

L'Aquila 20.03.2025

Prot. 03/2025

**INU**  
Abruzzo e Molise

Ente di alta cultura  
e di coordinamento tecnico  
Dpr 21 novembre 1949, n.1114

Associazione di Protezione Ambientale  
DM 3 luglio 1997, n.162

**Alla 2° Commissione Consiliare  
Territorio, Ambiente e Infrastrutture**  
Regione Abruzzo  
*Presidente Emiliano Di Matteo*

**OGGETTO:** P. L. 53/2024 di iniziativa consiliare: Campitelli  
*Disposizioni di attuazione del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), come modificato dal decreto legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito, con modificazioni, con legge 24 luglio 2024, n. 105. Modifiche alle leggi regionali 15 ottobre 2012, n. 49 e 3 novembre 2022, n. 29. Disposizioni per favorire il recupero, la riconversione e la riqualificazione delle aree produttive.*

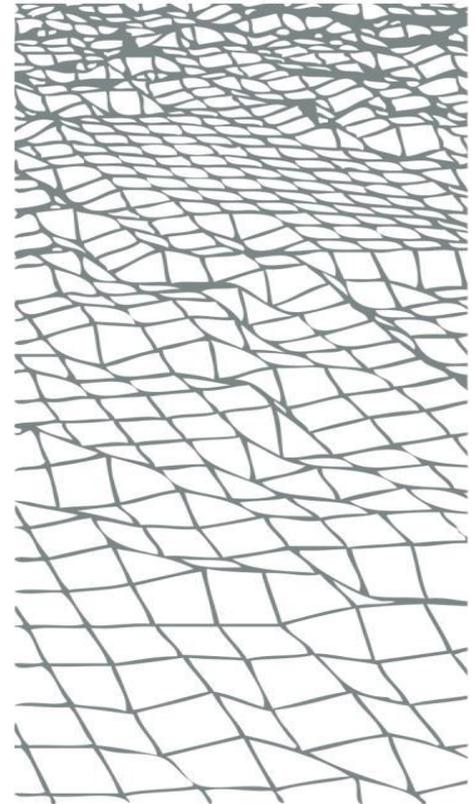
**CONVOCAZIONE AUDIZIONE**

Gentile Commissione,  
Gentile Presidente,

L'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) è un ente pubblico di alta cultura che promuove e coordina gli studi di urbanistica e di edilizia, ne diffonde e valorizza i principi e ne favorisce l'applicazione. Dell'INU fanno parte docenti e ricercatori universitari, professionisti ed enti territoriali e altre istituzioni o associazioni interessati alle tematiche della pianificazione urbanistica e territoriale.

Su invito del Presidente della 2° Commissione Permanente (Territorio, Ambiente e Infrastrutture), il nostro Istituto, attraverso la sua sezione Abruzzo e Molise, partecipa alle consultazioni sul PdLR 53/2024 di iniziativa consiliare "*Disposizioni di attuazione del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), come modificato dal decreto legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito, con modificazioni, con legge 24 luglio 2024, n. 105. Modifiche alle leggi regionali 15 ottobre 2012, n. 49 e 3 novembre 2022, n. 29. Disposizioni per favorire il recupero, la riconversione e la riqualificazione delle aree produttive*".

Il PdLR si compone di 4 Capi e di 23 Articoli. Il primo Capo riguarda le *Norme di attuazione del DPR 380/2001* (Artt. 1-9), e si prefigge lo scopo di dare attuazione alle modifiche proposte dal DL 69/2024 (Salva Casa) al DPR 380/2001, adottando norme di dettaglio su proposta regionale. Il secondo Capo riguarda le *Modifiche alla LR 49/2012 e alla LR 29/2002* (Artt. 10-11). Il terzo Capo riguarda le *Disposizioni per favorire il recupero, la riconversione e la riqualificazione delle aree produttive* (Artt. 12-21), finalizzate in particolare al recupero e alla riconversione di aree degradate e di edifici dismessi, ricompresi all'interno



**INU**  
Istituto Nazionale di Urbanistica  
Sezione Abruzzo e Molise  
CF 80206670582  
P.IVA 02133621009

dei Piani Territoriali di Sviluppo Industriale (PTSI). Infine, il quarto Capo riguarda le *Disposizioni finali* (Artt. 22-23).

