



Piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata e interventi di ristrutturazione edilizia connessi a interventi di rigenerazione urbana

A.C. 1987

Dossier n° 340 - Schede di lettura
6 settembre 2024

Informazioni sugli atti di riferimento

A.C.	1987
Titolo:	Disposizioni in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata e di interventi di ristrutturazione edilizia connessi a interventi di rigenerazione urbana
Iniziativa:	Parlamentare
Primo firmatario:	Mattia
Date:	
presentazione:	24 luglio 2024
assegnazione:	1 agosto 2024
Commissione competente :	VIII Ambiente
Sede:	referente
Pareri previsti:	I, V, VII e Commissione parlamentare per le questioni regionali

Contenuto

La proposta di legge in esame si compone di un unico articolo.

La relazione illustrativa evidenzia come la proposta di legge sia necessaria per risolvere il contrasto, generatosi nella giurisprudenza amministrativa, circa la corretta interpretazione dell'articolo [41-quinquies](#), sesto comma, della Legge urbanistica (L. 1150/1942) che individua i limiti di volumi e altezze delle costruzioni nell'ambito del territorio comunale. La medesima relazione richiama sia l'orientamento restrittivo, più risalente, implicante il divieto di realizzazione di interventi eccedenti i citati limiti quantitativi in assenza del piano attuativo esteso all'intera zona, anche nelle ipotesi di ricostruzione di fabbricati da eseguire in zone già urbanizzate (Consiglio di Stato, sentenza n. 369/1977), sia l'orientamento più recente ed espansivo, che interpreta la disposizione nel senso di prevedere l'approvazione del piano particolareggiato o di lottizzazione solo in presenza di aree non urbanizzate, che quindi richiedono una pianificazione attuativa finalizzata a un loro armonico e ordinato sviluppo (da ultimo, [Consiglio di Stato n. 7799/2003](#), in continuità con la [circolare del Ministero per i lavori pubblici 1501/1969](#)).

Sempre nella relazione illustrativa si sottolinea che "la vetustà e l'inadeguatezza delle disposizioni legislative in materia urbanistica sono ormai evidenti alla luce delle nuove competenze in materia assunte dalle regioni e dagli enti territoriali, determinando, nel tempo, la necessità di un chiarimento interpretativo che tenga conto dell'evoluzione normativa in tale materia", nonché in considerazione del fatto che la legislazione nazionale concernente gli interventi di ristrutturazione edilizia è mutata più volte nel tempo.

L'intervento normativo recato dalla proposta di legge in esame è dunque volto a risolvere il succitato contrasto interpretativo in senso favorevole all'orientamento estensivo, al fine di considerare conformi alla disciplina urbanistica, nel rispetto di determinate condizioni, gli interventi realizzati o assentiti, fino alla data di entrata in vigore della disciplina di riordino del settore, non preceduti dall'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

Intesa in sede di Conferenza unificata (comma 1)

Il comma 1 prevede che, in vista di un riordino organico della disciplina di settore, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, **previa intesa in sede di Conferenza unificata** di cui all'art. 8 del D. Lgs. n. 281/1997, il Governo, le regioni, le province, i comuni e le comunità montane **coordinano l'esercizio delle rispettive competenze** al fine di **individuare**, nell'ambito dei vincoli desumibili dalla normativa nazionale:

- i casi in cui è **necessario adottare un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata** di cui all'art. 41-quinquies, sesto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e all'art. 8 del decreto del

Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

L'art. 41-*quinquies* della L. n. 1150/1942, introdotto dall'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765, prevede, al sesto comma, che nei comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa. L'art. 13 della L. n. 1150/1988 (disposizione peraltro abrogata, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione, dall'art. 58, comma 1, n. 62), del D.P.R. n. 327/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 302/2002, a decorrere dal 30 giugno 2003) definisce il contenuto dei piani particolareggiati, i quali rappresentano strumenti di attuazione del piano regolatore generale nei quali devono essere indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati: le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze; gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico; gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia; le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano; la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future. Il T.A.R. Lombardia, Sez. II, con sentenza 11/01/2018, n. 45, ha sottolineato che la disciplina amministrativa dei piani regolatori particolareggiati, delineata dall'art. 13 e ss. della L. n. 1150/1942, ha recepito i modelli convenzionali tipici dell'urbanistica consensuale e, sul piano della loro interpretazione e concreta attuazione, dei profili di regolazione privatistica ancorché nella peculiare dimensione dell'interesse pubblico sotteso al razionale governo del territorio.

