

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2826

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
(SALVINI)

DAL MINISTRO PER LE RIFORME ISTITUZIONALI E LA SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA
(ALBERTI CASELLATI)

E DAL MINISTRO PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
(ZANGRILLO)

Delega al Governo per l'adozione del codice dell'edilizia
e delle costruzioni

Presentato il 27 febbraio 2026

ONOREVOLI DEPUTATI ! — Il presente disegno di legge ha ad oggetto il conferimento di una delega al Governo per l'adozione di uno o più decreti legislativi volti a realizzare un'ampia e organica riforma della disciplina in materia edilizia e di sicurezza delle costruzioni. L'obiettivo primario è quello di superare le innumerevoli criticità che affliggono il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (di seguito, testo unico dell'edilizia o TUE), per restituire al Paese un quadro normativo certo, semplice, moderno e capace di

sostenere lo sviluppo economico, la sicurezza dei cittadini e la riqualificazione del patrimonio immobiliare nazionale.

1. Premessa

A oltre vent'anni dalla sua entrata in vigore, il TUE, pur avendo rappresentato un lodevole e necessario tentativo di codificazione di una materia storicamente frammentata, mostra oggi i segni di un'obsolescenza strutturale che ne inficia l'efficacia e ne rende l'applicazione un esercizio di complessità per cittadini, professionisti e per la stessa pubblica amministrazione, ai suoi diversi livelli.

L'intervento normativo che si propone non è più differibile. Esso costituisce una leva strategica per la modernizzazione del Paese, per la competitività del settore delle costruzioni – che, secondo i dati dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) e dell'Associazione nazionale costruttori edili (ANCE), rappresenta una componente fondamentale del prodotto interno lordo italiano – e per la certezza dei diritti dei proprietari di immobili.

1.1. Il contesto normativo attuale

Il testo unico dell'edilizia nacque con l'ambizioso proposito di unificare e razionalizzare la pluralità di fonti normative che si erano stratificate in modo disorganico per quasi sessant'anni. L'intento del legislatore del 2001 era quello di creare un *corpus* normativo unitario che offrisse un riferimento stabile per l'attività edilizia, definendo titoli abilitativi, procedure, vigilanza e sanzioni.

Tale proposito, tuttavia, è stato progressivamente eroso da un processo di modifiche puntuali, integrazioni e deroghe. Ad oggi, il TUE ha subito decine di interventi legislativi, spesso realizzati tramite decretazione d'urgenza per rispondere a contingenze economiche o emergenziali. Questi interventi, nascendo comunque da esigenze condivisibili, hanno trasformato il TUE in un mosaico normativo disorganico, generando sovrapposizioni, antinomie e vuoti interpretativi.

A questa frammentazione interna si aggiunge una frammentazione esterna, altrettanto problematica. L'attività edilizia è, per sua natura, una materia trasversale che interseca una pluralità di altri interessi pubblici tutelati da normative di settore altrettanto complesse. Ci si riferisce, in particolare, a:

la disciplina urbanistica (legge 17 agosto 1942, n. 1150), che, attraverso gli strumenti di pianificazione come il piano regolatore generale, predetermina la vocazione e l'edificabilità dei suoli, stabilendo a monte le condizioni e i limiti (destinazioni d'uso, indici, altezze) per qualsiasi intervento di trasformazione edilizia;

la disciplina dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, codice dei beni culturali e del paesaggio), che introduce procedimenti autorizzativi autonomi e spesso temporalmente disallineati rispetto ai titoli edilizi;

la normativa ambientale (decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cosiddetto « testo unico ambientale »), che impone valutazioni e adempimenti specifici;

la normativa antisismica;

la disciplina in materia di efficienza energetica, sicurezza degli impianti e barriere architettoniche, anch'essa contenuta in una pluralità di fonti di rango primario e secondario;

la legislazione regionale, che, nell'esercizio della propria competenza concorrente in materia di « governo del territorio », ha spesso introdotto discipline procedurali e definizioni non sempre coerenti con il quadro nazionale.

Al riguardo, appare opportuno ricordare che il decreto-legge « salva casa » (decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105) ha rappresentato una prima iniziativa del Governo volta a rimuovere alcune delle più significative criticità che hanno storicamente afflitto il settore edilizio italiano.

In tale contesto, la delega legislativa assume la funzione di strumento normativo imprescindibile per dare piena attuazione al processo di riforma già incoato dal succitato decreto. Essa costituisce l'elemento necessario al completamento di un più ampio e organico quadro regolatorio, la cui finalità precipua è la razionalizzazione e la semplificazione dei procedimenti amministrativi. Tali procedimenti, nella loro attuale configurazione, aggravano l'*iter* autorizzativo dell'attività edilizia, ponendosi come ostacolo agli interventi di sviluppo e di rigenerazione del patrimonio immobiliare.

1.2. Le principali criticità dell'assetto vigente

Le ragioni che impongono un intervento di riforma organica possono essere sintetizzate nelle seguenti macro-criticità.

1.2.1. Ambiti di competenza statale e regionale e il ruolo dei livelli essenziali delle prestazioni

La disciplina del governo del territorio in Italia è da anni caratterizzata dalla non chiara ripartizione delle competenze tra Stato e regioni. Nonostante la riforma del titolo V della parte seconda della Costituzione (legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3) avesse l'intento di definire meglio i rispettivi ambiti, la realtà ha mostrato un quadro ancora frammentato e complesso. Questa ambiguità non è un mero tecnicismo giuridico, si traduce in problemi concreti e tangibili che impattano direttamente sulla pianificazione e sullo sviluppo del territorio.

Le criticità emergenti dalla frammentazione delle competenze tra Stato e regioni in materia di governo del territorio si manifestano in plurimi e gravosi effetti.

Si osserva, innanzitutto, una frequente incidenza di sovrapposizioni normative e conflitti di attribuzione: la coesistenza di interventi legislativi statali e regionali su materie contigue o interconnesse determina un intricato groviglio di disposizioni di difficile interpretazione. Tale scenario genera una diffusa incertezza applicativa per i cittadini, le imprese e gli operatori del settore, ciò compromettendo la certezza del diritto.

L'assenza di una chiara e univoca delimitazione dei confini giurisdizionali è causa di un elevato numero di ricorsi dinanzi alla Corte costituzionale e ai tribunali amministrativi. Questi contenziosi rallentano drasticamente l'approvazione degli strumenti urbanistici, l'emissione dei permessi di costruire e, più in generale, l'attuazione di qualsivoglia iniziativa edilizia o infrastrutturale, con un significativo impatto negativo sugli investimenti e sull'economia complessiva del Paese.

Ulteriore conseguenza è la generazione di disparità territoriali. Talvolta l'assenza di principi unitari chiari e cogenti può condurre a significative eterogeneità nelle regole edilizie tra le diverse aree regionali.

Un tentativo di introdurre maggiore chiarezza e uniformità in questo contesto è stato l'introduzione dei livelli essenziali delle

prestazioni (LEP). I LEP sono stati pensati per definire uno *standard* minimo di servizi e prestazioni che lo Stato deve garantire su tutto il territorio nazionale, indipendentemente dalla regione di appartenenza, in materie di competenza concorrente. Nel contesto del governo del territorio e dell'edilizia, la definizione di LEP costituisce uno strumento cruciale volto a superare le frammentazioni.

Al riguardo si rappresenta che in data 19 maggio 2025 è stato approvato dal Consiglio dei ministri il disegno di legge recante delega al Governo per la determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni (atto Senato n. 1623). Tale disegno di legge – volto ad apportare i correttivi resi necessari dalla sentenza della Corte costituzionale n. 192 del 2024 al percorso di determinazione dei LEP già avviato con l'articolo 1, commi da 791 a 801-*bis*, della legge 29 dicembre 2022, n. 197 (legge di bilancio 2023), e proseguito con la legge 26 giugno 2024, n. 86 – riguarda in particolare le specifiche funzioni disciplinate dalla normativa vigente nelle materie, tra le quali il governo del territorio, suscettibili di autonomia differenziata indicate dall'articolo 3, comma 3, della legge n. 86 del 2024. Il disegno di legge delega in esame si coordina con i contenuti del disegno di legge sui LEP in materia di edilizia e si basa sull'istruttoria svolta ai fini della predisposizione del medesimo disegno di legge.

Si ricorda che il citato disegno di legge sui LEP è stato elaborato sulla base di un'approfondita istruttoria condotta in seno alla Cabina di regia per la determinazione dei LEP, istituita ai sensi dell'articolo 1, comma 792, della legge n. 197 del 2022, presieduta dal Ministro per gli affari regionali e le autonomie e composta dal Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, dal Ministro per le riforme istituzionali e la semplificazione normativa, dal Ministro dell'economia e delle finanze, dai Ministri competenti per le materie di cui all'articolo 116, terzo comma, della Costituzione, dal Presidente della Conferenza delle regioni, dal Presidente dell'Unione delle province d'Italia

(UPI) e dal Presidente dell'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI).

Peraltro, al fine di assicurare un supporto tecnico qualificato alla Cabina di regia, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 23 marzo 2023 è stato istituito un Comitato tecnico-scientifico con funzioni istruttorie per l'individuazione dei LEP (CLEP), con compiti di studio, approfondimento tecnico ed elaborazione di contributi ai fini dell'espletamento delle funzioni della Cabina di regia. Nell'ambito del CLEP sono stati costituiti 10 sottogruppi distinti per aree tematiche, ciascuno competente per alcune materie tra quelle indicate dall'articolo 116, terzo comma, della Costituzione; poiché la determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale è configurata dall'articolo 117, secondo comma, lettera *m*), della Costituzione come una competenza statale attinente a tutta la legislazione, ai 10 iniziali è stato poi aggiunto un undicesimo sottogruppo, al quale è stata demandata l'analisi di tutte le materie ulteriori rispetto a quelle di cui all'articolo 116, terzo comma, della Costituzione.

Ciascun sottogruppo, con la partecipazione dei referenti delle singole amministrazioni interessate, ha definito una relazione sugli ambiti di propria competenza, in cui sono stati riportati gli esiti dell'analisi svolta, anche con indicazioni alternative. È stato quindi pubblicato, in data 30 ottobre 2023, un primo rapporto complessivo del Comitato, che, oltre ad individuare le cosiddette « materie LEP », nel perimetro di quelle suscettibili di autonomia differenziata, ha definito criteri e indirizzi sulla base dei quali individuare e redigere i LEP, ha identificato le prestazioni, a legislazione vigente, per le quali definire i medesimi LEP e ha formulato le ipotesi di LEP. Il successivo Rapporto, prodotto nel dicembre 2024, ha riportato i risultati della successiva fase di attività del CLEP, relativa alle materie ulteriori rispetto a quelle di cui all'articolo 116, terzo comma, della Costituzione (sottogruppo 11) e all'analisi della metodologia per l'individuazione di

costi e fabbisogni *standard* rispetto ai LEP individuati nella prima fase (sottogruppo 12).

Sul punto va infine precisato che, nonostante l'illegittimità costituzionale dei commi da 791 a 801-*bis* dell'articolo 1 della legge n. 197 del 2022, dichiarata in via consequenziale con la sentenza n. 192 del 2024, la Corte ha espressamente statuito che resta fermo il lavoro istruttorio e ricognitivo compiuto sulla base di dette norme e ha menzionato espressamente il lavoro svolto dal CLEP quale possibile ausilio nella determinazione dei LEP.

Infine, la persistente incertezza per gli investitori rappresenta un deterrente non indifferente. Il settore edilizio, per attrarre capitali, necessita di un quadro giuridico stabile e prevedibile. Un assetto normativo instabile e soggetto a continue modifiche o a interpretazioni contrastanti scoraggia sia gli investitori nazionali che quelli esteri, frenando così la necessaria riqualificazione urbana e la costruzione di nuove e strategiche infrastrutture.

1.2.2. Eccessiva complessità e onerosità dei procedimenti amministrativi

La scelta del corretto titolo abilitativo (comunicazione di inizio lavori asseverata – CILA, segnalazione certificata di inizio attività – SCIA, segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire – SCIA Alternativa e permesso di costruire – PdC) è divenuta una questione di esegesi giuridica. Le definizioni degli interventi edilizi contenute nell'articolo 3 del TUE (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), pur essendo state oggetto di ripetute modifiche, rimangono ambigue sui confini applicativi, alimentando un vastissimo contenzioso.

Secondo un'analisi dell'ANCE, i tempi medi per l'ottenimento di un permesso di costruire in Italia superano di gran lunga quelli dei principali *partner* europei, con costi burocratici che incidono in maniera significativa sul costo finale dell'opera. Questa lentezza non solo frena gli investimenti, ma genera anche un clima di sfiducia verso

le istituzioni. Lo sportello unico per l'edilizia (SUE), che doveva rappresentare il punto di accesso unificato per l'interessato, è spesso un'interfaccia non pienamente funzionante, che non riesce a coordinare efficacemente i pareri e gli atti di assenso degli altri enti coinvolti (soprintendenze, vigili del fuoco, aziende sanitarie locali, genio civile).

1.2.3. L'instabilità interpretativa e il proliferare del contenzioso

La scarsa chiarezza del dato normativo ha delegato di fatto alla giurisprudenza amministrativa il compito di definire i contorni di istituti fondamentali. Ciò ha generato un'allarmante instabilità interpretativa, con orientamenti dei tribunali amministrativi regionali (TAR) e del Consiglio di Stato spesso ondivaghi e mutevoli nel tempo.

Questioni cruciali come la nozione di « ristrutturazione edilizia pesante », la distinzione tra « volume tecnico » e « nuova volumetria » o i limiti di applicabilità della SCIA sono state oggetto di sentenze contrastanti, rendendo impossibile per i professionisti e i cittadini avere un riferimento certo. Questo « diritto vivente » di fonte giurisprudenziale, per quanto inevitabile, ha assunto proporzioni patologiche. Il Rapporto sulla giustizia amministrativa evidenzia ogni anno come il contenzioso in materia urbanistico-edilizia rappresenti una delle fette più cospicue del totale, con un enorme dispendio di risorse pubbliche e private.

1.3. I macro-obiettivi della delega legislativa

Il disegno di legge delega in esame si prefigge di superare le criticità evidenziate attraverso il perseguimento di obiettivi chiari e misurabili, che guideranno l'azione del Governo nell'esercizio della delega, volti a modernizzare e rendere più efficiente l'intero corpus normativo. Si precisa che l'elencazione che segue, pur individuando le direttrici principali dell'intervento riformatore, non è esaustiva delle finalità perseguite dalla delega, per le quali si rimanda

alla più dettagliata descrizione dei singoli principi e criteri direttivi.

Un obiettivo di fondamentale importanza, volto a superare le attuali criticità interpretative e applicative, è chiarire gli ambiti di competenza statale e regionale. La non chiara ripartizione delle competenze tra i diversi livelli di governo ha storicamente generato incertezze, sovrapposizioni normative e frequenti contenziosi, rallentando l'efficacia dell'azione amministrativa e la certezza del diritto. La delega intende definire con maggiore precisione i rispettivi ambiti di intervento, contribuendo a un quadro normativo più coeso e funzionale.

Tra i principali scopi vi è la semplificazione della normativa e dell'attività amministrativa. L'attuale assetto normativo, caratterizzato da stratificazioni e complessità, ha spesso generato oneri procedurali eccessivi per cittadini e imprese, rallentando l'avvio e la conclusione delle iniziative edilizie. L'obiettivo è, pertanto, la razionalizzazione delle disposizioni e dei procedimenti, al fine di ridurre i tempi e i costi amministrativi.

Strettamente connessa a ciò è la volontà di dare certezza ai procedimenti di rilascio dei titoli abilitativi. L'efficienza e la trasparenza delle procedure di rilascio dei permessi di costruire, delle SCIA e di altri titoli sono essenziali per il buon funzionamento del settore. L'intervento normativo intende eliminare le discrezionalità e innalzare il livello di prevedibilità degli esiti procedurali.

In tale contesto, si persegue altresì l'obiettivo di semplificare la dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile. La complessità nell'accertamento della conformità urbanistico-edilizia degli immobili rappresenta un ostacolo significativo nelle transazioni immobiliari e negli interventi edilizi. La delega mira a introdurre meccanismi più agili e certi per la comprova della regolarità degli immobili.

Si intende, inoltre, procedere al riordino delle difformità e delle procedure in sanatoria. L'attuale disciplina, spesso frammentata e disorganica, ha generato inefficienze e incertezze nella gestione delle difformità

edilizie. La riforma è volta a razionalizzare l'intero sistema delle sanzioni e delle procedure di regolarizzazione, favorendo la certezza del diritto e il recupero del patrimonio esistente.

2. Descrizione dell'articolato

Articolo 1 (*Delega al Governo*).

L'articolo 1 conferisce al Governo una delega legislativa finalizzata a un'ampia e necessaria revisione della normativa in materia di edilizia e costruzioni. L'obiettivo primario è la semplificazione e il riordino di un settore strategico per il Paese, che oggi sconta le conseguenze di un quadro normativo complesso, frammentato e spesso obsoleto.

La delega autorizza il Governo ad adottare, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della legge, uno o più decreti legislativi.

Il fulcro dell'intervento è la redazione del « Codice dell'edilizia e delle costruzioni », volto a una riforma organica della disciplina. Tale riforma avverrà mediante la semplificazione, la razionalizzazione, il riordino nonché la sostituzione della disciplina vigente in materia di edilizia e di sicurezza delle costruzioni.

In particolare, l'intervento si concentra sulle norme di cui al testo unico dell'edilizia, alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 (disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica), e alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 (provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).

Fermo restando che l'oggetto primario e diretto della riforma è la disciplina edilizia, il cui fulcro è attualmente rappresentato dal testo unico dell'edilizia, l'intervento si estende, in primo luogo, alla disciplina legislativa di settore relativa alla sicurezza delle costruzioni, che necessita di un aggiornamento alla luce delle moderne tecniche costruttive e delle accresciute esigenze di sicurezza sismica ed energetica.

In secondo luogo, l'articolo in commento prevede che i decreti delegati re-

chino, altresì, « le disposizioni in materia urbanistica strettamente afferenti alla disciplina edilizia ». L'analisi di questa disposizione rivela la natura e i confini precisi dell'intervento del legislatore delegato in campo urbanistico. Trattasi – come meglio si vedrà nei singoli criteri di delega – di un intervento volto a risolvere antinomie, disallineamenti e criticità che nascono nell'intersezione tra le due discipline. A titolo esemplificativo, l'obiettivo è garantire che il rilascio di un titolo abilitativo edilizio (ad esempio permesso di costruire, SCIA) non sia ostacolato o reso incerto da disposizioni urbanistiche obsolete o non coordinate.

In terzo luogo, si favorisce il coordinamento con altre normative di settore. In particolare, si mira a garantire il coordinamento con la disciplina dei beni culturali e paesaggistici e sanitaria. Questo coordinamento è essenziale per superare le attuali disarmonie che spesso generano ostacoli e rallentamenti nell'attuazione delle iniziative edilizie, assicurando un approccio integrato e sostenibile al governo del territorio. Inoltre, si prevede il coordinamento con qualsiasi altra normativa settoriale che abbia incidenza sull'attività edilizia, in un'ottica di completezza e chiarezza del quadro regolatorio, precisandosi, tuttavia, che sono fatte salve le disposizioni in materia di ricostruzione post-calamità di cui alla legge 18 marzo 2025, n. 40.

