

“BENE IL SALVA-MILANO, MA SI APPLICHI ANCHE ALLE ISTANZE PENDENTI”

Data 13/09/2024

di Giorgio Santilli

*Posizione convergente delle due associazioni nel corso delle audizioni alla commissione Ambiente sulla proposta di legge Mattia. Per **Ance** "occorre porre fine all'incertezza interpretativa". Più netta Confindustria Assoimmobiliare che chiede "chiarezza rispetto a interpretazioni non sempre coerenti con il vigente dettato legislativo statale e regionale". Si alla riforma a regime e alle norme transitorie sblocca-impasse, ma entrambe le associazioni ne chiedono l'estensione agli investimenti programmati in attesa di valutazione degli uffici comunali.*

La proposta di legge salva-Milano all'esame della commissione Ambiente della Camera (AC 1987 – Mattia e altri) risponde alle esigenze e alle urgenze del momento, soprattutto di evitare la paralisi dell'attività edilizia nel capoluogo lombardo, anche se ha bisogno di qualche importante correzione per ottenere questo obiettivo: in particolare, è necessario prevedere la possibilità di applicare le norme e le procedure previste dalla proposta di legge Mattia per il periodo transitorio – che va dall'entrata in vigore della legge fino alla riforma organica del testo unico dell'edilizia sui punti in questione – non solo ai procedimenti approvati o assentiti, ma anche alle istanze soltanto presentate o che saranno presentate entro la fine del periodo transitorio previsto (che dovrebbe durare sei mesi).

È con questa posizione sostanzialmente convergente che ieri si sono presentati nelle audizioni alla commissione Ambiente della Camera i costruttori di **Ance** e gli immobiliari di Confindustria Assoimmobiliare. Due posizioni molto attese perché rappresentano gli operatori più esposti nella grande impasse milanese. Il giudizio sulla proposta di legge è, in entrambe le posizioni, positivo sia sulla necessità di approdare a una riforma organica sia soprattutto sulle norme sblocca-impasse che dovrebbero applicarsi nella fase transitoria. Entrambe le associazioni segnalano, tuttavia, la necessità di alcune correzioni.

“La situazione di incertezza venutasi a creare nel corso degli ultimi mesi sull'interpretazione di alcune regole urbanistiche ed edilizie nazionali – scrive **Ance** – sta determinando effetti fortemente negativi in tutto il Paese e rischia di provocare una battuta d'arresto delle già timide politiche di rigenerazione delle città in Italia”.

Più netta la posizione di Confindustria Assoimmobiliare, che “prende atto favorevolmente della proposta di legge in esame, finalizzata all'attivazione di una disciplina di riordino di settore in materia urbanistica e edilizia, per fare chiarezza rispetto ad interpretazioni non sempre coerenti con il vigente dettato legislativo statale o regionale (art. 1, comma 1, della proposta), con



Peso:1-93%,2-93%,3-18%

particolare riferimento ai casi di (i) Piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 41 quinquies, sesto comma, della L. 1150/1942; (ii) ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) e lett. e) del Dpr 380/2001". Fra le interpretazioni "non sempre coerenti" si inseriscono anche quelle della Procura milanese che ha avviato inchieste su circa 150 interventi nel capoluogo milanese.

Sia **Ance** che Confindustria Assoimmobiliare avanzano comunque alla commissione Ambiente alcune proposte di correzione della proposta di legge Mattia.

Ance in particolare chiede di intervenire su quattro aspetti con correzioni dettagliate:

- **Intesa in Conferenza unificata** (comma 1 in rapporto al comma 2): "necessità che intervenga un atto legislativo a ridefinire alcuni principi fondamentali della materia non potendo la Conferenza Unificata prevedere norme di immediata applicazione (*comma 1 in rapporto con il comma 2*)".
- **Conformità alla disciplina urbanistica degli interventi realizzati o assentiti senza piano attuativo (commi 2 e 3)**: "oltre alle situazioni di edificazione/sostituzione in ambiti edificati e urbanizzati, si ritiene necessario richiamare espressamente anche tutti quegli interventi che rispondono alle previsioni dei piani urbanistici comunali o comunque conformi a convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo con le quali sono stati definiti i relativi adempimenti a carico dell'operatore. In conseguenza di ciò si ritiene non necessario subordinare la conformità alla disciplina urbanistica ad ulteriori condizioni (es. verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali sulla base della legislazione regionale, rispetto distanza minima come previsto al comma 3) in quanto ciò implicherebbe la necessità di ulteriori verifiche che sono state già effettuate a monte dalle amministrazioni in conformità alle proprie previsioni urbanistiche e alle indicazioni a livello regionale".
- **Ristrutturazione edilizia (commi 1, 4 e 6)**: "occorre rivedere l'applicazione di queste disposizioni, chiarendo che obiettivo dell'intervento normativo nell'ambito della ristrutturazione è quello di rivedere la portata applicativa esclusivamente degli interventi di demolizione e ricostruzione. Nello stesso tempo è necessario fornire maggiori chiarimenti sulla formulazione del comma 6 che attualmente è volto a salvaguardare il regime amministrativo degli interventi di ristrutturazione edilizia (Scia e Scia alternativa al Permesso di costruire) utilizzando una formulazione non chiara che sembrerebbe ricomprendere solo gli interventi di ristrutturazione conservativa e non anche le ulteriori categorie di intervento come attualmente previsto dal Dpr 380/2001 per determinate fattispecie".
- **Regime transitorio (commi 2 e 4)**: "in entrambe le situazioni previste dalla PDL (interventi non preceduti da piano attuativo e interventi di demolizione e ricostruzione) è opportuno che siano salvaguardate anche tutte quelle situazioni per le quali il procedimento amministrativo risulti avviato e in una fase di istruttoria avanzata al fine di tutelare gli investimenti già effettuati. La necessità di tutelare queste situazioni deriva dal possibile rischio di non arrivare alla definitiva conclusione del procedimento a causa anche di eventuali ritardi dell'amministrazione e non di inadempimenti da parte dell'operatore privato".

Anche Assoimmobiliare evidenzia "alcuni temi fondamentali che meritano di essere meglio



Peso:1-93%,2-93%,3-18%

puntualizzati per il pieno successo della stessa”. In particolare: “la migliore definizione dei criteri da rispettare affinché, fino al riordino della materia, siano legittimi i titoli rilasciati in assenza di previo piano attuativo e si possano ricondurre entro la ristrutturazione edilizia gli interventi di demolicostruzione; la migliore definizione delle procedure edilizie che i Comuni devono istruire ai sensi della proposta di legge”.

Quanto al primo profilo – dice la relazione presentata – “le osservazioni di questa Associazione rispetto alla possibilità di evitare il ricorso alla pianificazione di dettaglio richiamano la centralità della strumentazione urbanistica locale unitamente agli atti convenzionali approvati dai Comuni.

Rispetto invece alla definizione dei confini della ristrutturazione si limitano a meglio precisare i caratteri degli interventi di demo-ricostruzione”.

In merito al secondo profilo, Assoimmobiliare dice di credere “fermamente che debba essere indicato con maggiore nettezza che la disciplina transitoria consente il conseguimento del titolo edilizio senza pianificazione attuativa, nonché nei casi di ristrutturazione edilizia, anche per le istanze pendenti o che saranno pendenti sino all’entrata in vigore della disciplina di riordino, con conseguente doverosità del rilascio del titolo da parte dei Comuni, sulla base della sola disciplina transitoria”.



Peso:1-93%,2-93%,3-18%