatto di uno studentato non è adatto, ma per farlo avreste dovuto pianificare davvero attraverso i piani tematici. Come vi ha già detto Santi, se avevate bisogno di 160 posti letto, potevate individuarli con il piano regolatore attuale, scegliendo insieme le zone adatte e facendo le opere, senza tutta questa "messa in scena" e questo fumo negli occhi. Invece si alza questo polverone facendo delle forzature incredibili, e non credo che i cittadini che si vedranno autorizzare uno studentato dietro casa con una semplice convenzione possano essere contenti.

Emanuele Santi (Rete): Al di là delle battute del Segretario Ciaci sui quadratini viola e rossi, non ci vuole un tecnico per capire il succo di quello che state facendo. In commissione ci avevate detto che questa funzione H sarebbe stata prevista solo sulle aree pubbliche, poi invece nell'articolo 41 che stiamo discutendo è apparso chiaro che per il cohousing e lo studentato si può procedere anche sulle aree private. C'è stato un bel traballamento su questo punto. Se l'esigenza reale fosse quella di fare un intervento sociale necessario, di ospitare i cento o duecento ragazzi che mancano o di ampliare il Casale la Fiorina, nessuno in quest'aula direbbe di no. Anzi, vi diremmo di andare avanti spediti sulle aree pubbliche. Invece qui si vogliono spacciare per utilità pubblica degli interventi che potenzialmente si prestano a rischi speculativi enormi. Il combinato disposto tra questi articoli e la possibilità di cambiare destinazione d'uso dopo soli 10 anni — che era la vostra proposta iniziale — ci ha fatto pensare molto male. Per fortuna, grazie al nostro supporto e a quello di parte della maggioranza, il vincolo è stato portato a vent'anni. Qualcuno ha forse in mente di unire lotti pubblici e privati per fare operazioni particolari? Se è così, ditelo chiaramente. Quell'articolo non l'ho letto solo io, lo ha letto tutta la maggioranza e ha segnato un confine. Se le aree sono già state individuate, non prendiamoci in giro; non è peccato dirlo, ma venite in aula e spiegate che c'è una sinergia pubblico-privata già pronta. Se oggi ci presentaste tre aree pubbliche destinate a questi scopi, vi firmeremmo la legge subito. Invece avete preferito fare questo rimescolamento nel vecchio piano del '92, resuscitando dinamiche degli anni Novanta che speravamo fossero sepolte.

Matteo Ciaci Segretario di Stato: Molto velocemente, voglio essere chiaro: per quanto riguarda gli alloggi per le comunità abitative, abbiamo escluso i centri storici e previsto solo aree di proprietà pubblica. Le aree non sono state già individuate in segreto, ma sono semplicemente tutte le aree destinate a servizi dal piano regolatore; l'articolato è talmente chiaro che non c'è spazio per dubbi. Non c'è stata alcuna individuazione preventiva, ma solo uno studio approfondito del territorio. Sono d'accordo sul fatto che servirà un confronto e un percorso condiviso per individuare fisicamente dove piazzare questi nuovi interventi nelle aree pubbliche, e lo faremo sicuramente.

L'articolo 41 è approvato a maggioranza.

Art.42 (Co-housing)

Matteo Ciaci Segretario di Stato: L'articolo disciplina i progetti di cohousing, che devono prevedere, oltre agli alloggi privati, una serie di spazi e servizi comuni come sale polifunzionali, lavanderie, servizi igienici comuni, spazi per attività culturali, ricreative e sportive. Si possono prevedere anche spazi per l'ospitalità temporanea, depositi per biciclette e ciclo-officine. La cosa importante è che l'insieme degli spazi collettivi deve avere una superficie utile non inferiore al 30% di quella complessiva del progetto. Inizialmente avevamo previsto un vincolo di mantenimento della funzione per 15 anni, ma dopo il confronto avvenuto in commissione lo abbiamo aumentato a 20 anni.

