



SENATO DELLA REPUBBLICA

8^ Commissione Lavori Pubblici

AS 1679

**“Delega al Governo per il riordino delle disposizioni legislative in
materia di costruzioni”**

1. Premessa

Anci esprime apprezzamento e condivisione delle finalità sottese all'approvazione del disegno di legge in oggetto che interviene per modificare ed attualizzare il quadro ordinamentale in materia edilizia.

Il Testo Unico per l'edilizia (dpr 380/2001 e ss.mm.ii.) è stato più volte oggetto di modifiche normative tali da rendere difficile e complessa, per i Comuni e le Città Metropolitane, l'attività di coordinamento ed interpretazione delle diverse disposizioni sopravvenute in materia.

Pertanto, condividiamo e sosteniamo l'esigenza di procedere ad **un quadro regolatorio in materia di costruzioni, maggiormente snello, attuale e che consenta di utilizzare in toto gli strumenti edilizi** e le risorse a disposizione dei Comuni e delle Città Metropolitane per migliorare il patrimonio edilizio dei propri territori adeguandolo ai più moderni standard urbanistici ed ambientali e favorendo interventi di rigenerazione urbana.

Pur condividendo dunque i principi e i criteri di delega, ANCI ribadisce la centralità dei Comuni e delle Città Metropolitane in materia edilizia e auspica che la riforma del D.P.R 380/2001 avvenga in tempi rapidi attribuendo direttamente agli enti locali quelle funzioni necessarie alla pianificazione urbanistica di Città moderne, in cui la qualità dei progetti diventi il paradigma che sostituisce i vecchi standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.

Qui di seguito si propongono alcune osservazioni e proposte

2. Osservazioni

Rispetto all'ampio raggio di intervento della delega, si riportano di seguito alcune osservazioni sugli specifici criteri ivi previsti.

- ✓ ***Aggiornamento e revisione delle categorie di intervento edilizio attraverso una chiara distinzione tra interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di trasformazione del suolo ineditato, anche in funzione dell'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana, tenuto conto dell'obiettivo di consumo del suolo a saldo zero (Art. 1, c. 2, let a)***

a) Disposizioni relative ai procedimenti paesaggistici

E' necessario - anche e soprattutto per l'attuazione del PNRR - snellire i procedimenti di acquisizione delle autorizzazioni paesaggistiche, riducendo sensibilmente i tempi di definizione delle istanze. Si dovrebbe valutare la possibilità di prevedere che le autorizzazioni

paesaggistiche 'ordinarie' siano affidate direttamente alle valutazioni della Soprintendenza, senza appesantimenti procedurali preliminari derivanti dal ruolo co-decisorio affidato ad altra amministrazione (in genere il Comune). Per le autorizzazioni 'semplificate', relative ad interventi minori, di scarsa rilevanza paesaggistica (rif: DPR 31/2017), il compito venga invece affidato prioritariamente all'ente sub-delegato dalla Regione (in genere il Comune), ferma restando comunque la possibilità per la Soprintendenza, entro 30 giorni dal ricevimento degli atti, di opporsi al rilascio dell'autorizzazione prima del pronunciamento finale dell'amministrazione procedente. **In tale ipotesi dovranno essere, inoltre, definiti in modo proporzionato i tempi per la formazione del silenzio-assenso per entrambe le tipologie di istanze.**

b) Inserimento, a regime, della nuova categoria della "sostituzione edilizia"

Per far fronte alla confusione generata dalle più recenti riformulazioni della categoria "ristrutturazione edilizia" appare del tutto evidente la necessità, a regime, di ricondurre tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione - con o senza ampliamento volumetrico - ad una categoria di intervento edilizio a sé stante: la "sostituzione edilizia" inserendola all'articolo 3, comma 1, del dpr 380/01.

