

Gli Architetti insieme per migliorare il Testo Unico Edilizia

La proposta degli Ordini degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle province di:

Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Foggia, Forlì-Cesena, Frosinone, Genova, Gorizia, Isernia, L'Aquila, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza Brianza, Napoli, Novara VCO, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Potenza, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo

ORDINI DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLE PROVINCE DI

Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Foggia, Forlì-Cesena, Frosinone, Genova, Gorizia, Isernia, L'Aquila, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza Brianza, Napoli, Novara VCO, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Potenza, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo

PROPOSTE STRATEGICHE PER UN NUOVO TESTO UNICO DELLE COSTRUZIONI

PREMESSA

Il periodo più recente della nostra storia ha fatto emergere una sempre maggiore consapevolezza e corresponsabilità sulle trasformazioni territoriali e sui connessi impatti ambientali, mettendo nuovamente al centro del dibattito il **tema costruttivo di città e territori**.

Tema che si è svolto e si sta svolgendo attraverso nuovi ragionamenti, nuove discussioni, nuove idee, e che evidenzia sempre più la **stretta interrelazione tra le questioni della programmazione, pianificazione, progettazione, e le questioni del territorio e dell'ambiente**. Una prima risultanza di questo dibattito è data dall'ormai condivisa opinione della **necessità di riduzione del consumo di suolo** e di una conseguente **promozione del riuso e della rigenerazione urbana**. Una seconda risultanza, non meno importante, è data dall'esigenza di conseguire una **maggiore qualità di edifici, città e territori**,

In questo senso pare ormai **improcrastinabile una revisione complessiva dell'attuale Testo Unico dell'Edilizia**, il quale, dopo essere stato interessato in questi anni da modifiche numerose, parziali e discontinue, richiede una **riorganizzazione della materia, chiara e diretta a raggiungere i nuovi obiettivi di trasformazione dell'edificato e dell'edificabile attraverso progetti e realizzazioni qualitative, funzionali e sostenibili**.

E' evidente che tali obiettivi fondamentali richiedono un rinnovato e adeguato aggiornamento di tutta la normativa urbanistica ed edilizia, connessa a quella ambientale e paesaggistica (quindi anche della datata Legge Urbanistica n.1150 del 1942, del resistente Decreto Interministeriale n.1444 del 1968, nonché dell'articolato Decreto Legislativo n.42 del 2004 e delle sue varie modifiche e integrazioni), e che quindi la proposta di un **nuovo Testo Unico delle costruzioni** non sia altro che un primo passo per una **moderna codificazione, atta a rinnovare, collegare e tenere insieme le disposizioni urbanistiche ed edilizie con quelle ambientali e paesaggistiche**, che spesso, ancora oggi, confliggono tra loro in modo eclatante, e i cui risultati sono sotto i nostri occhi.

ORDINI DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLE PROVINCE DI

Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Foggia, Forlì-Cesena, Frosinone, Genova, Gorizia, Isernia, L'Aquila, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza Brianza, Napoli, Novara VCO, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Potenza, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo

Pertanto, per conseguire efficacia, a questo primo ed indispensabile passo devono subito conseguire gli altri, in un'ottica di coordinamento e mutua corresponsione delle varie componenti del territorio: architettura, urbanistica e paesaggio.

Con queste necessarie premesse **gli Ordini firmatari** hanno ritenuto doveroso elaborare, predisporre e fornire il presente contributo, sulla base della sintesi del lavoro svolto, in fase iniziale, di numerosi **Ordini territoriali e metropolitani e relative Consulte e/o Federazioni Regionali**, che hanno raccolto l'invito posto loro nelle **Conferenze Nazionali degli Ordini (CNO)** di marzo, maggio e luglio 2023.

PERCORSO CONDIVISO ED ELABORAZIONE DI UN UNICO DOCUMENTO TECNICO

Le **professioni tecniche**, in particolare quelle con maggiore interesse sul tema in questione (come ingegneri e geometri), anche su sollecitazione del nostro sistema ordinistico, hanno dimostrato disponibilità ad una interlocuzione costruttiva, partecipando all'elaborazione di proposte e lavorando con gli strumenti informatici da noi forniti, in un confronto equilibrato e dialettico. La volontà riconosciuta da tutti è quella di **redigere e indirizzare alla Commissione dei Lavori Pubblici e agli Uffici competenti per la revisione del testo legislativo, un unico documento tecnico condiviso** di sintesi che rappresenti le richieste di tutte le professioni.

