



**AUDIZIONE DEL PRESIDENTE DI ASPESI – UNIONE IMMOBILIARE,
AVV. FEDERICO FILIPPO ORIANA, DA PARTE DELLA COMMISSIONE
VIII DEL SENATO DELLA REPUBBLICA SUL DDL S.1309**

Inutile ripetere a questa Commissione gli effetti deleteri dell'emergenza "giudiziario-urbanistica" in atto Milano perché li conosce già. Solo per titoli: economico-produttivi per circa 200 progetti fermi (tra quelli inquisiti e quelli nuovi che il Comune non approva più per paura della Procura) con il blocco di circa 5 miliardi di investimenti diretti e circa 38 miliardi di prodotto perduto nei prossimi 5 anni nell'intera filiera industriale italiana che fornisce prodotti e servizi per l'edificio, quindi un rischio complessivo per il PIL italiano tra edilizia, servizi e industria che può arrivare al -5% in tre anni; sociali per l'aggravamento dell'emergenza abitativa a Milano; umani di imprenditori, progettisti e funzionari comunali pesantemente colpiti solo per aver seguito le regole vigenti -il paradosso politico-giudiziario della vicenda è, infatti, che per la prima volta, forse nell'intero mondo occidentale, dei cittadini vengono inquisiti penalmente non per avere violato la normativa, ma per averla seguita: infatti l'Autorità Giudiziaria milanese non ha contestato difformità tra la realizzazione edilizia e il permesso, ma la legittimità dell'autorizzazione stessa ricevuta dalle nostre società, magari dopo tre anni di attesa con continue presentazioni agli uffici di elaborati tecnici. Ed è proprio perché è stato posto pesantemente dalla Procura

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)

e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org

ella Repubblica ambrosiana un problema di asserito conflitto tra norme di legge -ossia tra quelle nuove del 2001, 2013 e 2020 e quelle vecchie del 1942 e 1967- che è corretta la formula dell'**interpretazione autentica** assunta dal ddl C.1987 approvato dalla Camera, ora Senato 1309. La formulazione in termini di interpretazione autentica sulla quale ci avete chiamati oggi a pronunciarci non è, quindi, solo l'unica **efficace** per sbloccare investimenti già fatti e insieme quelli nuovi -che significano nuove case, nuovo PIL e nuovo lavoro-, ma anche quella **corretta** perché è proprio un problema di interpretazione quello che l'A.G. ha posto.

Tutta questa problematica è ritenuta erroneamente solo milanese, sia perché coinvolge anche l'intera filiera industriale italiana che produce materiali, arredi e tecnologia per i nuovi edifici (circa il 7% del Pil), sia soprattutto perché come ASPESI stavamo cercando di propugnare a livello nazionale una normativa urbanistica moderna, efficiente, programmatica e non regolatoria, sul modello dei paesi più avanzati: non chiediamo che i permessi vengano rilasciati in 15 giorni come negli Usa, magari nei 40 giorni della Francia o anche nei tre mesi della Germania, ma non nei 3 o 4 anni italiani e anche di Milano che poi viene invece accusata di essere un "sistema sbrigativo"! E per raggiungere questo obiettivo migliorativo nella base normativa stessa della rigenerazione urbana, stavamo proponendo come ASPESI a grandi regioni come il Piemonte e il Lazio di adottare il modello della legge regionale urbanistica lombarda -la n.12 del 2005- quando poi ci siamo ovviamente dovuti fermare, visto che l'Autorità Giudiziaria contesta proprio la normativa semplificata resa operativa dalla

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)

e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org

Regione Lombardia in attuazione delle nuove disposizioni di legge nazionali del 2001, 2013 e 2020. Esiste, quindi, oggi il rischio concreto che tutta l'urbanistica italiana vada indietro e non avanti, come invece dovrebbe, anche per motivi di competitività internazionale del Paese e di mitigazione dell'emergenza abitativa nelle grandi metropoli.