La delega impone al Governo di adottare i decreti legislativi delegati nel rispetto dei principi e criteri direttivi specificamente indicati dagli articoli 2, 3 e 4. Questi principi rappresenteranno la bussola che guiderà l'azione riformatrice, garantendo coerenza e direzionalità all'intervento normativo.

Il processo di adozione dei decreti legislativi prevede un *iter* che garantisce il coinvolgimento dei diversi attori istituzionali. La proposta sarà formulata dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri per la pubblica amministrazione, per le riforme istituzionali e la semplificazione normativa, dell'interno, dell'ambiente e della sicurezza energetica, della salute, della cultura, della giustizia, per la protezione civile e le politiche

del mare, per gli affari regionali e le autonomie e dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste. Questo approccio interministeriale assicura che la riforma tenga conto di tutte le implicazioni settoriali e delle diverse sensibilità istituzionali.

Sarà rispettata la procedura di cui all'articolo 5, che definirà ulteriormente i

passaggi procedurali per l'adozione degli atti delegati.

Gli articoli 2, 3 e 4 recano i principi e criteri direttivi per l'attuazione della delega.

A fini di maggior chiarezza espositiva i principi e criteri direttivi sono stati raggruppati in 11 tematiche, di seguito illustrate:

#	Tematica	Principio e criterio di delega (articolo 2, comma 1)
1.	Principi generali	Articolo 2
2.	Competenze Stato, regioni ed enti locali e LEP	Articolo 3
3.	Standardizzazione delle procedure	Articolo 4, lettera <i>a</i>)
4.	Stato legittimo	Articolo 4, lettera <i>b</i>)
5.	Categorie intervento edilizio	Articolo 4, lettera <i>c</i>)
6.	Titoli abilitativi	Articolo 4, lettera <i>d</i>)
7.	Procedure	Articolo 4, lettera <i>e</i>)
8.	Illeciti e forme di sanatoria	Articolo 4, lettera <i>f</i>)
9.	Specifici criteri di delega	Articolo 4, lettere da <i>g</i>) a <i>m</i>)
10.	Rigenerazione urbana	Articolo 4, lettera <i>n</i>)
11.	Costruzioni	Articolo 4, lettera <i>o</i>)

Articolo 2 (*Principi e criteri direttivi generali*).

1. PRINCIPI GENERALI

L'articolo 2 reca i principi e criteri direttivi generali per l'attuazione della delega.

La lettera *a*) reca un principio di delega volto a realizzare un'opera di razionalizzazione, semplificazione e riordino profonda e necessaria nel vasto e spesso frammentato panorama normativo italiano relativo all'edilizia e alle costruzioni.

L'obiettivo primario è la creazione di un testo normativo omogeneo, che possa fungere da riferimento unico e coerente per tutti gli operatori del settore, dai professionisti ai cittadini, dalle imprese alle pubbliche amministrazioni.

La razionalizzazione si concentrerà su più fronti, tutti interconnessi per garantire

un approccio olistico e integrato alla disciplina legislativa:

edilizia: saranno oggetto di riordino tutte le disposizioni che regolano l'attività edilizia in senso lato;

tecnica per le costruzioni: un *focus* specifico sarà posto sulle disposizioni di rango legislativo applicabili alle costruzioni. Di talché non risultano ricomprese le cosiddette norme tecniche per le costruzioni (NTC), le quali rimarranno ad un rango di disciplina sub-primaria;

raccordo con normative connesse: la delega prevede esplicitamente un raccordo sistematico con altre normative fondamentali che incidono direttamente sul processo costruttivo e sull'utilizzo del territorio, ivi compresa la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (comprese le barriere senso-percettive e quelle che ostacolano l'orientamento e la ricono-

scibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo), di resistenza, stabilità, affidabilità e sostenibilità ambientale delle costruzioni.

In linea con il principio di delega di cui alla lettera *a*), la lettera *b*) mira a garantire il massimo coordinamento normativo. Non si tratta solo di riordinare le disposizioni interne all'edilizia, ma di assicurare che le modifiche apportate in questo settore siano armonicamente integrate con una serie di altre discipline che, pur essendo autonome, hanno una profonda incidenza sull'attività edilizia e sulle costruzioni. L'obiettivo è eliminare sovrapposizioni, contraddizioni e lacune che spesso rallentano i processi e generano incertezze per operatori e cittadini.

La legge delega autorizza altresì un'operazione di manutenzione normativa in ambito urbanistico mirata e funzionale alla riforma edilizia. I decreti legislativi delegati interverranno sulla disciplina urbanistica in modo limitato e strumentale, con l'obiettivo di: *(i)* eliminare le sovrapposizioni e le incongruenze tra la normativa urbanistica e quella edilizia; *(ii)* semplificare gli aspetti procedurali della pianificazione attuativa che condizionano direttamente l'attività costruttiva; *(iii)* armonizzare gli istituti di confine (ad esempio destinazioni d'uso, *standard*) per garantire certezza giuridica e celerità.

Inoltre, la delega prevede un'integrazione attenta con i seguenti ambiti:

tutela dei beni culturali e paesaggistici: l'edilizia, soprattutto in Italia, incide profondamente sul patrimonio storico, artistico e paesaggistico. Le nuove disposizioni edilizie dovranno essere coerenti con il codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio, 2004, n. 42) e con le normative regionali e locali in materia. Questo significa armonizzare i procedimenti autorizzativi, le definizioni e le prescrizioni, garantendo che lo sviluppo edilizio avvenga nel pieno rispetto e nella valorizzazione delle identità culturali e ambientali dei luoghi. Sarà fondamentale bilanciare le esigenze di modernizzazione e sviluppo con la conservazione del patrimonio;

sanitaria: tale aspetto include le disposizioni in materia di requisiti igienico-sanitari, tra le quali, quelle recate dal decreto ministeriale 5 luglio 1975 in relazione ai locali d'abitazione;

normative di settore con incidenza sull'attività edilizia: tale aspetto comprende tutte quelle disposizioni specialistiche che, pur non essendo primariamente edilizie, hanno un impatto diretto o indiretto sulle costruzioni. Si pensi a titolo esemplificativo alle normative ambientali, alle normative sull'efficientamento energetico e alle normative sanitarie.

La lettera *c*) mira alla ricostituzione di un *corpus* normativo unitario e coerente, intervenendo per eliminare le norme ridondanti, dirimere i contrasti tra disposizioni apparentemente simili, ma sostanzialmente divergenti e colmare le lacune che oggi costringono spesso a interpretazioni complesse o a ricorsi a fonti diverse, con il rischio di applicazioni disomogenee sul territorio.

Un aspetto innovativo e particolarmente rilevante di questo principio di delega risiede nella volontà di promuovere la completezza, l'eshaustività e l'immediata applicabilità dei futuri decreti legislativi. Per raggiungere tale obiettivo si prevede, tra l'altro, l'inserimento della disciplina attuativa in appositi allegati ai decreti legislativi, che possono essere successivamente modificati o sostituiti con regolamenti adottati secondo la procedura relativa al rango della disciplina regolamentare oggi vigente e, quindi, attraverso le procedure previste dall'articolo 17, commi 1 o 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400. Ciò consentirà un aggiornamento più agile e tempestivo delle disposizioni tecniche e attuative, senza la necessità di ricorrere ogni volta a un nuovo intervento legislativo di pari rango al decreto. Tale opzione appare tanto più necessaria in un settore come quello dell'edilizia, in costante evoluzione.

Articolo 3 (*Principi e criteri direttivi sul riparto competenze tra lo Stato e le regioni nella materia edilizia e delle costruzioni*).

2. COMPETENZE STATO, REGIONI ED ENTI LOCALI E LEP

I principi e criteri di delega di cui all'articolo 3 sono volti a rafforzare la coerenza e l'unitarietà dell'ordinamento chiarendo i limiti derivanti dalle competenze esclusive statali nonché la cornice costituita dai principi fondamentali nella materia concorrente « governo del territorio ». Ciò al fine di chiarire le competenze degli enti locali e assicurare efficienza e certezza del diritto nell'esercizio delle funzioni in materia edilizia.

L'attuazione di tali principi richiederà un attento bilanciamento tra le esigenze di uniformità nazionale e le autonomie territoriali, nella consapevolezza che una disciplina chiara, efficiente e coerente in materia edilizia e delle costruzioni è presupposto essenziale per lo sviluppo economico, la tutela del territorio e la qualità della vita dei cittadini.

In particolare, il comma 1 delega il Governo a operare una ricognizione e una qualificazione giuridica delle norme all'interno del nuovo codice. Poiché la disciplina edilizia (parte del « governo del territorio », materia concorrente) si interseca inevitabilmente con materie di competenza esclusiva statale, questo criterio impone al legislatore delegato un'operazione di « qualificazione » delle norme con particolare riferimento a:

ordinamento civile e penale (lettera *l*): per garantire l'uniformità dei rapporti tra privati (ad esempio distanze, proprietà) e delle fattispecie di reato;

LEP (lettera *m*): per assicurare diritti civili e sociali uniformi su tutto il territorio (dettagliati al comma successivo);

tutela dell'ambiente e dei beni culturali (lettera *s*): per porre limiti inderogabili a tutela di interessi primari costituzionalmente protetti.

In sintesi, il criterio impone al legislatore delegato di operare una ricognizione

rigorosa delle norme statali che, per la loro natura di principi informatori dell'ordinamento o per la competenza esclusiva dello Stato, costituiscono un limite invalicabile alla potestà legislativa regionale in materia di governo del territorio.

Il comma 2 conferisce delega al Governo per la determinazione dei LEP in materia di « governo del territorio », con particolare riferimento alle specifiche funzioni disciplinate dalla normativa vigente in tema di attività edilizia.

In sintesi, la *ratio legis* sottesa a tali disposizioni è la creazione di un quadro normativo uniforme a livello nazionale per garantire livelli minimi di prestazioni demandando al potere esecutivo, tramite l'esercizio della delega legislativa, la specificazione tecnica di tali LEP, in un'ottica prestazionale.

Con particolare riferimento all'attività edilizia, si pone l'accento, tra l'altro, sul divieto di duplicazione delle richieste documentali, sulla definizione di *standard* inderogabili relativi allo stato legittimo degli immobili, sulla correlazione tra categorie di interventi e titoli abilitativi, sulla semplificazione procedimentale, sulla semplificazione dei mutamenti di destinazione d'uso, sui requisiti igienico-sanitari e sugli *standard* tecnici di sicurezza, sulle forme di vigilanza, sulla tipizzazione delle violazioni edilizie, sugli *standard* procedurali per la sanatoria e sugli *standard* edilizi statali.

Il criterio di delega si coordina con quanto previsto dal disegno di legge recante delega al Governo per la determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni approvato in data 19 maggio dal Consiglio dei ministri (atto Senato n. 1623). Al riguardo, si ricorda in questa sede che il disegno di legge è volto, in particolare, a dare seguito alla sentenza della Corte costituzionale n. 192 del 2024.

Infine, con il comma 3 si intende delegare il Governo all'individuazione delle disposizioni che determinano i principi fondamentali della materia di legislazione concorrente « governo del territorio », di cui all'articolo 117, terzo comma, della Costituzione. In tal senso, il comma 3 è specu-

lare al comma 1 e completa il riparto costituzionale delle competenze.

Storicamente, la principale criticità del testo unico dell'edilizia è stata la mancata distinzione tra « principi fondamentali » statali e « norme di dettaglio » regionali, generando un vasto contenzioso.

Questo criterio di delega impone al Governo di superare tale ambiguità attraverso una clausola di « qualificazione ». Il legislatore delegato dovrà individuare e specificare espressamente quali disposizioni del nuovo codice costituiscono i « principi fondamentali » della materia.

L'obiettivo è duplice: da un lato, garantire un'applicazione omogenea su tutto il territorio nazionale dei pilastri della disciplina (come le definizioni degli interventi o i titoli abilitativi); dall'altro, delimitare chiaramente l'ambito di autonomia legislativa delle regioni, che potranno legiferare nel dettaglio nel rispetto dei principi così definiti dallo Stato.

Articolo 4 (*Principi e criteri direttivi specifici*).

3. STANDARDIZZAZIONE DELLE PROCEDURE

La lettera a) introduce un forte impulso alla semplificazione amministrativa e alla standardizzazione delle procedure. Il legislatore delegato è chiamato a promuovere, non a imporre unilateralmente, l'adozione di modelli uniformi e standardizzati. Lo strumento individuato per raggiungere tale obiettivo è quello degli accordi e delle intese in sede di Conferenza unificata.

4. STATO LEGITTIMO

La lettera b) reca uno specifico criterio di delega in relazione allo stato legittimo.

Preliminarmente appare opportuno ricordare che le verifiche di regolarità e conformità dell'immobile verso i profili urbanistico-edilizi hanno preso il nome di stato legittimo con il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120 (cosiddetto « decreto semplificazioni »).

La disciplina dello stato legittimo dell'immobile, sebbene formalmente introdotta nel testo unico dell'edilizia dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, ad opera del decreto-legge n. 76 del 2020, affonda le sue radici in un preesistente quadro normativo e giurisprudenziale che già imponeva la verifica della conformità edilizia.

Con l'avvento del decreto-legge n. 76 del 2020, si è inteso definire in modo esplicito tale concetto, correlato alla disciplina delle tolleranze edilizie (nuovo articolo 34-bis del testo unico dell'edilizia). Quest'ultimo articolo, al terzo comma, ha cristallizzato l'obbligo di una preventiva verifica immobiliare, distinguendo tra:

1) stato legittimo « commerciale », richiesto negli atti di trasferimento immobiliare tra vivi (ad esempio compravendite);

2) stato legittimo « amministrativo », necessario per le pratiche edilizie.

Come chiarito dalla giurisprudenza (Consiglio di Stato n. 7829/2023 e n. 8339/2023), l'introduzione dello stato legittimo nel 2020 non ha creato un nuovo obbligo, ma ha piuttosto formalizzato e reso esplicito un principio preesistente e permanente dell'ordinamento giuridico: l'obbligo di edificare previo titolo autorizzatorio. Le verifiche di stato legittimo e conformità urbanistica erano, pertanto, implicitamente ma saldamente richieste anche prima dell'espressa previsione del decreto-legge n. 76 del 2020.

Il recente decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (cosiddetto decreto « salva casa »), è intervenuto in maniera significativa sulla disciplina dello stato legittimo dell'immobile, apportando modifiche all'articolo 9-bis del testo unico dell'edilizia, al fine di razionalizzare gli adempimenti a carico dei legittimi proprietari o aventi titolo per comprovare lo stato legittimo degli immobili e delle unità immobiliari mediante una duplice semplificazione, di natura formale e sostanziale.

L'attuale formulazione dell'articolo 9-bis, comma 1-bis, del testo unico semplifica, dal punto di vista formale, i titoli necessari a dimostrare lo stato legittimo degli immobili

e riduce gli oneri documentali a carico dei privati, prevedendo che:

a) per gli immobili o le unità immobiliari interessati da interventi edilizi successivi al momento del rilascio del titolo abilitativo originario, lo stato legittimo possa essere comprovato con la presentazione del titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o unità immobiliare;

b) la predetta semplificazione possa essere fatta valere a condizione che il titolo edilizio più recente sia stato rilasciato dall'amministrazione competente all'esito di un procedimento che abbia riguardato, anche parzialmente, il medesimo immobile o unità immobiliare e che, in ragione degli elementi forniti all'amministrazione, abbia posto la medesima nella condizione di verificare la legittimità dei titoli pregressi.

Inoltre, l'articolo 9-bis, comma 1-bis, del testo unico opera una semplificazione sostanziale dei titoli abilitativi rilevanti ai fini della dimostrazione dello stato legittimo degli immobili, che alla luce del decreto salva casa comprendono anche:

a) i titoli rilasciati o assentiti all'esito delle procedure:

di regolarizzazione degli interventi realizzati come variante in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (segnalazione certificata di inizio attività ex articolo 34-ter, comma 3, del testo unico);

di accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria ex articolo 36 del testo unico; permesso di costruire o SCIA in sanatoria ex articolo 36-bis del testo unico);

relative a interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato, ovvero a interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, del testo unico in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo. In particolare, si fa riferimento al rilascio di un permesso di costruire postumo, in sede di riesame del-

l'originaria domanda di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 38, comma 1, ovvero al pagamento delle sanzioni ex articolo 38 del testo unico, che, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36 del testo unico;

b) il pagamento delle sanzioni previste nei seguenti casi:

interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso, ovvero interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, del testo unico, eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (cosiddetta super-SCIA) o in totale difformità da essa (pagamento delle sanzioni ex articolo 33, commi 2, 4 e 6-bis, del testo unico);

interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, ovvero interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, del testo unico, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (cosiddetta super-SCIA) (pagamento delle sanzioni ex articolo 34, commi 2 e 2-bis, del testo unico);

interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA (pagamento delle sanzioni ex articolo 37 del testo unico);

interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato, ovvero interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, del testo unico in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo (pagamento delle sanzioni ex articolo 38);

c) la dichiarazione relativa alle tolleranze costruttive, esecutive e in materia di distanze e requisiti igienico-sanitari, incluse quelle risultanti dall'applicazione del disposto di cui all'articolo 34-ter, comma 4, del testo unico (dichiarazione di cui all'articolo 34-bis, comma 3, del testo unico).

La *ratio* delle disposizioni in esame è quella di consentire che lo stato legittimo

degli immobili ovvero delle singole unità immobiliari possa essere comprovato non solo attraverso i titoli « tradizionali », assentiti dall'amministrazione competente o formatisi implicitamente per silenzio assenso (come la SCIA e il permesso di costruire, ordinari o in sanatoria), ma anche attraverso strumenti di « regolarizzazione » degli abusi sanabili o delle irregolarità (come il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni asseverate).

Tale obiettivo risulta coerente con le esigenze di certezza del diritto, che impongono di definire chiaramente l'impatto dei singoli procedimenti disciplinati dal testo unico sullo stato legittimo di un immobile o di un'unità immobiliare.

Orbene, il criterio di delega in esame, in coerenza con le modifiche già introdotte, rappresenta un'opportunità significativa per razionalizzare e semplificare ulteriormente la disciplina dello stato legittimo dell'immobile.

