

**Commissione permanente VIII Ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera dei Deputati – Consultazione di ASPESI–Unione Immobiliare del 10.9-2024 sul Pdl n. 1987 “Disposizioni in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata e di interventi di ristrutturazione edilizia connessi a interventi di rigenerazione urbana”**

On. Commissione, la scrivente associazione delle società immobiliari operative -la prima in Italia per anzianità, numero di aziende associate e articolazione territoriale- rappresenta in sostanza il comparto delle società che operano promuovendo, investendo e gestendo le operazioni immobiliari private, in particolare di trasformazione e recupero. Il mondo, quindi, che abbiamo l’obbligo istituzionale di rappresentare al meglio è in primissima linea sulla tematica oggetto del pdl in esame, ancor prima delle imprese di costruzione che realizzano poi gli interventi in appalti dei quali le nostre società sono committenti e investitrici. Per questo motivo abbiamo dedicato -sin dal sorgere a fine del 2023 del problema giudiziario che ha bloccato le operazioni immobiliari in Lombardia, in particolare di demo-ricostruzione- il massimo del nostro impegno di lavoro, tempo e attenzione al problema, mobilitando tutte le società immobiliari operanti a Milano, la filiera industriale italiana che produce impianti, materiali e sistemi per i nuovi edifici, i mondi dell’Università, della cultura -giuridica e urbanistica- dei media e delle professioni immobiliari per contrastare -prima di tutto concettualmente e poi operativamente- il blocco produttivo -e quindi socio-civile trattandosi di nuovi edifici abitativi- che una iniziativa giudiziaria -che noi consideriamo impropria proceduralmente e nella sostanza- ha determinato in particolare a Milano, ma in realtà in tutta Italia.

Ben venga, quindi, l’iniziativa parlamentare che oggi ci occupa, perché trattandosi non di abusi dei singoli, ma di una questione interpretativa di un complesso molto vasto e molto risalente di norme di legge, solo un intervento chiarificatore -possibilmente definitivo- del legislatore nazionale può risolvere il

**ASPESI – Unione Immobiliare**

problema, sia per le situazioni di danno iniquo e ingiusto determinatosi ai singoli -siano essi imprenditori, progettisti, funzionari comunali, promissari acquirenti di appartamenti abitativi-, sia per assicurare un futuro non solo e non tanto al primo comparto produttivo italiano per produzione, occupazione e contributo alle casse pubbliche nazionali e comunali, ma soprattutto alla mitigazione dell'emergenza abitativa nelle maggiori metropoli del Paese e alla loro rigenerazione urbana.

In questo senso, il nostro auspicio -e anche quello della Regione Lombardia e dell'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani- sarebbe stato per una legge di interpretazione autentica, che sanasse il passato e il presente e contemporaneamente assicurasse un futuro stabile e chiaro al comparto e alla sua funzione di dare case moderne ed ecologicamente performanti agli italiani senza consumare nuovo suolo e, quindi, in regime di recupero dell'esistente, ossia di *brownfield*. E questo riconoscendo che le scelte del legislatore nazionale del 2001, del 2002, del 2013 e del 2020 (richiamate nella stessa relazione tecnica a questo pdl) erano state volute, coerenti, chiare e non casuali, anche perché in assoluta continuità e coerenza tra di loro al desiderato fine di accelerare e semplificare i processi autorizzativi nelle operazioni immobiliari-costruttive di demolizione e ricostruzione.

Trattandosi non di un problema di abusi edilizi compiuti da singoli, ma di interpretazione di norme -infatti tutti gli inquisiti dalla Procura della Repubblica di Milano lo sono non per avere compiuto atti difformi alla normativa comunale ma, al contrario, per essersi adeguati-, la scelta della forma normativa dell'interpretazione autentica avrebbe avuto un senso giuridico-costituzionale e anche logico, oltre ad assicurare un'efficacia immediata e certa sia per il passato che per il futuro. Prendiamo, tuttavia, atto che questa strada che sembrava logica a tutti solo qualche mese fa è stata abbandonata e, sia pure a malincuore, ci adeguiamo.