ESIGENZA DI ALLINEAMENTO CON LA SOPRINTENDENZA

Oltre all'interconnessione tra professioni tecniche si ritiene che il confronto costruttivo per la proposta del nuovo testo legislativo sulle costruzioni debba essere portato avanti parallelamente anche con il **Ministero dei Beni Culturali**, in modo da trovare soluzioni che aiutino a sensibilizzare i soggetti attivi sui territori e ad indirizzare le azioni ad una maggiore attenzione sui temi ambientali e paesaggistici, della sostenibilità e riconoscibilità storica. La nuova normativa dovrebbe portare ad uno **scatto di rinnovamento concettuale**, tenendo conto della **salvaguardia valoriale di preesistenze culturali e paesaggistiche e dei vincoli di tutela**, ma provando nel contempo ad **ammettere e promuovere nuove idee per il futuro, con un rafforzamento della riqualificazione e della rigenerazione delle città, restituendo linfa e vitalità agli edifici esistenti e ai centri storici**, con un lavoro di lungo respiro per le nuove generazioni.

ORDINI DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLE PROVINCE DI

Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Foggia, Forlì-Cesena, Frosinone, Genova, Gorizia, Isernia, L'Aquila, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza Brianza, Napoli, Novara VCO, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Potenza, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo

ROAD MAP

Il sistema ordinistico degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori, su iniziativa coordinata di alcuni Ordini provinciali, sta organizzando su tutto il territorio **specifici seminari sul nuovo Testo Unico**, individuati come “*road map*”, proprio per intraprendere un nuovo percorso formativo e informativo sulla normativa edilizia in fase di elaborazione, e per raccogliere ulteriori contributi tecnici a tutti i livelli. Ad oggi sono già stati realizzati incontri seminariali a **Milano, Roma e Firenze** che hanno avuto un’ampia partecipazione. **Si ritiene utile allargare il dibattito anche alle altre professioni interessate dalle tematiche in oggetto.**

PRINCIPI GENERALI STRATEGICI DEL NUOVO TESTO UNICO CON LEGGE DELEGA

I **principi generali strategici del nuovo Testo Unico** con legge delega sono riassumibili nei seguenti punti:

- 1) **recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente**, contenimento del consumo di suolo e riduzione delle emissioni alteranti il clima, dunque rigenerazione urbana, comprendendo l’efficientamento energetico degli edifici, la sicurezza antisismica; questi temi rappresentano l’interesse pubblico primario, importante per la transizione energetica, la crescita e il futuro del Paese nel nuovo, stringente quadro di principi e obiettivi fissati a livello internazionale;
- 2) **semplificazione** dell’attività amministrativa e riduzione degli adempimenti gravanti sui cittadini e sulle imprese, che consentano di incrementare l’efficienza delle amministrazioni e alleggerire, quindi, gli oneri ridondanti che gravano sui Comuni.

Cosa non dovrebbe essere il Testo Unico dell’edilizia:

- una mera tassonomia degli interventi edilizi;
- una compilazione normativa, quindi solo ricognitiva di ciò che c’è stato e c’è;
- uno strumento omnicomprensivo o ambiguo (edilizia *versus* urbanistica, edilizia-urbanistica *versus* ambiente-paesaggio), irrisolto (che richiede coordinamento con altri testi normativi di rango statale o rinvia a provvedimenti futuri);
- uno strumento normativo che determina tutte le soluzioni.

Cosa potrebbe essere il Testo Unico dell’edilizia:

un “*codice edilizio urbano*” che assuma i seguenti principi:

ORDINI DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLE PROVINCE DI

Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Foggia, Forlì-Cesena, Frosinone, Genova, Gorizia, Isernia, L'Aquila, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza Brianza, Napoli, Novara VCO, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Potenza, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo

- affermare esplicitamente come valore primario delle regole quello di rendere chiari e certi gli spazi di libertà di ciascun individuo, precisando soprattutto le esternalità negative che non si devono produrre; in quest'ottica le regole devono essere poche, semplici, astratte e generali, stabili;
- affermare il concetto di semplificazione come esigenza primaria di facilitazione dell'intero *iter* procedurale, ora molto complesso e articolato a tutti i livelli;
- affermare la volontà di rinnovamento, con risposte adeguate nell'ambito amministrativo, edilizio, strutturale, ecc.;
- fissare un nuovo sistema di regole che non disperda energie umane e progettuali, ma crei opportunità affinché individui, comunità, imprese, istituzioni, cittadini partecipi e collaboranti, trovino soluzioni contestualizzate e orientate agli obiettivi internazionali di Agenda 2030 ed Europei (PNRR, consumo del suolo netto entro 2050, nuova direttiva sulla prestazione energetica);
- affermare esplicitamente ed estensivamente la nozione di *rigenerazione urbana* a cui va riconosciuta la natura giuridica di *intervento di interesse pubblico*, consentendo alle Regioni di dettagliare tale ampia nozione e sostenere economicamente tali interventi;
- valorizzare la collaborazione comunitaria, con la previsione di istituti di partecipazione, declinati anche in termini di sostenibilità sociale, civica, di inclusione sociale, per arrivare alla realizzazione della *sostenibilità ambientale*.

PRINCIPIO AMMINISTRATIVO DI IMPOSTAZIONE GENERALE

Al fine di mantenere il testo più inalterato e duraturo nel tempo, al contrario di quanto avvenuto per il DPR n.380/2001, **il nuovo testo normativo dovrebbe essere *asciugato* delle norme esecutive e di dettaglio, mantenendo saldi i principi generali.**

I **regolamenti attuativi** e le **norme di dettaglio** potrebbero essere oggetto di **allegati**, la cui approvazione e le eventuali successive revisioni, dovrebbero essere di competenza del Consiglio Superiore dei LL.PP. sentiti i Ministeri competenti.

PRINCIPI D'IMPLEMENTAZIONE DEI PUNTI DI FORZA DEL NUOVO TESTO UNICO

I **principi di implementazione dei punti di forza del nuovo Testo Unico** possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

ORDINI DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLE PROVINCE DI

Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Foggia, Forlì-Cesena, Frosinone, Genova, Gorizia, Isernia, L'Aquila, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza Brianza, Napoli, Novara VCO, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Potenza, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo

- definizione della competenza dello Stato e delle Regioni nella normativa concorrente;
- abrogazione delle leggi superate in materia edilizia ed urbanistica;
- revisione delle categorie di intervento edilizio ed urbanistico;
- rivisitazione e riduzione dei titoli abilitativi e dei regimi amministrativi;
- intervento sull'onerosità degli interventi edilizi a favore della riqualificazione dell'esistente;
- interventi per la repressione degli abusi e rimodulazione delle sanzioni;
- semplificazione della procedura di accertamento di conformità per le piccole difformità dall'assentito con la parziale abolizione della *doppia conformità* e riportando la conformità alla sola normativa edilizia-urbanistica vigente;
- riunione dei due sportelli Unici SUE e SUAP.

PUNTI SU CUI INTERVENIRE PER MIGLIORARE E SEMPLIFICARE IL TESTO UNICO

I punti su cui intervenire per migliorare e semplificare il Testo Unico possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- **modulistica unificata** su tutto il territorio nazionale, Regioni a statuto speciale e Province autonome comprese, sull'esempio del *Modello CILA Superbonus*;
- **digitalizzazione** degli sportelli Unici e delle procedure edilizie;
- **unica piattaforma nazionale** per l'inoltro e l'istruttoria delle pratiche edilizie sull'esempio di quella regionale attiva in alcune regioni o, in subordine, l'emanazione di criteri univoci forniti da AGID a cui le piattaforme dei comuni e degli enti interessati al processo edilizio dovranno attenersi;
- **unico repository o archivio nazionale** delle pratiche edilizie da porre sotto l'egida dell'Agenzia del Territorio (Catasto) integrando il nuovo SIT;
- **anagrafe dei fabbricati** con graduale inserimento dei dati riguardanti la classificazione sismica del fabbricato, la compatibilità con la normativa impiantistica e di sicurezza, classificazione energetica delle unità immobiliari;
- **conferenza dei servizi semplificata** per l'ottenimento anche di un solo *nulla osta* necessario per l'iter della pratica edilizia, con tempistiche ridotte e certe e silenzio provvedimentale in caso di mancata risposta nei termini di legge;

ORDINI DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLE PROVINCE DI

Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Foggia, Forlì-Cesena, Frosinone, Genova, Gorizia, Isernia, L'Aquila, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza Brianza, Napoli, Novara VCO, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Potenza, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo

- **distinzione nella vincolistica** tra vincoli diretti e vincoli d'area, e soluzioni semplificate e qualificanti per i secondi;
- **rivisitazione delle "tolleranze"** distinguendole per periodo di realizzazione del manufatto.

