



•ALERT•

12 AGOSTO 2024

Urbanistica, ecco cosa prevede la proposta “Salva Milano”

“Disposizioni in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata e di interventi di ristrutturazione edilizia” è la proposta di legge presentata lo scorso 24 luglio

La proposta mira a definire una disciplina transitoria e di salvaguardia degli interventi autorizzati e realizzati in vista di un “*riordino organico della materia*”, da approvare entro i successivi sei mesi previa intesa in sede di Conferenza Unificata Stato – città e autonomie locali.

In particolare, la norma proposta sancisce, nel periodo transitorio valevole dalla sua entrata in vigore fino alla entrata in vigore della nuova legge di riordino, **la conformità urbanistica ed edilizia** degli interventi non preceduti da un **piano urbanistico di attuazione** di cui all’art. 41 quinquies, L. n. 1150/1942 e all’art. 8, D.M. n. 1444/1968, purché essi abbiano ad oggetto l’edificazione di nuovi immobili in ambiti edificati e urbanizzati, ovvero la sostituzione e/o l’adeguamento di edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata e siano congiuntamente verificate due condizioni:

- **l’adeguatezza delle dotazioni territoriali** e dei **parametri urbanistici** previsti dalle leggi regionali e dagli strumenti urbanistici;
- **il rispetto della distanza minima** tra fabbricati e, quindi, della distanza minima e inderogabile di 10 metri tra pareti finestrate e antistanti edifici, fatte salve le deroghe previste nell’ambito dei piani at-



tuativi e gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento delle distanze preesistenti e legittime (cfr. art. 9, D.M. n. 1444/1968 e art. 2 *bis*, D.P.R. n. 380/2001).

Inoltre, fermo il rinvio alla definizione introdotta dal Decreto Semplificazioni (D.L. n. 76/2020), che ha ampliato la nozione di ristrutturazione eliminando il riferimento alla identità di volumetria, la proposta di legge prevede che **costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia** gli interventi di totale o parziale demolizione che portino alla realizzazione di un organismo edilizio anche integralmente differente da quello originario (sotto il profilo della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche, funzionali e tipologiche) e ciò, comunque, sempre nel periodo transitorio, periodo che – questa volta – va dall’entrata in vigore del D.L. n. 69/2013 (che aveva esteso la definizione di ristrutturazione edilizia comprendendovi anche gli interventi di demolizione e di ricostruzione senza identità di sagoma) fino all’entrata in vigore della nuova disciplina di riordino di settore.

Restano esclusi dalla applicazione della proposta di legge gli interventi per cui sia già stata disposta la riduzione in pristino o la demolizione con provvedimento definitivo e sono fatte salve le misure più restrittive

per gli immobili gravati da vincolo di interesse storico e culturale e a quelli nella zona omogenea A o ad essa assimilata.

Si tratta di una **proposta di legge fondamentale**, di cui già si parlava in sede di conversione del cd Decreto Salva Casa e del Decreto Infrastrutture, che avrebbe il merito di risolvere le situazioni più critiche, a fronte di interventi autorizzati e ormai in corso di realizzazione, che rischiano di arrestarsi per effetto di provvedimenti della Procura e del G.I.P., o financo per scelte volontarie degli imprenditori, preoccupati della generale situazione di incertezza interpretativa.

Non è però una legge di interpretazione autentica, come invece auspicato dagli attori del mondo immobiliare, ma una semplice disciplina transitoria.

Per evitare la paralisi dei nuovi procedimenti amministrativi e, con essa, la paralisi del settore – permane l'urgenza di addivenire in tempi rapidi a una organica disciplina di riordino, in modo da superare le incertezze ancorate alla interpretazione di norme vetuste e inadeguate a tradurre i processi di rigenerazione urbana e di governo del territorio.

CONTATTI

Benedetta Mussini

benedetta.mussini@lcalex.it

Valentina Brovedani

valentina.brovedani@lcalex.it