L'intervento del legislatore delegato dovrà mirare a una revisione complessiva della disciplina, basandosi sul principio guida specificamente indicato dalla delega: la tutela dell'affidamento del legittimo proprietario o dell'avente titolo. Tale tutela dovrà fondarsi sulla validità del titolo abilitativo più recente, anche formatosi per silenzio-assenso, a condizione che in quest'ultimo siano indicati gli estremi del titolo originario e degli eventuali titoli successivi, asseverati mediante attestazione di un professionista qualificato, ai sensi e per gli effetti, anche penali, previsti dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

In coerenza con questo principio, l'intervento dovrà:

definire in maniera più puntuale i criteri e le procedure per l'attestazione dello stato legittimo, anche attraverso la creazione di modulistiche unificate o piattaforme digitali;

chiarire la documentazione necessaria e sufficiente per la dimostrazione, riducendo l'attuale farraginosità e la discrezionalità interpretativa;

prevedere meccanismi di tutela dell'affidamento che siano efficaci e garanti-

scano la circolazione dei beni senza generare nuovi contenziosi;

armonizzare la disciplina dello stato legittimo con le altre normative vigenti in materia edilizia e urbanistica.

5. CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

La lettera *c*) reca uno specifico criterio di delega relativo al riordino delle categorie di intervento edilizio sulla base della rilevanza dell'intervento, della natura delle attività e del relativo impatto urbanistico ed edilizio.

Si intende quindi operare una complessiva riorganizzazione delle categorie di intervento edilizio, con più chiara distinzione tra interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di trasformazione del territorio.

Preliminarmente, appare opportuno premettere che le disposizioni del testo unico dell'edilizia, a legislazione vigente, recano le seguenti categorie di intervento edilizio:

attività in edilizia libera (cosiddette opere minori) – articolo 6, ivi inclusa:

manutenzione ordinaria – articolo 3, comma 1, lettera *a*);

opere minori residuali (opere non riconducibili alle altre categorie) – articolo 6-bis;

manutenzione straordinaria – articolo 3, comma 1, lettera *b*); ai fini dell'individuazione del titolo si distingue in:

cosiddetta strutturale e prospetti – SCIA;

non strutturale – CILA;

restauro e risanamento conservativo – articolo 3, comma 1, lettera *c*); ai fini dell'individuazione del titolo si distingue in:

strutturale – SCIA;

non strutturale – CILA;

ristrutturazione edilizia – articolo 3, comma 1, lettera *d*); ai fini dell'individuazione del titolo si distingue in:

cosiddetta leggera – SCIA;

cosiddetta pesante – permesso di costruire/SCIA alternativa;

nuova costruzione – articolo 3, comma 1, lettera f);

ristrutturazione urbanistica – articolo 3, comma 1, lettera f).

La principale difficoltà risiede nel confine labile tra le diverse categorie, poiché non di rado interventi che a prima vista paiono ascrivibili a una specifica tipologia possono sconfinare in un'altra o presentare caratteri ibridi.

Emblematico è il caso di una manutenzione straordinaria particolarmente estesa, che può talvolta assumere connotazioni prossime a una ristrutturazione edilizia « leggera », o un intervento di restauro e risanamento conservativo che implichi opere strutturali tipiche della ristrutturazione.

A complicare ulteriormente il quadro contribuisce la mancanza di casistiche esauritive nelle definizioni legislative, le quali, essendo di natura generale, non possono esaurire la multiforme varietà delle situazioni concrete. Ciò lascia un ampio margine di interpretazione agli operatori del settore, siano essi tecnici professionisti, enti comunali o autorità giudiziarie, generando una potenziale disomogeneità nell'applicazione delle norme.

Un'altra area critica è rappresentata dal difficile discrimine tra ristrutturazione edilizia attecnicamente definita come « pesante » e nuova costruzione. Sebbene la ristrutturazione possa comportare anche la demolizione e fedele ricostruzione, la qualificazione di « nuova costruzione » subentra qualora l'intervento trasfiguri l'organismo edilizio preesistente in modo significativo, alterandone la sagoma, il volume, la destinazione d'uso o la localizzazione. In tale contesto, l'accertamento della preesistente consistenza si rivela cruciale, ma non sempre agevole da dimostrare con la necessaria certezza documentale, specialmente nel caso di demolizioni e ricostruzioni finalizzate al ripristino.

Infine, la natura nazionale del testo unico dell'edilizia si scontra con una persistente disomogeneità applicativa a livello locale. Le diverse interpretazioni possono

variare considerevolmente, creando disparità di trattamento e accrescendo l'incertezza per i professionisti che operano in più territori.

La corretta individuazione della categoria appare fondamentale per determinare il titolo abilitativo necessario e la disciplina applicabile a ciascun intervento.

Ciò posto, il criterio di delega in esame mira a superare le criticità descritte attraverso un intervento legislativo che si fondi su pilastri ben definiti:

rilevanza dell'intervento: la nuova classificazione dovrà prioritariamente considerare l'effettiva rilevanza dell'intervento;

natura oggettiva dell'intervento: le nuove definizioni dovranno basarsi su parametri il più possibile oggettivi e misurabili, riducendo gli spazi per interpretazioni soggettive. Si tratta di identificare elementi concreti e verificabili che consentano di inquadrare inequivocabilmente un'opera in una data categoria;

impatto urbanistico-edilizio: la riorganizzazione delle categorie deve tener conto dell'impatto che l'intervento produce sull'assetto del territorio, sulla qualità urbana, sulla sicurezza sismica e igienico-sanitaria, nonché sulla destinazione d'uso. La qualificazione non dovrà limitarsi alla mera descrizione fisica delle opere, ma considerare le loro conseguenze sull'organismo edilizio e sul contesto.

Il legislatore delegato dovrà elaborare definizioni chiare e precise per ciascuna categoria, possibilmente corredate di esempi esplicativi o di indicatori specifici che facilitino l'individuazione delle attività edilizie riconducibili. L'obiettivo è fornire un lessico giuridico che riduca al minimo le zone d'ombra e le incertezze interpretative.

Infine, il riordino non dovrà limitarsi a una mera riscrittura delle definizioni, ma dovrà perseguire un coordinamento organico tra le diverse categorie e con il resto della normativa edilizia e urbanistica.

6. TITOLI ABILITATIVI

La lettera d) reca principi e criteri di delega volti a riformare il sistema dei titoli

abilitativi edilizi e delle procedure amministrative, mantenendo le attuali tipologie (permesso di costruire – PdC, segnalazione certificata di inizio attività – SCIA, e comunicazione di inizio lavori asseverata – CILA), ma puntando a una loro più precisa associazione alle categorie di intervento e a una complessiva modernizzazione. L'obiettivo primario è innalzare il livello di certezza del diritto, accelerare i tempi di conclusione dei procedimenti e favorire la digitalizzazione dell'intero processo.

La delega mira a un'azione di individuazione puntuale dei titoli associati a ciascuna categoria di intervento edilizio. Non si tratta di una mera conferma dello *status quo*, bensì di una ridefinizione precisa del rapporto tra la natura dell'intervento e il titolo abilitativo richiesto, al fine di eliminare le attuali zone grigie interpretative che generano incertezza e contenzioso. Questa chiarezza è essenziale per orientare correttamente cittadini e professionisti, riducendo il rischio di errori formali che possono comportare gravi conseguenze.

A corollario di ciò, si intende promuovere la certezza dei tempi di conclusione di ciascun procedimento. Questo include non solo i procedimenti di competenza di una singola amministrazione, ma anche quelli più complessi che coinvolgono la competenza di una pluralità di enti. Si dovranno, pertanto, definire meccanismi procedurali che assicurino il rispetto di termini perentori, eventualmente prevedendo poteri sostitutivi o soluzioni per superare i blocchi derivanti da ritardi o disaccordi tra le diverse amministrazioni coinvolte.

La delega contempla inoltre la definizione delle circostanze in cui, in ragione dello stato delle urbanizzazioni, la realizzazione di interventi edilizi può essere consentita senza la preventiva adozione di strumenti attuativi. Questo principio mira a superare la rigidità di una pianificazione che talvolta blocca interventi in aree già dotate delle necessarie infrastrutture e servizi, consentendo una maggiore flessibilità e tempestività nella riqualificazione o nello sviluppo di zone consolidate, senza per questo bypassare le esigenze di controllo urbanistico.

Un punto di particolare rilevanza strategica della delega è contenuto nel numero 6) della lettera *d*), relativo alla revisione del permesso di costruire in deroga. Oltre a confermare l'utilizzo di questo strumento per la realizzazione di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, la delega ne estende significativamente l'ambito di applicazione. Il legislatore delegato dovrà, infatti, disciplinare la possibilità di ricorrere al permesso in deroga anche per interventi edilizi privati ai quali l'amministrazione comunale abbia riconosciuto formalmente una finalità di rigenerazione urbana. Al riguardo, il criterio fissa due limiti invalicabili per l'esercizio di tale facoltà: la necessità di un riconoscimento « formale » della finalità di rigenerazione e l'imprescindibile osservanza della pianificazione di protezione civile.

Parallelamente, si pone l'accento sulla necessità di adottare modelli procedurali uniformi e standardizzati per la presentazione delle istanze, delle segnalazioni e delle comunicazioni, attraverso la predisposizione di una modulistica unica. L'uniformità della modulistica è un fattore abilitante per la semplificazione, riducendo la burocrazia per i professionisti e agevolando l'interoperabilità tra i diversi enti.

Infine, si conferisce al Governo la delega a definire e regolare i principi fondamentali relativi agli istituti della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione urbanistica, in modo trasversale ai diversi regimi amministrativi edilizi. Tale delega legislativa mira alla creazione di un *corpus* normativo organico, volto a superare le disuguaglianze di trattamento proprietario generate dalla tradizionale pianificazione per zone, introducendo criteri di giustizia distributiva.

La perequazione opera una scissione tra lo *ius aedificandi* e la proprietà del suolo, attribuendo un indice di edificabilità territoriale omogeneo che consente una più equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle scelte pianificatorie. Ad essa si affianca la compensazione, strumento alternativo all'espropriazione monetaria, che consente all'amministrazione di acquisire aree per pubblica utilità riconoscendo al

proprietario inciso crediti edilizi, da questi liberamente negoziabili o utilizzabili su altre aree idonee. Completa il quadro l'incentivazione, che prevede il riconoscimento di premialità volumetriche a fronte di interventi edilizi privati che perseguano obiettivi di interesse pubblico, quali la sostenibilità ambientale, la rigenerazione urbana o il miglioramento sismico del patrimonio esistente.

La normativa delegata dovrà, pertanto, definire le modalità procedurali con cui tali strumenti si integrano con titoli abilitativi.

7. PROCEDURE

In continuità con i precedenti criteri di delega, la lettera *e*) ha ad oggetto la semplificazione, razionalizzazione e non duplicazione dei procedimenti amministrativi e la riduzione degli adempimenti e degli oneri documentali gravanti sui cittadini e sulle imprese, al fine di incrementare l'efficienza dell'azione amministrativa.

L'intervento normativo mira a razionalizzare l'intero percorso che conduce al conseguimento di un titolo abilitativo, sia esso ordinario o in sanatoria, attraverso un approccio integrato che valorizza la digitalizzazione e il coordinamento tra le amministrazioni.

In particolare, la delega prevede una chiara distinzione tra le procedure di rilascio o formazione dei titoli. Si stabiliranno percorsi differenziati a seconda che il titolo sia conseguito tramite un provvedimento amministrativo esplicito o tacito ovvero si formi a seguito di una segnalazione dell'interessato. Questa distinzione è volta a migliorare la prevedibilità e la trasparenza di ogni percorso procedurale.

Parallelamente, si opererà una netta separazione tra i procedimenti finalizzati al conseguimento di un titolo edilizio in via ordinaria e quelli relativi alle sanatorie. Tale distinzione è cruciale per gestire con la dovuta specificità le diverse esigenze, mantenendo la coerenza del sistema sanzionatorio pur consentendo procedure di regolarizzazione più efficaci.

Per ottimizzare l'efficienza dei procedimenti, siano essi ordinari o in sanatoria, la

delega impone la previsione di meccanismi di coordinamento più efficaci tra le diverse amministrazioni interessate. Spesso, la complessità deriva dal coinvolgimento di più enti con competenze sovrapposte o intersecanti. La riforma intende superare tali criticità attraverso protocolli e procedure che garantiscano una sinergia operativa, riducendo i rallentamenti dovuti alla mancanza di coordinamento.

Un obiettivo primario è la riduzione dei termini previsti per il rilascio o la formazione dei titoli edilizi, accompagnata dalla previsione di idonee garanzie per il rispetto degli stessi. Questo si tradurrà in una rinnovata enfasi sul meccanismo del silenzio-assenso o del silenzio-devolutivo in caso di inerzia dell'amministrazione competente, rafforzandone l'applicazione come strumento per garantire la certezza dei tempi e contrastare l'immobilismo burocratico, anche mediante il recepimento degli orientamenti consolidati della giurisprudenza amministrativa in materia.

In un'ottica di riduzione degli oneri amministrativi e di valutazione congiunta delle istanze, la delega prevede l'introduzione di semplificazioni procedurali che consentano al proprietario o all'avente titolo di conseguire, con la presentazione di un'unica istanza, una pluralità di finalità autorizzative o in sanatoria relative al medesimo intervento. Questo approccio multifunzionale dell'istanza unica è pensato per snellire ulteriormente il percorso amministrativo, evitando duplicazioni e oneri inutili.

Infine, la riforma mira ad avviare, in coordinamento con gli interventi di infrastrutturazione digitale già in atto, processi di digitalizzazione dei procedimenti edilizi, promuovendo l'interoperabilità delle banche dati in possesso delle pubbliche amministrazioni. Tale integrazione potrà essere altresì funzionale all'istituzione e alla progressiva attuazione di un'anagrafe e di un fascicolo digitale delle costruzioni, strumenti indispensabili per una gestione trasparente, efficiente e tracciabile del patrimonio edilizio, per un accesso semplificato alle informazioni e una maggiore certezza

sulle vicende amministrative degli immobili.

Con particolare riguardo all'unico punto di accesso in relazione a tutte le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni, le vicende amministrative riguardanti i titoli abilitativi e i relativi interventi edilizi e di raccordo con le altre amministrazioni interessate si evidenzia che lo sportello unico per l'edilizia (SUE) è già compiutamente disciplinato dall'articolo 5 del testo unico dell'edilizia.

LA DIGITALIZZAZIONE DEI PROCEDIMENTI EDILIZI

Preliminarmente, appare opportuno ricordare che – in relazione allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) – l'articolo 2, comma 2, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, stabilisce che le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività produttive ed i relativi elaborati tecnici e allegati « sono presentati esclusivamente in modalità telematica allo sportello unico ».

Questo principio si integra con il quadro generale del codice dell'amministrazione digitale (CAD), che all'articolo 10 definisce il SUAP come uno strumento nativo digitale. Inoltre, ai sensi dell'articolo 48, comma 2, del CAD, la trasmissione telematica tramite il SUAP ha pieno valore giuridico e produce gli stessi effetti della notificazione a mezzo posta raccomandata.

Il recente decreto del Ministro delle imprese e del *made in Italy* 26 settembre 2023, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 276 del 25 novembre 2023, aggiornando le regole tecniche del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 160/2010, ha ulteriormente dettagliato l'obbligo. Esso impone che tutti i portali SUAP, indipendentemente dal fornitore, si adeguino a *standard* tecnici uniformi definiti dall'Agenzia per l'Italia digitale (AgID). Tali *standard* riguardano l'interoperabilità con le altre amministrazioni (ad esempio anagrafe nazionale della popolazione residente – ANPR), l'usabilità delle interfacce e la

piena accessibilità, garantendo un'esperienza utente omogenea a livello nazionale.

Questa evoluzione normativa si pone in linea con gli obiettivi e le *milestone* del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), mira a standardizzare e rendere pienamente interoperabili le piattaforme a livello nazionale. Si tratta in particolare della Missione 1: « Digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo », Componente 1 (M1C1): « Digitalizzazione, innovazione e sicurezza nella PA », Investimento 2.2: « *Task force* digitalizzazione, monitoraggio e *performance* », Sub-investimento 2.2.3: « Digitalizzazione delle procedure (SUAP e SUE) ». Il progetto « Digitalizzazione delle procedure SUAP e SUE » ha come obiettivo la realizzazione di un ecosistema digitale e interoperabile per lo svolgimento delle procedure amministrative afferenti al SUAP) e al SUE, con lo scopo di offrire a cittadini, professionisti ed imprese servizi più efficienti e facilmente accessibili.

Sul punto appare opportuno ricordare che il SUAP è il punto di contatto unico per un imprenditore che deve avviare o gestire un'attività produttiva, ivi comprese le eventuali pratiche edilizie connesse all'attività produttiva stessa. Ne consegue che ogni comune è già obbligato a possedere un'infrastruttura digitale (il SUAP) pienamente operativa e capace di gestire i flussi procedurali edilizi.

Pertanto, da un lato, il PNRR ha affrontato in modo specifico la necessità di adeguamento tecnologico degli sportelli unici. Il predetto sub-investimento ha stanziato risorse dedicate proprio a realizzare un ecosistema digitale e interoperabile per entrambi gli sportelli. Ciò consente di garantire l'interoperabilità delle banche dati, richiamata dal criterio di delega, in aderenza agli *standard* tecnici uniformi definiti dall'AgID, come ribadito dal citato decreto ministeriale 26 settembre 2023.

Dall'altro, per i comuni che, nonostante i finanziamenti del PNRR, non si fossero ancora dotati di un portale SUE digitale dedicato, l'attuazione del criterio di delega potrebbe essere attuato mediante l'utilizzo vicario dell'infrastruttura SUAP: i comuni

sfruttano la piattaforma SUAP, che devono obbligatoriamente possedere e mantenere, estendendone l'utilizzo anche alla gestione delle pratiche SUE di natura meramente residenziale.

ANAGRAFE E FASCICOLO DIGITALE DELLE COSTRUZIONI

Quanto all'anagrafe e al fascicolo digitale delle costruzioni, la delega intende aprire alla creazione di un *asset* informativo nazionale (*database*). Tale intervento implica la creazione di un'infrastruttura tecnologica e di un modello di dati volto ad associare a ogni unità immobiliare un « fascicolo » contenente la sua intera storia (titoli abilitativi, dati catastali, certificazioni energetiche, informazioni sulla sicurezza statica eccetera).

Sul punto, si rappresenta che, nell'ambito della delega, i principali fattori di valutazione che dovranno essere considerati includono il modello tecnologico (centralizzato o decentrato), il perimetro dei dati da censire e, soprattutto, le modalità e i costi per l'eventuale popolamento iniziale del *database* con i dati storici del patrimonio edilizio esistente.

Infine, il decreto legislativo dovrà prevedere termini e modalità di definizione delle procedure amministrative relative all'esame e alla definizione delle istanze di condono edilizio (di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, alla legge 23 dicembre 1994, n. 724, alla legge 24 novembre 2003, n. 326) presentate ma non concluse. Ciò al fine di stabilire una data certa per la conclusione delle attività istruttorie e per l'adozione dei relativi provvedimenti da parte delle competenti amministrazioni, nel rispetto dei presupposti e delle modalità previsti dalle disposizioni legislative che ne regolano lo svolgimento. L'intervento normativo previsto dalla delega è, quindi, essenziale per restituire certezza al diritto di proprietà, sbloccare il mercato immobiliare e liberare immense risorse, sia pubbliche che private.

