

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1987-A

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MATTIA, ZINZI, CORTELAZZO, SEMENZATO

Disposizioni in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione
convenzionata e di interventi di ristrutturazione edilizia connessi
a interventi di rigenerazione urbana

Presentata il 24 luglio 2024

(Relatore: **FOTI**)

NOTA: La VIII Commissione permanente (Ambiente, territorio e lavori pubblici), il 20 novembre 2024, ha deliberato di riferire favorevolmente sulla proposta di legge. In pari data la Commissione ha chiesto di essere autorizzata a riferire oralmente.

PARERE DELLA I COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI COSTITUZIONALI, DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO E INTERNI)

Il Comitato permanente per i pareri della I Commissione,
esaminato la proposta di legge n. 1987, recante disposizioni di
interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia;

rilevato che:

la relazione illustrativa della proposta di legge sottolinea che
« la vetustà e l'inadeguatezza delle disposizioni legislative in materia
urbanistica sono ormai evidenti alla luce delle nuove competenze in
materia assunte dalle regioni e dagli enti territoriali, determinando, nel
tempo, la necessità di un chiarimento interpretativo che tenga conto
dell'evoluzione normativa in tale materia »;

come parimenti evidenziato nella relazione illustrativa, la legisla-
zione nazionale concernente gli interventi di ristrutturazione edilizia è
mutata più volte nel tempo, senza tenere conto delle numerose leggi
regionali che, anch'esse, hanno innovato la materia, determinando di
fatto dubbi interpretativi che necessitano di urgenti chiarimenti;

la proposta di legge si compone di un unico articolo e reca
disposizioni finalizzate a risolvere il contrasto, generatosi nella giuri-
sprudenza amministrativa, circa la corretta interpretazione dell'arti-
colo 41-*quinquies*, sesto comma, della legge urbanistica (legge n. 1150
del 1942), che individua i limiti di volumi e altezze delle costruzioni
nell'ambito del territorio comunale, recando l'interpretazione autentica
della richiamata disposizione nonché di quelle, ad essa collegate, di cui
agli articoli 8, punto 2), del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2
aprile 1968, n. 1444, e 3, comma 1, lettera *d*), del testo unico dell'e-
dilizia (D.P.R. n. 380/2001);

ritenuto che:

*per quanto concerne il rispetto delle competenze legislative costi-
tuzionalmente definite:*

il provvedimento si inquadra nell'ambito della materia « go-
verno del territorio », attribuita alla potestà legislativa concorrente
dello Stato e delle regioni dall'articolo 117, terzo comma, della Costi-
tuzione, rispetto alla quale, dunque, lo Stato è competente a stabilire
i principi fondamentali, tra i quali, per consolidata giurisprudenza
costituzionale, rientrano la qualificazione degli interventi edilizi e il
loro regime,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

PARERE DELLA V COMMISSIONE PERMANENTE

(BILANCIO, TESORO E PROGRAMMAZIONE)

La V Commissione,

esaminato il testo della proposta di legge n. 1987, recante disposizioni di interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia, come risultante dalle proposte emendative approvate in sede referente;

preso atto dei chiarimenti forniti dal Governo, da cui si evince che:

le norme di interpretazione autentica contenute nel provvedimento in esame non sono suscettibili di determinare una modifica delle previsioni tendenziali di finanza pubblica;

le disposizioni di cui al comma 8 dell'articolo 1 consentono di escludere l'insorgenza di nuovi o maggiori oneri derivanti dalla eventuale estensione dei benefici fiscali edilizi previsti dalla legislazione vigente agli edifici oggetto delle disposizioni del provvedimento in esame,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

PARERE DELLA VII COMMISSIONE PERMANENTE

(CULTURA, SCIENZA E ISTRUZIONE)

PARERE FAVOREVOLE

TESTO

DELLA PROPOSTA DI LEGGE

Disposizioni in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata e di interventi di ristrutturazione edilizia connessi a interventi di rigenerazione urbana.

Art. 1.

