

avv. prof. Francesco Basile  
ricercatore confermato in diritto amministrativo  
presso il Politecnico di Milano

SENATO DELLA REPUBBLICA

8<sup>a</sup> COMMISSIONE

AMBIENTE, TRANSIZIONE ECOLOGICA, ENERGIA, LAVORI PUBBLICI,  
COMUNICAZIONI, INNOVAZIONE TECNOLOGICA

AUDIZIONE del 25 febbraio 2025

Brevi considerazioni in merito al progetto di legge n. 1309 contenente “Disposizioni di interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia”.

### **Premessa**

La recente approvazione da parte della Camera dei Deputati, in prima lettura, del disegno di legge AC 1987-A contenente l’interpretazione autentica di alcune norme riguardanti l’obbligatorietà del piano attuativo e la nozione di ristrutturazione, pone inevitabilmente degli interrogativi sulla portata della norma e sugli effetti possibili che può determinare.

Per dare certezza giuridica rispetto alle divergenti interpretazioni che, successivamente alle note inchieste avviate dalla Procura della Repubblica di Milano, hanno riguardato, da un lato, il tema della obbligatorietà o meno del piano attuativo per la realizzazione degli interventi edilizi e, dall’altro, i limiti della ristrutturazione edilizia nel caso di demolizione e ricostruzione, è stato scelto il percorso della interpretazione autentica, condivisa in modo *bipartisan*.

Non si può dubitare che la scelta compiuta in favore di una legge di interpretazione autentica avesse lo scopo di dare soluzione alle situazioni controverse del passato e di fornire le necessarie indicazioni normative per il futuro, consentendo così di ripartire in un quadro di stabilità interpretativa e di certezza giuridica.

L’analisi della norma “Salva Milano” può essere affrontata su due piani distinti: il primo, relativo alla idoneità della legge di interpretazione autentica di rientrare nei limiti costituzionali come definiti dalla giurisprudenza della Corte Costituzionale; il secondo,

relativo al merito della norma e della idoneità della stessa a costituire principi validamente operanti in materia urbanistico-edilizia.

### **I limiti costituzionali delle leggi di interpretazione autentica**

Pur nella consapevolezza della complessità del tema riguardante i limiti costituzionali dell'interpretazione autentica, è necessario tracciare lo stato attuale dell'orientamento della Corte Costituzionale onde comprendere se nei confronti dell'attuale progetto di legge siano ravvisabili, almeno in linea di principio, possibili difetti di legittimità.

L'orientamento attuale della Corte Costituzionale, formatosi nel corso del tempo, ritiene legittimo che il legislatore intervenga retroattivamente con norme di interpretazione autentica non solo nel caso in cui sia necessario risolvere una situazione di incertezza normativa dovuta o ad una grave e perdurante difficoltà interpretativa o a significativi contrasti giurisprudenziali, ma anche nell'ipotesi in cui il legislatore intervenga per contrastare un orientamento giurisprudenziale (c.d. diritto vivente) sfavorevole all'interpretazione voluta dal legislatore medesimo, sempre che l'opzione ermeneutica prescelta rinvenga il proprio fondamento nella cornice della norma interpretata<sup>1</sup>.

In altri termini, secondo la Corte, la giustificazione per l'utilizzo della norma di interpretazione autentica può esservi anche nel caso in cui sia venuto a consolidarsi uno specifico orientamento giurisprudenziale che si ponga in contrasto con la volontà del legislatore, il quale sarebbe così costretto ad imporre la propria interpretazione, con un effetto retroattivo.

C'è stata una graduale evoluzione nella giurisprudenza della Corte: dopo un primo orientamento, volto a definire caratteristiche e limiti della norma di interpretazione autentica, al fine di poterne delineare la legittimità Costituzionale<sup>2</sup>, è seguito un approccio differente nel quale, alla questione della specifica natura da riconoscere alle leggi interpretative, ossia se effettivamente interpretative ovvero innovative<sup>3</sup>, è stata data rilevanza alla ricerca del presupposto giustificativo della norma di interpretazione autentica al fine di valutare se sia stata posta con ragionevolezza,

---

<sup>1</sup> Corte Costituzionale 21 ottobre 2011, n. 271.