Pur evidenziando la rilevanza dei temi affrontati dal PdLR 53/2024, connessi da un lato al processo di semplificazione in atto da decenni e dall'altro lato al contenimento del consumo di suolo, l'INU Abruzzo e Molise riporta anzitutto la seguente considerazione di carattere generale che richiede una revisione dei contenuti del PdLR medesimo:

- L'analisi del PdLR ha evidenziato che vi sono numerosi contenuti che afferiscono alla sfera della pianificazione urbanistica. Ci si riferisce ad esempio all'intero Capo 3 sul recupero, riconversione e riqualificazione delle aree produttive, ma anche al Capo 2 che modifica la LR 49/2012 e ad alcune parti del Capo 1 che recepiscono il Salva Casa.

Si deve tener presente che, a seguito dell'approvazione della LR 58/23 "*Nuova Legge Urbanistica sul Governo del Territorio*", sul territorio regionale è in atto un diffuso e dinamico processo di nuova pianificazione urbana e territoriale. L'introduzione di norme che incidono su tale processo e che restano al di fuori del campo d'azione della LR 58/23, pur avendone contenuti compatibili ma con gradi di incoerenza, potrebbe generare distorsioni e criticità del processo medesimo già in atto. L'INU ritiene, in ordine a questi aspetti, che i contenuti del PdLR, per quanto possibile, vadano riportati nell'alveo della Nuova Legge Urbanistica.

In relazione alla suddetta considerazione generale, comunque si riportano di seguito alcuni contributi puntuali, non esaustivi, volti al miglioramento dell'articolato del PdLR:

- **Artt. 2 e 3:** la modifica da "*recupero a fini residenziali*" a "*recupero a fini abitativi*" potrebbe alimentare una prassi che incentivi l'uso abitativo per affitti brevi (uso turistico). Sarebbe consigliabile ritornare alla prima definizione, incoraggiando in particolare il recupero come prima casa (giovani coppie). Inoltre, consentire l'applicazione nella norma a tutti gli immobili, decorsi tre anni dal conseguimento dell'agibilità, non è coerente con la *ratio* stessa della stessa, cioè il recupero, applicazione che darebbe soddisfazione a limitate esigenze di residenza nel tessuto edilizio esistente, in deroga anche ai futuri PUC.

Infine, si ritiene opportuno precisare che il progetto di recupero deve garantire condizioni igienico-sanitarie idonee alla residenza, anche attraverso l'adozione di soluzioni alternative.

- **Art. 4:** per l'esecuzione di manufatti leggeri rimovibili quali pensiline, tettoie e pergolati, senza alcun titolo abilitativo, si ritiene che debba essere introdotta, oltre alla limitazione di altezza già contenuta nell'articolo, anche una limitazione delle dimensioni in pianta, da correlare al contesto entro cui l'opera viene eseguita. Lasciare libera la dimensione in pianta potrebbe consentire la realizzazione di manufatti che potrebbero presentare un notevole impatto ambientale e paesaggistico.
- **Art. 5:** si chiede di eliminare l'articolo, poiché il tema è già trattato nella LR 58/23 "*Nuova Legge Urbanistica sul Governo del Territorio*" in relazione al nuovo processo di pianificazione ivi definito.
- **Art. 6:** al C.1 lett. a) si definisce variazione essenziale ogni variazione di destinazione d'uso da residenziale a produttivo, a

direzionale, etc. Sia l'art. 30 quater della L.R. n. 18/1983, sia l'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2021, e sia l'art. 5 C. 5 della L.R. 49/2012 permettono di fatto, con procedimenti semplificati, la variazione d'uso da direzionale a residenziale di singole unità immobiliare anche senza recuperare standard urbanistici. Si chiede di eliminare dalla variazione essenziale, le variazioni d'uso da direzionale a residenziale e viceversa in singole unità immobiliari, per esempio di piccole dimensioni, rimandandolo alla parziale difformità.

Con riferimento ai parametri di cui ai punti 7. *Sedime* e 18. *Sagoma* della Tabella A del RET (C.1 lett. b), va tenuto conto che l'Art. 3 C.1 lett. d) del DPR 380/2001, ammette *“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'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico”*.

- **Art. 10:** al C.1 lett. a) e b) si sostituiscono le parole *“esercizi commerciali di vicinato”* con la parola *“commerciale”*. A tale sostituzione consegue la possibilità di introdurre in ambiti insediativi non compatibili anche grandi superfici commerciali, usi che potrebbero essere insostenibili in relazione a diversi aspetti urbanistici. Si chiede di mantenere la prima definizione, o in subordine di modificarla in *“commerciale compatibile con la struttura e la dimensione insediativa esistente”*. Tale annotazione riguarda anche l'art. 7 e l'art. 14.
- **Art. 13:** si chiede di estendere la individuazione e ricognizione delle aree degradate e degli edifici dismessi a tutte le aree artigianali e industriali dei comuni abruzzesi, non limitandole ai soli Nuclei di Sviluppo Industriale. Infatti, è noto che il tema della dismissione di edifici industriali e artigianali è diffuso su tutto il territorio regionale, in particolare nelle aree più deboli e in crisi, come ad esempio le aree interne.

