**AC XX**

**Articolo 1**

1. Dopo l’articolo 1 sono inseriti i seguenti:

“Art. 1-bis (Interventi realizzati in deroga all’articolo 41-quinquies, comma 6, della 17 agosto 1942, n. 1150 e all’articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444)

1. Gli interventi realizzati o assentiti fino alla data di entrata in vigore della presente disposizione in deroga al requisito dell’approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di cui all’articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e all’articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ad eccezione di 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 condizioni di cui al comma 2, nei casi di:

1. edificazione di nuovi immobili su singoli lotti ricadenti in ambiti edificati e urbanizzati;
2. sostituzione di edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata;
3. 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, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ferma restando l’osservanza della normativa tecnica delle costruzioni.

2. La conformità alla disciplina urbanistica nei casi di cui al comma 1 è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle seguenti condizioni:

1. la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali;
2. il rispetto, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, della distanza minima tra fabbricati, derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.

3. L’applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 1-ter (Disposizioni in materia di ristrutturazione edilizia)

1. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, con accordo in Conferenza unificata ai sensi dell’articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, 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, gli interventi che possono essere 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, tenuto 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.

2. Nelle more del perfezionamento dell’accordo di cui al comma 1, 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, fino alla data di entrata in vigore della presente disposizione, 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 degli standard urbanistici sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali. Resta salvo quanto previsto dal sesto periodo dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

3. Sono esclusi dall’applicazione delle disposizioni del comma 2 gli interventi per i quali sia stata disposta la demolizione o riduzione in pristino con provvedimento definitivo.

4. L’applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.”

**RELAZIONE TECNICA**

Le nuove disposizioni di cui agli articoli 1-bis e 1-ter di cui alla proposta emendativa mirano all’obiettivo di salvaguardare la pianificazione urbanistica generale dei Comuni e di tenere in considerazione i naturali e costanti mutamenti del tessuto urbano.

In particolare, la disposizione di cui al nuovo **articolo 1-bis** interviene sugli interventi realizzati in deroga all’articolo 41-*quinquies*, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e all’articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

In particolare, appare preliminarmente opportuno ricordare che l’articolo 41-*quinquies*, comma 6, della legge n. 1150 del 1942, detta disposizioni in materia di individuazione di limiti di volumi e altezze delle costruzioni nell’ambito del territorio comunale. Nello specifico, l’articolo in esame prevede 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, nel tempo ha dato luogo a contasti interpretativi che hanno visto fronteggiarsi principalmente due tesi opposte:

* secondo un primo orientamento, la disposizione sarebbe di stretta interpretazione, con conseguente divieto di realizzazione di interventi eccedenti i citati limiti quantitativi in assenza del piano attuativo esteso all’intera zona anche nelle ipotesi di ricostruzione di fabbricati da eseguire in zone già urbanizzate (cfr. Cons. Stato, sez. V, 8 giugno 1971, n. 511; id., 16 dicembre 1973, n. 881; id., 22 aprile 1977, n. 369);
* un secondo orientamento evidenziava che la norma impone il 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 (cfr. Cons. Stato, sez. V, 26 maggio 1976, n. 801; id., 14 aprile 1978, n.43; 28 luglio 1978, n. 894; id., 1° dicembre 2003, n.7799; T.A.R. Marche n. 9/2009; T.A.R. Lombardia - Milano, sez. II, Sent. n. 1149/2010).

Tale secondo orientamento si pone in linea con il contenuto della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 14 aprile 1969 n. 1501 emanata per fornire un ausilio interpretativo e applicativo della norma in oggetto. Ciò posto, nonostante l’emanazione di una circolare interpretativa, si sono continuate a registrare letture antinomiche del citato articolo 41-*quinquies*, comma 6, della legge n. 1150 del 1942 che incidono sulla pianificazione comunale e sulla sua attuazione.

Sotto altro profilo, l’articolo 8 del decreto n. 1444 del 1968, invece, detta disposizioni in materia di limiti di altezza degli edifici tenendo conto della zona territoriale omogenea ove insistono gli stessi. È il caso di ricordare che con riferimento all’indicazione di natura parametrica lo stesso decreto del 1968, all’articolo 1, ha precisato come essa sia rivolta ai Comuni in occasione dell’esercizio della pianificazione, consentendo loro di stabilire le densità territoriali e fondiarie, le altezze ecc. sulla base della ricognizione e dell’analisi del territorio comunale.