<sup>2</sup> Corte Costituzionale, 10 dicembre 1981, n. 187, secondo cui la legge di interpretazione autentica deve essere adottata qualora "la legge anteriore riveli gravi ed insuperabili ambiguità o abbia dato luogo a contrastanti applicazioni, specie in sede giurisdizionale" (in senso conforme Corte Cost. n. 376 del 1995).

<sup>3</sup> Corte Costituzionale, 26 giugno 2007, n. 234 (in senso conforme Corte Cost. nn. 274/2006, 291/2003, 74/2008).

arrivando a dare specifico risalto a tale aspetto oltre alla natura della norma interpretativa.

Il tema di grande rilievo della norma autenticamente interpretativa è dunque quello della retroattività della legge (consentita nell'ordinamento con il solo limite, posto dall'art. 25 della Costituzione, in materia penale) la quale deve ritenersi ammissibile (anche per norme che non siano di interpretazione autentica) nel rispetto, però, dei principi di certezza del diritto e di legittimo affidamento<sup>4</sup> dei cittadini, da considerarsi come principi cardine di un ordinamento giuridico liberale e democratico.

Secondo la Corte, l'intervento legislativo interpretativo può essere considerato costituzionalmente legittimo se *ragionevolmente* giustificato da motivi imperativi di interesse generale<sup>5</sup>, di modo da bilanciare l'effetto retroattivo anche a danno dei diritti acquisiti dai soggetti interessati<sup>6</sup>.

La Corte, pur mantenendo in linea di principio un atteggiamento favorevole nei confronti dell'istituto, censurato nei casi di evidente *abnormità*<sup>7</sup>, ha comunque individuato alcuni limiti al fine di evitare che il potere legislativo di interpretazione autentica si sostanzi in un abuso a danno del potere giudiziario.

La Corte Costituzionale ha quindi ammesso che le norme di interpretazione autentica avessero portata retroattiva pur evidenziandone la natura straordinaria e ponendo specifici limiti rinvenibili nel principio di intangibilità del giudicato, inteso quale naturale corollario del principio di separazione di poteri da cui non può che derivare l'obbligo del rispetto delle reciproche attribuzioni istituzionali, nonché del divieto di ingerenza da parte del potere legislativo nei giudizi in corso al fine di condizionarne l'esito<sup>8</sup>.

Così delineato il quadro di riferimento della giurisprudenza della Corte Costituzionale, non si può non evidenziare qualche dubbio sulla natura del progetto di legge in questione soprattutto con riferimento alle norme riguardanti l'obbligatorietà del piano attuativo preventivo: non sembrano, infatti, ravvisabili né il contrasto interpretativo (la giurisprudenza amministrativa è pacificamente orientata a ritenere il piano attuativo necessario solo quando siano oggettivamente carenti le urbanizzazioni primarie e

---

<sup>4</sup> Corte Costituzionale, 27 giugno 2012, n. 166 (in senso conforme Corte Cost. 277/2012, 92/2013, 170/2013).

<sup>5</sup> Corte Costituzionale 5 gennaio 2011, n. 1 (in senso conforme, Corte Cost. n. 191/2014).

<sup>6</sup> Corte Costituzionale 28 marzo 2008, n. 74, (in senso conforme, Corte Cost. nn. 282/2005 e 6/1994).

<sup>7</sup> Corte Costituzionale 19 marzo 1990, n. 155.

<sup>8</sup> Corte Costituzionale 21 marzo 2011, n. 93 (in senso conforme Corte Cost. nn. 209/2010, 364/2007, 94/2009, 170/2008).

secondarie o se sia necessario dotare un'area di un nuovo "disegno urbano") né la necessità da parte del legislatore di affermare un'interpretazione diversa da quella comunemente seguita dalla giurisprudenza (la norma di interpretazione autentica smentisce, infatti, il dato letterale delle norme interpretate per aderire all'orientamento comune della giurisprudenza), mentre vi sono aspetti meritevoli di attenta considerazione riguardo ai possibili effetti che tale norma di interpretazione avrebbe sui processi penali attualmente in corso, alla luce della citata giurisprudenza Costituzionale.

