



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

**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” (C. 1987)**

**Commissione VIII - Ambiente, territorio e lavori pubblici  
Camera dei Deputati**

12 settembre 2024

Gentilissimo Presidente e Gentilissimi Onorevoli,

in rappresentanza di Confindustria Assoimmobiliare Vi ringrazio per l'invito a prendere parte a questa audizione, dandoci la possibilità di portare alla Vostra attenzione le nostre osservazioni in merito al provvedimento in esame e poterci confrontare a tal riguardo.

L'Associazione rappresenta in ambito confindustriale tutti i principali investitori istituzionali - italiani e internazionali - del settore real estate, le società quotate del segmento immobiliare, le primarie banche italiane e internazionali, le compagnie assicurative, tutti i grandi developer protagonisti della rigenerazione urbana in corso nelle principali città italiane, l'industria professionale dei servizi di valutazione e consulenza immobiliare e i grandi operatori anche della sfera pubblica con interessi nell'immobiliare. Le imprese associate gestiscono un patrimonio superiore ai 160 miliardi di euro – suddivisi tra uffici, centri commerciali, strutture alberghiere, centri logistici e immobili residenziali – rappresentando una componente rilevante dell'economia italiana.

Confindustria Assoimmobiliare prende atto favorevolmente della proposta di legge in esame, finalizzata all'attivazione di una disciplina di riordino di settore in materia urbanistica ed edilizia, per fare chiarezza rispetto a interpretazioni non sempre coerenti con il vigente dettato legislativo statale o regionale (art. 1, comma 1, della proposta), con particolare riferimento ai casi di:

- i. Piano di lottizzazione (ai sensi dell'art. 41 quinquies, sesto comma, della L. 1150/1942);
- ii. Ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) e lett. e) del d.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

Sotto il profilo procedurale, la proposta di legge prevede poi alcuni opportuni principi fondamentali ai quali i Comuni debbono attenersi in relazione a interventi realizzati o assentiti sino alla data di entrata in vigore della disciplina di riordino.

Tale indispensabile disciplina transitoria, considera così legittimi gli interventi edilizi:

- a. approvati senza un piano di lottizzazione;
- b. di ristrutturazione edilizia, sempre che gli stessi rispettino i criteri previsti all'art. 1, comma 2 (come riformulato nelle pagine che seguono), della proposta di legge, come riformulato nelle pagine che seguono.

Nel rimarcare l'apprezzamento per i contenuti della proposta di legge, questa Associazione ritiene utile evidenziare alcuni temi fondamentali che meritano di essere meglio puntualizzati per il pieno successo della stessa.

Essi attengono:

1. alla migliore definizione dei criteri da rispettare affinché, fino al riordino della materia, siano legittimi i titoli rilasciati in assenza di previo piano attuativo e si possano ricondurre entro la ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione;

2. alla migliore definizione delle procedure edilizie che i Comuni devono istruire ai sensi della Proposta di Legge.

Quanto al primo profilo, le osservazioni di questa Associazione rispetto alla possibilità di evitare il ricorso alla pianificazione di dettaglio richiamano la centralità della strumentazione urbanistica locale unitamente agli atti convenzionali approvati dai Comuni.

Rispetto, invece, alla definizione dei confini della ristrutturazione si limitano a meglio precisare i caratteri degli interventi di demo-ricostruzione.

Quanto al secondo profilo, riteniamo fermamente che debba essere indicato con maggiore nettezza che la disciplina transitoria consente il conseguimento del titolo edilizio senza pianificazione attuativa, nonché nei casi di ristrutturazione edilizia, anche per le istanze pendenti o che saranno pendenti sino all'entrata in vigore della disciplina di riordino, con conseguente doverosità del rilascio del titolo da parte dei Comuni, sulla base della sola disciplina transitoria.

La formulazione della proposta di legge sembra appuntata più sui titoli già rilasciati (sebbene gli stessi siano rilasciabili sino alla disciplina di riordino), piuttosto che sul fatto che per le istanze pendenti i Comuni possano (e debbano) rilasciare i titoli edilizi che soddisfino le condizioni sostanziali previste dalla disciplina transitoria della proposta di legge in esame.