Questo vincolo sarà recepito nel piano particolareggiato, nel bando e nella successiva convenzione. Introduciamo inoltre l'articolo 142-bis per garantire che queste unità abitative siano totalmente accessibili e prive di barriere architettoniche.

Matteo Casali (Rf): Io rifletto molto su questo aspetto perché parliamo di pianificazione e di quella che viene definita una "svolta copernicana" dopo 30 anni. Provate a pensare a chi abita in una zona tranquilla e scopre che da domani il vicino può costruire un edificio convenzionandosi con lo Stato, inserendo in quella convenzione persino delle clausole in deroga agli indici edificatori. Vi potreste trovare uno studentato vicino a casa con tutto ciò che questo comporta a livello di disturbo e di traffico. Mi chiedo cosa ne pensino le persone che vivono in zone residenziali sparse. La stessa cosa vale per il cohousing. Questo è il modo in cui ci si vuole approcciare alla nuova pianificazione? Non esiste una funzione come la H che vada bene dappertutto; ci sono aree del territorio dove non ha senso inserirla. Voi invece la insediate basandovi sulle vecchie zone del piano del '92 che andranno a sparire. Per quanto riguarda il cohousing, noi di Rf ci teniamo particolarmente e abbiamo promosso questa forma abitativa in molti incontri. Siamo giunti alla conclusione che non si tratta di una nuova funzione o di una nuova tipologia edilizia, ma di un contratto di natura civilistica tra persone che decidono di condividere la propria abitazione. Per questo avevamo proposto un decreto delegato che normasse gli aspetti civilistici e tutelasse le parti più fragili, lasciando libertà alla società civile di organizzarsi senza imporre nuovi standard edilizi che non esistono. Il cohousing dovrebbe basarsi sul riuso e sulla ristrutturazione del patrimonio esistente, non sulla nuova costruzione. Pensiamo a una normativa semplice che tuteli i deboli invece di creare una nuova tipologia edilizia che serve solo a giustificare nuove cementificazioni in zone dove non si dovrebbe costruire.

Matteo Ciacchi Segretario di Stato: Io capisco che il collega Casali sia convinto delle sue tesi, magari pensando che chi vive in una zona di intervento diretto si vedrà costruire di fianco un edificio senza regole, ma le cose stanno diversamente. Dobbiamo fare una distinzione rispetto ai piani particolareggiati: nelle zone a intervento diretto la legge stabilisce già chiaramente l'indice, l'altezza e il volume, quindi non si va in deroga a nulla. Se oggi una signora, una casalinga che ha di fianco un terreno a intervento diretto, teme cambiamenti, io le dico che quell'area non cambia perché ciò che si può fare in termini di volumi e altezze è già fissato per legge. Questo è un aspetto assolutamente importante da sottolineare. Inoltre, vorrei ricordare cosa abbiamo trovato nel testo unico del 2017: per incentivare la riqualificazione energetica, si dava la possibilità di scomputare delle componenti, permettendo di fatto di costruire un piano in più. Quindi sì, in quel caso la casalinga rischiava di trovarsi un piano in più di fianco a casa. Noi però, nell'articolato che stiamo discutendo, abbiamo eliminato questa possibilità negli ultimi articoli. Oggi permettiamo che gli incentivi energetici vengano concessi, ma senza che vi sia un aumento della superficie. Voglio quindi chiarire che per le aree di intervento diretto i volumi e le altezze restano quelli previsti per legge e la nuova disciplina, pur introducendo questa possibilità, deve rispettare quegli indici.

L'articolo 42 è approvato a maggioranza.