Se, dopo l'approvazione ed a seguito dell'eventuale giudizio di costituzionalità, il progetto di legge in esame dovesse essere ritenuto norma "non retroattiva" (o perché non rientra nei parametri di interpretazione autentica o perché la retroattività dovesse essere ritenuta irragionevole ex art. 3 della Costituzione) non si può escludere che l'eventuale sentenza della Corte possa far salva la natura innovativa della norma, assicurandone l'efficacia con valenza esclusivamente per il futuro.

Se così fosse, l'auspicato effetto di garantire la certezza giuridica verrebbe ugualmente raggiunto posto che la norma potrebbe essere applicata sia ai procedimenti futuri sia a quelli attualmente in corso.

### **Il contenuto sostanziale della norma interpretativa: *obbligatorietà del piano attuativo (commi 1 e 2)***

Passando ora al merito della norma interpretativa, occorre certamente evidenziare che, tanto l'art. 41 *quinquies* della Legge n. 1150 del 1942 (introdotto dalla legge n. 765 del 1967) quanto l'art. 8, comma 2, del DM n. 1444 del 1968, contengono norme desuete ed inattuali in quanto formate in un periodo storico completamente diverso, caratterizzato dalla espansione delle città cui occorreva porre dei limiti ben precisi (di sfruttamento edificatorio o di altezza degli edifici) superabili soltanto mediante il ricorso obbligatorio al piano attuativo, ossia lo strumento urbanistico mediante il quale il Comune era in grado di stabilire l'assetto delle aree in trasformazione individuando le dotazioni pubbliche (aree ed opere di urbanizzazione) e definendo, anche d'intesa con il soggetto attuatore, le modalità dello sviluppo edificatorio privato, nel rispetto delle regole fissate nel Piano regolatore generale.

Nel corso degli anni, con la progressiva riduzione delle zone di espansione (sia per la intervenuta trasformazione delle stesse sia per l'introduzione di regole e principi sul contenimento del consumo di suolo), le particolari esigenze di controllo pubblico delle

zone di espansione, mediante piano attuativo, sono progressivamente venute meno con la conseguenza che, dapprima nella giurisprudenza amministrativa e poi nella legislazione regionale, si è andato consolidando l'indirizzo secondo cui l'obbligatorietà del piano attuativo sussistesse solo nel caso in cui l'ambito di riferimento in cui era inserita l'area da trasformare o da recuperare in quanto dismessa necessitasse in concreto di dotazioni pubbliche come aree e opere di urbanizzazione.

Le citate norme, pur rimanendo formalmente in essere, furono così oggetto di una evoluzione (cd. diritto vivente) in forza della quale il piano attuativo non è sempre obbligatorio ma necessario quando sussistono le esigenze di dotare l'ambito di intervento di dotazioni pubbliche<sup>9</sup>.

Sotto tale profilo, al netto della valutazione sulla coerenza con il dettato Costituzionale del testo del progetto di legge, la norma ivi contenuta appare ben strutturata e sicuramente idonea a rappresentare il nuovo "principio della materia" in quanto esclude il ricorso obbligatorio al piano attuativo per gli interventi, nuovi e sull'esistente, realizzati in ambiti "edificati e urbanizzati" la cui adeguatezza deve, ai sensi del secondo comma, essere considerata alla luce dei parametri stabiliti sulla base delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali.

Rimane, ad avviso dello scrivente, un unico tema di incertezza che solo parzialmente la norma ha risolto e riguarda essenzialmente l'accertamento relativo alla sussistenza effettiva delle dotazioni di urbanizzazione: a chi spetta stabilire se tale dotazione sia sufficiente? Con quale strumento di diritto amministrativo?

La norma non lo indica e lasciare aperto il tema della puntuale verifica dell'esistenza delle urbanizzazioni non consente alla norma stessa di operare pienamente, anche al fine di dare soluzione all'attuale fase di incertezza normativa.