PRINCIPI PROCEDURALI EDILIZI

Nella complessità della materia e nella molteplicità dei contributi, sono ritenuti obiettivi minimi irrinunciabili:

- 1) **la eliminazione della doppia conformità amministrativa e strutturale, ormai anacronistica e d'ostacolo alla rigenerazione urbana;**
- 2) **la netta distinzione:**
 - a) **delle tipologie d'intervento destinate all'adeguamento funzionale del *patrimonio edilizio esistente* (articolo 11, comma 3): Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo; Ristrutturazione Edilizia;**
 - b) **delle tipologie d'intervento destinate alla trasformazione del *patrimonio edilizio esistente* (articolo 11, comma 2): Ristrutturazione urbanistica; Ricostruzione di fabbricati andati totalmente o parzialmente distrutti; Demolizione e ricostruzione fedele e non di edifici; Addizione volumetrica non autonoma;**
 - c) **degli interventi di nuova costruzione: edifici, infrastrutture e impianti;**

In particolare si argomenta brevemente quanto segue:

- 1) relativamente al precedente punto 1), per ricondurre a legittimità lo stato attuale della maggior parte degli immobili, costruiti negli ultimi ottant'anni (1942-2022), cioè dall'emanazione della *Legge Urbanistica Nazionale* (Legge n.1150 del 1942) a oggi, (*Stato legittimo dell'immobile o unità immobiliare* – articolo 6, comma 2) occorre assolutamente **eliminare la necessità di dimostrare la doppia conformità amministrativa e strutturale degli interventi**; tale necessità è impellente in quanto, con l'evoluzione delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) è praticamente impossibile adeguare gli edifici costruiti a partire dal 1942 sino al 2018, perciò, sotto il profilo amministrativo, **bisogna consentire la sanatoria dimostrando la conformità dell'edificio alle norme vigenti al momento della presentazione della domanda**, mentre, per quello strutturale, le opere debbono essere coerenti con le norme vigenti al momento della loro realizzazione (secondo quanto previsto dalla proposta di modifica, articoli 38-70-89);

ORDINI DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLE PROVINCE DI

Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Foggia, Forlì-Cesena, Frosinone, Genova, Gorizia, Isernia, L'Aquila, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza Brianza, Napoli, Novara VCO, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Potenza, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo

- 2) relativamente al precedente punto 2), al fine di evitare l'uso di termini dal significato ambiguo, agli **interventi di ristrutturazione edilizia** non deve essere consentita la demo-ricostruzione degli edifici, in quanto, in questo caso, si opererebbe una **sostituzione edilizia**; perciò, come proposto (articolo 11, comma 3, lettera a) i primi non potranno prevedere incrementi delle volumetrie esistenti, ma eventualmente solo loro riduzioni; contemporaneamente per salvaguardare le caratteristiche morfologiche del patrimonio edilizio esistente nei centri storici, si propone l'inserimento degli **interventi di sostituzione edilizia conservativa** (articolo 11, comma 2, lettera b) che consentirà la **demo-ricostruzione degli edifici delle cortine storiche con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime**, spostando alla *lettera b-bis* quelli di **sostituzione edilizia con ricostruzione non fedele**.

L'introduzione di tale differenziazione avrebbe, inoltre, il pregio di consentire alle Amministrazioni Comunali di indicare esplicitamente all'interno del proprio strumento urbanistico comunale, gli **edifici che non sono autorizzati all'intervento di sostituzione edilizia**, al fine della salvaguardia degli edifici che, sebbene non tutelati dal Decreto Legislativo n.42 del 2004, dovessero essere ritenuti di interesse e meritevoli di conservazione;

- 3) per agevolare gli **interventi di rigenerazione urbana** anche gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente punto 2, lettera b, ai Comuni deve essere data la facoltà di ridurre il contributo di costruzione, come previsto dall'articolo 30, della proposta di modifica.
- 4) infine, relativamente **alla necessità di riorganizzazione complessiva della normativa urbanistica, edilizia e paesaggistica**, se davvero si intende superare la continua contrapposizione tra le norme regionali sulle distanze e le conseguenti sentenze giurisprudenziali, è necessario **riscrivere i contenuti per lo meno su questo argomento del DM n.1444 del 1968**, partendo dal contenuto dell'articolo 7 della proposta di modifica in esame. Infatti, quanto stabilito dall'articolo 9 del DM, all'esterno dei centri storici (Zone A), è possibile **ridurre la distanza di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti**, solo attraverso piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, rendendo assai ardui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento all'interno del patrimonio edilizio esistente.

