

***Disposizioni di interpretazione  
autentica in materia  
urbanistica ed edilizia  
DDL 1309/S***

Audizione presso la  
Commissione Ambiente del  
Senato

**28 gennaio 2025**

## SINTESI POSIZIONE E VALUTAZIONI GENERALI ANCE

**L'Ance condivide la proposta di legge "Disposizioni di interpretazione autentica in materia di urbanistica ed edilizia",** come approvata dalla Camera dei deputati, e **ritiene che offra una risposta adeguata alla situazione attuale mettendo fine all'incertezza normativa** e fornendo un'interpretazione delle regole che attualmente sono oggetto di letture interpretative divergenti.

Rispetto al testo della PDL C/1987 come presentato originariamente, **la proposta di legge S/1309 affronta con maggiore attenzione il tema.** In particolare, **la nuova impostazione della PDL, con la previsione di norme di interpretazione autentica così come attualmente formulata, risulta adatta per risolvere le problematiche in corso.**

**La situazione di incertezza venutasi a creare nel corso degli ultimi mesi sull'interpretazione di alcune regole urbanistiche e edilizie nazionali sta, infatti, determinando effetti fortemente negativi in tutto il Paese** e rischia di provocare una **battuta d'arresto delle già timide politiche di rigenerazione delle città in Italia.**

Le conseguenze di questa incertezza sul mercato abitativo e immobiliare, per la mancanza di garanzia e di tempistica certa per l'esecuzione degli interventi, sono rilevanti e riguardano non solo imprese, professionisti e tutta la filiera delle costruzioni, ma anche le famiglie. **Occorre dunque dare con urgenza una risposta per far ripartire il mercato.**

Il testo, come approvato alla Camera rappresenta **un ragionevole compromesso** che consente di **superare le problematiche che hanno interessato Milano** e, allo stesso tempo, **garantisce su tutto il territorio nazionale un'applicazione certa e uniforme di queste norme fondamentali per lo sviluppo delle nostre città.**

Certamente si tratta di **un punto di partenza** e non è possibile dimenticare l'urgenza di altri temi strettamente connessi a questo, come la **riforma del governo del territorio** e, in particolare, **la legge sulla rigenerazione urbana** per arrivare finalmente all'approvazione di un quadro normativo nazionale aggiornato con la **riforma stessa del DPR 380/2001.**

Per questo si auspica **la necessità di arrivare al più presto all'approvazione di una normativa sulla rigenerazione urbana e di una revisione del Testo Unico Edilizia che, in linea con lo spirito della proposta in esame, permettano di dare regole funzionali per la rigenerazione delle nostre città.**

Oggi, nonostante la società e il sistema economico siano profondamente cambiati, **le norme statali in materia sono risalenti nel tempo (Legge 1150/1942, DM 1444/1968 ma anche Dpr 380/2001)** e rispondono alla **necessità di regolare l'espansione delle città,** garantendo un ordinato e equilibrato sviluppo orizzontale di esse.

**Nel frattempo, le Regioni,** in virtù della competenza acquisita in materia urbanistica a partire dagli anni '70 e rafforzata con la riforma costituzionale del 2001, si sono dotate di **leggi regionali dal carattere innovativo,** generando spesso contraddizioni e difficoltà operative rispetto alle previsioni nazionali.

**Le Regioni, infatti, nell'esercizio di tale potestà, anche attraverso la delega ai comuni e ai rispettivi piani regolatori, negli ultimi decenni hanno dettato norme puntuali in tema**

**di governo del territorio**, gestendo realtà cittadine e territoriali aventi caratteristiche del tutto diverse da quelle esistenti all'epoca della introduzione dell'art. 41 quinquies.

**La PDL 1903 va proprio nella direzione di superare non solo un'incertezza normativa che nel tempo si è andata a delineare, ma anche di indirizzare le norme verso la corretta applicazione al fine di superare orientamenti giurisprudenziali sfavorevoli che non trovano il proprio fondamento nella cornice della norma oggetto di interpretazione.**

Con riferimento, in particolare, **alla non obbligatorietà del piano attuativo** la PDL ne conferma l'esclusione in tutti i casi in cui l'edificazione avvenga in ambiti edificati e urbanizzati **andando incontro sia ad alcune linee interpretative giurisprudenziali ma anche riprendendo dei concetti** che già erano stati espressi a suo tempo dal Ministero delle Infrastrutture con la **Circolare 28 ottobre 1967 n. 3210** (« *Il ricorso alla lottizzazione non ... appare utile nelle zone pressoché saturate e già urbanizzate ed in quelle centrali delle città ...* »).

Tra l'altro è evidente che **è sempre rimesso al Comune, nell'ambito del proprio potere pianificatorio, prevedere i casi in cui imporre o meno lo strumento della pianificazione attuativa, competendo solo a questo organo la scelta delle specifiche regole di sviluppo del territorio di propria competenza, così come il rispetto degli standard urbanistici della zona su cui avviene l'intervento edilizio.**

La PDL è consapevole di ciò e prevede espressamente che *“restano fermi il rispetto dei parametri di adeguamento delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici, sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali”*.

Con riferimento al profilo più strettamente edilizio, la PDL interviene positivamente **anche sulla definizione di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione**, per andare incontro a quell'impostazione delineata dallo stesso legislatore dal 2013 fino alle modifiche apportate nel 2020.

Sotto questo profilo la proposta di legge intende fornire un'**interpretazione autentica della norma che è in linea con quella che era la ratio del legislatore consentendo di realizzare edifici anche integralmente differenti da quelli demoliti.**