Per le aree diverse dai NSI, la ricognizione potrebbe essere effettuata a cura dei Comuni su richiesta della Regione, e l'Accordo di Programma (Commi 2, 3 e 4) dovrebbe essere esteso anche a quest'ultimi.

Non è chiaro come sono individuate, ad esito della ricognizione, le fattispecie di cui all'art. 14 (singoli interventi di recupero/riconversione) e quelle di cui all'art. 15 (interventi estesi a un ambito, attuati con progetto urbano). I contenuti dell'accordo di programma di cui al comma 4 potrebbero essere integrati con indirizzi in tal senso.

Si ritiene opportuno introdurre incentivi per la demolizione senza ricostruzione, per accorpamenti e razionalizzazioni degli insediamenti con finalità di desigillazione.

- **Art. 15:** il C.2 dispone che i soggetti promotori degli interventi di riqualificazione e rigenerazione delle aree degradate, presentino al SUAP territorialmente competente (governato dai Comuni) la proposta di Progetto urbano, la Convenzione urbanistica, la Relazione economico-finanziaria e la Verifica di assoggettabilità a VAS. Si ritiene che tale procedimento debba essere invece riferito all'ARAP a cui fa capo la gestione dei PTSI e sui cui suoli ha competenza.

**Art. 16:** al C. 2 si consente la monetizzazione degli standard urbanistici (DI 1444/68) nel caso in cui gli interventi di recupero e riconversione degli edifici dismessi e di riqualificazione e rigenerazione delle aree degradate prevedano una modifica (incremento?) del carico urbanistico. Considerato che l'estensione delle aree interessate dagli interventi può essere notevole e che tali aree consentirebbero di realizzare necessarie aree verdi utili ad esempio alla desigillazione (LR 58/23), si ritiene che la monetizzazione in questo caso non sia sostenibile. In ogni caso, la monetizzazione dovrebbe essere anteposta alla verifica della possibilità di realizzare opere e interventi di desigillazione, anche con bonifica.

Si chiede di approfondire il tema degli standard urbanistici inserendo nel presente testo disposizioni più specifiche, in virtù di quanto espressamente indicato alle Regioni dall'art. 2-bis, C. 1 (*deroghe al DI 1444/68*), del Testo unico dell'Edilizia, affinché tali dotazioni risultino effettivamente funzionali ai nuovi assetti ed esigenze, al tema dei cambiamenti climatici e della transizione ecologica, evitando il ricorso diffuso alla monetizzazione sostitutiva.

- **Art. 17:** in ordine alle *Condizioni e criteri per le modifiche di destinazione d'uso* proposte dall'articolo, si ritiene che vada anzitutto fatto riferimento all'Art. 13 "*Modifiche di destinazione d'uso*" della LR 58/23, così come modificato dall'Art. 7 del presente PdLR, evitando così possibili incoerenze tra il PdLR e la LR 58/23. Si chiede inoltre di aggiungere che le modifiche di destinazione d'uso sono consentite a patto che esse siano *compatibili con la struttura e la dimensione insediativa esistente*. Tra le destinazioni si chiede di introdurre anche quelle tecnologiche, relative agli impianti di produzione di energia alternativa.

Infine la Regione valuti che, la possibilità di realizzare medie strutture di vendita e terziario in generale in aree NSI (soggette a esproprio) potrebbe porre una questione di disparità di condizioni rispetto a simili attività in aree del PRG, la cui cessione/acquisizione segue le normali regole di mercato.

- **Art. 19:** come nel caso dell'Art. 17, anche in questo si ritiene che anzitutto vada fatto riferimento all'Art. 12 "*Incrementi volumetrici per ampliamenti di edifici non residenziali*" della LR 58/23, evitando così possibili incoerenze tra il PdLR e la LR 58/23, evitando soprattutto di introdurre incentivi specifici per il recupero e la riconversione di edifici all'interno dei NSI.

Si rimane a disposizione per eventuali richieste di approfondimento.

Cordiali saluti

  
Il Presidente  
Sez. Abruzzo e Molise  
Donato Di Ludovico