1. In vista di un riordino organico della disciplina di settore, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, il Governo, le regioni, le province, i comuni e le comunità montane coordinano l'esercizio delle rispettive competenze al fine di individuare, nell'ambito dei vincoli desumibili dalla normativa nazionale, i casi in cui è necessario adottare un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di cui all'articolo 41-*quinquies*, sesto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e all'articolo 8 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, e gli interventi qualificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, tenuto conto delle esigenze di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

2. Gli interventi realizzati o assentiti fino alla data di entrata in vigore della disciplina di riordino del settore di cui al comma 1 del presente articolo non precedenti dall'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione

TESTO

DELLA COMMISSIONE

Disposizioni di interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 1.

1. Il primo comma dell'articolo 41-*quinquies* 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 casi di edificazione di nuovi immobili su singoli lotti situati in ambiti edificati e urbanizzati, di sostituzione, previa demolizione, di edifici esistenti in ambiti edificati e urbanizzati e di interventi su edifici esistenti in ambiti edificati e urbanizzati, che determinino la creazione di altezze e volumi eccedenti i limiti massimi previsti dall'articolo 41-*quinquies*, primo comma, della legge n. 1150 del 1942, ferma restando l'osservanza della normativa tecnica per le costruzioni. Il numero 2) dell'articolo 8 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, si interpreta nel senso che l'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata non è obbligatoria nei casi di edificazione di nuovi immobili su singoli lotti situati in ambiti edificati e urbanizzati, di sostituzione, previa demolizione, di edifici esistenti in ambiti edificati e urbanizzati e di interventi su edifici esistenti in ambiti edificati e urbanizzati, che determinino la creazione di altezze eccedenti l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, ove ciò non contrasti con un interesse pubblico concreto e attuale al rispetto dei predetti limiti di altezza, accertato dall'amministrazione competente con provvedimento motivato, o comunque ove ciò sia previsto dagli strumenti urbanistici,

convenzionata, di cui all'articolo 41-*quinquies*, sesto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e all'articolo 8 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, fatti salvi quelli per i quali sia stata disposta la demolizione o riduzione in pristino con provvedimento definitivo, sono considerati conformi alla disciplina urbanistica, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3, nei seguenti casi:

a) edificazione di nuovi immobili su singoli lotti situati in ambiti edificati e urbanizzati;

b) sostituzione di edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata;

c) interventi su edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata che determinino la creazione di altezze e volumi eccedenti i limiti massimi previsti dall'articolo 41-*quinquies*, sesto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ferma restando l'osservanza della normativa tecnica delle costruzioni.

3. La conformità alla disciplina urbanistica nei casi di cui al comma 2 è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle seguenti condizioni:

a) verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali;

b) rispetto, 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.

4. **Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 10 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120**, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,

e fermi restando l'osservanza della normativa tecnica per le costruzioni nonché il rispetto dei limiti di densità fondiaria di cui all'articolo 7 del medesimo decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Nei casi di cui al comma 1, **restano fermi il rispetto dei parametri** di adeguatezza delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici, sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali, **nonché il rispetto**, 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.

3. A decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, **la lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,

n. 380, gli interventi di totale o parziale demolizione e ricostruzione realizzati o assentiti a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, **fino alla data di entrata in vigore della disciplina di riordino del settore di cui al comma 1 del presente articolo**, 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 e ferma restando la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici nei casi previsti dalla legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera *d*), sesto periodo, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

5. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 4 gli interventi per i quali sia stata disposta la demolizione o riduzione in pristino con provvedimento definitivo.

6. Resta ferma in ogni caso l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 3, comma 1, lettera *d*), 22 e 23 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per quanto concerne gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare un singolo organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un singolo organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

7. L'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

8. Resta ferma la disciplina del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

n. 380, **fermo restando quanto disposto dal sesto periodo della medesima lettera *d*), 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.

4. 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.

5. 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 del comma 8.

Soppresso

6. Identico.

7. Identico.

9. Dall'attuazione della presente legge non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

8. Al fine di escludere l'insorgenza di nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, **le disposizioni dell'articolo 2, comma 2, lettera c), secondo periodo, del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38, in relazione alle costruzioni rientranti nella disciplina dell'articolo 41-*quinquies*, primo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, 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, e risulti comprovata l'avvenuta presentazione entro la data del 29 dicembre 2023, della richiesta del titolo abilitativo legittimante all'esecuzione dei lavori. Nei casi di cui al presente comma non si applica l'articolo 2-*bis* del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38.**



19PDL0116030