

URBANISTICA: SÌ ALLA NORMA SULL'INTERPRETAZIONE AUTENTICA PER FAVORIRE LA RIGENERAZIONE DELLE CITTÀ

Con 172 voti a favore e 41 contrari, la Camera ha approvato in prima lettura la proposta di legge contenenti “Disposizioni di interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia”.

Il Partito democratico ha votato a favore, poiché il centrodestra ha di fatto accolto la proposta che su questo tema il Pd aveva avanzato nei mesi precedenti, anche durante la discussione del Salva casa. Proposta, tra l'altro, **costruita insieme all'ANCI**.

Il provvedimento discusso e approvato alla Camera si compone di **un unico articolo** e reca **norme finalizzate a risolvere il contrasto**, generato nella giurisprudenza amministrativa, riguardo la **corretta interpretazione** dell'articolo 41-quinquies, sesto comma, della legge urbanistica, **la n. 1150 del 1942**, sui limiti di volumi e altezze delle costruzioni nell'ambito del territorio comunale.

Nel tempo si erano create **due diverse interpretazioni** da parte della dottrina e della giurisprudenza.

Il primo orientamento, più restrittivo, stabiliva il divieto di realizzazione di interventi eccedenti i limiti quantitativi in assenza del piano attuativo esteso all'intera zona, anche nell'ipotesi di ricostruzione di fabbricati da eseguire in zone già urbanizzate.

Il secondo orientamento, invece, più espansivo e più recente, interpretava la disposizione del 1942 nel senso di prevedere l'approvazione del piano particolareggiato, o di lottizzazione, solo in presenza di aree non urbanizzate.

Con questa legge viene **chiarita la corretta interpretazione delle norme edilizie e urbanistiche** applicate alla **riqualificazione e alla ristrutturazione** di pezzi di città esistente, a Milano ma anche in altre città che si stanno misurando con la sfida della rigenerazione urbana.

Si stabilisce, dunque, che tra gli interventi di **ristrutturazione edilizia** rientrano anche quelli di totale o parziale demolizione e ricostruzione che portino alla realizzazione, all'interno del medesimo lotto di intervento, di organismi edilizi che presentino sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, funzionali e tipologiche, anche integralmente differenti da quelli originari, purché rispettino le procedure abilitative e il vincolo volumetrico previsti dalla legislazione regionale, o dagli strumenti urbanistici comunali, nonché la dotazione degli standard urbanistici dovuti.

Con questa interpretazione autentica si definisce **una maggiore certezza del quadro normativo**.

Come evidenziato da [Vinicio Peluffo durante la dichiarazione di voto sulla pregiudiziale di costituzionalità](#), e come ricordato anche da [Marco Simiani durante la discussione generale](#), “è nata la **necessità di imboccare la direzione della rigenerazione urbana** ovvero prevedere la sostituzione di immobili esistenti con altri più sostenibili. La norma di chiarimento si rende, quindi, fondamentale anche per non arrestare quelle politiche urbanistiche **dirette a limitare il consumo di suolo** non identificato e **a promuovere il recupero degli edifici degradati** esistenti, specie nei numerosi siti industriali inquinanti. Tali rigenerazioni urbane avvengono generalmente attraverso la demolizione degli edifici inutilizzati, il trattamento dei relativi rifiuti, la bonifica dei terreni e la ricostruzione di edifici ad alta efficienza energetica, con destinazione residenziale o terziaria”.

L'Italia ha necessità di norme aggiornate in campo urbanistico, norme che diano ai comuni, e a chi li amministra, strumenti adatti all'oggi, alle sfide del nostro tempo, alle sfide del nostro Paese che è molto cambiato. Per governare città che si modificano continuamente, per venire incontro ai nuovi bisogni delle cittadine e dei cittadini.

Il Partito Democratico ha depositato delle **proposte per contrastare il consumo di suolo** e per la rigenerazione urbana, e durante il dibattito parlamentare ha più volte auspicato che si possa discuterle e approvarle quanto prima.

[Silvia Roggiani, durante la dichiarazione di voto finale](#), lo ha detto in maniera netta: “le norme che noi vorremmo portare all'approvazione riguardano **un'urbanistica che possa portare a delle città sempre più policentriche, efficienti, fluide, in grado di connettere gli spazi** e i luoghi urbani, delle città che mettano **i cittadini e le cittadine al centro**. Una rigenerazione urbana che spinga alla qualità dell'abitare, una rigenerazione che introietti i temi dell'innovazione tecnologica, dell'interazione sociale e della sostenibilità ambientale. Non solo case, ma mobilità sostenibile, servizi sociali e una maggiore qualità della vita nelle nostre città, che passa anche **attraverso la rigenerazione**”.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia ai lavori della proposta di legge di iniziativa parlamentare “Disposizioni di interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia” [AC 1987-A](#) e ai relativi dossier dei Servizi Studi della Camera e del Senato.

Assegnata alla VIII Commissione Ambiente.