Ovviamente, la puntuale verifica della sussistenza delle dotazioni spetta al Comune, anche mediante specifiche previsioni contenute nello strumento urbanistico generale (in Lombardia tale compito è assegnato ad uno dei documenti del PGT, ossia il Piano

---

<sup>9</sup> Dopo una prima fase nella quale caratterizzata dalla stretta interpretazione che imponeva in ogni caso il ricorso al piano attuativo nelle ipotesi previste dalla legge (cfr. Cons. Stato, sez. V, 8 giugno 1971, n. 511; Id., 16 dicembre 1973, n. 881; Id., 22 aprile 1977, n. 369), la giurisprudenza amministrativa ha aderito ad una interpretazione "finalistica" nel senso di ritenere necessario il piano attuativo soltanto nelle aree non urbanizzate per le quali si rende necessario garantire uno sviluppo armonico ed ordinato tenuto conto anche delle esigenze pubbliche (cfr. Cons. Stato, Sez. V, 26 maggio 1976 n. 801; Id., 14 aprile 1978 n. 43; Id., 28 luglio 1978 n. 894; Id., 1° dicembre 2003 n. 7799; T.A.R. Marche, n. 9/2009; T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, n. 1149/2010).

dei Servizi) ma cosa succede se la verifica non è stata compiuta o, se esistente, non risulta più adeguata rispetto allo sviluppo ipotizzato?

La sufficienza delle dotazioni della città pubblica non deve essere considerata solo rispetto alla situazione esistente ma anche con riferimento alle eventuali necessità aggiuntive che il nuovo intervento dovesse richiedere: fermarsi alla sola valutazione dell'esistente al fine di ritenere o meno obbligatorio il Piano attuativo lascia del tutto scoperta la valutazione sull'adeguatezza delle dotazioni rispetto al nuovo intervento.

Appare pertanto necessario procedere mediante una verifica puntuale magari procedendo mediante una preventiva analisi congiunta pubblico/privato.

La presenza delle dotazioni di urbanizzazione primaria (servizi, allacciamenti, strade ecc.) può essere verificata puntualmente sul piano tecnico mentre la verifica delle dotazioni di opere di urbanizzazione secondaria (essenzialmente i servizi pubblici) è rimessa ad una valutazione anche di natura discrezionale che impegna necessariamente gli organi di indirizzo politico (Giunta e Consiglio).

La soluzione che forse potrebbe essere più idonea a coniugare le esigenze di celerità e certezza degli operatori economici e la funzione pubblica di governo del territorio può essere rivenuta nel permesso di costruire convenzionato, previsto dall'art. 28 bis del Testo Unico dell'Edilizia, da utilizzare ogni volta che *"le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata"* e, quindi, senza ricorrere al Piano attuativo ma garantendo ugualmente le necessarie verifiche anche in merito alla sussistenza delle dotazioni o alla necessità del loro adeguamento in considerazione dell'intervento da realizzare.

In tal senso, l'art. 14, comma 1 bis, della legge regionale della Lombardia n. 12/2005 già prevede che nei tessuti urbani consolidati (ossia le aree già urbanizzate ed edificate) in luogo del piano attuativo l'operatore abbia la facoltà di ricorrere al permesso di costruire convenzionato tranne che nel caso di interventi su lotti liberi (ossia privi di edificazione) e per i quali continua ad essere necessario il preventivo piano attuativo.

### **Il contenuto sostanziale della norma interpretativa: nozione e limiti delle ristrutturazione edilizia**

Con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione con sostituzione edilizia e modifiche anche rilevanti ai paramenti edilizi, oggetto dei commi 3 e 4, occorre evidenziare che le esigenze di rigenerazione urbana

e di contenimento del consumo di suolo hanno portato il legislatore a valorizzare ed incentivare gli interventi sull'esistente mediante il ricorso ad una nozione di ristrutturazione edilizia sempre più ampia al fine di rendere meno conveniente il ricorso alla nuova edificazione ed impedire così il nuovo consumo di suolo.