L'art. 8 del D.M. n. 1444/1968 dispone che l'altezza massima dei nuovi edifici per le zone territoriali omogenee B) (ossia, a norma dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A), e per le quali il citato art. 8 fa esplicito riferimento ai piani particolareggiati) non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7. Tale art. 7, a sua volta, prevede che per le zone B) che le densità territoriali e fondiarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli articoli 3, 4 e 5 e che qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiarie superiori ai seguenti limiti: 7 mc/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti; 6 mc/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti; 5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti. Il medesimo art. 7 stabilisce altresì che sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

- e gli **interventi qualificati come ristrutturazione edilizia** ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico in materia edilizia).

L'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 (come da ultimo modificata dall'art. 10, comma 1, lett. b), n. 2), del D.L. n. 76/2020, dall'art. 28, comma 5-bis, lett. a), del D.L. n. 17/2022, e dall'art. 14, comma 1-ter, lett. a), del D.L. n. 50/2022) definisce come "interventi di ristrutturazione edilizia" gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. n. 42/2004, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al D.M. n. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Il comma 1 precisa, inoltre, che l'individuazione delle predette fattispecie è effettuata tenuto conto **delle esigenze di attivare processi di rigenerazione urbana**, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e **favorire**, nel contempo, lo **sviluppo di iniziative economiche**, sociali, culturali o di recupero ambientale.

Conformità urbanistica degli interventi non preceduti dall'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata (comma 2)

Il comma 2 dispone che gli interventi **realizzati o assentiti fino alla data di entrata in vigore della disciplina di riordino** del settore di cui al comma 1 **non preceduti dall'approvazione preventiva di un piano particolareggiato** o di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 41-*quinquies*, sesto comma, della L. n. 1150/1942, e all'art. 8 del D.M. n. 1444/1968, fatti salvi quelli per i quali sia stata disposta la demolizione

o riduzione in pristino con provvedimento definitivo, **sono considerati conformi alla disciplina urbanistica**, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3, **nei seguenti casi**:

- a) edificazione di nuovi immobili su singoli lotti situati **in ambiti edificati e urbanizzati**;
- b) sostituzione di edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una **struttura urbana definita e urbanizzata**;
- c) interventi su edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una **struttura urbana definita e urbanizzata** che determinino la creazione di altezze e volumi eccedenti i limiti massimi previsti dall'articolo 41-*quinquies*, sesto comma, della L. n. 1150/1942, ferma restando l'osservanza della normativa tecnica delle costruzioni.

Si valuti l'opportunità di coordinare il comma in esame con la previsione dell'intesa in Conferenza unificata di cui al comma 1, al fine di chiarire se la individuazione con la predetta intesa dei casi in cui è invece necessario adottare un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata possa o meno derogare alle previsioni del comma in esame.

Condizioni per la conformità urbanistica (comma 3)

Ai sensi del comma 3, la conformità alla disciplina urbanistica nei casi di cui al comma 2 è, in ogni caso, soggetta al **rispetto delle seguenti condizioni**:

- a) verifica di **adeguatezza delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici** sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali;
- b) **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.

Interventi rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia (comma 4)

Il **comma 4 qualifica**, sino alla data di entrata in vigore della disciplina di riordino del settore prevista al comma 1 del presente articolo, alcuni **interventi** quali **rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia** prevista all'art. 3, comma 1, lettera d) del T.U. Edilizia (v. supra), e nella relativa disciplina.

In particolare, gli **interventi di totale o parziale demolizione e ricostruzione** realizzati o assentiti **a decorrere dal 21 giugno 2013** (data di entrata in vigore del [decreto-legge 69/2013](#)), rientrano nella definizione di ristrutturazione edilizia:

- anche se portano 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 vincolo volumetrico** previsti dalla legislazione regionale o dagli strumenti urbanistici comunali;
- ferma restando la **verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici** nei casi previsti dalla legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali.