8. ILLECITI E FORME DI SANATORIA

La lettera f) reca un criterio di delega per individuare un percorso normativo volto

a razionalizzare, riordinare e rivedere l'intera disciplina concernente gli interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in difformità da esso. L'obiettivo primario è introdurre chiarezza e certezza giuridica, attraverso una classificazione delle difformità che sia proporzionale alla loro gravità e un'efficiente gestione dei processi di sanatoria e ripristino.

Il punto di partenza è la necessità di definire a livello nazionale una comune classificazione delle tipologie di difformità dal titolo abilitativo edilizio, includendo in questa rivisitazione anche la disciplina delle tolleranze edilizie.

Al riguardo appare opportuno ricordare che la legislazione vigente disegna un sistema delle difformità edilizie, che parte dalle tolleranze, considerate non violazioni, passa per le parziali difformità (sanabili o fiscalizzabili) e alle variazioni essenziali, fino a giungere alla totale difformità e all'assenza di titolo, che comportano le sanzioni più gravi e l'obbligo di demolizione.

L'articolo 34-*bis* del TUE, come modificato dal decreto-legge salva casa, ha configurato due distinti regimi giuridici in relazione alle tolleranze edilizie, sia costruttive che esecutive, applicabili a seconda che i relativi interventi siano stati realizzati entro o successivamente il 24 maggio 2024.

In particolare, per quanto riguarda le tolleranze costruttive, immutata la regola di cui al comma 1 per la quale non rilevano quale illecito edilizio le difformità sussistenti tra l'opera realizzata e il progetto approvato ove ritenute entro la percentuale del 2 per cento, il comma 1-*bis* ha introdotto una disciplina applicabile ai soli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, caratterizzata da una progressione inversamente proporzionale delle soglie di tolleranza (comprese tra il 2 e il 6 per cento) a seconda della superficie utile dell'unità immobiliare interessata dall'intervento.

Allo stesso modo, per quanto riguarda le tolleranze esecutive, il comma 2-*bis* del citato articolo 34-*bis* del TUE ha introdotto una disciplina *ad hoc* per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, per i

quali è stato previsto che configurino tolleranze esecutive una serie di ipotesi ulteriori rispetto a quelle già indicate, a regime, dal comma 2, sicché, limitatamente a tali interventi, non costituiscono violazione edilizia, per esempio, il minore dimensionamento dell'edificio, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

La *ratio* di siffatta disciplina trova giustificazione nelle differenti tecniche progettuali e costruttive invalse nel passato; se, infatti, in ragione delle tecniche moderne la sussistenza di difformità rispetto al progetto risulta ipotesi più remota, per gli interventi eseguiti nel passato si riscontrano più spesso difformità di minima entità, stante i metodi e le tecniche meno precisi cui si è fatto ricorso.

Considerata l'esigenza di tener conto del duplice regime giuridico recentemente introdotto dal decreto-legge salva casa e, quindi, della *ratio* che ha condotto, per gli interventi realizzati in passato, a un ampliamento del novero delle difformità configurabili quali tolleranze, in sede di esercizio della delega, accanto a una disciplina di carattere generale volta a definire e precisare le ipotesi di tolleranze edilizie « a regime », sarà introdotta anche una disciplina transitoria specificamente dedicata al trattamento degli scostamenti di lieve entità, dipendenti dalle tecniche costruttive utilizzate in passato, realizzati durante l'esecuzione dei lavori afferenti a titoli edilizi rilasciati o formati nel medesimo periodo regolatorio di cui all'articolo 34-*bis*, commi 1-*bis* e 2-*bis*, del TUE.

L'articolo 32 del TUE, in materia di variazioni essenziali, prevede che queste siano stabilite da ciascuna regione sulla base di una serie di parametri indicati al comma 1, lettere da *a*) a *e*), destinati ad essere specificati e declinati dalle singole legislazioni regionali, le quali dettano spesso criteri quantitativi precisi funzionali a delimitare con chiarezza le difformità rientranti in questa categoria di abuso. Tuttavia, è proprio in questo processo di specificazione regionale che emergono notevoli divergenze da regione a regione, rendendo l'inquadramento di una variazione essen-

ziale tutt'altro che uniforme sul territorio nazionale.

A livello nazionale, la parziale difformità è definita dall'articolo 34 del TUE come la realizzazione di opere non conformi al titolo abilitativo rilasciato, ma che non configurano una variazione essenziale.

Questo approccio « in negativo » genera una criticità fondamentale: poiché la definizione di variazione essenziale è stata tradizionalmente lasciata alla competenza delle legislazioni regionali, e le stesse presentano differenze significative tra loro, ne consegue che il confine tra ciò che è una semplice difformità e ciò che è un abuso grave non è affatto uniforme sul territorio nazionale.

La conseguenza diretta di questa impostazione è che, in tali contesti regionali, il campo d'applicazione delle parziali difformità risulta significativamente « schiacciato verso il basso ». Se la soglia per la variazione essenziale è facilmente superabile, allora un gran numero di difformità che in altre regioni sarebbero considerate parziali (e quindi sanabili con sanzioni pecuniarie) vengono classificate come abusi più gravi.

Questo crea un paradosso: la stessa opera, con le medesime caratteristiche costruttive, può avere un diverso inquadramento giuridico e diverse conseguenze sanzionatorie a seconda della regione in cui è stata realizzata.

L'intento è di superare l'attuale frammentazione interpretativa, individuando *standard* univoci di inquadramento per le diverse situazioni di patologia edilizia riscontrabili nella pratica. Ciò consentirà di uniformare l'applicazione delle norme su tutto il territorio nazionale, riducendo l'incertezza per i cittadini e gli operatori del settore.

In questo contesto, si mira a definire in maniera chiara ed esaustiva ciascuna tipologia di difformità edilizia. L'obiettivo è prevenire incertezze interpretative, anche attraverso la fissazione di soglie, quantitative e qualitative, oggettivamente misurabili di scostamento tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto risulta dai titoli posseduti. Questa precisione nella definizione è cru-

ziale per delimitare con esattezza le fattispecie di abuso e le relative conseguenze.

Un aspetto centrale della delega riguarda l'individuazione delle difformità edilizie che, in ragione della loro natura ed entità, nonché dell'epoca di realizzazione dell'abuso ovvero di ottenimento del titolo abilitativo, possono essere sanate a legislazione vigente, e del relativo titolo in sanatoria. I principi e criteri per la definizione di tali titoli dovranno essere chiari e coerenti, anche in relazione alle disposizioni generali sulla semplificazione procedurale. In particolare, il criterio direttivo non intende superare l'attuale impianto normativo, ma delega il Governo a individuare e classificare in modo più chiaro le difformità che, nei limiti di quanto previsto a legislazione vigente, possono già accedere ai titoli in sanatoria.

Si intende, in particolare, semplificare e razionalizzare i procedimenti amministrativi finalizzati al rilascio o alla formazione dei titoli in sanatoria. La finalità non è quindi modificare i requisiti sostanziali per la sanatoria, ma intervenire sui processi per renderli più efficienti. Si mira altresì a favorire la regolarizzazione degli abusi storici, ovvero quelli realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765. È inoltre prevista la possibilità di subordinare il rilascio di tali titoli in sanatoria alla realizzazione, da parte del proprietario o avente titolo, di interventi essenziali di messa in sicurezza dell'immobile o di adeguamento alle inderogabili norme tecniche di costruzione.

Parallelamente, si procederà alla razionalizzazione dei regimi sanzionatori propedeutici al rilascio dei relativi titoli in sanatoria. Le sanzioni saranno commisurate all'entità della trasformazione edilizia o urbanistica, alla gravità della difformità, ovvero al valore delle opere realizzate. Particolare attenzione sarà dedicata alla disciplina dei beni sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, per i quali le specificità saranno adeguatamente considerate nella definizione delle sanzioni.

Inoltre, la delega prevede la razionalizzazione del regime sanzionatorio per le

difformità edilizie che non consentono il rilascio di titoli in sanatoria. In tali ipotesi, si cercheranno procedure di riduzione in pristino che siano più efficaci e basate sulla responsabilizzazione del soggetto proprietario o dell'avente titolo. L'obiettivo è semplificare gli adempimenti e ridurre gli oneri a carico dell'ente territorialmente competente, favorendo soluzioni rapide ed efficienti per il ripristino della legalità edilizia.

Inoltre, si propone di riordinare e razionalizzare la disciplina che regola l'accesso ad agevolazioni fiscali, contributi e altre provvidenze statali o di enti pubblici, in relazione a opere edilizie che presentino difformità. L'obiettivo principale è stabilire un quadro normativo chiaro e rigoroso che subordini l'erogazione di tali benefici alla piena conformità edilizia, distinguendo nettamente le situazioni sanabili da quelle non regolarizzabili.

Il proposto criterio di delega si pone in linea di continuità con i principi introdotti dal nuovo articolo 36-*bis* del TUE, consolidando il superamento della rigida « doppia conformità » di cui all'articolo 36 limitatamente alle lievi difformità. A tal proposito, per « lievi difformità » o irregolarità di minore entità si intendono, alla luce della normativa vigente e in particolare delle innovazioni del decreto-legge salva casa), le fattispecie riconducibili alle parziali difformità (articolo 34 del TUE) e alle variazioni essenziali (articolo 32 del TUE), distinte dalle ipotesi più gravi di assenza di titolo o totale difformità che permangono soggette al regime ordinario. Tale perimetro si coordina, per esclusione, con la disciplina delle « tolleranze edilizie » (articolo 34-*bis* del TUE) – costruttive ed esecutive – le quali, entro le soglie percentuali e dimensionali stabilite, non costituiscono violazione edilizia e sono pertanto giuridicamente irrilevanti ai fini sanzionatori. Pertanto, in coerenza con il citato articolo 36-*bis*, la norma conferma l'adozione di un regime di « conformità asincrona » – che richiede il rispetto della disciplina urbanistica attuale e di quella edilizia dell'epoca di costruzione – consentendo la regolarizzazione di interventi che, pur non contrastando con l'assetto territoriale odierno,

non potrebbero essere sanati per il mancato rispetto di *standard* sopravvenuti. Con particolare riferimento alla disciplina antisismica, si prevede che, ferma restando la possibilità di eseguire opere di adeguamento (cosiddetta sanatoria condizionata), per le costruzioni in zona sismica permane l'obbligo della doppia conformità alle norme tecniche (vigenti sia al momento della realizzazione sia al momento della sanatoria), a garanzia della sicurezza strutturale.

Si intendono, altresì, introdurre meccanismi procedurali, anche di carattere sostitutivo, volti ad assicurare l'effettività delle demolizioni in caso di inerzia del comune successiva all'accertata inottemperanza all'ingiunzione a demolire, prevedendo la definizione di un ordine di priorità degli interventi di demolizione basato su criteri oggettivi e predeterminati.

Con particolare riferimento al principio di delega che interviene sulle procedure di lottizzazione, si rappresenta che si intende intervenire su due aspetti cardine: da un lato la regolarizzazione della procedura di lottizzazione, quale strumento urbanistico attuativo essenziale per la trasformazione pianificata del territorio, e, dall'altro, il relativo regime sanzionatorio, volto a reprimere il grave fenomeno della lottizzazione abusiva. In tale contesto, il legislatore delegato dovrà intervenire:

sul piano procedimentale, definendo in modo chiaro e organico le fasi dell'*iter* di approvazione del piano di lottizzazione, scandendo i termini per la conclusione del procedimento, istituendo meccanismi formali di interlocuzione (ad esempio conferenze di servizi, audizioni) che assicurino al lottizzante la possibilità di rappresentare le proprie ragioni e di apportare modifiche progettuali in risposta alle osservazioni dell'amministrazione, coordinare la procedura con le altre valutazioni di settore (ambientale, paesaggistica eccetera), in un'ottica di semplificazione e certezza dei tempi;

sul piano sanzionatorio, la normativa delegata dovrà: tipizzare le diverse fattispecie di lottizzazione abusiva, distinguendole per grado di offensività, e introdurre un ventaglio di sanzioni, sia pecuniarie che

ripristinatorie e ablative, modulabili dal giudice o dall'amministrazione.

9. SPECIFICI CRITERI DI DELEGA

Lettera g): il criterio di delega in esame si propone di riordinare e semplificare la complessa disciplina relativa al mutamento di destinazione d'uso degli immobili e delle singole unità immobiliari, con l'obiettivo strategico di promuovere la formazione di un tessuto edilizio più dinamico e pienamente funzionale alle mutevoli esigenze economiche e sociali dei territori. Si mira a superare le rigidità attuali introducendo *standard* procedurali comuni a livello nazionale, che, pur consentendo deroghe alla pianificazione urbanistica, preservino la facoltà degli enti territoriali di imporre condizioni specifiche.

Il cuore della riforma risiede nell'introduzione di misure idonee a valorizzare il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee nell'ambito del tessuto urbanizzato. Questo significa riconoscere che, all'interno di aree urbane consolidate, alcune destinazioni d'uso (ad esempio, residenziale, commerciale di vicinato, terziario di prossimità) possono alternarsi o convivere senza generare un impatto urbanistico significativo tale da richiedere procedure complesse o impedimenti ingiustificati. L'obiettivo è favorire l'adattabilità degli edifici alle nuove esigenze del mercato e della società, riducendo gli ostacoli burocratici per le riconversioni d'uso che non alterano sostanzialmente l'assetto del territorio.

A completamento di tale principio, la delega prevede l'individuazione chiara dei regimi amministrativi applicabili a ciascuna ipotesi di mutamento di destinazione d'uso. Questi regimi dovranno essere graduati secondo criteri di proporzionalità e basati sulla reale rilevanza urbanistica del mutamento. Sarà fondamentale operare una netta distinzione tra le ipotesi di mutamento di destinazione d'uso che avvengono senza l'esecuzione di opere edilizie e quelle che, al contrario, sono associate alla realizzazione di interventi edilizi o al rilascio di un titolo edilizio in sanatoria. Questa

distinzione permetterà di applicare regimi autorizzativi differenziati e commisurati all'impatto effettivo sull'immobile e sull'ambiente circostante.

L'introduzione di standard *procedurali* uniformi a livello nazionale, pur rispettando l'autonomia degli enti territoriali nel fissare specifiche condizioni, è un passo cruciale per superare la frammentazione normativa attuale. La disciplina così concepita favorirà una maggiore certezza del diritto, accelererà i processi di riqualificazione del patrimonio edilizio e contribuirà alla formazione di città più resilienti e capaci di rispondere alle dinamiche socio-economiche contemporanee, promuovendo il riuso e la valorizzazione degli spazi esistenti.

Lettera *h*): il criterio di delega mira a una revisione completa della disciplina sugli oneri edilizi e sul contributo di costruzione, inclusi i contributi straordinari. L'obiettivo è ridefinire questi costi basandosi sui principi di proporzionalità e ragionevolezza, in modo da incentivare la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo. Si prevede una semplificazione delle modalità di versamento del contributo di costruzione, chiarendo le conseguenze di ritardi o mancati pagamenti e razionalizzando le procedure di riscossione e saranno inoltre riviste le ipotesi di riduzione o esonero dal contributo stesso. Questo approccio intende trasformare gli oneri da semplice prelievo a strumento attivo di promozione delle politiche territoriali virtuose, garantendo equità e trasparenza nell'intero processo.

Lettera *i*): il criterio di delega mira a una revisione completa della disciplina dell'agibilità, con l'obiettivo di semplificare e chiarire il processo. La riforma si concentrerà sulle modalità e i termini di presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA), cercando di renderli meno onerosi e più intuitivi per cittadini e professionisti.

Verrà definita con maggiore precisione la natura della segnalazione, specificando chiaramente quali aspetti dell'immobile debbano essere attestati per garantirne sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energe-

tico. Questa chiarezza eviterà richieste documentali eccessive o, al contrario, carenze informative.

Infine, la delega prevede una razionalizzazione della documentazione richiesta a corredo della SCA. L'obiettivo è eliminare documenti superflui e richiedere solo ciò che è strettamente necessario per l'attestazione di agibilità, snellendo ulteriormente il procedimento. L'intera riforma punta a rendere l'istituto dell'agibilità più efficiente e meno gravoso, senza però compromettere la sua essenziale funzione di tutela.

Lettera *l*): il criterio di delega in oggetto mira a un riordino, nell'ottica della semplificazione amministrativa, delle disposizioni che disciplinano lo svolgimento dei poteri di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia. La delega contempla inoltre la necessità di chiarire l'ambito della vigilanza su opere e lavori di competenza statale o di interesse statale, o eseguiti per conto dello Stato in concessione. L'obiettivo è garantire un quadro normativo chiaro e senza lacune, assicurando un controllo efficace e coerente sull'intero spettro delle attività costruttive che impattano sul territorio e sul patrimonio pubblico e culturale.

Lettera *m*): il criterio di delega prevede l'introduzione di un regime giuridico distinto per l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, anche da realizzarsi su aree demaniali. L'obiettivo è riconoscere la specificità delle opere pubbliche e delle finalità di interesse generale, differenziando le relative procedure da quelle applicabili all'edilizia privata. Questo consentirà di snellire i processi e ottimizzare l'efficienza, pur mantenendo i necessari controlli. La previsione mira a superare le attuali rigidità, accelerando la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi essenziali, senza compromettere la tutela del territorio e dell'ambiente. Si cerca quindi un equilibrio tra la necessità di velocizzare l'azione pubblica e la garanzia di legalità e trasparenza, con un regime più calibrato e funzionale.

10. RIGENERAZIONE URBANA

La lettera *n*) reca principi e criteri di delega in materia di rigenerazione urbana.

La delega segna un'importante svolta nell'approccio alla disciplina dell'attività edilizia, spostando l'attenzione dalla mera regolamentazione delle nuove edificazioni verso una priorità strategica: il recupero del patrimonio edilizio esistente, la rigenerazione urbana, l'efficientamento energetico degli edifici, la tutela dal rischio idrogeologico, la sicurezza antisismica, il contenimento del consumo di suolo e la riduzione delle emissioni climalteranti.

Questa prospettiva innovativa intende superare le rigidità attuali per promuovere interventi che contribuiscano in maniera significativa alla sostenibilità ambientale, sociale ed economica dei contesti urbani e territoriali.

A tal fine, la delega prevede l'introduzione di semplificazioni volte a favorire la riqualificazione, la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente. Si intende incentivare gli interventi necessari per adeguare gli immobili agli attuali *standard* qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, con particolare attenzione alla tutela delle disabilità. Questo si traduce nella promozione di specifiche tipologie di interventi: quelli di efficientamento della prestazione energetica, compresa l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili; l'eliminazione delle barriere architettoniche per promuovere l'accessibilità; la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria o straordinaria basate sull'utilizzo di materiali di recupero e la creazione di coperture a verde, per favorire la sostenibilità ambientale; e, infine, gli interventi finalizzati all'installazione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana, contribuendo alla gestione sostenibile delle risorse idriche.

11. COSTRUZIONI

La lettera o) reca un criterio di delega che mira a una revisione organica delle norme tecniche per la sicurezza delle costruzioni.

