



## **FINCO per l'VIII Commissione della Camera dei Deputati**

### **PROPOSTA DI LEGGE CAMERA 1987**

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**MATTIA, ZINZI, CORTELAZZO, SEMENZATO**

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

*Roma, 26 agosto 2024*

**Ringraziamo per l'attenzione innanzitutto riservata a questa Federazione su un tema di così stringente, e crescente, attualità.**

**Occorre intanto affermare da subito che sono condivisibili alcuni principi in esso contenuti e tesi alla semplificazione ed al chiarimento di alcune procedure e meccanismi che riguardano la pianificazione urbanistica.**

**Ciò anche ai – conseguenti – fini di un minor consumo di suolo e maggiore permeabilità del medesimo, nonché di una più razionale disposizione urbanistica in termini di ritorno di efficienza energetica e di attenzione all'innesto di aree verdi, anche al fine di superare crescenti vulnerabilità della rete elettrica.**

**Nello specifico è soprattutto condivisibile, al comma quattro, considerare interventi di ristrutturazione, in via transitoria, quelli che portino alla realizzazione all'interno del medesimo lotto di organismi edilizi che presentino anche sagoma, prospetti e caratteristiche planivolumetriche differenti da quelli originari purchè rispettino le procedure abitative ed il vincolo volumetrico previsti dalla legislazione regionale o comunale. Con l'ovvia esclusione di quelli per cui sia stata già disposta la relativa demolizione o riduzione in pristino. Condivisibile anche il riferimento alla necessità di una riforma strutturale della disciplina.**

**Con l'occasione si evidenziano alcuni aspetti che andrebbero approfonditi:**

- a) Le competenze derivanti dalla cd legislazione concorrente, di cui al terzo comma dell'articolo 117 della Costituzione, andrebbero precisate in modo assai rigoroso (vedi anche allegata nota del Socio Fs – Sistemi Urbani), anche al fine di evidenziare contenziosi e massivi punti all'odg in ciascun Consiglio dei Ministri sul tema.**
- b) Andrebbe altresì prevista con l'occasione l'inderogabilità dell'obbligo di realizzare i parcheggi in caso di nuove costruzioni.**
- c) I criteri di valorizzazione dei costi di bonifica delle aree inquinate, ove necessaria. Salvo il caso l'inquinamento dipenda dagli operatori, tali costi dovrebbero essere considerati a scomputo degli oneri di urbanizzazione (vedi predetto documento Fs – Sistemi Urbani).**

**In termini generali e prospettici, vale la pena di sottolineare anche in questa sede la condivisione delle misure previste al comma 8 dell'articolo 1 del Disegno di Legge Senato 863 e cioè:**

- a) riconoscimento di volumetrie e superfici aggiuntive in misura non inferiore al 20 per cento rispetto a quelle preesistenti, con premialità aggiuntive in caso di miglioramento delle prestazioni energetiche, sismiche e statiche superiori agli obblighi di legge, tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico, costruzione di opere di architettura contemporanea, realizzazione di servizi sociali, abbattimento barriere architettoniche, tutela dal rischio idrogeologico, riqualificazione ambientale, paesaggistica e rinaturalizzazione delle**

aree eventualmente non più utilizzate, utilizzo di coperture a verde, realizzazione di interventi destinati alla mobilità sostenibile, conferimento di rifiuti derivanti da demolizione selettiva a impianti di recupero e utilizzo di materiali, bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatte salve la previsioni più incentivanti delle normative regionali e comunali. L'aumento delle volumetrie e delle superfici è facoltativo e non si applica nei casi in cui insistono vincoli che non lo consentano;

- b) diversa distribuzione volumetrica, modifiche della sagoma, del sedime, dei prospetti, delle caratteristiche plani-volumetriche, tipologiche e funzionali dell'edificio originario, anche con eventuale delocalizzazione in aree diverse;
- c) ammissibilità delle modifiche delle destinazioni d'uso anche tra quelle non consentite dagli strumenti urbanistici generali, fatta salva l'individuazione da parte del comune delle destinazioni ritenute incompatibili per motivi di prevenzione della salute pubblica, sicurezza e tutela dal rischio idrogeologico;
- d) utilizzazione temporanea di edifici e aree per usi diversi da quelli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'articolo 23-quater del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, o della diversa normativa regionale;
- e) deroghe agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 febbraio 1968, n. 1444, nonché alle relative disposizioni regionali e comunali attuative, fatte salve le disposizioni in materia di distanze fra edifici del codice civile;
- f) facoltà per i comuni di deliberare riduzioni del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, rispetto alle tabelle parametriche regionali;
- g) commisurazione dei contributi dovuti per standard urbanistici al volume o alle superfici eccedenti quelle originarie;
- h) ulteriori modalità di adempimento degli obblighi derivanti dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 febbraio 1968, n. 1444, quali, in alternativa alla cessione delle aree, il riconoscimento della monetizzazione nei casi di comprovata impossibilità di cessione o di cessione inopportuna per localizzazione, estensione e conformazione delle aree, nonché la possibilità di assicurare i servizi pubblici necessari nell'ambito urbano di intervento all'interno degli edifici rigenerati, sia mettendo a disposizione del comune talune superfici, sia gestendo direttamente il servizio. Le somme corrisposte a titolo di monetizzazione sono destinate alla realizzazione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con riferimento prioritario a quelle ubicate negli ambiti urbani dove ricade l'intervento di rigenerazione.



All.

- *Composizione Finco*
- *Allegato FS – Sistemi Urbani*