Il comma **fa salvo quanto disposto dall'art. 3, comma 1, lettera d)**, sesto periodo del T.U. Edilizia. Pertanto, per le tipologie di immobili di seguito elencate, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia **soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime** e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volume:

- immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio ([D.lgs. 42/2004](#)), ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi della lettera c) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici), nelle aree definite ai sensi della lettera d) del citato comma 1 (bellezze panoramiche e punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze) nonché in tutte le aree di interesse paesaggistico previste dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- immobili ubicati nelle zone omogenee A previste dal D.M. 1444/1968 (v. *infra*);
- immobili ubicati in zone assimilabili alla zona omogenea A in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali;
- immobili ubicati nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico,

Il DM 1444/1968, parte dell'impianto normativo previgente al Testo unico del 2001, ma tuttora in vigore, all'art. 2 prevede le seguenti zone territoriali omogenee:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
Con riguardo alle zone F), in applicazione della normativa edilizia, i piani di regolazione e programmazione prevedono oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, ai fini di realizzare anche opere di interesse generale.

Il comma in esame precisa che restano ferme le disposizioni di cui all'[art. 10 del decreto-legge 76/2020](#) (v. infra)

L'articolo 10 del D.L. 76/2020 (c.d. decreto semplificazioni) novella in più punti il Testo unico dell'edilizia e detta ulteriori disposizioni in materia edilizia.

Il comma 1, in particolare, reca una serie di modifiche al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico dell'edilizia) finalizzate a semplificare le procedure edilizie e assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo.

In sintesi, le modifiche sono volte a:

- incentivare gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici, nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, rimuovendo per essi il vincolo del medesimo sedime e della medesima sagoma, e stabilendo che gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito;
- prevedere che, nelle zone A e in quelle ad esse assimilabili, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione, fatte salve le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica;
- ridefinire gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, prevedendo, tra l'altro, che nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati, salvo che per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e per quelli ubicati nelle zone omogenee A ed assimilate;
- precisare che non rientrano nella categoria degli interventi di nuova costruzione le tende e le unità abitative mobili collocate in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti a condizione che tali strutture non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno;
- favorire le attività di edilizia libera con riferimento alle strutture leggere destinate ad essere rimosse alla fine del loro utilizzo;
- modificare la disciplina in materia di documentazione amministrativa attestante lo stato legittimo dell'immobile;
- modificare la disciplina in materia di interventi subordinati a permesso di costruire espungendo il riferimento alle modifiche dei prospetti e qualificando come interventi di ristrutturazione edilizia subordinati a permesso di costruire i soli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche della volumetria complessiva dell'edificio;
- apportare modifiche in materia di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, contributo straordinario per il rilascio del permesso di costruire, formazione del silenzio assenso sulla domanda di permesso di costruire, interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, usi temporanei di aree ed immobili dimessi per finalità di rigenerazione urbana, segnalazione certificata ai fini dell'agibilità, nonché in materia di parziali difformità e tolleranze costruttive, vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche e sull'osservanza delle norme tecniche.

I commi da 2 a 7-bis recano, poi, ulteriori disposizioni non in novella al Testo unico dell'edilizia concernenti:

- una norma di interpretazione autentica in materia di altezza minima e requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione; opere edilizie in regime di comunione e condominio;
- proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori;
- proroga dei termini previsti dalle convenzioni di lottizzazione;
- posa in opera di elementi o strutture amovibili;
- rilascio del titolo edilizio per la concessione dei contributi nei territori colpiti dagli eventi sismici in Italia centrale del 2016;
- norme in materia di Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa;
- conformità dei lavori pubblici finanziati prevalentemente dallo Stato alle norme tecniche sulle costruzioni;
- semplificazione dei titoli edilizi per la realizzazione o riqualificazione di infrastrutture sociali.

Salvaguardia dei provvedimenti definitivi di demolizione o riduzione in pristino (comma 5)

Il **comma 5 esclude** dall'applicazione delle disposizioni di cui al **comma 4** gli interventi per i quali sia stata disposta la **demolizione o riduzione in pristino con provvedimento definitivo**.

Si valuti, ai fini di chiarezza, l'opportunità di precisare se l'espressione "provvedimento definitivo" si riferisca all'ordine amministrativo di demolizione o riduzione in pristino valido ed efficace, ovvero ad un provvedimento amministrativo eventualmente confermato, ove impugnato, da una pronuncia giurisdizionale definitiva.