Consentitemi un breve inquadramento giuridico del tema, anche perché solo tornando al diritto si riuscirà ad uscire da questo disastro che compromette l'immagine internazionale del Paese agli occhi dei grandi investitori internazionali che si erano lasciati attrarre dall'Italia e dopo si sono visti, ancora una volta, “cambiare le carte in tavola”. In sintesi, dal 2001 al 2013 la normativa (di cui al Testo Unico dell'Edilizia, il DPR n.380 del 2001) richiedeva nella demolicostruzione il mantenimento di sedime, sagoma e volumetria per poter essere vista come ristrutturazione edilizia e non nuova costruzione, cioè la cd. **“ricostruzione fedele”**. Con il DL 69 del 2013 i requisiti per la continuità sono stati limitati alla sola volumetria, il DL Conte del luglio del 2020 (art.10 del DL 76/2020 sulle semplificazioni) ha tolto anche quest'ultimo requisito di continuità, affermando che si può cambiare tutto purchè la superficie che si vuole realizzare sia permessa dalla normativa regionale e comunale (ad es. può essere aumentata rispetto a quella preesistente per bonus volumetrici derivanti da obiettivi ambientali, ovvero anti-sismici). Per cui l'unica differenza tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione è diventata dal 2020 -con il DL Conte- solo l'area di partenza, cioè se era terreno verde o già antropizzato. Quando si interviene in regime di demolizione e ricostruzione (per cui

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)

e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org



ovviamente il terreno era già costruito) per il legislatore nazionale il regime è quello della ristrutturazione e non della nuova costruzione. E conseguentemente l'autorizzazione per realizzare l'opera è costituita dalla SCIA cd. pesante, quella prevista dall'art. 23 del Testo Unico del 2001.

E tutta la Giustizia Amministrativa -Consiglio di Stato compreso- competente in via esclusiva alla valutazione della legittimità degli atti amministrativi regionali e comunali perchè giurisdizione specializzata istituita proprio a questo scopo (art.113, comma 1, della Costituzione)- ha con sua costante giurisprudenza confermato questa interpretazione scaturente dall'ultima legge sulla demorricostruzione -il DL Conte del 2020 che il S.1309 in esame e si limita a confermare-, affermando l'idoneità della SCIA art. 23 ad autorizzare questo tipo di intervento e la connessa impossibilità per un Comune di esigere dall'operatore la pianificazione attuativa quando l'intervento di recupero edilizio è ubicato nel tessuto urbano consolidato, in quanto l'articolo 41 quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (la cd. legge urbanistica) deve ritenersi abrogato dal DPR 380 del 2001 e sue successive modificazioni (come basta andare su Internet per riceverne conferma).

Concludo dicendo che questo disastro -anche se a nostro giudizio privo di qualsiasi presupposto giuridico valido- ormai è stato fatto. Come se ne può uscire? Trattandosi di una questione di -reale o asserito- conflitto tra norme, ritengo solo con una legge di interpretazione autentica, una norma chiara e breve che dica semplicemente che il percorso concluso dalla legislazione statale

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)
e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org

con la legge Conte n. 76 del luglio 2020 supera in materia di demolizione e ricostruzione ogni eventuale sopravvivenza della normativa precedente, cioè le previsioni della legge del 1942 e della cd. legge-ponte del 1967. Il pdl 1987 (ora Senato 1309) approvato dalla Camera è appunto diventato di interpretazione autentica ed ha, quindi, tutte le caratteristiche che abbiamo chiesto per risolvere il problema. Per cui speriamo che -pur nell'irreversibilità del danno già inflitto al PIL nazionale, alle casse pubbliche e alle persone da questo assurdo blocco di oltre un anno- **con la rapida approvazione da parte del Senato di questo ddl senza necessità di ritorno alla Camera** si possa almeno ritornare rapidamente alla normalità per la mitigazione dell'emergenza abitativa e per l'avvio della necessaria rigenerazione urbana delle principali metropoli italiane. Se occorreranno precisazioni attuative potranno essere tranquillamente inserite in seguito con il nuovo T.U. sull'edilizia sul quale il MIT proponente ha già aperto le consultazioni con le nostre categorie.

Credo che non vi sia nessuna alternativa reale: la politica ha ora con il disegno di legge S.1409 un'occasione eccezionale per dimostrare di saper essere alta, non in balia quindi di giochi partitici con poca considerazione del futuro socio-economico del nostro Paese. Bensì per una volta **compatta in favore del bene pubblico e del futuro italiano che ha nel territorio la sua principale risorsa strategica.**

ASPESI – Unione Immobiliare