Una disciplina che non fosse netta sotto questo profilo della legittimità e doverosità del rilascio del titolo anche nel corso del regime transitorio, e che invece consentisse interpretazioni incerte o ambivalenti, potrebbe infatti dare origine a comportamenti dilatori sino al riordino prospettato, vanificando l'intento commendevole della proposta di legge, che è quello appunto di superare l'"*impasse*" in cui versano gli interventi e gli investimenti volti alla rigenerazione immobiliare, sostenendo nelle loro scelte gli Uffici delle Amministrazioni locali.

In definitiva, le proposte di modifica sopra delineate - e compiutamente dettagliate nelle pagine che seguono - forniscono ai Comuni e ai responsabili dei relativi procedimenti amministrativi, un elemento di certezza che riteniamo essenziale per evitare il cd. "timore della firma", che si sviluppa quando il dato normativo si presti a interpretazioni incerte o ambivalenti (ad esempio, come in passato è accaduto in occasione delle varie edizioni del Codice dei Contratti).



Davide Albertini Petroni  
Presidente

## Proposte di modifica di Confindustria Assoimmobiliare alla proposta di legge C. 1987

### 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, **o di un piano attuativo comunque denominato, nonché i casi in cui sia possibile il ricorso al permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sostitutivo del piano attuativo ove previsto dalle leggi regionali o dagli strumenti urbanistici comunali** 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 **anche** delle esigenze di **perseguire e** 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, **nonché tenuto conto dei principi di cui ai commi 2 e 3 che seguono, costituenti principi fondamentali della legislazione statale ai sensi dell'art. 117 della Costituzione e dell'art. 2, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.**
2. Gli interventi realizzati, o assentiti fino alla data di entrata in vigore **della presente legge, o comunque presentati prima della data di entrata in vigore** della disciplina di riordino del settore di cui al comma 1 del presente articolo non preceduti dall'approvazione preventiva di 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, **o di un piano attuativo comunque denominato, programma integrato di intervento, nonché i casi in cui sia possibile il ricorso al permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2011, n. 380**, 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;
  - d) interventi realizzati in conformità ai piani regolatori generali comunali comunque denominati, a convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo approvati con apposito provvedimento amministrativo.
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, lettera b), n. 2, 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, 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 presente legge o comunque presentati prima della 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 e in completa discontinuità con quelli originari, purché rispettino le nel rispetto delle procedure abilitative e # del vincolo volumetrico previsti dalla legislazione regionale o dagli strumenti urbanistici comunali e ferma restando la verifica di adeguatezza fermo restando il rispetto delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici nei casi termini previsti dalla legislazione regionale e degli ovvero dagli 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 precedente** 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~~ e nei casi previsti dalla legislazione regionale.
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.
9. Dall'attuazione della presente legge non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

## **CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE**

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta la filiera degli investitori e degli operatori del settore immobiliare attivi in Italia. I suoi Soci includono investitori istituzionali (quali società di gestione del risparmio, fondi immobiliari, compagnie assicurative, istituti bancari, società immobiliari quotate e non quotate), primari developer italiani e internazionali, società pubbliche che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, società dei servizi immobiliari, dei servizi legali e della consulenza al real estate, studi di ingegneria e di architettura. Aderiscono inoltre a Confindustria Assoimmobiliare anche fondazioni, enti e istituzioni con interessi riconducibili al mercato immobiliare per affinità, complementarità o raccordo economico.

Confindustria Assoimmobiliare ha come scopi principali il sostegno alla crescita del settore immobiliare, nella consapevolezza del ruolo rilevantissimo del settore nello sviluppo economico complessivo del Paese; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti dei propri Associati e all'attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; la rappresentanza e la tutela degli interessi dell'industry presso gli stakeholder istituzionali; la promozione dei principi per l'investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) e dei principi Environmental Social e Governance (ESG); il supporto alla transizione green e digital del patrimonio immobiliare pubblico e privato; la promozione della trasparenza del mercato e della reputazione degli operatori immobiliari; la formazione di risorse professionali qualificate a servizio del settore immobiliare.

## **CONTATTI**

### **Confindustria Assoimmobiliare**

Via IV Novembre 114 – 00187 Roma

Via S. Maurilio 25 – 20123 Milano

Tel. +39 06 3212271

Mail [assoimmobiliare@assoimmobiliare.it](mailto:assoimmobiliare@assoimmobiliare.it)

Web [www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it)

LinkedIn [www.linkedin.com/company/associazione-assoimmobiliare](http://www.linkedin.com/company/associazione-assoimmobiliare)