Art.43 (Studentato)

Matteo Ciacchi Segretario di Stato: L'articolo 43 disciplina la funzione H3, ovvero lo studentato. Prevediamo che i progetti debbano soddisfare requisiti dimensionali minimi precisi: un numero di posti letto non inferiore a dieci, camere singole con superficie utile netta di almeno 11 metri quadri e camere doppie di almeno 18 metri quadri. I servizi igienici integrati devono avere una superficie minima di 4 metri quadri. Gli spazi comuni, dimensionati in base ai posti letto, devono prevedere una sala attrezzata con cucina e servizi igienici comuni con una superficie utile di 2,6 metri quadri per ogni stanza, in alternativa ai servizi integrati. Sono inoltre previsti spazi per attività ludiche, ricreative

e sportive, oltre a locali di servizio come lavanderia, stireria e depositi per biciclette con relativa ciclo-officina. Per quanto riguarda le zone A1 dei centri storici, le metrature delle camere sono ridotte a 9 metri quadri per le singole e 15 per le doppie, e la previsione di alcuni spazi comuni è facoltativa. Tutti gli interventi devono rispettare le norme sull'efficientamento energetico e la sostenibilità ambientale. Un punto fondamentale è il vincolo di mantenimento della funzione, che abbiamo innalzato da 10 a 20 anni senza possibilità di cambio di destinazione d'uso; tale vincolo sarà recepito nei bandi e nelle convenzioni. Infine, introduciamo norme rigorose sull'accessibilità: gli spazi comuni e i percorsi devono essere accessibili, con almeno una camera con servizio igienico attrezzato ogni venti posti letto. Questo passaggio sui 20 anni nasce proprio da una proposta delle forze di opposizione che abbiamo accolto e mediato in commissione.

Matteo Casali (Rf): Io invece ribadisco tutta la mia preoccupazione. Capisco che il Segretario di Stato Ciacci debba cercare di gettare acqua sul fuoco quando emergono questi temi, ma io resto seriamente allarmato per gli abitanti delle zone B rispetto alla possibilità, introdotta con troppa leggerezza, di edificare studentati e cohousing in quelle aree. Vedo una pericolosità in questi insediamenti, che sembrano fatti apposta per favorire cordate di imprenditori. Al momento ci troviamo di fronte a quello che io definisco un mostro normativo: avevamo delle zone a intervento diretto stabilite per legge, ma ora le rendiamo soggette a piano particolareggiato, che per definizione stabilisce indici e altezze in modo discrezionale. Quando ve lo abbiamo fatto notare, il "mostro" è diventato un "mostrino", perché per non perdere il controllo sulla funzione H avete stabilito che nelle zone a intervento diretto serva comunque la convenzione. Abbiamo creato così l'assurdità dell'intervento diretto soggetto a convenzione. E siccome la convenzione, pur seguendo uno schema, non esclude altre concessioni nell'intimità della Commissione per le Politiche Territoriali, io non starei tranquillo. Se vicino a casa della famosa casalinga sorge uno studentato, questo non è un successo, ma un rischio di distorsione. Se il fabbisogno fosse davvero così limitato, si sarebbe potuto intervenire recuperando edifici esistenti in sinergia con i privati, senza alzare questo polverone normativo che permette di trovarsi uno studentato a fianco di una villetta. Queste convenzioni non passano nemmeno in Consiglio Grande e Generale, si chiudono in CPT, e nulla vieta che si conceda qualcos'altro oltre agli oneri standard. Non era meglio escludere la funzione H dalle zone residenziali tranquille per non "rompere l'anima" ai sammarinesi? Invece, quando abbiamo chiesto di scegliere aree precise, il Segretario ci ha risposto che non è facile trovarle. Ma scusate, governare significa fare scelte, non scrivere fumo normativo senza decidere nulla.

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Molto rapidamente, voglio notare come il consigliere Casali abbia in fondo confermato la mia tesi. Leggendo la norma sulle aree di intervento diretto, resta il principio per cui l'altezza e il volume sono tipicizzati e previsti per legge; non c'è alcun superamento di questi indici, grazie anche a un chiarimento voluto dall'opposizione che ha evitato il ricorso al piano particolareggiato in quelle zone. Quindi la casalinga può davvero stare tranquilla. Per quanto riguarda lo studentato e la necessità di trovare immobili già costruiti, questa legge non solo non lo vieta, ma lo incentiva. Anzi, vedremo in seguito che se si riqualifica un immobile esistente gli incentivi sono maggiori, proprio perché vogliamo favorire il riuso. Questo vale anche per gli immobili fatiscenti nella zona UNESCO: finalmente possiamo intervenire con dei provvedimenti, cosa che magari passa inosservata ma è altrettanto importante. Condivido le valutazioni tecniche del collega Casali proprio perché la legge prevede esattamente ciò che abbiamo riferito.

