

Il saluto della coordinatrice Simona Frigerio e le osservazioni tecniche dell'avvocato Riccardo Marletta

AUDIZIONI PER LA LEGGE URBANISTICA

TRE PROPOSTE DI CDO EDILIZIA ALLA CAMERA

Il Parlamento ha accelerato i tempi per l'approvazione della legge delega al governo in materia di urbanistica e costruzioni e anche la Compagnia delle Opere ha fornito il proprio contributo durante le audizioni formali alla Camera dei deputati nella Commissione VIII - Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici. La filiera di CdO Edilizia, rappresentata dalla coordinatrice nazionale Simona Frigerio e dall'avvocato Riccardo Marletta, ha esposto alcune osservazioni e avanzato tre proposte precise nella mattinata di martedì 18 novembre aprendo le audizioni, proseguite poi con l'Unione piccoli proprietari immobiliari Uppi), la Federazione Italiana mediatori agenti d'affari (Fimaa), il Sindacato unitario inquilini assegnatari (Sunia), l'Unione nazionale inquilini ambiente e territorio (Uniat) e Alleanza delle cooperative italiane e Legacoop.

Le proposte di legge sono la n. 535 a firma Santillo e la nr. 2332 a firma Mazzetti, con titolo: delega al Governo per l'aggiornamento, il riordino e il coordinamento della disciplina legislativa in materia edilizia. La coordinatrice nazionale di CdO Edilizia, **Simona Frigerio** intervenendo in apertura dei lavori ha ringraziato il presidente della Commissione, Mauro Rotelli, e ha portato i saluti della Compagnia delle Opere, del presidente **Andrea Della Bianca** e della filiera di CdO Edilizia. "Siamo grati per l'attenzione che ci avete voluto riservare – ha detto Simona Frigerio – chiamandoci a questa audizione su una proposta di legge di fondamentale importanza per il settore delle costruzioni e che accogliamo con favore perché oltremodo necessaria e ormai urgente". Frigerio ha quindi passato la parola all'avvocato urbanistica e amministrativista **Riccardo Marletta**, del board di CdO Edilizia, che ha esposto le osservazioni tecniche e avanzato le tre proposte in merito alla legge delega.

Le tre proposte in sintesi sono: prima, superamento della legge urbanistica del 1942 dando mandato ai Comuni per la definizione delle aree dei propri territori dove sia necessaria procedere con i piani attuativi in presenza di interventi di ristrutturazione con edifici che superano i 25 metri di altezza o una volumetria maggiore di 3 mc per mq; seconda, riformulazione delle tipologie di intervento edilizio superando la definizione di ristrutturazione

edilizia nei casi di demolizione e ricostruzione e introducendo per questi casi una nuova tipologia denominata “sostituzione edilizia”; terza, la risoluzione dell’aberrazione logica alla quale porta la cosiddetta “doppia conformità” che consiste nell’obbligo di demolizione dell’edificio ma, subito dopo, anche al diritto a ricostruirlo tale e quale.

“Il riordino della disciplina in materia urbanistica ed edilizia – ha detto l’avvocato Riccardo Marletta – si rende non solo opportuno ma addirittura indifferibile”. Auspicando che si osservi l’articolo 117 della Costituzione in materia di legislazione concorrente, ma anche il 118 per il principio di sussidiarietà e quindi affidando ai Comuni le decisioni di governo del territorio, l’avvocato Marletta ha avanzato la richiesta del superamento sia della legge urbanistica del 1942, sia del decreto ministeriale n. 1444 del 1968. “In particolare – ha spiegato Marletta – auspichiamo il superamento della legge del 1942 in particolare nella previsione della necessità dell’approvazione di un piano attuativo nelle ipotesi di realizzazione di edifici aventi una volumetria maggiore di tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile o un’altezza superiore ai 25 metri”. “Noi riteniamo – ha affermato Marletta – che in linea di principio l’individuazione degli ambiti nei quali si pone la necessità di preventiva approvazione di un piano attuativo debba spettare ai Comuni” e “prevedere che, entro un termine definito decorrente dall’entrata in vigore della nuova norma, i Comuni, mediante deliberazione del Consiglio comunale, provvedano a identificare gli ambiti del proprio territorio in cui, nei casi suddetti, è richiesta la preventiva approvazione di un piano attuativo”.

Superare il concetto di ristrutturazione edilizia e prevedere la tipologia di “sostituzione edilizia” nei casi di demolizione e ricostruzione “prevedendo – ha precisato l’avvocato Marletta – che nell’ambito dei relativi interventi debba essere corrisposto il contributo di costruzione e debbano essere reperite dotazioni a servizi nella stessa misura prevista per le nuove costruzioni, ma che in ogni caso sia comunque possibile recuperare la superficie lorda esistente”.

Infine, il paradosso della “doppia conformità” prevista dall’articolo 36 del Testo unico dell’Edilizia che subordina l’accertamento della conformità nell’ipotesi di assenza di titolo o totale difformità alla conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’intervento, sia al momento della presentazione della domanda. “Si verifica il paradosso – ha spiegato l’avvocato Marletta – che se l’intervento fosse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla presentazione della domanda ma non all’epoca dell’intervento, non resterebbe che demolirlo... per poi poterlo

ricostruire esattamente così com'è, dato che le norme edilizie di oggi lo consentirebbero".

Da qui la richiesta finale di superare con la nuova normativa il vincolo della doppia conformità "ritenendo sufficiente che l'intervento sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria" e – nel caso si temesse l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici da parte dei Comuni al solo fine di rendere conformi gli interventi successivi - "eventualmente prevedendo che la conformità vada accertata alla normativa vigente alla data di entrata in vigore della nuova legge".

Bruno Profazio