In tale ottica, il legislatore ha progressivamente eliminato, tranne che negli ambiti soggetti a vincolo culturale e paesaggistico ed assimilabili, il necessario rispetto dei parametri urbanistico edilizi originari (altezza, distanze, superficie coperta) giungendo nella attuale versione dell'art. 3, comma 1 lett. d) del D.P.R. n. 380 del 2001 a consentire anche il superamento della preesistente volumetria ove le norme statali o regionali e lo strumento urbanistico generale prevedano incrementi di volumetria "anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana".

La lettura del comma 3 dell'articolo unico del ddl 1309 potrebbe far insorgere qualche dubbio applicativo relativamente al periodo *"purché rispettino le procedure abilitative e il vincolo volumetrico previsti dalla legislazione regionale o dagli strumenti urbanistici comunali"* in quanto si potrebbe interpretare che il "vincolo volumetrico" sia l'indice di edificabilità previsto dal piano urbanistico con la necessità di adeguamento a quest'ultimo parametro nel caso di una maggiore consistenza volumetrica originaria dell'edificio oggetto di ristrutturazione: in tal caso, potrebbero essere vanificate le finalità di rigenerazione urbana in quanto il recupero o la sostituzione di edifici esistenti sarebbe meno conveniente ove vi fosse la necessità della una riduzione della consistenza volumetrica esistente.

Non è scorretto evidenziare che, relativamente alla ristrutturazione edilizia, si va delineando un orientamento nella legislazione e nella giurisprudenza volto ad individuare il parametro di riferimento della legittimità degli interventi sull'esistente sulla base dello "stato legittimo preesistente" dell'edificio (anche nell'ipotesi in cui sia stato demolito), di cui all'art. 9 bis T.U. Edilizia, nel senso che il proprietario può ricostruire l'edificio demolito mantenendo i parametri edificatori legittimamente preesistenti anche se non conformi alla strumentazione urbanistica vigente la quale interviene, in via sussidiaria, solo qualora nel progetto dell'edificio ricostruito in sostituzione del precedente vengano modificati i parametri urbanistici originari: in tal caso, il rispetto delle norme urbanistiche vigenti sarebbe doveroso.

Nell'ottica appena descritta, parrebbe utile una modifica dell'ultimo periodo del comma 3 citato in modo da ribadire il rispetto della volumetria originaria dell'edificio nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione facendo salva, nel rispetto

dell'attuale formulazione dell'art. 3, comma 1, lett. d), del T.U. Edilizia la possibilità di incrementi volumetrici.

Favorevolmente deve essere invece valutata la specificazione contenuta sempre nel comma 3 ove viene chiarito che l'intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione debba comunque riguardare *"il medesimo lotto di intervento"*, vietando così la possibilità di procedere con il trasferimento delle volumetrie demolite in un lotto differente (tale operazione potrà essere quindi possibile solo con il trasferimento di volumetrie o con la cessione di diritti edificatori, nei casi ed alle condizioni stabilite fondamentalmente dagli strumenti urbanistici generali in applicazione delle leggi regionali).

### **Considerazioni conclusive**

Giuste le considerazioni svolte in precedenza, rimane da considerare che le norme di interpretazione autentica in discussione in Parlamento, al di là del rispetto dei limiti costituzionali sopra accennati, presentano indubbi aspetti positivi, avendo l'obiettivo di cristallizzare un principio fondamentale della materia.

Restano da valutare, a mio avviso, alcuni aspetti operativi della norma quali l'accertamento della sufficienza delle dotazioni di urbanizzazione quale condizione per evitare il ricorso al piano attuativo, la previsione di uno strumento attuativo che consenta di garantire le esigenze dell'operatore privato (certezza e rapidità) e quelle dell'amministrazione pubblica (controllo sulle trasformazioni e sugli effetti che le stesse hanno proprio in termini di urbanizzazione).

Sulla base anche dei casi che hanno interessato le inchieste penali milanesi sull'edilizia, la SCIA (sostitutiva del permesso di costruire) senza il preventivo piano attuativo<sup>10</sup> appare inidonea a garantire sia l'interesse privato che pubblico in quanto fortemente sbilanciato nei confronti del privato con il sostanziale esautoramento della funzione pubblica (sia di tipo gestionale che politica), con la conseguenza di non dare certezza ai privati, da un lato, e di non consentire efficacemente il controllo pubblico sul territorio, dall'altro.