L'articolo 43 è approvato a maggioranza.

Art.44 (Alloggi per Comunità Abitative in aree pubbliche)

Matteo Ciacchi Segretario di Stato: Con questo articolo discipliniamo le comunità abitative su aree pubbliche. I progetti devono prevedere unità immobiliari con superficie utile netta compresa tra 60 e 140 metri quadri, rispettando i requisiti di efficientamento energetico, sostenibilità ambientale e abbattimento delle barriere architettoniche. Prevediamo vincoli molto stretti: il mantenimento della funzione per 25 anni e l'inalienabilità per 20 anni dal rilascio dell'agibilità. Si tratta di un meccanismo semplice: lo Stato mette a disposizione aree edificabili o aree per servizi pubblici su cui emettere bandi per giovani coppie o famiglie. A queste persone viene assegnato il lotto a un prezzo politico da parte dell'Eccellentissima Camera per costruirvi la propria casa con requisiti precisi. È un concetto molto simile alle vecchie cooperative di abitazione che stiamo reintroducendo in chiave innovativa. Partiamo con dei progetti pilota, magari in castelli come Montegiardino o Fiorentino, confrontandoci con le Giunte di Castello per individuare i lotti funzionali. Sfruttiamo le aree già edificabili per non toccare i terreni agricoli, puntando sulla riqualificazione del costruito e dello sfitto, che è un grande obiettivo di questa legge.

Matteo Casali (Rf): Il Segretario di Stato cerca di tranquillizzare la casalinga snaturando le mie parole, ma io voglio ribadire la realtà dei fatti: nelle zone a intervento diretto i residenti potranno vedersi costruire uno studentato nel lotto di fianco. E non è affatto detto che gli indici non vengano rivisti, perché nonostante lo abbiamo chiesto in commissione, non avete voluto metterlo nero su bianco nella legge dicendo che era "scontato". Io non starei affatto tranquillo sapendo come si muovono le acque in Commissione per le Politiche Territoriali. Inoltre, il Segretario ha detto un'inesattezza: gli incentivi energetici che "gonfiano" gli edifici sono stati tolti solo nelle zone a piano particolareggiato, ma nelle zone B a intervento diretto gli indici potranno continuare a essere aumentati. Sulle comunità abitative, poi, siamo pieni di chiacchiere ma non vediamo applicazioni concrete. Siamo passati dalla narrazione di voler risolvere tutti i problemi a quella del "problema complesso", e ora siamo già alla fase dei "progetti pilota". La verità è che la funzione H nasce perché la legge sulla pianificazione della casa ha fallito miseramente. Se vogliamo aumentare l'offerta di alloggi bisogna fare edilizia sociale in modo concreto, stabilire dove farla e metterci i soldi, senza alzare questa cortina fumogena che il collega Santi ha giustamente definito una "messa in scena".

Emanuele Santi (Rete): Sottoscrivo ogni parola del collega Casali. Vorrei puntare l'attenzione sul vincolo di mantenimento della funzione. Inizialmente il progetto prevedeva solo 10 anni, un limite che ci preoccupava moltissimo perché sembrava un invito alla speculazione: fai uno studentato oggi e dopo soli 10 anni lo trasformi in un albergo. Grazie al fatto che parte della maggioranza in commissione ha ascoltato il nostro appello, siamo riusciti a portare il limite a 20 anni, scongiurando almeno per un po' questo rischio. Dovete darci atto che le nostre critiche non erano strumentali, ma basate su problemi strutturali seri di questo progetto di legge. Abbiamo cercato di portare soluzioni e alcune nostre proposte sono state accolte perché il testo faceva acqua da tutte le parti. Anche se l'impostazione generale non ci convince e restano i dubbi sulla revisione degli indici in CPT, almeno il limite dei 20 anni garantisce un obiettivo chiaro nel tempo. Spesso si dice che l'opposizione fa ostruzionismo, ma in questo caso abbiamo fatto osservazioni che voi stessi avete dichiarato valide approvando i nostri emendamenti. Resta un progetto critico, ma i 20 anni sono un elemento migliorativo.

