

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2018

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

BRAGA, SIMIANI, CURTI, FERRARI, ROGGIANI, PELUFFO, QUARTAPELLE PROCOPIO, MAURI, FORATTINI, CUPERLO, GUERINI, GIRELLI

Disposizioni in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata, di destinazione dei proventi di titoli edilizi e di sanzioni in materia edilizia nonché di programmazione e incentivazione di interventi per la rigenerazione urbana

Presentata il 7 agosto 2024

ONOREVOLI COLLEGHI! — La legge 6 agosto 1967, n. 765, cosiddetta « legge ponte », che ha introdotto modifiche e integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, nota anche come legge urbanistica, si proponeva di porre un freno alla constatata carenza di piani urbanistici generali e assicurare un più ordinato e razionale svolgimento dell'attività urbanistico-edilizia, stante la fase storica di espansione e consolidamento dei nuclei urbani.

In particolare l'articolo 17 della legge n. 765 del 1967 ha introdotto l'articolo 41-*quinquies* della legge n. 1150 del 1942, il cui sesto comma dispone che: « Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone

in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa ».

Questa norma ha dato luogo nel tempo a contrasti interpretativi che hanno visto fronteggiarsi due tesi:

secondo un primo orientamento la disposizione sarebbe di stretta interpre-

tazione, con conseguente divieto di realizzazione di interventi eccedenti i citati limiti quantitativi in assenza del predetto piano attuativo esteso all'intera zona, anche nelle ipotesi di ricostruzione di fabbricati da eseguire in zone già urbanizzate (confronta Consiglio di Stato, V sezione, sentenze n. 511 dell'8 giugno 1971, n. 811 del 16 dicembre 1973 e n. 369 del 22 aprile 1977);

un secondo orientamento invece evidenziava che la norma impone l'approvazione del piano particolareggiato o di lottizzazione solo in presenza di aree non urbanizzate, che quindi abbisognano di pianificazione attuativa per un loro armonico e ordinato sviluppo (confronta Consiglio di Stato, V sezione, sentenze n. 801 del 26 maggio 1976, n. 43 del 14 aprile 1978, n. 894 del 28 luglio 1978 e n. 7799 del 1° dicembre 2003; tribunale amministrativo regionale delle Marche, sentenza n. 9 del 2009 e tribunale amministrativo regionale della Lombardia, II sezione, sentenza n. 1149 del 2010).

Questa seconda interpretazione si pone in continuità con quanto stabilito dalla circolare del Ministero dei lavori pubblici 14 aprile 1969, n. 1501, emanata per fornire un ausilio interpretativo per l'applicazione della norma. Tuttavia è noto che le circolari interpretative, pur contenendo una regola ermeneutica, non sono vincolanti, ed è per questo che essa non ha impedito che si susseguissero ulteriori letture antinomiche del suddetto sesto comma dell'articolo 41-*quinquies* che incidono sulla pianificazione comunale e sulla sua attuazione.

La norma di interpretazione autentica che si propone di introdurre con l'articolo 1 della presente proposta di legge intende sgombrare il campo dai dubbi interpretativi e salvaguardare il *proprium* della pianificazione urbanistica generale ove gli *standard* urbanistici trovano la loro collocazione e compiuta declinazione, nel naturale e costante apprezzamento della situazione di fatto e dei suoi mutamenti, anche socio-economici.

In particolare, poiché l'articolo 17, comma 6, della legge ponte costituisce

norma diretta al pianificatore per la redazione dei propri strumenti urbanistici generali, con l'articolo 1, come accennato, introduce una norma di interpretazione autentica dell'articolo 41-*quinquies*, sesto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'articolo 8 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, i quali vanno interpretati nel senso che l'approvazione preventiva del piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata è previsto solo al livello della pianificazione urbanistica generale, mentre non è richiesto laddove il pianificatore, nella regolamentazione propria del piano urbanistico comunale generale non ne abbia verificato la necessità, stante la condizione di edificazione del tessuto urbano consolidato.

Occorre ricordare inoltre che le indicazioni di natura parametrica introdotte dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968, che all'articolo 1 precisa come le sue previsioni siano rivolte ai comuni in occasione dell'esercizio della pianificazione, consentono ad esempio alle disposizioni degli articoli 7 e 8 di stabilire le densità territoriali e fondiari, le altezze ed altri parametri sulla base della ricognizione e dell'analisi del territorio comunale, facendo salve le indicazioni di cui alle norme tecniche per le costruzioni.

L'articolo 2 della proposta di legge prevede inoltre che i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, siano destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della

mitigazione del rischio idrogeologico e sismico.