La delega legislativa mira a una revisione organica e profonda della normativa sulle costruzioni, con un'attenzione particolare alla sicurezza, resistenza, stabilità, sostenibilità e accessibilità.

L'obiettivo primario è armonizzare e riordinare la disciplina, introducendo un approccio basato sulla valutazione preventiva del rischio costruttivo, guidato da criteri di sostenibilità e analisi costi-benefici.

Questo si traduce nella definizione di classi di rischio per le costruzioni, calibrate sulle sorgenti di pericolo e ottimizzate in base al rapporto benefici-costi, prevedendo un'affidabilità decrescente all'aumentare dei costi o al diminuire dei benefici. Fondamentale sarà anche l'individuazione di criteri per la suddivisione del territorio in zone sismiche, con la sua integrazione vincolante nella pianificazione urbanistica. La delega intende inoltre razionalizzare e chiarire i ruoli e le responsabilità di tutti gli attori coinvolti e riorganizzare gli strumenti di vigilanza e repressione.

Si prevede anche una revisione del collaudo statico e lo sviluppo della sussidiarietà con gli ordini professionali.

Il comma 2 prevede che i decreti legislativi di cui all'articolo 1 abrogano espressamente tutte le disposizioni oggetto di riordino e comunque quelle con essi incompatibili e recano le opportune disposizioni di coordinamento in relazione alle disposizioni non abrogate o non modificate, nonché le necessarie disposizioni transitorie e finali, anche finalizzate alla salvaguardia dei procedimenti avviati anteriormente all'entrata in vigore dei decreti legislativi.

Articolo 5 (*Procedimento di adozione dei decreti delegati*).

L'articolo 5 definisce il procedimento per l'adozione dei decreti legislativi volti a rivedere e semplificare la disciplina in materia di edilizia e costruzioni, come previsto dall'articolo 1. In particolare, il comma 1 prevede l'acquisizione di pareri obbligatori, ma non vincolanti, da parte di importanti organi consultivi:

il Consiglio superiore dei lavori pubblici, limitatamente alle disposizioni in materia di sicurezza delle costruzioni: organo tecnico di consulenza per l'amministrazione dello Stato in materia di opere pub-

bliche, il cui parere è fondamentale per gli aspetti tecnico-costruttivi;

il Consiglio di Stato: supremo organo di consulenza giuridico-amministrativa, il cui parere è volto a garantire la corretta impostazione giuridica e la legittimità costituzionale degli schemi di decreto.

Per ciascuno di questi pareri è previsto un termine perentorio di sessanta giorni dalla trasmissione dello schema. Se il parere non viene reso entro tale termine, il Governo ha comunque la facoltà di procedere, evitando così che ritardi nell'acquisizione dei pareri possano bloccare l'iter legislativo.

Un rilievo centrale nel procedimento di adozione è attribuito al raccordo con il sistema delle autonomie territoriali, attraverso il coinvolgimento della Conferenza unificata. Al fine di rispettare le prerogative costituzionali e la giurisprudenza della Corte costituzionale in materia di riparto di competenze, il disegno di legge prevede una modulazione differenziata degli strumenti di raccordo:

è prevista l'acquisizione dell'intesa in sede di Conferenza unificata specificamente per le disposizioni adottate in attuazione dell'articolo 3, comma 3. Tale comma delega il Governo a individuare le disposizioni che determinano i « principi fondamentali » della materia concorrente « governo del territorio ». La scelta dell'intesa è necessaria e doverosa poiché lo Stato, nel definire tali principi, va a perimetrare lo spazio legislativo delle regioni; l'intesa garantisce che tale perimetrazione avvenga in modo condiviso, evitando lesioni dell'autonomia regionale;

è richiesta l'acquisizione del parere della Conferenza unificata per le disposizioni attuative dell'articolo 3, commi 1 e 2. Tali commi riguardano ambiti di potestà legislativa esclusiva dello Stato (quali l'ordinamento civile e penale, la tutela della concorrenza e dell'ambiente) e la determinazione dei LEP. In questi casi, trattandosi di materie in cui la Costituzione riserva allo Stato la decisione finale per garantire l'uniformità dei diritti su tutto il territorio

nazionale, il coinvolgimento delle autonomie assume la forma del parere obbligatorio, volto ad assicurare la leale collaborazione e il confronto tecnico.

Una volta acquisiti i pareri degli organismi consultivi, gli schemi di ciascun decreto legislativo, corredati di relazione tecnica, devono essere trasmessi alle Camere per l'espressione dei pareri delle Commissioni parlamentari competenti per materia e per i profili finanziari. È previsto un termine di quarantacinque giorni per l'espressione del parere parlamentare, scaduto il quale il decreto legislativo può essere comunque adottato.

Nel caso in cui le Commissioni parlamentari esprimano un parere che indichi specifiche disposizioni come non conformi ai principi e criteri direttivi stabiliti dalla legge delega, il Governo, qualora non intenda conformarsi al parere, è tenuto a ritrasmettere i testi alle Camere. Questa ritrasmissione deve essere accompagnata dalle osservazioni del Governo, da eventuali modificazioni proposte e da tutti gli elementi informativi e motivazionali necessari a giustificare la propria posizione. Le Commissioni hanno quindi la possibilità di esprimersi su queste osservazioni entro ulteriori dieci giorni dall'assegnazione, dopodiché il decreto legislativo può essere comunque emanato. Infine, per evitare che i tempi ristretti per l'espressione del parere parlamentare possano compromettere l'esercizio della delega o la facoltà di correzione, è prevista una proroga dei termini di delega di tre mesi qualora il termine per il parere parlamentare scada nei quarantacinque giorni precedenti la scadenza dei termini stessi o successivamente. Questa clausola di salvaguardia è cruciale per la funzionalità del procedimento legislativo delegato.

Il comma 2 prevede la possibilità per il Governo di apportare correzioni e integrazioni ai decreti legislativi già entrati in vigore. Questa facoltà può essere esercitata entro due anni dalla data di entrata in vigore di ciascun decreto legislativo, utilizzando la stessa procedura e nel rispetto dei medesimi principi e criteri direttivi previsti per l'adozione iniziale.

Articolo 6 (*Disposizioni finanziarie*).

Il comma 1 reca la clausola di invarianza finanziaria per l'attuazione della legge delega a esclusione di quanto previsto dal comma 2. Si prevede espressamente che le amministrazioni interessate provvedano all'attuazione della delega di cui alla presente legge con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Il comma 2 prevede che gli schemi dei decreti legislativi adottati in attuazione delle deleghe sono corredati di una relazione tecnica che dia conto della neutralità finanziaria dei medesimi, ovvero dei nuovi o maggiori oneri da essi derivanti e dei corrispondenti mezzi di copertura. Inoltre, si prevede che, in conformità all'articolo 17, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, qualora i decreti legislativi adottati in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettera e), numero 7), determinino nuovi o maggiori oneri che non trovino compensazione al loro interno, o mediante l'utilizzo dell'accantonamento di competenza del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti dei fondi speciali di cui all'articolo 1, comma 756, della legge 30 dicembre 2025, n. 199, i suddetti decreti legislativi sono emanati solo successivamente o contestualmente alla data di entrata in vigore dei provvedimenti legislativi che stanziino le occorrenti risorse finanziarie.

Articolo 7 (*Clausola di salvaguardia*).

L'articolo 7 definisce il rapporto tra la nuova legislazione in materia edilizia e le

autonomie speciali riconosciute dalla Costituzione. Esso regola l'adeguamento legislativo da parte delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano.

La *ratio* della disposizione è duplice:

da un lato, la norma mira a estendere i principi generali della riforma edilizia, contenuti nella legge delega, a tutto il territorio nazionale, comprese le regioni a statuto speciale e le province autonome;

dall'altro, la disposizione tutela in modo esplicito le peculiarità costituzionali e le competenze legislative primarie o concorrenti che gli statuti speciali e le relative norme di attuazione attribuiscono a queste autonomie.

Il principio dell'adeguamento non significa quindi una mera « copia » della legislazione statale, ma un processo di armonizzazione che rispetti le prerogative e le specificità di ciascun ente autonomo.

Tale adeguamento dovrà avvenire in conformità:

ai principi contenuti nella legge delega, il che implica l'assunzione delle finalità e delle direttrici fondamentali della riforma, come la semplificazione delle procedure, la certezza del diritto, il riordino delle categorie di intervento;

e nel rispetto delle disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione, che rappresentano la fonte primaria della loro autonomia.

RELAZIONE TECNICA

(Articolo 17, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196).

Il disegno di legge delega il Governo ad adottare uno o più decreti legislativi volti a realizzare un'ampia e organica riforma della disciplina in materia edilizia e di sicurezza delle costruzioni indicando i principi e criteri generali e la procedura per l'attuazione della delega stessa.

L'obiettivo primario è quello di superare le innumerevoli criticità presenti nel Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (di seguito, "**Testo Unico dell'Edilizia**" o "**TUE**"), per restituire al Paese un quadro normativo certo, semplice, moderno e capace di sostenere lo sviluppo economico, la sicurezza dei cittadini e la riqualificazione del patrimonio immobiliare nazionale.

Articolo 1 (Delega al governo)

L'articolo 1 conferisce al Governo una delega legislativa finalizzata a un'ampia e necessaria revisione della normativa in materia di edilizia e costruzioni in coordinamento con le altre normative di settore che abbiano incidenza sull'attività edilizia. Ciò mediante la redazione del "Codice dell'edilizia e delle costruzioni", volto a una riforma organica della disciplina. Tale riforma avverrà mediante la semplificazione, la razionalizzazione, il riordino nonché la sostituzione della disciplina vigente in materia di edilizia e costruzioni.

In particolare, l'intervento si concentra sulle norme di cui al Testo Unico dell'Edilizia (decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 (disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica) e alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 (provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).

Articolo 2 (Principi e criteri direttivi generali)

L'articolo 2, lettere a), b) e c), recano principi e criteri di delega per riordinare e semplificare l'intera normativa edilizia e delle costruzioni in un unico testo omogeneo, coordinandola con le discipline affini come la tutela paesaggistica e l'urbanistica. L'obiettivo è superare la frammentazione normativa, risolvendo duplicazioni e antinomie, e garantire l'immediata applicabilità attraverso allegati. Ciò al fine di migliorare la chiarezza e l'efficacia del quadro giuridico in materia.

Articolo 3 (Principi e criteri direttivi sul riparto competenze tra lo Stato e le Regioni nella materia edilizia e delle costruzioni)

I principi e criteri di delega di cui all'articolo 3 sono volti a rafforzare la coerenza e l'unitarietà dell'ordinamento attraverso l'individuazione delle disposizioni adottate nell'esercizio della potestà legislativa esclusiva dello Stato e di quelle che determinano i principi fondamentali della materia "governo del territorio". Ciò, al fine di chiarire l'assetto delle competenze tra i diversi livelli di governo e assicurare efficienza e certezza del diritto nell'esercizio delle funzioni in materia edilizia.



Il comma 2 conferisce delega al Governo per la determinazione dei LEP in materia di “governo del territorio”, con particolare riferimento alle specifiche funzioni disciplinate dalla normativa vigente in tema di attività edilizia.

La disposizione è volta a consentire al Governo di enucleare, in sede di attuazione della delega, dalle funzioni in materia di edilizia già previste a legislazione vigente quelle costituenti livelli essenziali delle prestazioni. In tal senso, l’attuazione della disposizione in esame non può, in ogni caso, comportare un incremento degli obblighi imposti sulle amministrazioni interessate e, pertanto, dalla stessa non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Al riguardo, si rappresenta, infatti, che la formulazione operata è stata proprio finalizzata ad elencare, in maniera dettagliata, i LEP desumibili dai singoli articoli e dalle singole sezioni di cui si compone il Testo unico edilizio.

Con particolare riguardo all’unico punto di accesso in relazione a tutte le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni, le vicende amministrative riguardanti i titoli abilitativi e i relativi interventi edilizi e di raccordo con le altre amministrazioni interessate si evidenzia che la previsione è volta a configurare quale livello essenziale delle prestazioni da erogare al cittadino la messa a disposizione di un ufficio comunale dedicato, ovverosia lo Sportello unico per l’edilizia (SUE), già compiutamente disciplinato dall’articolo 5 del Testo unico edilizio.

Articolo 4 (Principi e criteri direttivi specifici)

La **lettera a)** introduce un forte impulso alla semplificazione amministrativa e alla standardizzazione delle procedure. Il legislatore delegato è chiamato a promuovere, non a imporre unilateralmente, l’adozione di modelli uniformi e standardizzati. Lo strumento individuato per raggiungere tale obiettivo è quello degli accordi e intese in sede di Conferenza Unificata.

La **lettera b)** reca uno specifico criterio di delega in relazione allo stato legittimo.

L’attuazione delle disposizioni di cui alle lettere *a)* e *b)* non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica trattandosi di norme di semplificazione e di efficientamento.

La **lettera c)** reca uno specifico criterio di delega relativo al riordino delle categorie di intervento edilizio sulla base della rilevanza dell’intervento, della natura delle attività e del relativo impatto urbanistico ed edilizio. Si intende quindi operare una complessiva riorganizzazione delle categorie di intervento edilizio, con più chiara distinzione tra interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di trasformazione del territorio. La disposizione non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

La **lettera d)** reca principi e criteri di delega volti a riformare il sistema dei titoli abilitativi edilizi e delle procedure amministrative, mantenendo le attuali tipologie (Permesso di Costruire - PdC, Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA, e Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - CILA) ma puntando a una loro più precisa associazione alle categorie di intervento e a una complessiva modernizzazione. L’obiettivo primario è innalzare il livello di certezza del diritto, accelerare i tempi di conclusione dei procedimenti e favorire la digitalizzazione dell’intero processo. La disposizione non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

La **lettera e)** ha a oggetto la semplificazione, razionalizzazione e non duplicazione dei procedimenti amministrativi, riduzione degli adempimenti e degli oneri documentali gravanti sui cittadini e sulle imprese, al fine di incrementare l’efficienza dell’azione amministrativa.



L'intervento normativo mira a razionalizzare l'intero percorso che conduce al conseguimento di un titolo abilitativo, sia esso ordinario o in sanatoria, attraverso un approccio integrato che valorizza la digitalizzazione e il coordinamento tra le amministrazioni.

Con particolare riguardo al numero 1), che prevede un unico punto di accesso in relazione a tutte le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni, le vicende amministrative riguardanti i titoli abilitativi e i relativi interventi edilizi e di raccordo con le altre amministrazioni interessate, si evidenzia che lo Sportello unico per l'edilizia (SUE) è già compiutamente disciplinato dall'articolo 5 del Testo unico edilizio. La scelta di valorizzare il SUE come perno di questa semplificazione non introduce nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

Inoltre, il numero 7) prevede la digitalizzazione dei procedimenti edilizi attraverso l'interoperabilità delle banche dati, richiamata dal criterio di delega.

Per l'adeguamento tecnologico dello sportello unico per l'edilizia (SUE) e dello sportello unico per le attività produttive (SUAP), il PNRR ha stanziato risorse dedicate proprio a realizzare un ecosistema digitale e interoperabile per entrambi gli sportelli. Tali fondi, già impegnati, hanno coperto gli oneri di adeguamento per le amministrazioni comunali, trasformando l'obbligo normativo in un obiettivo finanziato. I Comuni che, nonostante i finanziamenti PNRR, non si fossero ancora dotati di un portale SUA digitale dedicato, potrebbero provvedere ad attuare il criterio di delega attraverso l'utilizzo vicario dell'infrastruttura SUAP: i Comuni sfruttano la piattaforma SUAP, che devono obbligatoriamente possedere e mantenere, estendendone l'utilizzo anche alla gestione delle pratiche SUE di natura meramente residenziale. Nondimeno, l'interoperabilità tra le banche dati già in possesso delle pubbliche amministrazioni mira alla messa a sistema del patrimonio informativo esistente, superando la frammentazione attuale per consentire il dialogo automatico tra i diversi archivi pubblici. Sebbene l'infrastruttura di interscambio sia coerente con le linee guida AgID e con gli obiettivi di digitalizzazione, l'effettiva implementazione dei connettori e delle procedure di cooperazione applicativa su banche dati vigenti, eterogenee e gestite da amministrazioni diverse, potrebbe richiedere interventi di adeguamento tecnologico puntuali.

Quanto all'anagrafe e al fascicolo digitale delle costruzioni, la delega intende aprire alla creazione di un *asset* informativo nazionale (*database*). Tale intervento implica la creazione di un'infrastruttura tecnologica e di un modello di dati volto ad associare a ogni unità immobiliare un "fascicolo" contenente la sua intera storia (quali titoli abilitativi, dati catastali, certificazioni energetiche, informazioni sulla sicurezza statica).

Allo stato non appare possibile quantificare gli oneri finanziari derivanti dalla strutturazione, realizzazione e implementazione di tali strumenti. La determinazione di tali oneri dipende da scelte di natura strategica, architettuale e organizzativa che dovranno essere definite in sede di attuazione della delega. I principali fattori di valutazione includono il modello tecnologico (centralizzato o decentrato), il perimetro dei dati da censire e, soprattutto, le modalità e i costi per l'eventuale popolamento iniziale del *database* con i dati storici del patrimonio edilizio esistente.

Pertanto, per tale criterio di delega di cui al numero 7), stante l'impossibilità allo stato di definire i fabbisogni finanziari e individuare la relativa copertura, come previsto dall'articolo 17, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, la quantificazione degli oneri dovrà avvenire con apposita relazione tecnica in sede di disciplina attuativa, attesa la complessità della materia in oggetto.

La **lettera f)** reca un criterio di delega per individuare un percorso normativo volto a razionalizzare, riordinare e rivedere l'intera disciplina concernente gli interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in difformità da esso. L'obiettivo primario è introdurre chiarezza e certezza giuridica, attraverso una



classificazione delle difformità che sia proporzionale alla loro gravità e un'efficiente gestione dei processi di sanatoria e ripristino.