Applicabilità di norme del TUE in materia di ristrutturazione edilizia (comma 6)

Il **comma 6** fa salva l'applicazione delle norme di seguito elencate del T.U. Edilizia per quanto concerne gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare un singolo organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un singolo **organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente**:

- articolo 3, comma 1, lettera d), che definisce gli interventi di **ristrutturazione edilizia** (v. *supra*);
- articolo 22, sugli interventi realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività edilizia (**SCIA**);
- articolo 23, sugli interventi realizzabili mediante **SCIA in alternativa al permesso di costruire**.

Si ricorda che ai sensi del comma 1 del citato art. 22, modificato da ultimo dal [decreto-legge 76/2020](#), sono realizzabili mediante SCIA (di cui all'art. 19 della [L. 241/1990](#)), nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'art. 10, comma 1, lettera c).

A norma dei successivi commi 2 e 2-bis, sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, nonché le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Il citato art. 23, novellato da ultimo dal [D.lgs. 222/2016](#), prevede che alcuni interventi siano realizzabili tramite SCIA alternativamente al permesso di costruire, previo pagamento del contributo di costruzione, in particolare:

- a) gli interventi di ristrutturazione definiti all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;

d) gli ulteriori interventi individuati con legge regionale, che ne definisce criteri e parametri.

Esclusione della limitazione dei diritti dei terzi (comma 7)

Il comma 7 dispone che l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo **non può comportare limitazione dei diritti dei terzi**.

Clausola di salvaguardia della disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio (comma 8)

Il **comma 8** dispone che la **disciplina del codice dei beni culturali** e del paesaggio (D.lgs. 42/2004) rimane **ferma**.

Clausola di invarianza finanziaria (comma 9)

Il **comma 9** reca la **clausola di invarianza finanziaria**, prevedendo che dall'attuazione della presente legge non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Rispetto delle competenze legislative costituzionalmente definite

La proposta di legge in esame è riconducibile alla materia **governo del territorio**, attribuita alla potestà legislativa concorrente dello Stato e delle regioni dall'articolo 117, terzo comma, della Costituzione. La giurisprudenza costituzionale ha chiarito che il nucleo duro della disciplina del governo del territorio è rappresentato dai profili tradizionalmente appartenenti all'urbanistica e all'edilizia (cfr. *ex plurimis*, sentenze n. 102 e n. 6 del 2013, n. 309 e n. 192 del 2011; n. 340 del 2009; nonché sentenze n. 303 e n. 362 del 2003). Secondo la giurisprudenza costituzionale sono da considerarsi principi fondamentali, tra le altre, le disposizioni che definiscono le categorie di interventi edilizi perché è in conformità a queste ultime che è disciplinato il regime dei titoli abilitativi, con riguardo al procedimento e agli oneri, nonché agli abusi e alle relative sanzioni, anche penali (sentenze n. 309 del 2011, nn. 2, 124 e 245 del 2021 e, da ultimo, **sentenza**

n. 240 del 2022 nella quale si riafferma il principio fondamentale secondo cui la qualificazione degli interventi edilizi e il loro regime operano in uno spazio di disciplina riservato allo Stato e i limiti fissati dal D.M. n. 1444 del 1968, che trova il proprio fondamento nell'art. 41-*quinquies*, commi 8 e 9, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, hanno efficacia vincolante anche verso il legislatore regionale, costituendo principi fondamentali della materia, in particolare come limiti massimi di densità edilizia a tutela del primario interesse generale all'ordinato sviluppo urbano (cfr. anche le sentenze nn. 232/2005 e 217/2020). Secondo la giurisprudenza costituzionale le leggi regionali possono derogare alle distanze fissate nel D.M. n. 1444 del 1968 solo a condizione che le deroghe siano recepite da strumenti urbanistici attuativi (funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio) e non riguardino singoli edifici (per tutte, sentenze n. 41 del 2017 e n. 231 del 2016).

Con riferimento ai profili relativi alla pianificazione urbanistica, nella giurisprudenza costituzionale si è da ultimo sottolineata la natura della **c.d. urbanistica consensuale** quale forma di espressione del crescente ruolo che ha assunto il soggetto privato nella gestione del governo del territorio, attraverso l'adozione di piani di lottizzazione proposta dai titolari delle aree oggetto di regolazione urbanistica, i quali si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e a concorrere alla realizzazione di quelle di urbanizzazione secondaria, con la sottoscrizione di apposite convenzioni di lottizzazione (sentenza n. 249 del 2022).