Con riferimento ai limiti fissati dal decreto in questione (compresi densità, altezze, distanze) si ricorda che, come ribadito anche dalla Corte Costituzionale (sentenza 217/2020), essi trovano il proprio fondamento nell’articolo 41-*quinquies*, commi 8 e 9, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), ed hanno efficacia vincolante anche verso il legislatore regionale (Corte Cost. sentenza n. 232 del 2005), salvo quanto previsto attualmente dall’articolo 2-*bis* del d.P.R. n. 380 del 2001, costituendo principi fondamentali della materia.

Tali pronunce costituzionali sono seguite ad un acceso dibattito in merito alla potestà legislativa delle regioni in materia di governo del territorio. La vetustà delle disposizioni legislative in materia urbanistica alla luce delle nuove competenze in materia assunte dalle regioni e dagli enti territoriali nel tempo ha determinato la necessità di porre un chiarimento interpretativo che tenga conto appunto dell’evoluzione normativa che si è avuto nella materia del governo del territorio.

Con le disposizioni introdotte, in particolare, si stabilisce che gli interventi realizzati o assentiti fino alla data di entrata in vigore della disposizione in oggetto in deroga al requisito dell’approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di cui all’articolo 41-*quinquies*, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e all’articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ad eccezione di quelli per i quali sia stata disposta la demolizione o riduzione in pristino con provvedimento definitivo, sono considerati conformi alla disciplina urbanistica, nel rispetto di specifiche condizioni (di seguito riportate), nei seguenti casi:

a) edificazione di nuovi immobili su singoli lotti ricadenti 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 dall’articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ferma restando l’osservanza della normativa tecnica delle costruzioni.

Ciò posto, la conformità alla disciplina urbanistica è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle seguenti condizioni:

a) la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali;

b) il rispetto, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, della distanza minima tra fabbricati, derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.

La norma si propone quindi 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.

Infine, si precisa che all’applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

**La previsione normativa non è suscettibile di determinare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.**

La disposizione di cui al nuovo **articolo 1-ter** detta disposizioni in materia di ristrutturazione edilizia.

Preliminarmente, appare opportuno ricordare che la disciplina concernente gli interventi di ristrutturazione edilizia, nel tempo, a livello di legislazione nazionale, è cambiata svariate volte (a titolo esemplificativo si tengano presente i maggiori interventi normativi operati dal 2002 dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301; dal decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98; dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, di conversione del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76; dal decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020, n. 120; dalla legge 27 aprile 2022, n. 34, di conversione del decreto-legge 1° marzo 2022, n. 17 e dalla legge 15 luglio 2022, n. 91, di conversione del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50) senza tenere conto delle decine di leggi regionali che si sono succedute anche esse nel tempo, che hanno dettato una propria disciplina nel merito, che di fatto hanno determinato dubbi interpretativi che necessitano di urgenti chiarimenti.

Alla luce del sopra illustrato contesto, si prevede che - entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della disposizione - con accordo in Conferenza unificata, il Governo, le regioni, le province, i comuni e le comunità montane coordinano l'esercizio delle rispettive competenze per l’individuazione degli interventi che possono essere 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. L’individuazione dovrà tener 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.

Ciò posto, In considerazione dell’urgenza di definire gli aspetti dianzi indicati, si prevede una disciplina transitoria, stabilendo che, nelle more del perfezionamento del predetto accordo, 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, fino alla data di entrata in vigore della presente disposizione, 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 degli standard urbanistici sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali. Resta salvo quanto previsto dal sesto periodo dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*.*

La disposizione precisa, altresì, che sono esclusi dall’applicazione della disposizione transitoria dianzi menzionata gli interventi per i quali sia stata disposta la demolizione o riduzione in pristino con provvedimento definitivo.

Infine, si precisa che l’applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

**La previsione normativa non è suscettibile di determinare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.**