L'articolo 3 introduce infine misure di incentivazione economica volte a favorire il riuso e la rigenerazione urbana, con l'obiettivo di incrementare il contributo per il permesso di costruire in caso di nuovo consumo di suolo. Si prevede che le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adottino disposizioni per incentivare i comuni, singoli o associati, a

promuovere strategie di riuso e rigenerazione urbana anche mediante l'individuazione, negli strumenti di pianificazione, degli ambiti urbanistici e delle aree a destinazione produttiva dismesse da sottoporre a interventi di ristrutturazione urbanistica e di rinnovo edilizio e da destinare prioritariamente a servizi pubblici, edilizia residenziale pubblica e recupero delle periferie.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

(Interpretazione autentica delle disposizioni dell'articolo 41-quinquies, sesto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e dell'articolo 8 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata)

1. L'articolo 41-*quinquies*, sesto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e l'articolo 8 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che l'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata non è obbligatoria nei casi di realizzazione di immobili su singoli lotti situati in ambiti edificati e urbanizzati ovvero di sostituzione di edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata, ferma restando la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e degli *standard* sulla base dei piani urbanistici comunali.

2. La norma di interpretazione autentica del comma 1 si applica anche in caso di 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.

Art. 2.

(Destinazione dei proventi di titoli abilitativi edilizi e di sanzioni in materia edilizia)

1. I proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,

n. 380, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico.

Art. 3.

(Disposizioni per incentivare il riuso e la rigenerazione urbana)

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adottano disposizioni per incentivare i comuni, singoli o associati, a promuovere strategie di riuso e di rigenerazione urbana anche mediante l'individuazione, negli strumenti di pianificazione, degli ambiti urbanistici e delle aree a destinazione produttiva dismesse da sottoporre a interventi di ristrutturazione urbanistica e di rinnovo edilizio e da destinare prioritariamente a servizi pubblici, edilizia residenziale pubblica e recupero delle periferie.

2. Ai fini di cui al comma 1 è promossa l'applicazione di strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica, purché non determinino ulteriore consumo di suolo e siano attuati esclusivamente in ambiti definiti di aree urbanizzate.

3. I comuni, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, eseguono il censimento delle aree e degli edifici dismessi, non utilizzati o abbandonati. Le informazioni raccolte tramite il censimento sono pubblicate e costantemente aggiornate nel sito *internet* istituzionale del comune interessato. Decorso un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'esecuzione del censimento previsto dal presente comma costituisce presupposto necessario per il rilascio di titoli abili-

tativi che comportino, nell'ambito degli strumenti urbanistici già approvati, nuovo consumo di suolo.

4. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adottano disposizioni per l'esecuzione del censimento di cui al comma 3 e del suo periodico aggiornamento, al fine di creare una banca di dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato.

5. Sulla base del censimento di cui al comma 3 sono approvati, anche su iniziativa dei privati interessati, nel rispetto e in attuazione degli obiettivi di qualità paesaggistica definiti a livello locale, i piani attuativi di rigenerazione urbana, su cui sono acquisiti, in presenza di vincoli, i pareri delle autorità preposte alla tutela dei medesimi vincoli.

6. L'approvazione del piano attuativo per la rigenerazione urbana di cui al comma 5 costituisce vincolo preordinato all'espropriazione dei beni immobili interessati e sostituisce i titoli abilitativi edilizi, le autorizzazioni e i nulla osta, comunque denominati, delle autorità preposte alla tutela dei vincoli, il cui parere è stato acquisito per l'approvazione del piano. I lavori possono avere inizio decorsi quindici giorni dalla data di comunicazione al comune interessato del previsto avvio dei lavori medesimi.

7. Ai fini dell'attuazione degli strumenti di pianificazione per l'attuazione di processi di rigenerazione urbana i comuni, singoli o associati, possono procedere, anche mediante delega a privati con oneri a carico dei privati medesimi, all'espropriazione di beni immobili abbandonati e in condizioni di degrado, definendo il relativo indennizzo con riferimento al valore dei beni medesimi considerando l'effettivo stato in cui essi si trovano.

8. Entro sessanta giorni dalla data di notificazione dell'approvazione del piano di rigenerazione urbana i proprietari interessati possono dichiarare la propria disponibilità a concorrere in proprio all'attuazione del piano.

9. I comuni che si associano ai fini del presente articolo sottoscrivono un atto d'intesa, approvato dai rispettivi consigli co-

munali. L'atto d'intesa contiene l'indicazione del comune capofila e definisce, per ciascuno dei comuni coinvolti, le modalità di partecipazione all'attuazione e gestione del piano di rigenerazione. Tutti i comuni che sottoscrivono l'intesa approvano con deliberazione consiliare il piano e provvedono alla pubblicazione dello stesso.

10. Al fine di incentivare gli interventi di riuso e i processi di rigenerazione urbana, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano prevedono la riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura non inferiore al 50 per cento di quelli ordinariamente dovuti e degli oneri commisurati al costo di costruzione in misura non inferiore al 25 per cento di quelli ordinariamente dovuti, nonché ulteriori riduzioni in caso di destinazione delle aree rigenerate a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici. Le minori entrate derivanti dal presente comma sono coperte anche mediante il concorso di finanziamenti regionali nonché prevedendo incrementi del contributo del permesso di costruire per interventi che comportino nuovo consumo di suolo.

11. I comuni che eseguono tempestivamente il censimento di cui al comma 3 hanno priorità nell'accesso ai finanziamenti pubblici per opere pubbliche e per altri interventi, comunque denominati, di loro competenza e afferenti a opere e servizi di interesse comunale.



19PDL0104470