

POLITICAL POSITION PAPER

| | |
|---|--|
| TITOLO <i>Usa un titolo che Indica chiaramente l'argomento o la questione trattata.</i> | Riforma generale della normativa urbanistica Italiana e delle leggi collegate all'ambito edilizio-costruttivo; politiche per contrastare il consumo di suolo e rilanciarne la produttività. |
| KEYWORDS <i>Elenca le parole chiave (3-5) che meglio riflettono il contenuto della proposta</i> | Riforma urbanistica Normativa Semplificazione Impermeabilizzazione Suolo Produttività |
| EXECUTIVE SUMMARY <i>Riassumi in massimo 10 righe la proposta politica, evidenziando cosa viene proposto, perché, e come realizzarlo.</i> | <p>Si propone la riscrittura totale dell'apparato normativo edilizio-urbanistico.</p> <p>La complessità delle norme vigenti, causata da numerosissimi interventi legislativi stratificatesi negli anni e caratterizzati da sovrapposizioni contraddittorie e incoerenti- tra i diversi livelli legislativi (europeo, nazionale, regionale e comunale), sta aggravando le difficoltà nei procedimenti autorizzativi. Gli enti pubblici, infatti, tendono sempre più ad adottare approcci di autotutela, anziché agire con una logica di servizio alla collettività.</p> <p>Si formula una proposta normativa attuale, coerente, flessibile e compatibile con istruttorie gestite dall'IA, che coinvolga fin dall'inizio gli Ordini professionali e gli stakeholders del settore, specialmente alla luce di quanto evidenziato in premessa. Particolare attenzione riveste, all'interno della proposta, la formulazione di una normativa sul consumo di suolo, al fine di sbloccare capitali immobili su costruzioni fuori mercato o in realtà economiche cambiate nel tempo.</p> <p>Tale proposta costituirebbe la base per un successivo confronto con la P.A. e gli enti regolatori, finalizzato a definire un assetto normativo condiviso.</p> |
| CONTESTO <i>Fornisci una breve panoramica dell'argomento, spiegando perché è rilevante e qual è l'attuale stato delle cose</i> | <p>1. Introduzione generale</p> <p>Negli ultimi decenni, il territorio italiano ha subito una trasformazione profonda, spesso disordinata e guidata da logiche espansive che hanno privilegiato l'edificazione trascurandone la produttività, rispetto alla tutela del paesaggio e dell'ambiente. Una maggiore efficienza e produttività del suolo edificato avrebbe consentito di "cementificare" meno suolo, e quindi di preservare più ambiente naturale. Questo processo, noto come "consumo di suolo" continua a crescere anno su anno lasciando allo stesso tempo costruito sotto o inutilizzato : ogni giorno spariscono ettari di territorio naturale o agricolo, sostituiti da superfici impermeabili, pur con capannoni abbandonati, ed edifici vuoti da riqualificare.</p> <p>Questo modello non è più sostenibile, né sul piano ambientale, né su quello sociale ed economico. Il suolo è una risorsa finita per funzioni ecologiche, agricole, idrogeologiche e climatiche. Inoltre, il consumo di suolo aggrava i rischi di dissesto, aumenta le emissioni, frammenta gli ecosistemi e rende le città meno resilienti ai cambiamenti climatici.</p> |

Per queste ragioni, è urgente riscrivere in modo profondo e sistemico la normativa urbanistica ed edilizia. Le norme attuali, spesso stratificate e incoerenti, risalgono a una visione dello sviluppo fondata sull'espansione continua delle città. Oggi serve un cambio di paradigma: la rigenerazione urbana deve diventare la priorità, attraverso il riuso dell'esistente, il recupero di spazi abbandonati, il contenimento dell'espansione urbana. Affrontare il tema del consumo di suolo richiede una visione integrata e coerente con la normativa urbanistica ed edilizia. La normativa urbanistica, infatti, pianifica l'uso del territorio, ma se non è coordinata con una normativa edilizia che favorisca il riuso, la densificazione di aree già urbanizzate e la qualità architettonica, rischia di restare un esercizio teorico. Per esempio, non ha senso bloccare l'espansione urbana se poi la normativa edilizia ostacola il recupero di edifici dismessi, impone vincoli incompatibili con la rigenerazione o rende economicamente svantaggioso riqualificare.

2. La normativa urbanistico-edilizia in Italia

Attualmente il processo autorizzativo per il rilascio di un permesso di costruire può essere soggetto, per i semplici interventi residenziali, anche ad una quarantina di leggi, su cui, a seconda dei vincoli presenti sul terreno, andranno ad esprimere il proprio parere decine di Enti diversi. Nel caso di interventi per fabbricati ad uso industriale o ricettivo, il numero di norme e soggetti coinvolti è ancora maggiore.

Tutto ciò impatta negativamente sui tempi di approvazione e alimenta il contenzioso: secondo l'Annuario Statistico Italiano 2023 dell'ISTAT, nel 2022 si è registrato un aumento del 4,8% dei procedimenti sopravvenuti nell'area del contenzioso civile rispetto all'anno precedente, mentre i procedimenti non contenziosi hanno subito una diminuzione del 19,7% ^[1]

Per procedimenti contenziosi si intendono quelli sottoposti al giudizio degli organi di giurisdizione amministrativa regionale (T.A.R.), le cui sentenze possono essere eventualmente impugnate davanti al Consiglio di Stato. Tali procedure possono richiedere mesi, se non anni, per giungere a una decisione definitiva, bloccando spesso opere già avviate. Anche in caso di vittoria della parte esecutrice, i danni economici derivanti dall'interruzione dei lavori — talvolta di centinaia di migliaia di euro — difficilmente trovano risarcimento. Dimostrare la “temerarietà” dell'azione legale avversa richiede infatti la prova della consapevole malafede, quasi impossibile da accertare in un quadro normativo tanto complesso. Questo dato evidenzia che le norme, così come sono strutturate oggi, non sono compatibili con uno stato di diritto che si voglia dichiarare tale. Ad avvalorare l'urgenza e l'importanza di questo tema si evidenzia che il settore delle costruzioni rappresenta una componente significativa dell'economia italiana. Secondo un rapporto del Gruppo Intesa Sanpaolo^[2], nel 2023 il valore aggiunto del settore delle costruzioni è stato di 99,3 miliardi di euro, pari al 5,3% del PIL nazionale; considerando anche gli effetti indiretti e indotti, questa percentuale sale al 10,5% .

Si capisce quale sia l'importanza di rendere snelle e certe le procedure per aumentare gli investimenti sul patrimonio edilizio esistente. La macchina "pesante" della normativa urbanistica costituisce un importante freno agli interventi edilizi volti ad incrementare la sicurezza sismica e le prestazioni prestazioni energetiche dei fabbricati, nonché il riuso e/o la

rinaturalizzazione del patrimonio edilizio esistente.. La questione si trascina da decenni e peggiora di anno in anno. Il momento di abbandonare normative figlie di epoche, ideologie e di tecnologie tramontate da molto tempo, è arrivato. Questa posizione, che può essere definita “radicale”, trae origine da alcune considerazioni:

- 1) È osservabile che la digitalizzazione del processo intervenuta negli ultimi anni, ovvero la presentazione delle istanze per via telematica su portali dedicati, **non** abbia prodotto i livelli di efficientamento auspicati e di rapidità istruttoria che siano in linea con le necessità della filiera delle costruzioni e del settore economico di riferimento.
- 2) Per cercare di velocizzare i tempi di inizio dei lavori, mediante la legge 73 del 2010 è stata introdotta la CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), mentre con il decreto legislativo 222/2016 è stata introdotta la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio attività), che sono procedure che non prevedono il rilascio di Titoli abilitativi da parte del Comune. Tali procedure si sono limitate a trasferire ai soggetti proponenti ed ai loro tecnici le responsabilità di rispondenza alla normativa, nella illusoria convinzione che tale indirizzo portasse ad una maggiore produttività della P.A., alleggerendola di una parte consistente dell'iter burocratico e di assunzione di responsabilità. In realtà, anche in riferimento a quanto descritto al punto 1) la quantità giornaliera di istanze che i progettisti/committenti caricano sul portale eccede molto spesso le capacità degli uffici tecnici comunali di effettuare le verifiche di base. Molto spesso a seguito di una S.C.I.A. l'ufficio tecnico Comunale NON consegna la cosiddetta “presa d'atto”, ma l'istanza trae forza legale solo per decorrenza dei termini. Venendo a mancare il “sigillo” della P.A. una S.C.I.A. potrebbe essere contestata da un terzo anche a distanza di anni, innescando ancor di più il fenomeno del contenzioso tra privati.

Le norme vigenti sono il risultato di una stratificazione cronologica che parte per lo più dal dopoguerra, ma troviamo in alcuni settori ancora in vigore alcuni stralci di Regi Decreti, generando un caos normativo non più sostenibile. Si elencano sommariamente le principali leggi nazionali del settore Urbanistico-Edilizio che sono tuttora operanti ^[3]: Legge 17 agosto 1942, n. 1150; Legge 27 ottobre 1951, n. 1402; Legge 18 aprile 1962, n. 167; Legge 6 agosto 1967, n. 765; Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444; Legge 28 gennaio 1977, n. 10; Legge 5 agosto 1978, n. 457; Legge 8 agosto 1985, n. 431; Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Solo per citare le più importanti e trascurando tutte le Leggi Regionali, i Regolamenti Comunali e le Direttive Europee.

Per i motivi sopradescritti apparirà evidente che aggiungere ulteriori rimaneggiamenti parziali per correggere puntualmente alcune storture non sia stato e non sarà risolutivo, ma anzi peggiorativo.

3. Il consumo di suolo in Italia

Con consumo di suolo si intende, all'interno di questo Position Paper, una variazione artificiale del suolo dove gli interventi di copertura del terreno sono tali da eliminarne o ridurne la permeabilità. Ispra invece allarga il consumo di suolo alle zone di cantiere perfettamente permeabili. L'impermeabilizzazione di nuovo suolo comporta sia un costo economico

che ambientale, perché priva il terreno delle condizioni per fornire ai cittadini servizi di approvvigionamento (prodotti alimentari e biomassa, materie prime, etc...), servizi di regolazione (regolazione del clima, cattura e stoccaggio del carbonio, controllo dell'erosione e dei nutrienti, regolazione della qualità dell'acqua, protezione e mitigazione dei fenomeni idrologici estremi, etc...), servizi di supporto (supporto fisico, decomposizione e mineralizzazione di materia organica, habitat delle specie, conservazione della biodiversità, etc...) e servizi culturali (servizi ricreativi, paesaggio, patrimonio naturale, etc...). I costi sopra elencati sono spesso sottovalutati quando viene fatta una valutazione di impermeabilizzazione di nuovo suolo per opere infrastrutturali o per edificazioni residenziali, commerciali e produttive.

Ignorare il costo del consumo di suolo non solo danneggia la produttività complessiva dei fattori della produzione, ma rappresenta anche un'occasione persa per riqualificare l'esistente. La preferenza per nuove edificazioni, infatti, nasce spesso da una valutazione distorta che considera la riqualificazione meno conveniente, ostacolando così il recupero e il riuso degli spazi dismessi..

Da un punto di vista normativo, non esiste una definizione precisa e univoca. Manca inoltre una legge nazionale in materia: il quadro è regolato solo da alcune leggi regionali, molte delle quali permettono scorciatoie che vengono sfruttate sia dalle amministrazioni locali — per incassare oneri di urbanizzazione attraverso trasformazioni urbanistiche — sia a livello regionale, dove si ricorre a deroghe giustificate da un'idea di sviluppo che risulta insostenibile dal punto di vista ambientale.

A conferma di ciò, ad esempio, la Regione Lombardia non conteggia nel consumo di suolo la trasformazione di aree naturali e seminaturali. Sempre in Lombardia, non vengono conteggiate le espansioni che avvengono su parti di città definite come già consolidate (nonostante queste possano essere al margine della città ed erodere territorio "vergine").

In tutte le leggi regionali attuali esistono scorciatoie, poiché le definizioni sono state rese deliberatamente poco precise.

Le conseguenze per i cittadini sono un'eccessiva incertezza normativa, una forte disomogeneità tra le regioni — che complica l'attività degli operatori — e un incremento del consumo di suolo spesso non pienamente rilevato, con il risultato di un monitoraggio incompleto e impreciso.

ISPRA certifica che in tutte le regioni, nonostante la presenza di leggi sul tema, il consumo è continuato a crescere. A livello nazionale, il tasso di consumo giornaliero medio (ha/giorno) passa da circa 15 nel 2012-2016, a circa 20 nel 2016-2023.

A supporto, i dati di incremento di 17,6 ha al giorno al netto dei ripristini nel 2023, 2,14 m²/ha. Stime elaborate da ISPRA sulla base dei dati del Sistema Nazionale a rete per la Protezione dell'Ambiente (SNPA) e della cartografia prodotta dalla rete dei referenti per il monitoraggio del territorio e del consumo di suolo (ISPRA/ARPA/APPA) nell'ambito delle attività di sviluppo del Sistema Informativo Nazionale Ambientale (SINA).^[4]

In Italia, si stima che esistano, circa 9.000 km² di aree industriali dismesse, distribuite su una superficie pari al 3% del territorio nazionale. Queste aree sono spesso concentrate in zone ad alta urbanizzazione.

Secondo un'analisi condotta da Confedilizia, negli ultimi dodici anni il patrimonio immobiliare italiano ha visto un drastico aumento di ruderi ed edifici in rovina: il numero di questi immobili è cresciuto del 123%, passando dalle 278.000 unità del 2011 a oltre 620.003 nel 2023^[5].

Il Politecnico di Milano nel 2020 ha mappato circa 4000 ettari di suolo dismesso, pari all'1,5% del territorio urbanizzato, evidenziando l'entità del fenomeno^[6].

Eppure ad oggi si continuano a consumare grandi quantità di suolo, nonostante l'esistenza di ampie superfici dismesse, potenzialmente riutilizzabili. Questo è dovuto sia alla quantità di previsioni espansive esistenti nei piani regolatori comunali, che rendono appetibile un'espansione a bassi prezzi (i terreni hanno un costo contenuto e sono una "tabula rasa" - pronti per ogni tipo di intervento), che agli elevati costi relativi al riuso di ambiti dismessi (che spesso non sono nemmeno precisamente mappati e individuati dalle amministrazioni).

Questa dinamica è in contrasto con l'obiettivo europeo di azzeramento del consumo di suolo netto (uguale al totale del suolo consumato, meno il totale del suolo de-pavimentato e ripristinato a funzione naturale) entro il 2050. Inoltre, date le previsioni demografiche italiane, tale dinamica è in contrasto con l'SDG 11.3.1, che relaziona la popolazione all'area urbanizzata. Un'analisi simile potrebbe essere condotta anche in termini di produttività.

Le conseguenze cittadini e imprese comprendono: il deterioramento degli immobili, con i rischi connessi alla capacità strutturale; il degrado urbano; l'accessibilità e la mobilità ridotte a causa della presenza di aree non attraversabili; un mercato immobiliare stagnante, l'assenza di un'offerta edilizia rinnovata che risponda alle esigenze contemporanee; la difficoltà nello sviluppo territoriale e l'aumento dei costi per l'infrastrutturazione necessaria alla nuova espansione urbana; difficoltà per gli investimenti delle aziende ad alto valore aggiunto e l'impossibilità di ampliamenti aziendali, vincolati a complesse deroghe edilizie.

Se l'impermeabilizzazione cresce anno su anno, mentre popolazione, produzione industriale e in generale il Pil sono stazionari o in decrescita, è evidente che il maggiore consumo di suolo si accompagna ad abbandono edilizio e opere pubbliche poco produttive.

L'obiettivo del consumo zero netto di suolo, continua a restare solo sulla carta anche in un periodo come questo, che vede un calo demografico e un'abbondanza di costruito sia abitativo che industriale. Tutto nonostante ogni Regione abbia recepito indicazioni Ue, la quale nel 2013 si è data obiettivo azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050 e le Nazioni Unite nel 2015 definivano gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (Sustainable Development Goals – SDGs) per il 2030.^[7] Tra i traguardi di questa Agenda 2030 sui quali le regioni in questione sono più in ritardo, sono proprio la lotta all'impermeabilizzazione del suolo.

Abbiamo capannoni pensati in un'economia diversa dall'attuale, spesso immobili costruiti negli anni 80 per esigenze di sviluppo diverse e oggi di dimensioni e in zone che mettono questi edifici fuori mercato. L'edilizia abitativa dovrebbe riqualificare l'esistente, ma c'è ancora troppo invenduto e troppi lotti edificabili in attesa, rendendo la riqualificazione poco conveniente. I capannoni industriali vengono lasciati vuoti per tenere

| | |
|--|--|
| | <p>edificato un terreno con fabbricati di poco valore costruttivo. A supporto portiamo i dati del 2023 di Confartigianato imprese Veneto, quando ha mappato nella prima regione per incremento assoluto di consumo di suolo, il patrimonio edilizio industriale e artigianale abbandonato, localizzando 9200 capannoni dismessi per 1800 ha.^[8]</p> <p>In questo contesto marcato dall'abbondanza del costruito, ASviS (Alleanza per lo Sviluppo Sostenibile) ci ricorda che, per raggiungere gli obiettivi 2030 fissati dall'Onu, dobbiamo ridurre il suolo impermeabilizzato e beneficiare della sua capacità di mitigare eventi meteorologici estremi, oltreché di assorbire l'inquinamento.^[7]</p> <p>Non possiamo più permetterci terreni edificati che vengono tenuti impermeabili in attesa di un futuro aumento di valore, quando quel valore immobile si può smobilizzare. Oggi è urgente avere terreno permeabile per mitigare eventi meteorologici con energia superiore a quella del passato.</p> <p>L'ambito regionale è il migliore perché i parametri di compensazione possono variare in base alla situazione dell'impermeabilizzato. Le regioni con l'incremento di consumo del suolo più alto, il Veneto assieme a Lombardia, avranno parametri più alti rispetto ad altre realtà.</p> |
| <p>POSIZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Dichiarazione della posizione: Esprimi chiaramente la tua posizione sull'argomento.</i> ▪ <i>Importanza: Spiega perché questa posizione è importante e quali sono le sue implicazioni politiche.</i> | <p>La posizione assunta è quella della assoluta consapevolezza che un drastico riordino dell'apparato normativo non sia più procrastinabile. Secondo uno studio della CGIA di Mestre del 26 ottobre 2024^[9], il costo delle lentezze amministrative incide negativamente sul Pil nazionale per circa 80 miliardi di euro. In tale studio si sottolinea che tale dato è da attribuirsi all'eccesso normativo, a cui la P.A. nell'incertezza interpretativa si difende rimandando le decisioni.</p> <p>L'importanza di tale iniziativa è nei numeri sopra descritti.</p> <p>Le implicazioni politiche sono molteplici. Politiche abitative, politiche di recupero e trasformazione/riuso del patrimonio edilizio esistente, politiche di sviluppo industriale, politiche energetiche, politiche di tutela ambientale e di rinaturalizzazione del territorio, integrazioni con politiche di trasporto pubblico e infrastrutturale.</p> |
| <p>PROPOSTA</p> <p><i>Illustra nel dettaglio le azioni concrete e specifiche che proponi di intraprendere in base alla tua posizione. Questa parte è il cuore del documento.</i></p> | <p>Per raggiungere gli obiettivi delineati nella posizione, si propongono le seguenti linee di azione:</p> <p>1. Riscrittura della normativa urbanistica e abrogazione totale dei testi vigenti.</p> <p>La proposta di riforma dell'INU (Istituto Nazionale di Urbanistica), per una "legge di principi fondamentali e norme generali per il governo del territorio" rappresenta un'importante occasione di rinnovamento.^[10] Da questa proposta, da cui l'associazione potrebbe estrarre alcuni principi, da implementare anche con il contributo degli Ordini Professionali di settore (Architetti, Ingegneri, Geometri) si mira a costruire un quadro legislativo unitario, moderno e coerente, superando l'attuale frammentazione normativa.</p> <p>Semplificazione complessiva delle procedure, comprese quelle della redazione dei Piani Urbanistici Generali e delle loro varianti. Attualmente i livelli di pianificazione del territorio si articolano su più livelli gerarchici:</p> |

- Stato: definisce le leggi quadro e gli indirizzi per le opere strategiche e di tutela ambientale;
- Regioni: con le Leggi Regionali vengono indicate le strategie generali di sviluppo, tutela e uso del territorio e sono lo strumento con cui le Regioni esercitano il potere di indirizzo e coordinamento sulla pianificazione comunale. Il piano può avere anche valore paesaggistico (ai sensi del Codice dei Beni Culturali).
- Provincia: con i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale, si esercitano attività di coordinamento tra i vari Piani Comunali indirizzando i piani comunali e sovracomunali, indirizzando le scelte territoriali su scala intercomunale. Interviene su temi come trasporti, ambiente, aree produttive, servizi sovralocali.
- Comune: Attua i principi pianificatori a livello Comunale mediante i Piani Regolatori Generali, (a seconda delle Regioni cambia la denominazione, es. Piani di Assetto del Territorio, Piano degli Interventi). Ai Piani Regolatori vengono subordinati i Piani Urbanistici Attuativi, : Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Particolareggiati, che possono anche prevedere accordi Pubblico-Privato.

Ogni livello deve essere coerente con quello superiore, secondo il principio della gerarchia pianificatoria.

Con la riforma del titolo V della Costituzione del 2001 le Regioni hanno assunto una maggiore indipendenza legislativa in ambito Urbanistico, andando a frammentare ancora di più il già complesso apparato normativo. Le definizioni dei parametri edificatori si sono moltiplicate, come anche le modalità di calcolo di volumi e superfici. Per un progettista o un operatore del settore, il cambiamento di Regione assume quasi i caratteri di un cambio di Nazione. Si ritiene opportuno che le leggi quadro Nazionali, sempre nei limiti Costituzionali, vadano a porre limiti stringenti alla “fantasia lessicale” ed impongano una omogeneizzazione delle definizioni e delle modalità di calcolo dei parametri edificatori.

In Italia in effetti è in corso un processo di unificazione delle terminologie in ambito edilizio e urbanistico attraverso l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET)^[11]. Questo strumento, frutto di un'intesa tra Stato, Regioni e ANCI del 2016, mira a uniformare le definizioni tecniche e i parametri edilizi su tutto il territorio nazionale, ma l'adozione del RET da parte dei Comuni non è stata uniforme. Alcuni hanno recepito integralmente le definizioni, mentre altri hanno mantenuto regolamenti propri, generando ancora difformità applicative.

In tal senso oltre alla omogeneizzazione dei termini si ritiene indispensabile procedere anche ad una drastica riduzione degli stessi. I termini che sono oggetto dell'intesa Stato-Regioni sono 42, tanto per dare l'idea della confusione che regna nella Pubblica Amministrazione. Prima di “omogeneizzare” sarebbe stato opportuno ridurre i termini in uso. A puro titolo di esempio, anche provocatorio, i parametri edificatori potrebbero essere ridotti a due: superficie coperta ed altezza, più che sufficienti per delineare le scelte strategiche in termini di densità edilizia. Naturalmente bisognerebbe rivedere completamente tutte le modalità di calcolo degli standards urbanistici in base alle destinazioni d'uso, e più in generale l'impostazione degli strumenti di pianificazione, a riprova che la riforma

generale delle leggi sull'assetto del territorio deve essere totale ed investire tutti i comparti del settore.

2. Struttura delle norme con fattispecie e statuizioni compatibili con flussi di logica “flow chart” al fine di evitare o limitare al massimo i paradossi insiti nei sistemi formali.

Per evitare che il passaggio al nuovo regime generi incertezze sulle procedure da adottare per ogni istanza autorizzativa e che vi siano due normative concorrenti vigenti allo stesso tempo, lo switch dovrà essere senza periodi di transizione. Dalla data di entrata in vigore del nuovo “Testo Unico” tutte le nuove procedure autorizzative saranno immediatamente operative. Solo le istanze in corso di definizione opereranno sulla normativa precedente. Per fare ciò è necessario un periodo di simulazioni accurate, che vadano ad evidenziare e poi a risolvere tutte le eventuali problematiche emergenti.

L'analisi delle fattispecie avrà un ruolo centrale e prioritario. È necessario che ogni intervento edilizio trovi la sua collocazione all'interno del flow-chart, sia in forma esplicita che in forma implicita, riconducendo automaticamente i casi non previsti o estremamente particolari, all'interno di una specifica fattispecie.

3. Adeguamento dei portali dedicati

Si propone l'adeguamento dei portali dedicati (es. “Impresainungiorno”) all'intelligenza artificiale, in grado di riconoscere e richiedere solo la documentazione necessaria per uno specifico intervento, secondo uno schema ad “imbuto”, che vada automaticamente a dispensare o a richiedere la richiesta di pareri di enti terzi in base alla complessità dell'intervento da realizzare. Tale passaggio genera “de jure e de facto” la responsabilità procedurale della P.A. nel predisporre gli algoritmi necessari.

Integrazione obbligatoria dei piani urbanistici al GIS, (si rimanda per approfondimenti al documento “Gestione digitale delle infrastrutture”. - GT11_03003_Gis-Bim_SC) in modo che al momento di consultazione delle tavole del Piano Urbanistico Generale si possa desumere la classificazione urbanistica della particella fondiaria, la potenzialità edificatoria, lo stato di fatto/legittimo dell'immobile sovraeretto, se ed in quanto esistente, la situazione altimetrica e tutti i parametri fisici e urbanistici.

Presentazione obbligatoria di tutti i progetti che prevedano realizzazioni di nuovi volumi (ampliamento – demolizione e ricostruzione – nuovo fabbricato) nel formato BIM, sia per la committenza pubblica che per quella privata. Potrebbero essere escluse pratiche minori quali: modifiche interne, cambi di destinazione d'uso, realizzazione di opere secondarie d'arredo esterni.

Tramite l'integrazione di queste metodologie (GIS e BIM), il portale pubblico potrebbe verificare in automatico la rispondenza del progetto ai parametri edificatori relativi al lotto di pertinenza, accelerando significativamente i tempi di istruttoria della pratica, fermo restando il parere di eventuali altri Enti coinvolti nel procedimento (es. Soprintendenza, Autorità di bacino, Genio Civile, Vigili del Fuoco)

4. Drastica riduzione dei casi in cui viene richiesto il parere delle Soprintendenze

| | |
|---|--|
| | <p>Drastica riduzione dei casi in cui viene richiesto il parere delle Soprintendenze, specie per quanto riguarda piccoli interventi e varianti a Permessi di costruire in zona di Tutela Paesaggistica, (D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"; D.P.R. 31/2017) lasciando vincolante il parere sugli immobili con vincolo monumentale.</p> <p>5. Parametri tabellari</p> <p>I parametri di efficienza energetica, di risposta sismica, e di altri requisiti tecnici che i fabbricati dovranno rispettare faranno riferimento a dati tabellari. Nel caso di innovazioni tecnologiche tali da modificare i livelli minimi richiesti, sarà sufficiente aggiornare le tabelle senza modificare la legge.</p> <p>6. Integrazione nella nuova normativa di politiche attive ed efficaci per raggiungere gli obiettivi europei sul consumo del suolo entro il 2050</p> <p>Pur essendoci leggi regionali che applicano la direttiva europea per l'obiettivo al 2050, le deroghe lasciano una fotografia ogni anno di incremento del consumo. Per esempio in Veneto abbiamo legge regionale nel 2004 e poi di nuovo nel 2017, ma non è mai partito un vero mercato dei crediti edilizi per suolo rinaturalizzato: nella sua offerta è vincolato a innumerevoli limitazioni ed è ancora privo di una domanda reale.</p> <p>Sul lato della domanda si potrebbe fare molto con un piano regionale che legghi le nuove opere pubbliche, nonché le richieste di modifica della destinazione d'uso e della cubatura edificabile, alla richiesta di compensazione con crediti edilizi derivanti da suoli riportati a permeabili sul territorio regionale. Per costruire una strada, ad esempio, o un parcheggio, andrebbero preventivati nel progetto la demolizione e naturalizzazione di un suolo altrettanto esteso, da trasformare in campo o in parco. Stessa compensazione per chi chiede variazioni urbanistiche d'uso o per aumentare in altezza i volumi edificabili di una proprietà, che si tratti di un privato o di un ente pubblico.</p> <p>Sul lato dell'offerta, la richiesta di nuove opere pubbliche, ampliamenti volumetrici verticali, o variazioni d'uso di proprietà, come alternativa alla compensazione diretta, creerebbe una maggiore convenienza alla riqualificazione dell'esistente, ma allo stesso tempo genererebbe un'offerta di crediti edilizi da parte di proprietari di edifici abbandonati, di costruzioni di basso valore, e di ogni altro terreno impermeabilizzato ma inutilizzato. Oggi ci sono proprietari che non riportano a parco o campo per non perdere il valore dell'edificabilità: smobilizziamo quel valore con la possibilità di incassarlo oggi, senza aspettare che chissà quando parta una domanda per quei metri edificati.</p> |
| <p>ARGOMENTAZIONI</p> <p><i>Supporta la tua posizione con ragioni solide</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Argomento 1: Presenta il primo argomento a sostegno della tua posizione. Spiega i benefici e fornisci dati, esempi o citazioni che</i> | <p>Punto principale della riforma è quello di far uscire la pubblica Amministrazione dallo stato di inerzia ostativo-conflittuale e di propensione all'autotutela, per il timore di essere coinvolta nei contenziosi tra privati o di essere oggetto di indagini promosse da parte di gruppi di cittadinanza a seguito di inizio dei lavori assentiti. Questo fenomeno è dovuto, come già ampiamente argomentato, in primo luogo allo sconclusionato apparato normativo, ma non solo: si associa al decrescente livello di competenza degli amministratori locali, che non sono in grado di dare indirizzi politici di interpretazione delle norme, lasciando "soli" i Dirigenti di settore, a cui è stato assegnato l'onere di firma dei provvedimenti, precedentemente in capo</p> |

| | |
|---|---|
| <p><i>supportano il tuo punto di vista.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Argomento 2: Presenta il secondo argomento, seguendo la stessa struttura.</i> ▪ <i>Argomento 3: Continua con ulteriori argomentazioni, se necessario.</i> | <p>al Sindaco. In questo contesto di incertezza normativa, in cui è necessaria l'attiva interpretazione di quest'ultima da parte dei Dirigenti locali, la PA ricade spesso in letture cautelative e restrittive, castranti dell'operato privato a discapito anche della collettività, per non incappare in possibili ricorsi. Altro elemento a sostegno della proposta è lo svecchiamento delle procedure e il conseguente innalzamento del livello qualitativo degli operatori che a vari livelli intervengono nella genesi della costruzione edile. Anche i professionisti devono fare un salto di qualità. In Italia i progetti elaborati con metodologia BIM nel settore privato sono pochissimi, nel settore pubblico solo quelli per obbligo di soglia economica prevista dai bandi. Tale arretratezza crea un gap tra le pratiche del nostro paese e quelle dei paesi più avanzati dell'EU.</p> |
| <p>CONTRO-ARGOMENTAZIONI</p> <p><i>Anticipa obiezioni e rispondi in modo efficace</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Controargomentazione 1: Identifica una possibile obiezione alla tua posizione e rispondi con contro-argomentazioni solide.</i> ▪ <i>Controargomentazione 2: Ripeti per altre obiezioni comuni.</i> | <ul style="list-style-type: none"> ● La proposta è utopistica, stante l'enorme complessità della materia che è interconnessa anche ad aspetti fiscali e sociali, che è materia di competenza di vari livelli amministrativi, che investe competenze di svariata natura. Meglio agire con riforme parziali. <ul style="list-style-type: none"> ○ L'effettiva difficoltà nel riformare completamente il corpo normativo non ne diminuisce la necessità e l'opportunità di farlo. Abbiamo già riscontrato che i vari rimaneggiamenti di normative, posti in essere nel corso degli anni per difficoltà interpretative o evidenti storture delle stesse, hanno spesso chiarito alcuni dubbi creandone contemporaneamente degli altri per ignorate e non indagate incongruenze con commi e articoli di leggi precedenti, generando una catena di ricorsi ai vari livelli giudiziari civili (TAR – CdS – Cassazione) le cui sentenze hanno sovente complicato ancor di più l'assetto normativo. ● Malgrado le normative stringenti, in Italia resta elevato il fenomeno dell'abusivismo edilizio. Una semplificazione non farebbe altro che "liberare" ancor di più la naturale propensione ad una edificazione al di fuori della legalità. <ul style="list-style-type: none"> ○ Uno dei motivi che spingono a realizzare interventi edilizi fuori dal contesto normativo è anche quello della eccessiva complicazione dei procedimenti edilizi. Tale pernicioso intreccio normativo, oltre ad aver dimostrato nei fatti di non essere efficace nel contenere il fenomeno, è stato posto in essere per l'incapacità, o la non volontà, della pubblica amministrazione a sanzionare con immediatezza e rigore gli abusi sostanziali, specie nel mezzogiorno d'Italia. Quindi, come spesso succede in questo Paese, per contenere i comportamenti illeciti di alcuni, si preferisce colpire tutti coloro che sono già propensi ad agire all'interno della legalità. Inoltre va fatta la distinzione tra abusi edilizi che hanno aspetti meramente formali (la maggior parte) da quelli sostanziali. È in atto una sorta di "cancel culture" rispetto al patrimonio edilizio degli anni 60/70/80: si tende a valutare la legittimità di un fabbricato secondo le pratiche progettuali attuali, che permettono restituzioni grafiche molto più accurate di un tempo. Nel periodo considerato, la variante a fine lavori spesso non era richiesta, così come la perfetta |

| | |
|---|--|
| | <p>corrispondenza tra il progetto approvato ed il realizzato. In altre parole, piccole difformità nel posizionamento di porte e finestre o di tramezze divisorie, erano considerate di prassi, non rilevanti. Al giorno d'oggi invece, secondo i nuovi paradigmi, tali difformità sono considerate abusi edilizi, andando ad ingrossare numericamente le statistiche di settore. Per cercare di porre rimedio a tali questioni che impattano notevolmente la commerciabilità degli immobili di quel periodo, è stata recentemente emanata la legge 24 luglio 2024, n. 105 (cosiddetta "Salvacasa"), che ha parzialmente chiarito alcune tematiche, ma che non si può certo definire risolutiva. Si ritiene che solo una nuova strategia legislativa possa dare certezza di diritto, incidere fortemente sull'abusivismo e rilanciare un settore molto importante per l'economia nazionale.</p> |
| <p>CONCLUSIONE</p> <p><i>Ribadisci brevemente i punti principali della tua proposta e i benefici che ne deriverebbero per il Sistema Paese</i></p> | <p>Il testo propone una riforma completa della normativa urbanistica ed edilizia italiana, troppo complessa e stratificata, con l'obiettivo di semplificare i procedimenti autorizzativi, ridurre il contenzioso e rilanciare il settore delle costruzioni. Si auspica una riscrittura organica, compatibile con l'uso dell'intelligenza artificiale e idonea a implementare politiche a consumo zero del territorio. L'attuale sistema burocratico ostacola gli investimenti e alimenta l'abusivismo edilizio. Una normativa moderna favorirebbe la sicurezza, l'efficienza energetica e la rigenerazione urbana. Nonostante le difficoltà, si ritiene urgente e necessario agire per garantire certezza del diritto e crescita economica.</p> |
| <p>MINISTERI DI RIFERIMENTO</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ● Ministero dell'Ambiente ● Ministero della Cultura ● Istituto Superiore dei Lavori Pubblici |
| <p>BUDGET</p> <p><i>Se possibile, indica la più realistica stima di budget per realizzare la proposta, basandoti su riferimenti oggettivi e spiegando come è stata calcolata</i></p> | <p>Considerando la necessità di implementare i portali pubblici con l'IA, la formazione del personale, l'upgrade dell'hardware degli enti pubblici, gli incentivi per il passaggio al sistema BIM, pur in assenza di dati precisi è facile immaginare una spesa di centinaia di milioni di euro.</p> |
| <p>FONTI E RIFERIMENTI</p> <p><i>Elenca tutte le fonti utilizzate per supportare le tue argomentazioni, seguendo uno stile di citazione appropriato.</i></p> | <p>[1] ISTAT (2023). Annuario statistico Italiano. Disponibile su: link</p> <p>[2] Intesa San Paolo (2023). SRM: il settore delle costruzioni nel 2023 ha un valore aggiunto di €99,3 mld. Disponibile su: link</p> <p>[3] Bosetti e Gatti & partners. link</p> <p>[4] ISPRA (2024). Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici - Rapporto 2024. Disponibile su: link</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>[5] Confedilizia (2024) <i>Confedilizia: ancora in aumento gli immobili ridotti in ruderi</i>. Disponibile su: link</p> <p>[6] Maudlab (2020). <i>Aree dismesse</i>. Disponibile su: link</p> <p>[7] Alleanza Italiana per lo Sviluppo Sostenibile (2026). Obiettivo: zero consumo di suolo. Disponibile su: link</p> <p>[8] Confartigianato Veneto (2023): <i>Patrimonio edilizio industriale-artigianale inutilizzato in Veneto</i>. Disponibile su: Link</p> <p>[9] Ufficio Studi CGA (2024). <i>Burocrazia da incubo: alle PMI costa 80 miliardi l'anno</i>. Disponibile su: link</p> <p>[10] INU Istituto Nazionale Urbanistica (2024). <i>Legge di principi fondamentali e norme generali per il Governo del territorio e la pianificazione. Bozza della Relazione introduttiva e di accompagnamento</i>. Disponibile su: link</p> <p>[11] Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti (2024). <i>L'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET)</i>. Disponibile su: link</p> |
|--|---|

PERCORSO CONDIVISO PER LA REDAZIONE POSITION PAPER POLITICO

In considerazione della complessità del documento e della suddivisione dei Gruppi Tematici in Sottogruppi, si propongono alcune aree di attenzione che mirano a sostenere una struttura organizzata a favore del processo creativo, garantendo al contempo un ambiente di lavoro inclusivo, dove ogni membro possa esprimere il proprio contributo.

Assegnazione dei Sottogruppi di Lavoro

- Ogni Sottogruppo, identificato in base a competenze e aree di interesse, sarà responsabile di una specifica area tematica del Gruppo riducendo così il rischio di sovrapposizioni.
- E' consigliabile designare un coordinatore per ogni Sottogruppo, che si occuperà di aggiornare il coordinatore del Gruppo principale sull'avanzamento delle attività.
- All'interno del Gruppo definire una tabella di marcia condivisa che garantisca che ogni parte del documento venga sviluppata entro i tempi previsti.
- Il Coordinatore del Gruppo garantirà il coordinamento costante tra i Sottogruppi, secondo le modalità e strumenti preferiti, minimizzando le sovrapposizioni.

Discussione e Valorizzare l'Esperienza dei Partecipanti

- E' importante creare un ambiente di lavoro inclusivo che incoraggi la partecipazione attiva di tutti i membri e valorizzi l'esperienza e le competenze specifiche di ciascun partecipante, a sostegno di un processo di creazione inclusivo e collaborativo che porti ad un documento più ricco e rappresentativo della diversità di idee e competenze del gruppo.
- Va garantita a tutti la possibilità di esprimere le proprie idee e contributi, con particolare attenzione a coloro che potrebbero essere meno inclini a intervenire, utilizzando l'esperienza e le competenze dei partecipanti per rafforzare le argomentazioni e assicurando che ogni membro senta il proprio contributo apprezzato e riconosciuto.

Uso di Fonti Accreditate

- Garantire che tutte le argomentazioni e i dati presentati nei *Position Papers* siano supportati da fonti affidabili e verificabili, rafforzando la credibilità e l'impatto della proposta.

Riservatezza

- Mantenere la massima riservatezza riguardo ai contenuti sviluppati fino ad ora e a quelli che verranno elaborati nelle prossime fasi è fondamentale per garantire che le nostre proposte politiche, ancora in fase di definizione, possano essere finalizzate senza l'influenza di fattori esterni che potrebbero compromettere l'efficacia della nostra strategia o esporre prematuramente le nostre posizioni politiche.
- *Coerenza nella comunicazione.* Prima di presentare pubblicamente i Position Papers è essenziale che ogni proposta venga discussa internamente e affinata in base ai contributi di tutti i membri. Condividere informazioni all'esterno durante questa fase preliminare potrebbe generare interpretazioni non allineate o incomprensioni sulla nostra posizione politica.
- *Protezione della strategia politica.* La diffusione anticipata dei contenuti potrebbe esporre la nostra strategia a controparti politiche, media o altri soggetti esterni. Questo rischierebbe di vanificare il nostro lavoro, permettendo ad altre organizzazioni di anticipare o modificare le loro azioni in risposta alle nostre proposte.
- *Tutela della credibilità dell'associazione.* Una gestione responsabile e riservata delle informazioni rafforza la nostra credibilità come organizzazione seria e preparata. È cruciale presentare proposte mature, ben studiate e pienamente sostenute da tutti i membri, evitando che opinioni o bozze premature diventino di pubblico dominio.