Entrando ulteriormente nel merito di alcuni contributi al nuovo Testo Unico evidenziati in modo più preciso nei due elaborati allegati nel quadro sinottico, si può evidenziare:

ORDINI DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLE PROVINCE DI

Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Foggia, Forlì-Cesena, Frosinone, Genova, Gorizia, Isernia, L'Aquila, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza Brianza, Napoli, Novara VCO, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Potenza, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo

- l'estensione **dei casi di varianti in corso d'opera o finali** (*articoli 22 e 41 dell'articolato dovrebbero qualificare come varianti non eccedenti le parziali difformità anche gli interventi con diminuzione della superficie utile e delle altezze rispetto al progetto assentito*);
- la **precisione degli interventi eseguibili in edilizia libera** (*articolo 12 dell'articolato*), ricomprendendo anche la sistemazione di spazi esterni per l'attività sportiva all'aperto;
- la previsione di **riduzioni del contributo** di rilascio di permesso di costruire per soluzioni progettuali e costruttive, anche innovative, che assicurino esiti prestazionali superiori ai minimi normativi in materia di sostenibilità ambientale (*articolo 14 comma 8, Incentivi alla resilienza ed adattamento al cambiamento climatico aggiornamento al PUC di Genova DCC 18 aprile 2023 n.19*); in tal senso paiono meritevoli di affinamento l'articolo 30 e l'articolo 115 col riconoscimento di esenzioni specifiche e dirette, senza mediazioni con atti comunali;
- la modifica dell'articolo 135 del titolo IV – **Eliminazione delle barriere architettoniche**, in quanto si ritiene che il concetto della accessibilità debba tenere conto di tutti gli aspetti connessi alla multi sensorialità, affinché tutti possano partecipare alla fruizione del bene, ciascuno con le proprie e diverse abilità fisiche, psichiche e sensoriali. Pertanto si propone di modificare il Titolo dell'articolo, prevedendo l'inserimento degli spazi aperti sia pubblici che privati, la modifica comma 1, 2, 3, per meglio declinare il concetto di inclusività.

QUESTIONE DELLE ABROGAZIONI NORMATIVE IN CONTRASTO CON IL FUTURO TESTO E GLI OBIETTIVI IN ESSO PERSEGUITI

In parallelo alla approvazione del nuovo Testo Unico dovrebbero essere aggiornati:

- il DM n.1444 del 1968 e gli *standard urbanistici*, trasformando gli stessi in standard qualitativi e non più quantitativi, e ripensando il concetto di *zone omogenee* al fine di favorire la rigenerazione urbana;
- il DM Sanità del 5 luglio 1975 adattandolo alle nuove tecnologie (ventilazione meccanica controllata, camini solari ecc.);
- il DLgs n. 42 del 2004, distinguendo chiaramente la disciplina dei vincoli puntuali da quella dei vincoli d'area.

ORDINI DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLE
PROVINCE DI

Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Foggia, Forlì-Cesena, Frosinone, Genova, Gorizia, Isernia, L'Aquila, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza Brianza, Napoli, Novara VCO, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Potenza, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo

In conclusione, al fine della presentazione dei contributi forniti si trasmette il seguente testo allegato:

- **QUADRO SINOTTICO** di confronto tra il DPR 380 vigente e la bozza di nuovo Testo Unico e con il contributo degli Ordini territoriali e metropolitani a livello nazionale: *file DPR_380_PROPOSTA_REVISIONE_Complessiva-24AGO23.xlsx, documento editabile in formato MS Excel, costituisce il quadro comparativo fra Testo vigente DPR 380/2001 (cfr. colonna B), la proposta di modifica DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI aggiornata a gennaio 2023, (cfr. colonna C) ed i contributi proposti dai singoli ordini o Federazioni/Consulte (cfr. colonne D e successive);*

Restando a disposizione per eventuali integrazioni o chiarimenti porgiamo i nostri più cordiali saluti.

Firmato degli Ordini degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle province di:

Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Foggia, Forlì-Cesena, Frosinone, Genova, Gorizia, Isernia, L'Aquila, La Spezia, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza Brianza, Napoli, Novara VCO, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Potenza, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo