

MEMORIA RELATIVA ALL'AUDIZIONE DEL 18 GIUGNO 2024 RIGUARDANTE LA PROPOSTA DI LEGGE (C. N. 1987)

1. La Cdo è un'associazione che ha lo scopo di sostenere imprenditori, enti senza scopo di lucro, manager e professionisti nello sviluppo delle imprese e delle attività professionali in un orientamento per il bene di tutti. Chi vi partecipa è mosso dal desiderio di affrontare in modo integralmente umano e con strumenti innovativi le sfide imprenditoriali, professionali, socioeconomiche e culturali del nostro tempo. Per questo la Cdo promuove relazioni, incontri e strumenti che favoriscono l'apertura, la conoscenza e l'accompagnamento a scelte e decisioni fondate e consapevoli.

La Compagnia delle Opere promuove uno sviluppo caratterizzato da una sempre più approfondita valorizzazione della libertà e responsabilità come fonte di maturazione personale e di un'autentica vita sociale, delle relazioni come fonte di crescita personale, professionale e imprenditoriale, della tensione verso l'eccellenza come riconoscimento dei talenti personali e delle risorse naturali, dell'impresa e dell'attività professionale come contributo al bene di tutti.

Il primo punto di incontro tra gli associati sono le 24 Associazioni territoriali Cdo che rappresentano i nodi primari di una grande rete. Ogni Associazione territoriale promuove attività e strumenti per creare relazioni, condividere conoscenze ed esperienze, proporre servizi per l'impresa, l'imprenditore e i suoi collaboratori.

Cdo suddivide la sua attività in filiere, per valorizzare le singole competenze e condividere opportunità e sfide specifiche di un settore economico. Una di queste è la Filiera Edilizia che raggruppa più 1.000 aziende del comparto e che viene da me rappresentata.

2. Valutiamo con estremo favore la presentazione di una proposta volta a fare chiarezza per quanto riguarda l'interpretazione dell'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dell'articolo 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e 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.

Ancora di recente, infatti, si sono avute interpretazioni di tali norme di segno opposto tra loro, che inducono la necessità di fare chiarezza in proposito, anzitutto a tutela dei cittadini che hanno acquistato unità immobiliari aventi le caratteristiche sopra riportate o sottoscritto contratti preliminari relativi a tali unità immobiliari.

Al fine di eliminare le incertezze interpretative sia per gli interventi già effettuati, sia per quelli in corso di realizzazione sia per quelli futuri, riterremmo preferibile l'introduzione di una norma di interpretazione autentica dell'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 che escluda la necessità della preventiva approvazione di un piano attuativo negli ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata.

Quanto all'articolo 8 del D.M. n. 1444/1968, lo stesso, per quanto riguarda le zone "B", stabilisce che *"l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7"*.

Ora, nel caso di ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata per i quali pertanto non si rende necessaria l'approvazione di un piano attuativo, dovrebbe ritenersi comunque consentito derogare al limite d'altezza previsto nella norma ora citata, purché gli interventi stessi siano localizzati in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata.

Ai fini di tale valutazione, lo stato di definizione e di urbanizzazione degli ambiti nei quali ricadono gli interventi edilizi si dovrebbe presumere quanto meno qualora si tratti di interventi realizzati all'interno del tessuto urbano consolidato.

In alternativa, si potrebbe prevedere che entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della nuova norma, i Comuni, mediante deliberazione di Consiglio comunale, provvedano a identificare gli ambiti del proprio territorio in cui, in caso di superamento dei limiti di altezza e di volumetria di cui all'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è richiesta la preventiva approvazione di un piano attuativo.

Analoghe previsioni dovrebbero comunque a nostro avviso essere inserite, nelle more del riordino organico della disciplina di settore, anche laddove dovesse ritenersi di mantenere l'attuale impostazione della proposta di legge.

3. Reputiamo inoltre necessario un intervento normativo volto a precisare le condizioni al ricorrere delle quali un intervento di demolizione e di successiva ricostruzione possa considerarsi rientrante nella nozione di 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, anche in questo caso anzitutto a tutela dei cittadini che hanno acquistato o si siano impegnati ad acquistare unità immobiliari interessate dalla norma.

In tal senso, al fine di conferire certezza giuridica sia agli interventi realizzati, sia a quelli in corso, sia a quelli futuri, sarebbe opportuna una norma di interpretazione autentica la quale chiarisca che costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, gli interventi di totale o parziale demolizione e ricostruzione realizzati o assentiti a decorrere dall'entrata in vigore dell'articolo 30, comma 1, lettera a), del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, che abbiano portato o portino alla realizzazione di organismi edilizi che presentino sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, funzionali e tipologiche anche integralmente differenti da

quelli originari e anche in assenza di elementi di continuità tra l'edificio demolito e quello ricostruito, purché provvisti di idoneo titolo abilitativo edilizio e fermo restando il reperimento, anche mediante monetizzazione, delle dotazioni territoriali eventualmente richieste per l'intervento stesso dagli strumenti urbanistici comunali.

Laddove si dovesse ritenere invece di mantenere l'attuale impostazione della proposta, sarebbe a nostro avviso opportuno apportare alcune modifiche alla normativa in tema di demolizione e ricostruzione da applicare fino alla data di entrata in vigore delle norme di riordino organico della disciplina di settore.

In particolare, andrebbe eliminata, in quanto ingiustificatamente limitativa, la previsione che subordina la possibilità di considerare rientrante nella tipologia della ristrutturazione edilizia un intervento di demolizione e ricostruzione alla condizione che si tratti di una realizzazione *“all'interno del medesimo lotto di intervento”*.

Per una maggiore chiarezza della norma andrebbe inoltre precisato che rientrano nella nozione di ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e di successiva ricostruzione gli interventi che *“portino alla realizzazione di organismi edilizi che presentino sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, funzionali e tipologiche anche integralmente differenti da quelli originari”* (formulazione attuale della proposta), aggiungendo a queste le parole *“anche in assenza di elementi di continuità tra l'edificio demolito e quello ricostruito”*.

Per le medesime ragioni sarebbe infine opportuno eliminare le parole *“purché rispettino le procedure abilitative e il vincolo volumetrico previsti dalla legislazione regionale o dagli strumenti urbanistici comunali”* ed aggiungere, alla conclusione del periodo, la locuzione, contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001: *“L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”*.

Le stesse modifiche andrebbero a nostro parere inserite anche nell'auspicata norma di interpretazione autentica dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001.