---

<sup>10</sup> L'art. 23, comma 01, lett. c) del Testo Unico Edilizia consente che gli interventi di nuova costruzione possano essere realizzati con SCIA alternativa al PDC e senza il ricorso al preventivo piano attuativo *"qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche"*.



Appare così preferibile, nel caso di interventi sull'esistente (ristrutturazione edilizia pesante con demolizione e ricostruzione) o che riguardino lotti liberi (nuova edificazione) nel tessuto urbano edificato, procedere con una preventiva verifica (ove assente nello strumento urbanistico generale) della sussistenza delle dotazioni primarie e secondarie mediante un atto di accertamento (anche concordato) tra comune e operatore privato: nel caso in cui le dotazioni siano sussistenti e non risultino insufficienti dopo l'intervento insediativo, si può procedere con titolo edilizio semplice; diversamente, si dovrà procedere con piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Rimane ovviamente la considerazione finale secondo cui la norma interpretativa in commento ben avrebbe potuto (e dovuto) essere inserita in un complessivo disegno di riforma sui principi fondamentali del Governo del Territorio di cui si avverte l'assoluta necessità

### **Proposte di modifica**

1. "L'articolo 41-quinquies, sesto comma, della l. 17 agosto 1942 n. 1150, si interpreta nel senso che l'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata non è obbligatoria nei casi di edificazione di nuovi immobili su singoli lotti situati in ambiti edificati e urbanizzati, di sostituzione, previa demolizione, di edifici esistenti in ambiti edificati e urbanizzati e di interventi su edifici esistenti in ambiti edificati e urbanizzati, **già definiti in tal senso dallo strumento urbanistico generale o accertati con specifico provvedimento amministrativo motivato, anche su domanda del titolare dell'intervento**, che determinino la creazione di altezze e volumi eccedenti i limiti massimi previsti dall'articolo 41-quinquies, sesto comma, della l. n. 1150 del 1942, ferma restando l'osservanza della normativa tecnica delle costruzioni. L'articolo 8, punto 2) del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, si interpreta nel senso che l'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata non è obbligatoria nei casi di edificazione di nuovi immobili su singoli lotti situati in ambiti edificati e urbanizzati, di sostituzione di edifici esistenti in ambiti edificati e urbanizzati e di interventi su edifici esistenti in ambiti edificati e urbanizzati, **già definiti in tal senso dallo strumento urbanistico generale o accertati con specifico provvedimento amministrativo motivato, anche su domanda del titolare dell'intervento**, che determinino la creazione di altezze eccedenti l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, ove ciò non contrasti con un interesse pubblico concreto e

attuale al rispetto dei predetti limiti di altezza, accertato dall'amministrazione competente, con provvedimento motivato, o nei casi in cui sia previsto dagli strumenti urbanistici, e fermi restando l'osservanza della normativa tecnica delle costruzioni, nonché il rispetto dei limiti di densità fondiaria di cui all'articolo 7 del medesimo decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444.

2. Nei casi di cui al comma 1, resta fermo il rispetto dei parametri di adeguatezza delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali, nonché il rispetto, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, della distanza minima tra fabbricati, derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.

3. A decorrere dalla data di entrata in vigore del d.-l. 21 giugno 2013 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla l. 9 agosto 2013 n. 98, fermo quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera d), sesto periodo, del testo unico di cui al d.P.R. n. 380 del 2001, l'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si interpreta nel senso che rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi di totale o parziale demolizione e ricostruzione che portino alla realizzazione, all'interno del medesimo lotto di intervento, di organismi edilizi che presentino sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, funzionali e tipologiche anche integralmente differenti da quelli originari, purché rispettino le procedure abilitative **e il limite della originaria consistenza volumetrica, determinato sulla base dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. n. 380 del 2001, fatti salvi gli eventuali incrementi volumetrici** previsti dalla legislazione **statale o** regionale o dagli strumenti urbanistici comunali.

4. Nei casi di cui al comma 3, resta fermo il rispetto dei parametri di adeguatezza delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali.

Francesco Basile