In particolare, il criterio di delega di cui al numero 4), che ha natura procedurale, mira a definire termini certi e perentori per la conclusione dei procedimenti amministrativi in sanatoria, con particolare riferimento alle pratiche giacenti o riferite a situazioni risalenti nel tempo (ante 1967). Sotto il profilo finanziario, si evidenzia che la previsione di subordinare il rilascio del titolo in sanatoria alla realizzazione di interventi essenziali di messa in sicurezza o di adeguamento alle norme tecniche configura tali opere quali oneri a carico esclusivo del soggetto privato richiedente. Tali interventi si pongono quale condizione di efficacia per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Trattandosi di opere doverose per la regolarizzazione di un illecito preesistente, l'attuazione della delega non comporta nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, né determina un ampliamento automatico della base imponibile delle detrazioni fiscali vigenti, in quanto l'esecuzione dei lavori di adeguamento rappresenta un adempimento propedeutico all'efficacia del titolo legittimante e non può, pertanto, fruire di agevolazioni fiscali in forma di detrazione per i medesimi lavori di adeguamento, atteso che l'accesso alle agevolazioni fiscali è riconosciuto esclusivamente su immobili privi di illeciti edilizi, o, comunque, dopo il conseguimento dello stato legittimo a seguito del perfezionamento della procedura di sanatoria. Conseguentemente, il criterio non determina maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Con riguardo al criterio di delega di cui al numero 8), relativo alla regolarizzazione delle lievi difformità, la disposizione reca un'esplicita clausola di salvaguardia normativa, operando "nei limiti di quanto consentito dalla normativa vigente". Tale inciso esclude che il decreto delegato possa innovare la disciplina fiscale o estendere l'ambito di applicazione delle agevolazioni tributarie (bonus edilizi, sismabonus) in deroga ai divieti stabiliti dalle norme di settore (come l'articolo 49 del D.P.R. n. 380 del 2001) o dalle leggi di bilancio. La norma subordina il rilascio della sanatoria alla conformità sismica e strutturale, imponendo al privato l'esecuzione delle opere necessarie "per assicurare l'osservanza della normativa tecnica". Anche in questa fattispecie, l'obbligo di intervento strutturale o sismico si configura come onere per la sanatoria dell'abuso e non genera effetti finanziari negativi a carico del bilancio dello Stato, in quanto:

- a) la norma non modifica i requisiti soggettivi e oggettivi per l'accesso ai benefici fiscali;
- b) la regolarizzazione interviene solo a valle dell'esecuzione dei lavori a cura e spese del privato, mantenendo inalterato il principio per cui le spese sostenute per rimediare ad abusi edilizi non rientrano tra gli interventi suscettibili di accesso a benefici fiscali.

Alla luce di quanto rappresentato, il criterio di delega in esame non determina nuovi maggiori oneri per la finanza pubblica.

La **lettera g)** propone di riordinare e semplificare la complessa disciplina relativa al mutamento di destinazione d'uso degli immobili. Si mira a superare le rigidità attuali introducendo standard procedurali comuni a livello nazionale, che, pur consentendo deroghe alla pianificazione urbanistica, preservino la facoltà degli enti territoriali di imporre condizioni specifiche.

Il criterio di delega in esame non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, in quanto norma di indirizzo e principio.

Con particolare riferimento al numero 1), che prevede l'introduzione di misure idonee a valorizzare il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, si precisa che la disposizione ha portata ricognitiva e non determina effetti finanziari negativi, essendo finalizzata esclusivamente a sistematizzare e razionalizzare un principio già vigente nell'ordinamento, attualmente codificato all'articolo 23-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Tale sistematizzazione opera quale norma di principio,



rinviano la concreta attuazione a idonee misure operative che dovranno necessariamente svolgersi nel pieno rispetto delle competenze degli enti locali, attuandosi attraverso gli strumenti urbanistici comunali e senza comportare automatismi che possano incidere negativamente sulle dotazioni territoriali o sulle entrate comunali derivanti dagli oneri di urbanizzazione. In particolare, la fissazione di comuni *standard* procedurali mira a garantire uniformità amministrativa sul territorio nazionale, ferma restando la potestà pianificatoria dei Comuni nel determinare le zone omogenee e le relative compatibilità funzionali. A conferma della natura prettamente ricognitiva della disposizione in esame, è richiamata, all'alinea, la facoltà di fissare "specifiche condizioni", già espressamente prevista nei medesimi termini dal vigente articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, del Testo unico edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 380 del 2001.

Anche in riferimento alla previsione di operare "anche in deroga alla pianificazione urbanistica" per la fissazione degli *standard* procedurali, si chiarisce che tale inciso è strumentale esclusivamente alla semplificazione dei regimi amministrativi e non implica una deroga generalizzata alle norme sostanziali di governo del territorio, né comporta oneri per la finanza pubblica, limitandosi a snellire l'*iter* burocratico per i soli mutamenti d'uso già sostanzialmente compatibili.

La **lettera h)** mira a una revisione completa della disciplina sugli oneri edilizi e sul contributo di costruzione, inclusi i contributi straordinari. L'obiettivo è ridefinire questi costi basandosi sui principi di proporzionalità e ragionevolezza, in modo da incentivare la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo. Si prevede una semplificazione delle modalità di versamento del contributo di costruzione, chiarendo le conseguenze di ritardi o mancati pagamenti e razionalizzando le procedure di riscossione. Saranno inoltre riviste le ipotesi di riduzione o esonero dal contributo.

Il criterio di delega costituirà uno strumento di indirizzo normativo. Il testo del criterio si limita a stabilire, infatti, principi e obiettivi per la futura normazione delegata, delegando al Governo il compito di definire le specifiche regole applicative.

Il futuro decreto legislativo delegato, nel rispetto del principio di neutralità finanziaria, dovrà limitarsi a operare scelte di semplificazione rispetto alla disciplina del contributo di costruzione, inclusi i contributi straordinari, adeguando gli importi di tali contributi secondo principi di proporzionalità e ragionevolezza alla tipologia di intervento da realizzare.

In tale contesto, l'intervento normativo statale si limita a fissare principi cardine e criteri orientativi uniformi, senza sovrapporsi all'autonomia impositiva e regolamentare degli enti locali. La ridefinizione dei criteri non ha l'obiettivo di ridurre il gettito complessivo, ma di armonizzare il quadro di riferimento nazionale per evitare disparità di trattamento ingiustificate e garantire maggiore certezza applicativa. In altri termini, la fissazione di principi e criteri uniformi per la determinazione dell'onerosità degli interventi edilizi non intende tradursi in una riduzione del gettito, bensì dalla stessa potrà conseguire una riparametrazione effettuata secondo proporzionalità e ragionevolezza, nel rispetto dell'invarianza del gettito atteso.

In sintesi, l'operazione di riordino non comporta effetti negativi per i bilanci comunali per i seguenti motivi:

- a) limitandosi a stabilire criteri generali di proporzionalità e ragionevolezza, la norma lascia inalterata la facoltà dei Comuni di determinare l'entità del prelievo in modo da assicurare la copertura dei costi di urbanizzazione e il mantenimento degli equilibri di bilancio, in continuità con quanto già previsto dalle leggi regionali di settore,
- b) la semplificazione delle modalità di versamento e la chiara definizione delle conseguenze per il ritardato pagamento mirano a rendere più efficiente la fase di riscossione, riducendo i fenomeni di evasione e il contenzioso che spesso blocca l'introito delle risorse;



- c) le ipotesi di riduzione o esonero dal contributo, funzionali a incentivare la rigenerazione urbana, saranno bilanciate all'interno della programmazione finanziaria locale. I Comuni, nell'esercizio della loro autonomia regolamentare già riconosciuta dalle norme regionali, potranno decidere di modulare il carico contributivo (ad esempio aumentandolo per il consumo di suolo ineditato) al fine di garantire l'invarianza del gettito atteso e la sostenibilità finanziaria degli interventi.

La **lettera i)** mira a una revisione completa della disciplina del certificato di agibilità, con l'obiettivo di semplificare e chiarire il processo. La riforma si concentrerà sulle modalità e i termini di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), cercando di renderli meno onerosi e più intuitivi per cittadini e professionisti. La disposizione non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

La **lettera l)** mira a una definizione dei poteri di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia. Questo include non solo gli interventi ordinari, ma si estende specificamente anche ai beni sottoposti a tutela del Codice dei beni culturali, richiedendo una disciplina che concili la vigilanza edilizia con le esigenze di salvaguardia del patrimonio culturale. La delega contempla inoltre la necessità di chiarire l'ambito della vigilanza su opere e lavori di competenza statale o di interesse statale, o eseguiti per conto dello Stato in concessione. La disposizione non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

La **lettera m)** prevede l'introduzione di un regime giuridico distinto per l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, anche da realizzarsi su aree demaniali. L'obiettivo è riconoscere la specificità delle opere pubbliche e delle finalità di interesse generale, differenziando le relative procedure da quelle applicabili all'edilizia privata. Questo consentirà di snellire i processi e ottimizzare l'efficienza, pur mantenendo i necessari controlli. La previsione mira a superare le attuali rigidità, accelerando la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi essenziali, senza compromettere la tutela del territorio e dell'ambiente. Si cerca quindi un equilibrio tra la necessità di velocizzare l'azione pubblica e la garanzia di legalità e trasparenza, con un regime più calibrato e funzionale. La disposizione non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

La **lettera n)** reca principi e criterio di delega in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente, rigenerazione urbana, efficientamento energetico degli edifici, tutela dal rischio idrogeologico, sicurezza antisismica, contenimento del consumo di suolo e riduzione delle emissioni climalteranti. La disposizione non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

La **lettera o)** mira a una revisione organica delle norme tecniche per la sicurezza delle costruzioni. Il criterio di delega non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Il **comma 2** prevede che i decreti legislativi di cui all'articolo 1 abrogano espressamente tutte le disposizioni oggetto di riordino e comunque quelle con essi incompatibili e recano le opportune disposizioni di coordinamento in relazione alle disposizioni non abrogate o non modificate, nonché le necessarie disposizioni transitorie e finali, anche finalizzate alla salvaguardia dei procedimenti avviati anteriormente all'entrata in vigore.

Articolo 5 (Procedimento di adozione dei decreti delegati)

La disposizione definisce il procedimento per l'adozione dei decreti legislativi volti a rivedere e semplificare la disciplina in materia di edilizia e costruzioni, come previsto dall'articolo 1, nonché a dettare la procedura per l'adozione di decreti correttivi.

La disposizione non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.



Articolo 6 (Disposizioni finanziarie)

La disposizione disciplina i profili finanziari derivanti dall'attuazione della delega legislativa.

Il **comma 1** reca la clausola di invarianza finanziaria per l'attuazione della legge delega a esclusione di quanto previsto dal comma 2. Si prevede espressamente che le amministrazioni interessate provvedano all'attuazione della delega di cui alla presente legge con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Il **comma 2** prevede che gli schemi dei decreti legislativi adottati in attuazione delle deleghe sono corredati di una relazione tecnica che dia conto della neutralità finanziaria dei medesimi, ovvero dei nuovi o maggiori oneri da essi derivanti e dei corrispondenti mezzi di copertura. Inoltre, prevede che, in conformità all'articolo 17, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, qualora i decreti legislativi adottati in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettera e), numero 7,) della presente legge determinino nuovi o maggiori oneri che non trovino compensazione al loro interno, o mediante l'utilizzo dell'accantonamento di competenza del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti dei fondi speciali di cui all'articolo 1, comma 756, della legge 30 dicembre 2025, n. 199 i suddetti decreti legislativi sono emanati solo successivamente o contestualmente alla data di entrata in vigore dei provvedimenti legislativi che stanziino le occorrenti risorse finanziarie.

Articolo 7 (Clausola di salvaguardia)

La disposizione definisce il rapporto tra la nuova legislazione in materia edilizia e le autonomie speciali riconosciute dalla Costituzione italiana. Essa regola l'adeguamento legislativo da parte delle Regioni a statuto speciale e delle Province autonome di Trento e Bolzano. La disposizione non comporta nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.





*Ministero
dell'Economia e delle Finanze*

DIPARTIMENTO DELLA RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO

VERIFICA DELLA RELAZIONE TECNICA

La verifica della presente relazione tecnica, effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196 ha avuto esito Positivo.

Il Ragioniere Generale dello Stato

Firmato digitalmente

Daria Perrotta

20/02/2026



ANALISI TECNICO-NORMATIVA

Titolo: Disegno di legge delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni.

Amministrazione proponente: Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (proponente); Ministero per la pubblica amministrazione; Ministero per le riforme istituzionali e la semplificazione normativa (co-proponenti).

Referente: Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

PARTE I. ASPETTI TECNICO-NORMATIVI DI DIRITTO INTERNO

1) Obiettivi e necessità dell'intervento normativo. Coerenza con il programma di governo.

L'intervento normativo, in coerenza con il programma di governo, risponde alla necessità indifferibile di superare le criticità strutturali del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), testo ormai obsoleto e stratificato che genera incertezze interpretative e rallentamenti amministrativi. Gli obiettivi principali del disegno di legge delega sono:

- **Razionalizzazione e riordino:** Creazione di un "Codice dell'edilizia e delle costruzioni" organico che sostituisca la disciplina vigente, eliminando antinomie e sovrapposizioni.
- **Chiarezza delle competenze:** Definizione puntuale degli ambiti di potestà legislativa esclusiva dello Stato, dei principi fondamentali della materia concorrente "governo del territorio" e delle competenze regionali, anche in raccordo con la determinazione dei LEP (Livelli Essenziali delle Prestazioni).
- **Semplificazione procedurale:** Standardizzazione della modulistica, riduzione dei termini, digitalizzazione (fascicolo digitale delle costruzioni) e razionalizzazione dei titoli abilitativi in funzione della categoria di intervento.

Si ritiene opportuno evidenziare che la strategia governativa per affrontare e rimuovere le significative e datate criticità del settore edilizio in Italia, derivanti dalla riferita obsolescenza e stratificazione del Testo Unico dell'Edilizia, ha avuto il suo incipit con l'adozione del decreto-legge "Salva Casa". La delega legislativa in questione assume, conseguentemente, la funzione di strumento normativo imprescindibile per dare piena attuazione al processo di riforma avviato proprio con il menzionato decreto, costituendo l'elemento necessario per il completamento di un più ampio e organico quadro regolatorio, il cui obiettivo fondamentale è la razionalizzazione e la semplificazione dei procedimenti amministrativi.

2) Analisi del quadro normativo nazionale.

Il quadro normativo vigente in materia edilizia e delle costruzioni si presenta caratterizzato da una complessa stratificazione di fonti primarie e secondarie, la cui architettura fondamentale poggia su pilastri risalenti e non più coerenti con l'attuale assetto costituzionale.

L'analisi di dettaglio evidenzia le seguenti aree normative:

- **Disciplina generale dell'attività edilizia (Il Testo Unico):** Il riferimento centrale è costituito dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia - TUE). Nato con l'intento di codificare una materia frammentata, il TUE ha subito nel corso di un ventennio numerose modifiche puntuali, spesso introdotte tramite decretazione d'urgenza, che ne hanno compromesso l'organicità generandone una "obsolescenza strutturale". Una criticità sistemica fondamentale risiede nella cronologia: il TUE è stato approvato nel giugno 2001, pochi mesi prima della riforma del Titolo V della Costituzione (Legge Costituzionale n. 3/2001), che ha ridefinito il riparto di competenze tra Stato e Regioni inserendo il "governo del territorio" tra le materie di legislazione concorrente. Ciò ha determinato un disallineamento originario, in quanto il TUE non opera la necessaria distinzione tra "principi fondamentali" (riservati allo Stato) e norme di dettaglio, alimentando un vasto contenzioso costituzionale.
- **Disciplina tecnica e strutturale:** Parallelamente al TUE, la disciplina della sicurezza delle costruzioni è regolata da normative settoriali autonome che il disegno di legge intende riordinare e sostituire. In particolare:
 - La Legge 5 novembre 1971, n. 1086, recante norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.
 - La Legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche. Tali norme necessitano di un aggiornamento per allinearsi alle moderne tecniche costruttive e agli standard di sicurezza sismica ed energetica attuali.
- **Intersezioni con la disciplina urbanistica e vincolistica:** Il quadro normativo edilizio si interseca inevitabilmente con:
 - La **Legge urbanistica fondamentale (Legge 17 agosto 1942, n. 1150)**, che disciplina la pianificazione territoriale e l'edificabilità dei suoli.
 - Il **Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004)**, che introduce regimi autorizzativi autonomi per i beni vincolati, spesso proceduralmente disallineati rispetto ai titoli edilizi.
 - Il **Codice dell'ambiente (D.Lgs. 152/2006)** e le normative in materia di efficienza energetica e barriere architettoniche.
- **Recenti interventi di riforma parziale:** Il quadro nazionale è stato recentemente inciso dal **Decreto-Legge 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. "Salva Casa")**, convertito con modificazioni dalla Legge n. 98/2024. Tale provvedimento ha introdotto modifiche rilevanti al TUE in materia di stato legittimo, tolleranze edilizie e mutamento di destinazione d'uso, anticipando alcuni principi di semplificazione che la presente legge delega intende mettere a sistema in modo organico.

3) *Incidenza delle norme proposte sulle leggi e i regolamenti vigenti.*

Il provvedimento è una legge delega che non incide direttamente sulla normativa vigente al momento della sua entrata in vigore, ma conferisce al Governo il potere di adottare decreti legislativi che abrogheranno espressamente tutte le disposizioni oggetto di riordino.

4) *Analisi della compatibilità dell'intervento con i principi costituzionali*

Non si rilevano profili di incompatibilità con i principi costituzionali.

5) *Analisi delle compatibilità dell'intervento con le competenze e le funzioni delle regioni ordinarie e a statuto speciale nonché degli enti locali.*

Non si rilevano profili di incompatibilità con le competenze e le funzioni delle regioni ordinarie e a statuto speciale, nonché degli enti locali.

6) *Verifica della compatibilità con i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza sanciti dall'articolo 118, primo comma, della Costituzione.*

L'intervento regolatorio è compatibile con i suddetti principi.

7) *Verifica dell'assenza di rilegificazione e della piena utilizzazione delle possibilità di delegificazione e degli strumenti di semplificazione normativa.*

L'intervento prevede un ampio ricorso agli strumenti di semplificazione e delegificazione. In particolare, si stabilisce che la disciplina attuativa e tecnica di dettaglio sia inserita in appositi allegati di rango regolamentare, modificabili con procedure semplificate (art. 17, L. 400/1988), al fine di garantire un aggiornamento agile alle evoluzioni tecniche senza ricorrere alla legislazione primaria.

8) *Verifica dell'esistenza di progetti di legge vertenti su materia analoga all'esame del Parlamento e relativo stato dell'iter.*

Il provvedimento si coordina con il disegno di legge recante “Delega al Governo per la determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali da garantire su tutto il territorio nazionale” (AS 1623), necessario per l'attuazione dei principi di autonomia differenziata e per la definizione dei LEP in materia di governo del territorio.

Inoltre, si segnala la pendenza presso la VIII Commissione (Ambiente, territorio e lavori pubblici) della Camera dei Deputati di diverse proposte di legge di iniziativa parlamentare vertenti sulla revisione organica della disciplina edilizia. Tra queste, assumono particolare rilievo i progetti di legge a prima firma degli onorevoli Mazzetti (AC 2332) e Santillo (AC 535), il cui esame potrà offrire utili spunti di raccordo nel corso dell'iter di approvazione della presente legge delega.

9) *Indicazioni delle linee prevalenti della giurisprudenza ovvero della pendenza di giudizi di costituzionalità sul medesimo o analogo progetto.*

L'intervento normativo si rende opportuno anche alla luce del quadro giurisprudenziale delineatosi nel corso della vigenza del D.P.R. 380/2001.

Sotto il profilo amministrativo, si registra la sussistenza di indirizzi interpretativi non sempre univoci in relazione a istituti fondamentali della disciplina edilizia (quali, a titolo esemplificativo, la perimetrazione degli interventi di “ristrutturazione edilizia” rispetto alla “nuova costruzione”, la qualificazione dei volumi tecnici e l'ambito applicativo della SCIA). Tale complessità interpretativa ha reso necessario, nel tempo, un frequente ricorso alla giustizia amministrativa per la definizione

delle fattispecie concrete. L'intervento di riforma mira, pertanto, a codificare criteri oggettivi che garantiscano maggiore uniformità applicativa, riducendo le incertezze per gli operatori e le amministrazioni.