Dobbiamo, però, per dare un senso positivo e reale all'iniziativa legislativa, fare in modo che anche la legge proposta risulti efficace sia per sanare il passato che

**ASPESI – Unione Immobiliare**

per assicurare il futuro, in un contesto reso molto problematico dalla comprensibile reazione delle strutture comunali milanesi “scottate” dall’essere assoggettate a procedimenti penali (costosi da ogni punto di vista, non solo per gli ingenti oneri della difesa penalistica) e, quindi, naturalmente poco inclini ad assecondare nuovi progetti di interventi di demolizione e ricostruzione. Ci sia consentito di affermare in tutta tranquillità che se la nuova legge mancherà l’obiettivo di rimettere in moto in tempi brevi la macchina deliberativa del Comune di Milano avrà completamente fallito il suo obiettivo. Con tutte le intuibili conseguenze (economiche, industriali e abitative) non solo sulla capitale economica del Paese, ma sulla Lombardia e sull’intero Paese.

Così inquadrata la vicenda, l’analisi compiuta per conto di ASPESI sulla -pur lodevole nell’intento- iniziativa legislativa che odiernamente ci occupa, suscita nella scrivente Associazione immobiliare alcuni gravi dubbi. Li sintetizziamo:

1. Riteniamo che l’intero comma 3. dell’art.1 vada soppresso e sostituito da un punto d) al precedente comma 2. dello stesso art.1 che reciti: *“interventi realizzati in conformità ai piani regolatori generali comunali comunque denominati, a convenzioni urbanistiche, o ad atti d’obbligo approvati con apposito provvedimento.”*. E’ infatti improponibile per A) manifesta illogicità e B) totale impossibilità realizzativa una condizione, quale quella prevista nell’attuale comma 3, che richiede la verifica ex-post, caso per caso, della necessità o meno, ora per allora, di un piano dei servizi nell’area in cui sono stati realizzati gli interventi di demolizione e ricostruzione di nuovi edifici residenziali. A) Un percorso di questo tipo sarebbe irrazionale perché tale valutazione è già stata compiuta a suo tempo dagli uffici nel percorso che aveva portato a recepire una SCIA edilizia (ex-art.23) e quindi non si comprende come, sulla base di quali criteri e perché gli uffici potrebbero rifare una valutazione già compiuta cambiandone l’esito. B) Impossibile, poi, che uffici comunali intasati al punto di riuscire ad esaminare i progetti edificatori in un tempo più che doppio della media europea (e più che quadrupli rispetto agli USA) possano riuscire a rivedere

**ASPESI – Unione Immobiliare**

in un tempo non biblico centinaia di progetti già approvati (o addirittura già realizzati) per decidere ex-post se sarebbe occorso un piano dei servizi. E che provvedimento dovrebbe poi assumere il dirigente che, magari per paura o sua cautela personale, stabilisse che sarebbe stato necessario realizzare insieme all'edificio alcuni interventi per dotare l'area di servizi? L'ordine di demolizione di un edificio magari già esistente e abitato da decine di famiglie?

Oltre al fatto che non è ipotizzabile che dirigenti e funzionari comunali che hanno presentato collettivamente domanda di trasferimento ad altri settori dell'Amministrazione per non doversi caricare di responsabilità di rilievo penalistico, possano giudicare obiettivamente e serenamente se l'area interessata da interventi già approvati e realizzati necessitasse di una dotazione aggiuntiva di servizi.

Eliminando il comma 3. e sostituendolo con un rinvio alla potestà decisionale del Comune sulla destinazione specifica di tutte le porzioni del suo territorio (potestà ribadita dalla Corte Costituzionale con la sua sentenza 202/2021), il problema sarebbe risolto, almeno sul piano tecnico.

2. Per gli stessi motivi, al comma 4. tra "originari" e "purchè" andrebbe inserito l'inciso "*e anche in assenza di elementi di continuità tra l'edificio demolito e quello ricostruito*" e in fondo l'espressione che inizia con "*ferma restando*" dovrebbe divenire "*...ferma restando la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici nei soli casi previsti dalla legislazione regionale e dagli strumenti urbanistici comunali.*".
3. Ad evitare il perpetuarsi proprio di quei dubbi interpretativi che hanno determinato la necessità di questa iniziativa legislativa urgente, si propone la sostituzione della complessa formulazione attuale del comma 6. con la seguente:

**ASPEI – Unione Immobiliare**

*“6. Resta ferma in ogni caso l’applicazione delle disposizioni di cui all’articolo 3, comma 1, lettera d), all’articolo 22 e all’articolo 23 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 per gli interventi di ristrutturazione edilizia, realizzati anche mediante demolizione e ricostruzione, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*

Roma, 10 settembre 2024

**ASPESI – Unione Immobiliare**

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare  
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano  
Tel. 0276011591 (r.a.)  
e mail: [segreteria@aspesi-associazione.org](mailto:segreteria@aspesi-associazione.org)  
web site: [www.aspesi-associazione.org](http://www.aspesi-associazione.org)