L'articolo 44 è approvato a maggioranza.

Art.45 (Disposizioni attuative per l'approvazione dei Piani Particolareggiati per l'insediamento della Funzione Abitativa Collettiva)

Matteo Ciacchi Segretario di Stato: L'articolo 45 disciplina l'insediamento delle funzioni del gruppo H, che avviene tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica per stabilire indici, integrazione urbana e accessibilità. Per le zone a intervento diretto (BBE e PBE), l'insediamento non è soggetto a

piano particolareggiato ma rimane subordinato alla stipula di una convenzione che deve prevedere precisi requisiti tipologici. Voglio rassicurare ancora una volta la casalinga del consigliere Casali: se abita vicino a un'area servizi, già oggi quella zona può ospitare funzioni residenziali temporanee come accade al Casale la Fiorina. Quindi non cambia molto. Abbiamo inoltre introdotto al comma 2 una garanzia importante: nelle zone B a intervento diretto non serve il piano particolareggiato, eliminando così il rischio che volumi e indici aumentino a dismisura in virtù di un nuovo piano da approvare.

Matteo Casali (Rf): Il Segretario Ciacci prova a tranquillizzare la cittadinanza, ma io invece rilancio l'allarme per chi vive nelle zone B. Dire che chi abita vicino a una zona servizi stava già male prima non è una consolazione, anzi, ora starà peggio perché la funzione H è insediabile ovunque. Urbanisticamente non esiste una funzione buona per tutto il territorio: una zona residenziale tranquilla non può essere la sede di uno studentato. Avete forzato l'introduzione di questa funzione tramite convenzione anche dove non serviva il piano particolareggiato, estendendo la "longa manus" della discrezionalità. E la convenzione non mi tranquillizza affatto, perché viene chiusa nelle segrete stanze della CPT e non passa in Consiglio Grande e Generale. Vedo inoltre una grande confusione nell'azione di governo: da una parte il Segretario Pedini Amati deposita un progetto di legge per far entrare il liceo a pieno titolo nel sistema, dall'altra facciamo questa messa in scena sulla funzione H invece di decidere dove intervenire concretamente. Uno mette il liceo, l'altro lo toglie; uno fa la legge sulle infrastrutture sportive col CONS, l'altro fa i piani pluriennali di attuazione. Mettetevi d'accordo, perché questo spettacolo è divertente ma fino a un certo punto.

Guerrino Zanotti (Libera): Io vorrei interrompere questo "dissing", come dicono i giovani, tra il Segretario Ciacci e il consigliere Casali. È uno scontro tra persone competenti, ma devo dire che il consigliere Casali sta facendo interventi quasi contro le casalinghe delle zone B. Oggi lo Stato potrebbe decidere di costruire un mattatoio o una discarica vicino a quelle case, o magari un albergo che è già edificabile in zona servizi. Quale sarebbe l'atroce sorpresa di trovarsi uno studentato? Non è un capannone industriale, è un'abitazione per studenti che magari ravvivano un po' la vita di chi vive solo in quelle zone.

Matteo Ciacci Segretario di Stato: Dopo la risposta del collega Zanotti non avrei altro da aggiungere. Questo progetto di legge ha l'obiettivo di rispondere a esigenze sociali ben descritte. È legittimo che le posizioni siano diverse e non dico che risolveremo tutti i problemi del mondo con questa legge, ma noi siamo "terra terra" nei nostri racconti e promuoviamo ciò che facciamo concretamente, lontano dal disfattismo cosmico del consigliere Casali.

L'articolo 45 è approvato a maggioranza.