Sotto il profilo costituzionale, si registra un elevato e costante contenzioso dinanzi alla Corte Costituzionale avente ad oggetto il riparto di competenze tra Stato e Regioni nella materia concorrente del "governo del territorio". La Consulta è stata frequentemente chiamata a dirimere conflitti di attribuzione generati dalla mancata o non chiara individuazione, all'interno del Testo Unico vigente (D.P.R. 380/2001), dei "principi fondamentali" riservati alla legislazione statale rispetto alle norme di dettaglio di competenza regionale. Il disegno di legge delega intende recepire e codificare i principi espressi dalla giurisprudenza costituzionale, operando una "qualificazione" espressa delle norme per prevenire futuri conflitti.

PARTE II. CONTESTO NORMATIVO COMUNITARIO E INTERNAZIONALE

10) Analisi della compatibilità dell'intervento con l'ordinamento comunitario.

L'intervento non recepisce direttamente direttive comunitarie ma è pienamente compatibile con l'ordinamento UE.

11) Verifica dell'esistenza di procedure d'infrazione da parte della Commissione europea sul medesimo o analogo oggetto.

Non risultano attualmente aperte procedure di infrazione sull'oggetto.

12) Analisi della compatibilità dell'intervento con gli obblighi internazionali.

L'intervento normativo risulta compatibile con gli obblighi internazionali.

13) Indicazioni delle linee prevalenti della giurisprudenza ovvero della pendenza di giudizi innanzi alla Corte di Giustizia delle Comunità europee sul medesimo o analogo oggetto.

Non risultano pendenze specifiche o linee giurisprudenziali della Corte di Giustizia ostative alla riforma proposta.

14) Indicazioni delle linee prevalenti della giurisprudenza ovvero della pendenza di giudizi innanzi alla Corte Europea dei Diritti dell'uomo sul medesimo o analogo oggetto.

Non risultano giudizi pendenti innanzi alla Corte europea dei diritti dell'uomo sul medesimo o analogo oggetto.

15) Eventuali indicazioni sulle linee prevalenti della regolamentazione sul medesimo oggetto da parte di altri Stati membri dell'Unione Europea.

Non sussistono indicazioni sulle linee prevalenti della regolamentazione sul medesimo oggetto da parte di altri Stati membri dell'Unione Europea.

PARTE III. ELEMENTI DI QUALITÀ SISTEMATICA E REDAZIONALE DEL TESTO

1) Individuazione delle nuove definizioni normative introdotte dal testo, della loro necessità, della coerenza con quelle già in uso.

Non si introducono nuove definizioni normative.

2) Verifica della correttezza dei riferimenti normativi contenuti nel progetto, con particolare riguardo alle successive modificazioni e integrazioni subite dai medesimi.

La verifica è stata effettuata con esito positivo.

3) Ricorso alla tecnica della novella legislativa per introdurre modificazioni ed integrazioni a disposizioni vigenti.

Non è stato fatto ricorso alla tecnica della novella legislativa.

4) Individuazione di effetti abrogativi impliciti di disposizioni dell'atto normativo e loro traduzione in norme abrogative espresse nel testo normativo.

L'intervento non comporta effetti abrogativi impliciti.

5) Individuazione di disposizioni dell'atto normativo aventi effetto retroattivo o di reviviscenza di norme precedentemente abrogate o di interpretazione autentica o derogatorie rispetto alla normativa vigente.

Il provvedimento in esame non contiene disposizioni aventi effetto retroattivo o di reviviscenza di norme precedentemente abrogate o di interpretazione autentica.

6) Verifica della presenza di deleghe aperte sul medesimo oggetto, anche a carattere integrativo o correttivo.

Non risultano deleghe aperte sul medesimo oggetto.

7) Indicazione degli eventuali atti successivi attuativi e dei motivi per i quali non è possibile esaurire la disciplina con la normativa proposta e si rende necessario il rinvio a successivi provvedimenti attuativi; verifica della congruenza dei termini previsti per la loro adozione.

L'attuazione della delega prevede l'adozione di uno o più decreti legislativi entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della legge. È altresì prevista la possibilità di adottare decreti legislativi integrativi e correttivi entro due anni dalla data di entrata in vigore di ciascun decreto legislativo.

La materia dell'edilizia e delle costruzioni, data la sua intrinseca complessità, che coinvolge sia profili di carattere giuridico-amministrativo che profili di natura tecnico-ingegneristica, va oltre i limiti di una legge ordinaria, strumento che non avrebbe reso possibile esaurire compiutamente la relativa disciplina. La scelta procedurale di ricorrere ad un legge delega per la successiva adozione di uno o

più decreti legislativi consegue, pertanto, al carattere marcatamente intersettoriale della materia, la cui regolamentazione richiede il coordinamento sinergico e l'apporto tecnico specialistico di più dicasteri. Nello specifico, saranno chiamati a fornire i rispettivi apporti collaborativi, oltre che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, amministrazione proponente, i Ministeri dell'interno, dell'ambiente e della sicurezza energetica, della salute, della cultura, della giustizia e i Ministri per la pubblica amministrazione, per le riforme istituzionali e la semplificazione normativa, per la protezione civile e le politiche del mare, per gli affari regionali e le autonomie, in qualità di amministrazioni concertanti. Il procedimento di adozione di un decreto legislativo, infatti, offre il quadro istituzionale idoneo a far confluire e armonizzare questi contributi eterogenei, garantendo una normativa finale organica e tecnicamente solida.

I termini previsti appaiono congrui per la complessità della riforma.

8) *Verifica della piena utilizzazione e dell'aggiornamento di dati e di riferimenti statistici attinenti alla materia oggetto del provvedimento, ovvero indicazione della necessità di commissionare all'Istituto nazionale di statistica apposite elaborazioni statistiche con correlata indicazione nella relazione economico-finanziaria della sostenibilità dei relativi costi.*

Sono stati utilizzati dati a disposizione dell'Amministrazione, senza necessità di commissionare elaborazioni statistiche.

ANALISI DELL'IMPATTO DELLA REGOLAMENTAZIONE

Provvedimento: Disegno di legge delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni.

Amministrazioni competenti: Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (proponente); Ministero per la pubblica amministrazione; Ministero per le riforme istituzionali e la semplificazione normativa (co-proponenti)

Referente: Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

SINTESI DELL'AIR E PRINCIPALI CONCLUSIONI

L'intervento normativo si rende necessario per superare l'obsolescenza strutturale del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), ormai stratificato e fonte di incertezze interpretative che rallentano lo sviluppo economico e la rigenerazione urbana.

Attraverso lo strumento della legge delega, si intende adottare un nuovo "Codice dell'edilizia e delle costruzioni" volto alla razionalizzazione, semplificazione e digitalizzazione delle procedure, nonché alla chiara demarcazione delle competenze tra Stato e Regioni.

L'opzione regolatoria prescelta appare l'unica idonea a garantire una riforma organica capace di ridurre il contenzioso e incentivare il recupero del patrimonio esistente.

1. CONTESTO E PROBLEMI DA AFFRONTARE

Il settore dell'edilizia e delle costruzioni rappresenta una leva strategica fondamentale per l'economia nazionale, costituendo una componente essenziale del Prodotto Interno Lordo. Tuttavia, l'attuale assetto normativo, incardinato sul Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), mostra oggi segni di un'obsolescenza strutturale che ne compromette l'efficacia, rendendo l'applicazione delle norme un esercizio di estrema complessità per cittadini, professionisti e pubbliche amministrazioni.

Le problematiche che rendono indifferibile l'intervento di riforma possono essere analizzate secondo le seguenti direttrici:

A. Stratificazione e frammentazione normativa. Il Testo Unico dell'Edilizia (TUE), nato nel 2001 con l'intento di unificare e razionalizzare la materia, è stato progressivamente eroso da decine di interventi legislativi, spesso di natura emergenziale o puntuale. Questo processo ha trasformato il TUE in un mosaico normativo disorganico, caratterizzato da sovrapposizioni, antinomie e vuoti interpretativi. Tra gli interventi legislativi più significativi succedutisi nel tempo, si possono annoverare i seguenti:

(i) il decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, con il quale, tra l'altro, è stata inserita, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, l'attività di demolizione e ricostruzione dell'opera con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente;

- (ii) il decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, il quale, tra l'altro, è intervenuto sulla disciplina della demolizione delle opere abusive e sulle modalità di vigilanza sull'attività edilizia;
- (iii) il decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, con il quale, tra l'altro, è stato introdotto il silenzio assenso nell'ambito del procedimento di rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali paesaggistici e culturali, è stata confermata l'applicabilità della SCIA in materia edilizia, ed è stata introdotta una prima disciplina sulle tolleranze edilizie;
- (iv) il decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, il quale è intervenuto nuovamente in materia di SCIA nel settore dell'edilizia con l'obiettivo di applicare le semplificazioni introdotte anche alla DIA;
- (v) il decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, con il quale, tra l'altro, è stata introdotta la possibilità per gli enti territoriali di prevedere, a determinate condizioni, disposizioni derogatorie rispetto a quelle previste dal DM 1444 del 1968 e sono state introdotte semplificazioni in materia di ristrutturazione edilizia, mediante l'eliminazione del vicolo della sagoma e la sottoposizione a SCIA;
- (vi) il decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, con il quale, tra l'altro: sono state ridefinite le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria e, conseguentemente, l'applicabilità del regime amministrativo della CILA; sono state precisate le casistiche per le quali si rende necessario il previo ottenimento del permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia; è stata operata la sostituzione della DIA con la SCIA; si è intervenuti in materia di oneri di urbanizzazione, prevedendosi, tra l'altro, la riduzione del contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- (vii) il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, che ha operato una radicale semplificazione dei regimi amministrativi, prevedendo le sole procedure relative al permesso di costruire, alla SCIA e alla CILA, oltre al regime amministrativo di edilizia libera, e sopprimendo la comunicazione di inizio lavori (CIL) e la DIA alternativa;
- (ix) il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, con il quale, tra l'altro, sono state ampliate le definizioni di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, ammettendovi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche; è stata introdotta la nozione di stato legittimo degli immobili, disciplinando la documentazione all'uopo necessaria; è stato inserito nel Testo unico edilizio l'articolo 34-bis, che ha ampliato la fattispecie delle tolleranze edilizie; è stata disposta una riduzione del contributo di costruzione per interventi di rigenerazione urbana, ristrutturazione, recupero, riuso di edifici;
- (x) il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (cd. DL Salva Casa), con il quale sono state introdotte, tra l'altro, rilevanti novità in materia di stato legittimo degli immobili, semplificazione delle procedure relative al

mutamento di destinazione d'uso, tolleranze edilizie e semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità edilizia parziali o relative a variazioni essenziali, mediante il superamento della cd. doppia conformità.

A tale frammentazione interna si aggiunge una complessa frammentazione esterna, dovuta all'intersezione della disciplina edilizia con una pluralità di normative di settore, spesso disallineate temporalmente e proceduralmente. Ci si riferisce, in particolare:

(i) alla disciplina urbanistica di cui alla legge fondamentale 17 agosto 1942, n. 1150, che, attraverso gli strumenti di pianificazione, come il Piano regolatore generale, predetermina la vocazione e l'edificabilità dei suoli, stabilendo a monte le condizioni e i limiti (e.g. destinazioni d'uso, indici, altezze) per qualsiasi intervento di trasformazione edilizia;

(ii) alla disciplina dei beni culturali e del paesaggio contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, che prevede procedimenti autorizzativi autonomi e spesso temporalmente disallineati rispetto ai titoli edilizi;

(iii) alla normativa ambientale di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, che impone valutazioni e adempimenti specifici in materia di difesa del suolo e dell'ambiente;

(iv) alla normativa antisismica, con particolare riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni, aggiornate da ultimo con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'interno e il Capo dipartimento della protezione civile, 17 gennaio 2018, pubblicato nella Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana n. 42 del 20 febbraio 2018, che stabiliscono i principi fondamentali per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni, per garantire la sicurezza e la stabilità degli edifici;

(v) alla disciplina in materia di efficienza energetica, di cui alla legge 9 gennaio 1991, n. 10, e al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, di attuazione della direttiva (UE) 2018/844 sulla prestazione energetica nell'edilizia;

(vi) alla disciplina sulla sicurezza degli impianti, quale quella di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, e di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro per l'ambiente e la sicurezza energetica, 22 gennaio 2008, n. 37, in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici;

(vii) alla disciplina sulle barriere architettoniche, anch'essa contenuta in una pluralità di fonti di rango primario e secondario, ricordandosi, al riguardo, il decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, che reca le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, e il regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

A ciò si aggiunga che la cennata frammentazione della disciplina edilizia deriva anche dalla legislazione regionale, che, nell'esercizio della propria competenza concorrente in materia di "governo del territorio", ha spesso introdotto discipline procedurali e definizioni non

sempre completamente coerenti con il quadro statale di riferimento.

B. Conflitto di competenze tra Stato e Regioni. Nonostante la riforma del Titolo V della Costituzione, la ripartizione delle competenze in materia di “governo del territorio” rimane critica. La sovrapposizione tra interventi statali e regionali genera conflitti di attribuzione e un elevato contenzioso dinanzi alla Corte Costituzionale. Tale incertezza produce disparità territoriali nelle regole edilizie e rallenta l’approvazione degli strumenti urbanistici e dei titoli abilitativi. In questo contesto, l’assenza di Livelli Essenziali delle Prestazioni (LEP) uniformi su tutto il territorio nazionale impedisce di garantire standard minimi di servizio ai cittadini indipendentemente dalla regione di appartenenza.

C. Incertezza interpretativa e contenzioso. La scarsa chiarezza del dato normativo ha delegato di fatto alla giurisprudenza amministrativa il compito di definire i contorni di istituti fondamentali (es. distinzione tra ristrutturazione cd. pesante e nuova costruzione, limiti della SCIA, concetto di volume tecnico). Ciò ha generato un’instabilità interpretativa con orientamenti giurisprudenziali ondivaghi, rendendo impossibile per gli operatori avere riferimenti certi. Il contenzioso in materia urbanistico-edilizia rappresenta oggi una delle quote più rilevanti del carico di lavoro della giustizia amministrativa, con ingente dispendio di risorse pubbliche e private. Al riguardo, si precisa che dall’analisi del contesto attuale emerge che le criticità normative hanno alimentato due principali filoni di conflittualità:

- Contenzioso Costituzionale: la causa primaria risiede nella difficile ripartizione delle competenze in materia di “governo del territorio” tra Stato e Regioni. Nonostante la riforma del Titolo V, la sovrapposizione tra interventi statali e regionali ha generato frequenti conflitti di attribuzione, dovuti spesso all’assenza di una chiara demarcazione normativa e alla mancanza di Livelli Essenziali delle Prestazioni (LEP) uniformi.

- Contenzioso Amministrativo: la maggior parte delle controversie dinanzi ai T.A.R. e al Consiglio di Stato scaturisce dalla scarsa chiarezza del dato normativo e dall’obsolescenza del D.P.R. 380/2001. Gli istituti che hanno generato le maggiori incertezze e, di conseguenza, il maggior numero di ricorsi sono:

- la linea di demarcazione tra ristrutturazione edilizia (cd. pesante) e nuova costruzione;
- l’ambito applicativo e i limiti della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);
- le interpretazioni relative alle sanatorie e allo stato legittimo degli immobili;
- la definizione e il calcolo del concetto di volume tecnico.

Come si evince dalla Relazione sull’attività della giustizia amministrativa del Presidente del Consiglio di Stato Luigi Maruotti - Roma, Palazzo Spada 3 febbraio 2025, il settore dell’edilizia e dell’urbanistica continua a rappresentare una delle voci più rilevanti del contenzioso amministrativo.

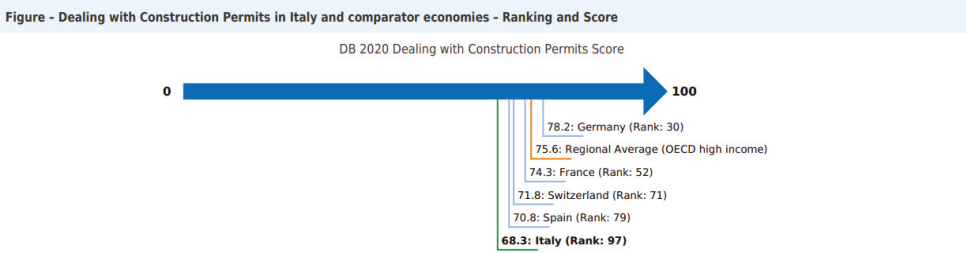


D. **Eccessiva onerosità burocratica e inefficienza procedurale.** I tempi medi per l’ottenimento dei titoli abilitativi (in particolare il Permesso di Costruire) superano significativamente quelli dei partner europei, incidendo sui costi finali delle opere e frenando gli investimenti.

Con particolare riferimento agli aspetti relativi all’onerosità burocratica, appare opportuno evidenziare quando rilevato dal report World Bank, Doing Business in relazione all’indicatore “*Dealing with Construction Permits*”. In Italia sono necessari mediamente 189,5 giorni per completare l’iter per la costruzione di un immobile standard.

Dealing with Construction Permits - Italy			
Standardized Warehouse			
Estimated value of warehouse	EUR 1,467,994		
City Covered	Rome		
Indicator	Italy	OECD high income	Best Regulatory Performance
Procedures (number)	14	12.7	None in 2018/19
Time (days)	189.5	152.3	None in 2018/19
Cost (% of warehouse value)	3.4	1.5	None in 2018/19
Building quality control index (0-15)	11.0	11.6	15.0 (6 Economies)

Il confronto con i principali partner europei evidenzia una significativa inefficienza competitiva, come illustrato nella tabella seguente, dove Paesi come la Germania assicurano al comparto privato tempi di attesa notevolmente inferiori.



Con particolare riferimento alla necessità di semplificare e razionalizzare i procedimenti amministrativi finalizzati al rilascio o alla formazione dei titoli in sanatoria individuando procedure semplificate per la regolarizzazione degli abusi realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, si osserva quanto segue.

Sulla base di quanto rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) nel rapporto *"Statistiche catastali 2023"*, lo stock immobiliare, in termini di unità immobiliari, ammonta a 78,4 milioni, con un incremento annuo di circa 480.000 unità. Quanto al numero di edifici, sulla base di quanto emerge dal rapporto ENEA *"The national building stock"* del luglio 2024, si contano circa 12 milioni di edifici residenziali, di cui si desume che oltre la metà sono immobili risalenti, oltretutto costruiti in data antecedente al 1967.

Di seguito, si fornisce un prospetto degli edifici residenziali per numero di abitazioni in Italia, secondo dati Istat aggiornati al dicembre 2025.