Tale categoria, risulterà intermedia tra la "ristrutturazione edilizia" propriamente detta e la "nuova costruzione" agevolandone il percorso amministrativo e definendone il confine. Sarà utile anche e soprattutto per ***disciplinare adeguatamente gli interventi inerenti immobili ed aree soggetti a vincolo paesaggistico e centri storici.***

Sul punto, vi sono infatti diverse problematiche rispetto alle modifiche introdotte dal dl 76/2020 convertito dalla Legge 120/2020, in quanto nella definizione di "ristrutturazione edilizia", che con riferimento ad **interventi di demolizione e ricostruzione** legano - del tutto impropriamente - determinate tipologie di intervento (in particolare la demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento volumetrico) da un lato ad una collocazione territoriale (di pregio/non di pregio) e dall'altra ad ulteriori requisiti non pertinenti (conformità/non conformità con leggi e/o strumenti urbanistici; finalità di rigenerazione urbana caratterizzante o meno l'intervento). Con il paradossale risultato che un identico intervento di demolizione e ricostruzione viene ad essere talora classificato di "ristrutturazione edilizia" se ricadente in determinati contesti territoriali - se non eccedente le premialità volumetriche concesse da leggi regionali in deroga agli strumenti urbanistici, e se rispondente a "finalità" di "rigenerazione urbana" (nozione non sempre ben definita dalle vigenti norme) - mentre costituisce "nuova costruzione" laddove uno o più di tali requisiti non risultino soddisfatti.

L'inserimento - a regime - della nuova categoria della "sostituzione edilizia" dovrebbe favorire proprio il rinnovamento e la rigenerazione del patrimonio edilizio, in senso costituzionalmente orientato, secondo quanto stabilito dalla Corte Costituzionale (n. 29/2021 del 3 marzo 2021)

che ha finalmente messo in evidenza che la normativa statale in tema di vincoli storico-artistici e paesaggistici non prevede un divieto assoluto e a priori di intervento sugli immobili vincolati ma occorre verificarne, di volta in volta, la compatibilità con i valori tutelati nell'ambito del procedimento di autorizzazione (culturale o paesaggistica).

- ✓ ***Adeguata disciplina transitoria al fine di prevenire effetti distorsivi della riforma sui procedimenti in itinere e sugli strumenti urbanistici vigenti (Art. 1, c. 2, let. u)***

Si concorda con l'esigenza di elaborare **un'adeguata disciplina transitoria** al fine di prevenire effetti distorsivi della riforma sui procedimenti in itinere e sugli strumenti urbanistici vigenti. Ciò è ancora più importante alla luce delle normative regionali in materia che vanno salvaguardate rispetto al nuovo modello che si vuole realizzare, anche e soprattutto in relazione alla giurisprudenza consolidata ovvero agli aspetti più innovativi e significativi contenuti nei provvedimenti. Come prescritto, è infatti necessario che i decreti delegati consentano comunque di portare a compimento gli interventi previsti dal PNRR, al fine di raggiungere i target imposti dall'UE e di rispettare la relativa tempistica.

- ✓ ***Coordinamento formale e sostanziale del testo delle disposizioni legislative vigenti, apportando le modifiche necessarie per garantire la coerenza giuridica, logica e sistematica della normativa e per adeguare, aggiornare e semplificare il linguaggio normativo (Art. 1, c.3, let a)***

Si condivide il criterio e si coglie l'occasione per segnalare la necessità di un coordinamento fra i diversi interventi in materia di riforma organica del settore tuttora all'esame del Parlamento o di Commissioni Speciali Ministeriali.

- ✓ ***Procedura di adozione dei decreti legislativi previo parere della Conferenza unificata (Art. 1, c.4)***

In relazione all'articolata procedura prevista per l'emanazione degli importanti decreti legislativi in materia di riordino, coordinamento e integrazione delle disposizioni legislative in materia di costruzioni, si rappresenta che gli stessi sono destinati ad incidere profondamente sulle amministrazioni locali e su tutti gli aspetti regolatori del governo del territorio.

Pertanto, **è necessario prevedere l'intesa in Conferenza Unificata sui decreti legislativi derivanti dal ddl di delega**, in luogo del semplice parere. Ciò linea con il rispetto dei principi costituzionalmente orientati e sanciti dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 251/2016 relativa all'esercizio di alcune precedenti deleghe, dichiarate illegittime proprio nella parte in cui non prevedevano l'Intesa in Conferenza Unificata.