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

10/09/2024

La presente proposta di legge ha come presupposto di voler operare in vista di un riordino organico della disciplina del settore, che dovrebbe attuarsi entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore della proposta di legge. Ad avviso di Uniat – Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio APS - la complessità della materia e delle pronunce giudiziali, dettagliatamente e approfonditamente riportate in premessa della proposta di legge, rendono poco opportuno attuare l'ennesimo intervento parziale e non complessivo.

Concordiamo sull'esigenza di procedere ad una revisione d'insieme della materia che, proprio in quanto complessivamente così importante ed impattante per la società e le persone che la vivono, merita invece, a nostro avviso, una attenta analisi che consenta al settore immobiliare di essere rilanciato in maniera generale, tenendo conto delle esigenze di tutte le diverse parti in causa, a partire dai cittadini trattandosi di interventi di rigenerazione urbana, quindi interventi impattanti sulla vita delle persone.

La proposta coglie, come sopra detto, la giusta istanza di riordino e l'urgenza, che condividiamo, di ridisegnare gli spazi urbani. Si tratta però di interventi che necessitano di uno studio preventivo sull'impatto atteso e sulle aspettative in termini di miglioramento di vita, altrimenti il rischio è che prevalgano istanze e logiche strettamente commerciali, se non addirittura speculative. E' invece bene ricordare che sempre di più, oggi, ambiente e rigenerazione urbana vanno di pari passo e che non si può prescindere dall'attuazione di un piano d'insieme e dal coordinamento fra tutti i soggetti coinvolti, profilo che purtroppo la proposta non prevede affatto.

Rispetto all'articolato della proposta riteniamo quindi corretto prevedere che tutti i soggetti interessati: "... 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, ...", così da stimolare un'operosa collaborazione quanto mai essenziale in questa materia. Inoltre, in tal modo, si otterrà anche di sciogliere i dubbi interpretativi connessi alle differenti interpretazioni giudiziali succedutesi nel tempo che dovrebbe evitare, tra l'altro, l'instaurazione di giudizi costosi e molto spesso volti solo a far guadagnare tempo per evitare riduzioni in pristino e/o demolizioni delle opere compiute senza rispettare la normativa vigente o forzando le maglie di una normativa vigente vecchia e di dubbia interpretazione che può favorire anche speculatori senza troppi scrupoli.

Tanto premesso va poi detto che la stretta tempistica, 6 mesi, prevista dalla proposta per il riordino, fa intravedere una pronta e definitiva soluzione del problema che, di fatto, renderebbe superflui gli ulteriori commi della proposta. Tra l'altro, l'ulteriore dettato normativo previsto nella proposta, riguarda una vasta casistica di interventi "*...salvi quelli per i quali sia stata disposta la demolizione o riduzione in pristino con provvedimento definitivo...*", ricomprendendo, quindi, addirittura interventi che solo in quanto non ancora disposta la demolizione o riduzione in pristino in via definitiva sarebbero giovati da un "via libera". Non possiamo pertanto che invitare ad una maggiore attenzione e cautela su norme che potrebbero comportare effetti e conseguenze gravi e non più censurabili.

Infatti (la sottolineatura è nostra), come specificato in premessa: “Al comma 2 si stabilisce che gli interventi realizzati o assentiti fino alla data di entrata in vigore della disciplina di riordino del settore di cui al comma 1 non preceduti dall’approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di cui al citato articolo 41-quinquies, sesto comma, della legge n. 1150 del 1942 e al citato articolo 8 del decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444 del 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 seguenti condizioni: 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 dal medesimo articolo 41-quinquies, sesto comma, della legge n. 1150 del 1942, ferma restando l’osservanza della normativa tecnica delle costruzioni. ...”.

Ed anche al comma 4 e 5 (le sottolineature sono nostre):

“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, 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”.

Ribadendo sempre che:

“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. ...”.

Pertanto, pur comprendendo e anche condividendo la necessità di procedere ad avviare percorsi di rilancio del mercato immobiliare, di ristrutturazione edilizia e di rigenerazione urbana, non possiamo che auspicare una normativa che preveda l’attenta valutazione dei singoli casi e la giusta prudenza per l’impatto degli interventi autorizzati sotto tutti i profili, al fine di evitare che si creino spazi di manovra per operazioni prettamente commerciali che poco hanno a vedere con gli interventi di rigenerazione urbana.

Infatti, la proposta riguarda interventi/opere che meritano certamente, per l’inevitabile impatto, una adeguata preventiva attenzione, proprio per quanto correttamente detto in premessa della stessa proposta relativamente a: “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. Tale individuazione deve tenere conto delle esigenze 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”.

Si tratta, quindi, di tutti interventi e attività che richiedono una corretta analisi ed una adeguata concertazione preventiva che, invece, manca nella proposta di legge formulata.

Non tenendo in giusto conto tale esigenza si rischia piuttosto di favorire interventi disuniti, privi di programmazione, coordinamento e concertazione, elementi tutti fondamentali e necessari per favorire proprio quello “sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale” che la proposta mira a sostenere. Se infatti “... la proposta di legge ha l’obiettivo di salvaguardare la pianificazione urbanistica generale dei comuni e di tenere in considerazione i naturali e costanti mutamenti del tessuto urbano, nonché di dettare disposizioni in materia di ristrutturazione edilizia. ...”, servono allora strumenti adeguati e anche nuovi, a partire da quelli che consentano di attuare modelli di concertazione fra i diversi soggetti coinvolti con espressa previsione di tavoli di lavoro a cui devono necessariamente essere presenti tutti i soggetti attori degli interventi e su cui gli interventi impattano, per individuare priorità e linee guida degli interventi stessi.

Va detto che la proposta è del tutto carente sotto questo profilo che invece non può mancare, come le esperienze pregresse hanno ampiamente dimostrato. Il rilancio del Paese passa per il rilancio del settore immobiliare che sempre di più implica interventi di ristrutturazione edilizia pubblica e privata, ed interventi di rigenerazione urbana tra loro sempre più interconnessi. E’ la sfida del presente per cui passa il futuro di città e cittadini, è richiesto oggi un impegno complessivo e collegiale che implica prevedere regole per far sì che ciò avvenga e che tutto ciò sia trasfuso in una normativa chiara, che non possa essere più trascurata ma che diventi la priorità per Governo, regioni, province, comuni e comunità montane, coordinando l’esercizio delle rispettive competenze al fine di individuare, nell’ambito dei vincoli assunti dalla normativa nazionale, i casi in cui è necessario adottare un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata attuando la partecipazione di tutti i diversi soggetti coinvolti, attraverso modalità di concertazione normativamente ed appositamente individuate, previste ed istituite. In quest’ottica Uniat Aps è pronta a collaborare.