

OGGI LA PRESENTA ERICA MAZZETTI

La legge delega di Forza Italia tiene insieme riordino del TU edilizia, riforma urbanistica e norme di rigenerazione urbana

25 Mar 2025 ▶ di Giorgio Santilli



Riordino del testo unico dell'edilizia, riforma della legge urbanistica e nuove norme per favorire la rigenerazione urbana. Erica Mazzetti prova a fare Bingo come proponente e prima firmataria della legge delega di Forza Italia che sarà presentata stamattina alla Camera e che configura – come dice l'introduzione – “un inquadramento normativo del settore dell'edilizia e, più in generale, delle costruzioni”. Un inquadramento a 360 gradi della “massima priorità” o, meglio, di

“improcastinabile necessità” che “trae origine dalle criticità procedurali e autorizzative con le quali pubbliche amministrazioni, operatori economici e professionisti debbono confrontarsi con sempre maggiore complessità”. L’obiettivo finale è “adottare un testo unico della disciplina delle costruzioni, recependo tutte le disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia all’interno di un quadro giuridico coerente, sotto il profilo logico e sistematico, aggiornando e semplificando il linguaggio normativo”. Non solo: in quello che appare come uno sforzo ciclopico, occorre anche “coordinare il testo unico con tutte le altre discipline di settore che regolamentano l’uso del territorio”. E, ancora, individuare esplicitamente i principi fondamentali della legislazione statale e indicare i livelli essenziali delle prestazioni per garantire un decentramento equilibrato, come aveva suggerito anche il paper dell’Astrid sul tema.

Corsia preferenziale in Parlamento: si volta pagina, addio al salva-Milano

Forza Italia chiede, in sostanza, una corsia preferenziale in Parlamento (in particolare alla Camera) per una riforma a tutto campo che segna la fine ufficiale dell’epoca del salva-Milano, del tentativo abortito di creare una disciplina emergenziale per provare ad affrontare, invece, la questione a monte, alla radice, con uno sguardo organico. Va da sé che il tentativo di Forza Italia di aprire la nuova stagione delle regole, anticipando o forse meglio pressando il ministro delle Infrastrutture Salvini con una delega di soli sei mesi, non potrà prescindere da una serie di dibattiti profondi che – ci si augura – consentano finalmente di sciogliere i numerosi nodi aggrovigliatisi

negli ultimi 25 anni e spianino la strada a una disciplina più coerente e adatta alla nuova fase del riuso e della rigenerazione, in luogo di quella dell'espansione ormai chiusa.

I nodi da sciogliere

Questi dibattiti profondi – se la proposta sarà capace di innescarli effettivamente – riguarderanno anzitutto proprio l'opportunità di tenere insieme, in un tutto organico, discipline profondamente diverse, con i puristi dell'urbanistica che, per esempio, hanno già detto come sarebbe impossibile e pure dannoso un solo testo unico per edilizia e urbanistica. Ma la proposta di legge di Forza Italia ha anche una sua furbizia perché prevede per il governo la possibilità di emanare “uno o più decreti legislativi”, lasciando quindi prima al dibattito parlamentare e poi allo stesso governo di decidere come ripartire e riaggregare le varie discipline.

L'articolo 2 con i principi e i criteri di delega

La legge è composta di tre articoli fra cui spicca un articolo 2 lungo e articolato per la definizione di criteri e principi della delega legislativa su tutti e tre questi fronti.

L'urbanistica

Per l'urbanistica i principi comprendono "il principio di sostenibilità e resilienza della pianificazione, garantendo il diritto delle generazioni attuali e future ad abitare il territorio e le città, preservando le risorse naturali disponibili; il principio di inclusività, garantendo che le infrastrutture e i servizi siano fruibili da tutte le categorie di cittadini, nonché sostenendo le imprese locali nel promuovere la diversità economica all'interno della città" e ancora "i principi fondamentali sulla struttura e sugli effetti dei piani urbanistici, anche con riguardo alle misure di c.d. perequazione e ai diritti edificatori".

Il nuovo Testo unico dell'edilizia

Il nuovo Testo unico dell'edilizia dovrà invece intervenire sui seguenti punti (citati alla lettera):

- i limiti di distanza tra i fabbricati ed i contenuti dei regolamenti edilizi comunali;
- i limiti entro i quali le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, prescrivendo che tali disposizioni derogatorie siano principalmente finalizzate a favorire, in quanto considerati di pubblico interesse, processi di qualificazione, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- il regime giuridico degli interventi realizzati dalle pubbliche amministrazioni e dai privati su aree demaniali;
- la disciplina dell'attività edilizia in assenza di pianificazione edilizia;
- la documentazione attestante lo stato legittimo degli immobili, riconoscendo e

valorizzando le funzioni di certificazione e di attestazione di conformità svolte nell'interesse generale dai tecnici abilitati nello svolgimento degli incarichi di progettista, direttore dei lavori e collaudatore delle opere edilizie;

- le categorie di intervento urbanistico-edilizio, distinguendo tra interventi di trasformazione del territorio, interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, opere e interventi minori, non incidenti sulla trasformazione del territorio, opere e manufatti privi di rilevanza edilizia;
- i regimi amministrativi delle diverse categorie di intervento urbanistico- edilizio, che consistono solo nel permesso di costruire, nella segnalazione certificata di inizio attività e nell'attività edilizia libera, secondo canoni di proporzionalità e gradualità;
- la disciplina del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ovvero per aree o immobili di proprietà privata al fine di favorire il recupero di aree industriali dismesse, per promuovere la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana volti alla riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee, o alla riorganizzazione funzionale di tessuti edilizi disorganici o incompiuti;
- le varianti in corso d'opera;
- i mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, prevedendo che i mutamenti della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie sono eseguiti in assenza di opere edilizie;
- l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico, per finalità di rigenerazione urbana, riqualificazione di aree urbane degradate o dismesse;

- il contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- la certificazione di agibilità degli edifici;
- la vigilanza sulle costruzioni, ivi inclusi quelle sottoposte a tutela dal Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- l'accertamento di conformità, distinguendo tra: accertamento di conformità per violazioni formali della disciplina urbanistica ed edilizia; accertamento di conformità per violazioni conformi alla sopravvenuta disciplina urbanistica ed edilizia, che non si applica agli interventi di nuova costruzione; interventi edilizi eseguiti ed ultimati prima dell'entrata in vigore della legge 765/1967;
- i provvedimenti sanzionatori;
- le tolleranze di costruzione;
- il regime civilistico degli atti giuridici relativi ad edifici abusivi;
- le disposizioni fiscali dell'attività edilizia.

La rigenerazione urbana

Molto più scarno il capitolo sulla rigenerazione urbana, forse anche per non intralciare la legge in discussione al Senato che ha visto pure Forza Italia protagonista (con i due Ddl Gasparri e Occhiuto e il relatore Roberto Rosso, padre del testo unificato su cui si sta discutendo). Nella proposta Mazzetti si segnalano in particolare i due obiettivi di “promuovere prioritariamente i processi di rigenerazione urbana, attraverso interventi di adeguamento funzionale del patrimonio esistente, perseguendo l’obiettivo di consumo di suolo a saldo zero con possibilità di nuove costruzioni anche in forza di demolizioni dell’esistente” e di “dettare disposizioni

volte a garantire la qualità e centralità della progettazione”, proprio in particolare nei progetti di rigenerazione urbana.

Abrogazione di tutte le norme incompatibili

Infine va segnalata la disposizione che prevede l’indicazione esplicita di tutte le norme da abrogare.