SINTESI DELL'ARTICOLO

NORME DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA IN MATERIA DI SUPERAMENTO DEI LIMITI DI ALTEZZA E VOLUMETRICI (COMMA 1)

Il comma 1 detta **norme di interpretazione autentica di due disposizioni** normative tra loro collegate, al fine di consentire il superamento dei limiti di altezza e volumetrici per interventi edilizi effettuati anche in assenza di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata.

Nel dettaglio, **il primo periodo del comma 1 dispone che** l'art. 41-*quinquies*, primo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 **si interpreta nel senso che l'approvazione preventiva** di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata **non è obbligatoria nei seguenti casi**, qualora gli interventi determinino la creazione di altezze e volumi eccedenti i limiti massimi previsti dal medesimo art. 41-*quinquies*, primo comma, della legge n. 1150 del 1942, ferma restando l'osservanza della normativa tecnica delle costruzioni:

- edificazione di nuovi immobili su singoli lotti situati in ambiti edificati e urbanizzati;
- sostituzione, previa demolizione, di edifici esistenti in ambiti edificati e urbanizzati;
- interventi su edifici esistenti in ambiti edificati e urbanizzati.

RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI E DEI LIMITI DI DISTANZA NEI CASI DI CUI AL COMMA 1 (COMMA 2)

Il comma 2 stabilisce che nei casi di cui al comma 1 **resta fermo il rispetto**:

- **dei parametri di adeguatezza delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici** sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali;
- limitatamente agli interventi di nuova costruzione, **della distanza minima tra fabbricati**, derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.

NORMA DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA IN MATERIA DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (COMMA 3)

Il comma 3 dispone che, a decorrere dalla data di entrata in vigore del D.L. n. 69/2013, fermo restando quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lettera d), sesto periodo, del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), il predetto art. 3, comma 1, lettera d), del medesimo D.P.R. n. 380/2001 **si interpreta nel senso che rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi di totale o parziale demolizione e ricostruzione** che portino alla realizzazione, all'interno del medesimo lotto di intervento, di organismi edilizi che presentino **sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche**, funzionali e tipologiche **anche integralmente differenti** da quelli originari, **purché rispettino le procedure abilitative e il vincolo volumetrico** previsti dalla legislazione regionale o dagli strumenti urbanistici comunali.

RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEI CASI DI CUI AL COMMA 3 (COMMA 4)

Il comma 4 prevede che nei casi di cui al comma 3 **resta fermo il rispetto dei parametri di adeguatezza delle dotazioni territoriali** e dei parametri urbanistici sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali.

SALVEZZA DEGLI EFFETTI DEI PROVVEDIMENTI DEFINITIVI ATTINENTI AI PROCEDIMENTI DI CUI AI COMMI 1 E 3 (COMMA 5)

Il comma 5 dispone che **sono fatti salvi gli effetti dei provvedimenti attinenti ai procedimenti di cui ai commi 1 e 3 non più impugnabili** ovvero confermati in via definitiva in sede giurisdizionale alla data di entrata in vigore della presente legge. Si applica, in ogni caso, la disposizione di cui al comma 8.

ESCLUSIONE DELLA LIMITAZIONE DEI DIRITTI DEI TERZI (COMMA 6)

Il comma 6 dispone che l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo **non può comportare limitazione dei diritti dei terzi**.

CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA DELLA DISCIPLINA DEL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (COMMA 7)

Il comma 7 dispone che **resta ferma la disciplina del Codice dei beni culturali** e del paesaggio (D.lgs. 42/2004).

CLAUSOLA DI INVARIANZA FINANZIARIA (COMMA 8)

Il comma 8 dispone, al primo periodo, che, al fine di **escludere l'insorgenza di nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica**, le disposizioni dell'art. 2, comma 2, lettera c), secondo periodo, del D.L. n. 11/2023, in relazione alle costruzioni rientranti nella disciplina dell'art. 41-*quinquies*, primo comma, della L. n. 1150/1942, **si applicano esclusivamente alle spese sostenute per interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione** di edifici per i quali:

- **risultino approvati, entro il 17 febbraio 2023**, nelle forme previste dalla disciplina urbanistica applicabile, anche di livello regionale, **i relativi piani attuativi**, anche mediante piani di lottizzazione convenzionata;
- **risulti comprovata l'avvenuta presentazione**, entro la data del 29 dicembre 2023, della **richiesta del titolo abilitativo** legittimante all'esecuzione dei lavori.

Il secondo periodo del comma in esame stabilisce che nell'ipotesi di cui al presente comma **non trova applicazione l'art. 2-bis del D.L. n. 11/2023**.

In sostanza, **il citato art. 2-bis del D.L. n. 11/2023 – la cui applicazione è esclusa** dalla norma in esame – **consente di usufruire del superbonus 110 per cento** per il 2023 e dell'opzione per la cessione del credito e per lo sconto in fattura in ordine agli interventi per cui è richiesta la presentazione di un progetto in variante al titolo abilitativo previsto in ragione della tipologia di interventi edilizi; analogo trattamento viene previsto per gli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, qualora intervenga una nuova delibera assembleare di approvazione della variante.