Art.46 (Bandi pubblici per la realizzazione di progetti di Co-housing e Studentato in aree pubbliche)

Matteo Ciacci Segretario di Stato: L'articolo 46 prevede che per realizzare cohousing e studentati in aree o edifici pubblici esistenti da riqualificare, lo Stato possa avviare bandi pubblici regolati dal Congresso di Stato. Il regolamento definirà le modalità di gestione, il diritto di accesso e la documentazione necessaria. Gli interventi potranno avvenire anche tramite accordi di partenariato pubblico-privato o tramite convenzionamento. Dovremo individuare un paio di aree specifiche dove collocare queste nuove strutture o riqualificare immobili esistenti dello Stato.

Matteo Casali (Rf): Noto con sorpresa che, a seguito di un paio di interventi, sono stato etichettato come un terrorista e un disfattista. Prima sembrava esserci un certo clima di dialogo, ma ora vorrei

chiudere brevemente questo punto: non sono io quello che vuole fare del terrorismo, anche perché non ho scritto io questa legge. La discussione e le perplessità emergono direttamente dal testo normativo e mi sembra davvero singolare sentir dire che le preoccupazioni non siano fondate. Riguardo al fatto che chi abitava in una zona B rischiava già in passato di trovarsi vicino a strutture impattanti, vorrei precisare che non sono stato io a tirare fuori l'esempio della casalinga, ma è stato il Segretario Ciacci, e da lì è partita tutta la discussione. La cosa interessante è il ragionamento che mi viene rivolto: mi si dice che, siccome chi viveva in una zona PBE ed era vicino a una zona servizi correva già dei rischi, allora oggi la situazione dovrebbe essere accettabile. Io però non capisco perché ora un cittadino che vive in una zona PBE, pur non essendo affatto vicino a una zona servizi, debba sentirsi meglio sapendo che una struttura impattante gli può essere costruita attorno comunque, pur non avendo lui una zona servizi attigua. Non è che se mi dicono che qualcuno sta peggio di me, io allora sto automaticamente meglio; al massimo sto un po' peggio. Se chi ha una zona servizi confinante deve subire una struttura impattante, questo non giustifica affatto che chi vive in una zona PBE lontano dai servizi debba essere contento se, da oggi in poi, gli può venire costruito un edificio disturbante vicino solo perché la legge lo permette. Quindi, per chiudere la questione, non si tratta affatto di terrorismo ma di puro realismo. Secondo me ci sono delle funzioni che, ad ogni buon conto, non sarebbe bene insediare in determinate zone del nostro territorio. Per quel che riguarda l'articolo in oggetto, i bandi possono anche andare bene, per carità, ma noi avremmo preferito degli interventi molto meno fumosi e decisamente più decisi rispetto all'aumento della domanda di alloggi. Credo che bisognerebbe stabilire con chiarezza dove fare questi alloggi, stanziare i fondi necessari e realizzarli concretamente, come mi sembra che qualche membro del governo inizi finalmente a sostenere. Per quanto riguarda invece gli accordi di partecipazione pubblico-privato, colgo l'occasione per ribadire quanto ho già espresso in quarta commissione: citiamo continuamente il privato e lo auspichiamo, introducendo anche strumenti isolati o donazioni 'spot', ma poi all'atto pratico questa collaborazione non la vediamo mai perché mancano gli strumenti normativi di base. Sarebbe finalmente il caso di rimettere mano a una disciplina organica, invece di limitarsi a citare ogni tanto questi fantomatici accordi di pubblico-privato. Bisognerebbe disciplinare compiutamente la materia partendo dalla revisione del decreto del 2011 sulla finanza di progetto, cosa che suggerisco in ogni occasione possibile. Partendo da quel nucleo bisognerebbe dare finalmente gli strumenti necessari a questa partnership pubblico-privato che viene sempre auspicata a parole ma che nei fatti non viene mai realizzata.

L'articolo 46 è approvato a maggioranza.

I lavori vengono sospesi alle 19:20. Riprenderanno alle 9:00 di domani