	0	1	2	3-4	5-8	9-15	16 e più	totale
Numero di abitazioni	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼
Teritorio								
Italia	218 461	6 541 746	2 738 295	1 426 679	718 697	324 261	219 559	12 187 698
Nord-ovest	31 974	1 349 161	647 936	343 274	188 069	97 783	81 821	2 740 018
Piemonte	12 050	557 570	198 614	85 262	44 196	25 045	21 953	944 690
Valle d'Aosta / Vallée d'Aoste	118	19 803	11 400	7 175	2 967	1 056	701	43 220
Liguria	2 540	116 282	59 356	35 339	21 326	13 698	14 919	263 468
Lombardia	17 258	655 506	378 566	215 408	119 580	57 984	44 248	1 488 640
Nord-est	25 358	1 243 242	577 120	284 802	160 104	68 010	33 748	2 382 384
Trentino-Alto Adige / Südtirol	919	101 992	47 781	32 507	19 010	5 617	3 110	210 936
Provincia Autonoma Bolzano / Bozen	69	51 446	12 922	9 433	8 170	2 081	1 523	85 644
Provincia Autonoma Trento	850	50 546	34 859	23 074	10 840	3 536	1 587	125 292
Veneto	11 980	572 624	263 388	114 713	60 042	23 705	10 824	1 057 276
Friuli-Venezia Giulia	3 383	197 128	57 459	21 840	13 943	8 393	4 217	306 363
Emilia-Romagna	9 076	371 498	208 492	115 742	67 109	30 295	15 597	817 809
Centro	28 690	979 085	496 862	282 403	147 116	67 708	44 408	2 048 272
Toscana	10 419	359 004	175 838	101 887	53 820	21 313	11 218	733 499
Umbria	3 421	102 534	54 178	24 524	9 675	3 661	1 946	199 939
Marche	3 372	143 481	85 181	44 537	22 751	8 801	3 501	311 624
Lazio	11 478	374 066	181 665	111 455	60 870	33 933	27 743	801 210
Sud	82 322	1 738 579	645 441	340 245	153 670	62 701	42 337	3 065 295
Abruzzo	7 230	198 471	76 507	38 858	16 936	6 716	3 775	348 493
Molise	2 669	73 105	17 693	8 340	3 118	1 412	977	107 314
Campania	19 202	429 267	216 736	126 773	59 158	22 885	18 287	892 308
Puglia	33 973	580 061	170 931	81 820	39 413	19 612	13 488	947 298
Basilicata	3 765	93 229	34 922	17 422	7 071	2 493	1 133	160 035
Calabria	15 483	356 446	128 652	67 032	27 974	9 583	4 677	609 847
Isole	50 117	1 231 679	370 936	175 955	69 738	28 099	17 245	1 943 729
Sicilia	42 049	877 428	283 807	139 470	53 929	21 251	13 485	1 431 419
Sardegna	8 068	354 251	87 129	36 485	15 809	6 808	3 760	512 310

E. Deterrenza per gli investimenti. L'instabilità del quadro giuridico e l'imprevedibilità dei tempi agiscono come forte deterrente per gli investitori nazionali ed esteri, che richiedono stabilità e certezza per allocare capitali in progetti di riqualificazione urbana o infrastrutturale. L'urgenza di una riforma strutturale è confermata dai più recenti indicatori economici che segnalano un'inversione di tendenza del comparto, causata principalmente dall'instabilità del quadro incentivante e regolatorio. Secondo i dati dell'**Osservatorio ANCE di gennaio 2025**, dopo la crescita eccezionale registrata nel 2023 (+16,5% degli investimenti in costruzioni), il settore ha imboccato una fase recessiva. L'anno 2024 si è chiuso con una flessione degli investimenti in costruzioni del **-5,3%** in termini reali. Tale risultato negativo si è verificato nonostante la forte crescita delle opere pubbliche (+21%), che non è riuscita a compensare il crollo del comparto residenziale: la riqualificazione abitativa ha infatti registrato un calo del **-22%**. Le previsioni per il 2025 indicano un ulteriore aggravamento della crisi, con una contrazione stimata degli investimenti del **-7%**. Il dato più allarmante riguarda la manutenzione straordinaria abitativa, per la quale si prevede un crollo del **-30%**, dovuto alla fine della stagione degli incentivi straordinari e alla mancanza di una disciplina strutturale alternativa.

2. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E RELATIVI INDICATORI

2.1 Obiettivi generali e specifici

Destinatari diretti dell'intervento normativo oggetto di delega sono principalmente i proprietari di immobili, i professionisti tecnici (ingegneri, architetti, geologi e geometri) e le amministrazioni comunali, in quanto soggetti direttamente interessati. In particolare: i proprietari di immobili sono soggetti interessati in quanto la normativa edilizia incide sulle scelte relative alla realizzazione di interventi sul patrimonio costruito o di interventi di nuova costruzione, nonché sulla presentazione di eventuali domande di sanatoria, in funzione degli oneri, delle tempistiche e dei requisiti di volta in volta richiesti; i professionisti tecnici, per altro verso, sono tenuti ad attenersi a quanto richiesto dalla normativa edilizia, tra l'altro, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero nelle apposite dichiarazioni asseverate allegate agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali; le amministrazioni comunali, attraverso lo sportello unico per l'edilizia (SUE), fungono da punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, provvedendo ad acquisire, ove necessario, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

Destinatari indiretti dell'intervento oggetto di delega possono essere individuati nei seguenti: soggetti interessati a stipulare contratti di locazione immobiliare (sulla base del rapporto ISTAT *"Le spese per i consumi delle famiglie - Anno 2024"*, il 18% delle famiglie (circa 4,7 milioni) ha stipulato un contratto di locazione), in quanto l'introduzione di semplificazioni per l'esecuzione di interventi di recupero edilizio e delle procedure di sanatoria è suscettibile di reimmettere nel mercato immobili non utilizzati; istituti di credito, in ragione dell'attività di erogazione dei mutui condizionata alla conformità edilizia e allo stato legittimo degli immobili; notai (n. 5.033 in tutta Italia, sulla base dei dati del Consiglio nazionale del notariato), in ragione delle attività connesse alle verifiche di conformità negli atti di compravendita immobiliare e di trasferimenti di altri diritti reali (sulla base degli ultimi dati ISTAT, sono 228.623 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi per unità immobiliari nel I trimestre 2025); agenzie immobiliari (circa 43.000 in Italia, sulla base dei dati dell'ENAIM-Elenco nazionale agenti immobiliari), la cui attività è agevolata dalla certezza documentale.

L'intervento normativo persegue tre obiettivi generali di carattere sistemico, volti a modificare strutturalmente il contesto in cui operano cittadini, imprese e pubbliche amministrazioni:

1. Ripristino della certezza giuridica e superamento della frammentazione normativa.

L'obiettivo primario è restituire al Paese un quadro normativo stabile e coerente,

superando l'attuale condizione di "obsolescenza strutturale" del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001). L'intervento mira a sostituire l'attuale "mosaico disorganico" — frutto di stratificazioni normative, decretazione d'urgenza e sovrapposizioni con leggi di settore (ambientali, sismiche, culturali) — con un nuovo **"Codice dell'edilizia e delle costruzioni"**. Tale Codice dovrà garantire unitarietà, eliminare le antinomie esistenti e ridurre drasticamente il margine di discrezionalità interpretativa che oggi alimenta il contenzioso e l'incertezza operativa.

2. **Semplificazione radicale e riduzione degli oneri amministrativi (efficienza)** Si intende abbattere i costi burocratici e i tempi di attesa che attualmente frenano l'iniziativa economica, allineando l'Italia agli standard europei. L'obiettivo è passare da un sistema formale e complesso a uno sostanziale e semplificato, dove la **certezza dei tempi** di conclusione dei procedimenti e la **standardizzazione** della modulistica (modelli unici nazionali) siano garantite. La semplificazione non è intesa come deregolamentazione, ma come razionalizzazione dei flussi procedurali, supportata dalla **digitalizzazione** integrale (interoperabilità delle banche dati e fascicolo digitale delle costruzioni).
3. **Rilancio della competitività e attrattività degli investimenti** Considerato che il settore delle costruzioni rappresenta una leva strategica fondamentale per il PIL nazionale, l'intervento ha l'obiettivo economico di sbloccare gli investimenti pubblici e privati oggi paralizzati dall'incertezza delle regole. Creare un ambiente normativo prevedibile e stabile è condizione necessaria per attrarre capitali, anche esteri, in progetti di sviluppo complessi e di lungo periodo, riducendo il "rischio legale" connesso alle operazioni immobiliari.

Gli obiettivi specifici, declinati nei principi di delega, includono:

- **Razionalizzazione normativa:** creazione di un testo normativo omogeneo che risolva antinomie e duplicazioni;
- **Certezze sui titoli:** Chiarificazione del rapporto tra categorie di intervento e titoli abilitativi, e revisione del regime delle responsabilità;
- **Riduzione dei tempi medi di conclusione dei procedimenti:** passare da una logica formale a una sostanziale per abbattere i tempi di attesa per il rilascio dei titoli;
- **Diminuzione degli oneri burocratici a carico di cittadini e imprese:** eliminazione delle duplicazioni documentali e degli adempimenti ridondanti;
- **Riduzione strutturale del contenzioso,** in sede costituzionale e amministrativa;
- **Regolarizzazione:** Definizione chiara delle difformità sanabili e delle tolleranze, favorendo la commerciabilità dei beni;
- **Digitalizzazione:** Implementazione del fascicolo digitale delle costruzioni e interoperabilità delle banche dati.

2.2 Indicatori e valori di riferimento

Per misurare il raggiungimento degli obiettivi si utilizzeranno i seguenti indicatori:

- riduzione del volume del contenzioso in materia edilizia:
 - volume del contenzioso costituzionale: numero annuo di giudizi promossi per conflitto di attribuzione Stato-Regioni in materia di governo del territorio ed edilizia;
 - volume del contenzioso amministrativo: numero di ricorsi presentati annualmente ai TAR aventi ad oggetto materia edilizia e urbanistica, con specifico monitoraggio delle controversie relative a titoli abilitativi, sanzioni demolitorie e qualificazione degli interventi;
- riduzione dei tempi medi di rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire).
 - tempo medio intercorrente tra la presentazione dell'istanza (o segnalazione) e il rilascio del titolo;
 - variazione del numero di titoli rilasciati e delle comunicazioni di inizio lavori;
- grado di digitalizzazione e interoperabilità:
 - percentuale di aventi titolo (proprietari/professionisti) che possono presentare le pratiche interamente online tramite sportello unico;
 - percentuale di dati e documenti acquisiti automaticamente dall'amministrazione procedente interrogando altre banche dati pubbliche (principio once-only), senza richiesta al cittadino.
- incremento degli interventi edilizi;

3. OPZIONI DI INTERVENTO E VALUTAZIONE PRELIMINARE

Opzione 0 (Nessun intervento): Mantenimento del TUE vigente. Questa opzione comporterebbe la persistenza delle incertezze interpretative, il blocco degli investimenti e il rischio di mancato raggiungimento degli obiettivi di modernizzazione del Paese.

Opzione 1 (Interventi puntuali/Circolari): Emanazione di ulteriori decreti correttivi o circolari esplicative. Tale strada è stata giudicata inefficace poiché la stratificazione normativa attuale richiede un riordino sistematico che una fonte di rango secondario o interventi “spot” non possono garantire.

Opzione 2 (Riforma organica tramite Legge Delega - Opzione prescelta): Adozione di un nuovo Codice tramite decreti legislativi. Questa opzione consente di intervenire in modo olistico.

In sede di analisi delle opzioni regolatorie sottese all'articolo 4 del disegno di legge, si è optato per il mantenimento dell'assetto ordinamentale vigente *quoad nomina*, confermando le attuali partizioni giuridiche relative sia alle categorie di intervento edilizio sia alle tipologie di titoli abilitativi. Tale scelta di continuità formale risponde a preminenti esigenze di certezza del diritto ed economia procedimentale, tese a preservare il consolidato patrimonio di prassi amministrative e giurisprudenziali, evitando altresì gli oneri di

adeguamento organizzativo che l'introduzione di nuove terminologie comporterebbe per le amministrazioni locali e gli operatori del settore. Tuttavia, la conservazione della cornice classificatoria non implica una mera cristallizzazione dello status quo normativo.

Tuttavia, la conservazione della cornice classificatoria non implica una mera cristallizzazione dello status quo normativo. Al contrario, la disposizione opera una scissione tra il contenitore giuridico (la denominazione della categoria o del titolo), che rimane invariato per garantire stabilità sistemica, e il precetto sostanziale (la definizione tecnica e il regime applicabile), la cui determinazione è demandata all'esercizio della potestà legislativa delegata. Il rinvio ai decreti legislativi attuativi assume, pertanto, funzione costitutiva: ad essi spetterà il compito di riempire di nuovo contenuto precettivo le definizioni vigenti, ancorandole a parametri oggettivi, tassativi e misurabili. In tal modo, la delega realizza una riforma sostanziale dei regimi abilitativi — risolvendo in radice le aporie interpretative attuali (quali, ex multis, la distinzione tra ristrutturazione cd. pesante e nuova costruzione) — pur operando all'interno di una tassonomia formale già recepita dall'ordinamento.

4. COMPARAZIONE DELLE OPZIONI E MOTIVAZIONE DELL'OPZIONE PREFERITA

4.1 Impatti economici, sociali e ambientali per categoria di destinatari

L'Opzione 2 genera i maggiori benefici netti:

- **cittadini e imprese:** riduzione dei costi amministrativi e dei tempi di attesa; maggiore certezza del diritto che favorisce gli investimenti e la compravendita immobiliare (stato legittimo).
- **pubblica amministrazione:** riduzione del carico di lavoro legato alla gestione del contenzioso e alle verifiche documentali ridondanti grazie alla digitalizzazione e all'unicità dell'invio.

4.2 Impatti specifici

A. Effetti sulle PMI (Test PMI)

L'intervento avrà effetti positivi rilevanti sulle PMI, che costituiscono la quasi totalità del tessuto imprenditoriale del settore costruzioni. La semplificazione delle procedure, la standardizzazione della modulistica e la certezza dei tempi ridurranno significativamente gli oneri amministrativi, liberando risorse per l'attività produttiva.

B. Effetti sulla concorrenza

Non sono previsti effetti sulla concorrenza.

C. Oneri informativi

È prevista una netta riduzione degli oneri informativi. Il rafforzamento del principio del “once only” e l’istituzione del fascicolo digitale delle costruzioni elimineranno duplicazioni documentali a carico di cittadini e imprese.

D. Rispetto dei livelli minimi di regolazione europea

Non si introducono, con l’intervento normativo, livelli di regolazione superiori rispetto a quelli minimi previsti dalla normativa europea.

4.3 Motivazione dell’opzione preferita

Per quanto rappresentato nella sezione 3 del presente documento, la proposta normativa in esame consente di raggiungere nel modo più idoneo gli obiettivi prefissati.

5. MODALITA' DI ATTUAZIONE E MONITORAGGIO

5.1 Attuazione

Responsabili dell’attuazione dell’intervento sono il Governo (in particolare il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con gli altri Ministeri competenti), e nella fase di attuazione della delega le Regioni e gli enti locali. L’adozione dei decreti legislativi avverrà entro 12 mesi, previa acquisizione dei pareri della Conferenza Unificata, del Consiglio di Stato e delle Commissioni parlamentari.

5.2 Monitoraggio

Il Governo potrà adottare decreti correttivi entro due anni dall’entrata in vigore dei decreti legislativi per risolvere criticità applicative. Sarà monitorata l’effettiva implementazione della digitalizzazione (SUE/Fascicolo del fabbricato) e l’andamento del contenzioso post-riforma.

CONSULTAZIONI SVOLTE NEL CORSO DELL’AIR

La definizione dell’intervento normativo è stata preceduta da una fase di consultazione pubblica strutturata, finalizzata all’ascolto delle esigenze del comparto, la quale ha avuto inizio il **1° febbraio 2025** e si è conclusa il successivo **28 febbraio 2025**.

Al fine di facilitare l’esame dei contributi, sono stati individuati i seguenti 20 temi prioritari costituenti la base di partenza per l’elaborazione della delega per la revisione del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

#	Argomento
1.	Inquadramento dei vincoli derivanti dalla disciplina statale in rapporto alle competenze regionali alla luce della riforma del titolo V
2.	Semplificazione normativa tra normativa primaria, secondaria e regionale

3.	Riordino e revisione delle tipologie di intervento edilizio (edilizia libera, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica)
4.	Revisione della disciplina nella demo-ricostruzione tra la disciplina edilizia e urbanistica
5.	Razionalizzazione dei titoli abilitativi relativi a ciascuna delle tipologie di intervento edilizio
6.	Semplificazioni procedurali per il rilascio o la formazione dei titoli abilitativi (coordinamento tra diverse amministrazioni competenti, tempi del procedimento, esito del procedimento in relazione anche al silenzio assenso)
7.	Definizione delle diverse tipologie di difformità (assenza titolo, totale difformità variazione essenziale parziale difformità e tolleranze)
8.	Distinzione tra procedure e titoli abilitanti l'intervento ovvero in sanatoria
9.	Semplificazione della disciplina in materia di cambi di destinazione d'uso (fattispecie e procedimento) in relazione alle diverse tipologie di immobili e zone territoriali omogenee
10.	Stato legittimo immobiliare e relativi titoli legittimanti
11.	Individuazione di strutture di supporto ai comuni nell'ambito dello svolgimento delle funzioni in materia edilizia
12.	Normative tecniche delle costruzioni.
13.	Aggiornamento della disciplina in materia di costruzioni e coordinamento con la disciplina edilizia
14.	Coordinamento della disciplina edilizia e urbanistica
15.	Digitalizzazione delle procedure, istituzione dell'anagrafe e del fascicolo digitale delle costruzioni e interoperabilità delle banche dati
16.	Rigenerazione urbana
17.	Razionalizzazione della disciplina relativa alla gestione di immobili abusivi
18.	Semplificazione della disciplina delle sanzioni e razionalizzazione delle agevolazioni tributarie in caso di interventi abusivi
19.	Coordinamento normativo della disciplina del Testo unico con la disciplina secondaria sulle definizioni
20.	Altro

Gli stakeholders sono stati invitati a partecipare mediante la compilazione di un apposito questionario online, con la possibilità di selezionare un numero massimo di tre argomenti in ordine di priorità. In relazione agli stessi, gli stakeholder: (i) mediante la compilazione della voce "CRITICITA'" hanno dato conto dei principali aspetti problematici riscontrati in sede operativa rispetto all'argomento volta per volta individuato dallo stesso partecipante; (ii) mediante la compilazione della voce "POSSIBILE SOLUZIONE", hanno proposto linee di indirizzo normativo finalizzate a fornire soluzioni alle criticità evidenziate.

Il percorso ha coinvolto attivamente i principali attori del settore, con particolare riferimento alle categorie professionali e alle associazioni di impresa riunite nel "Tavolo Piano Casa" istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Numero totale stakeholder

•49

Numero stakeholder partecipanti

•31

Tasso di partecipazione

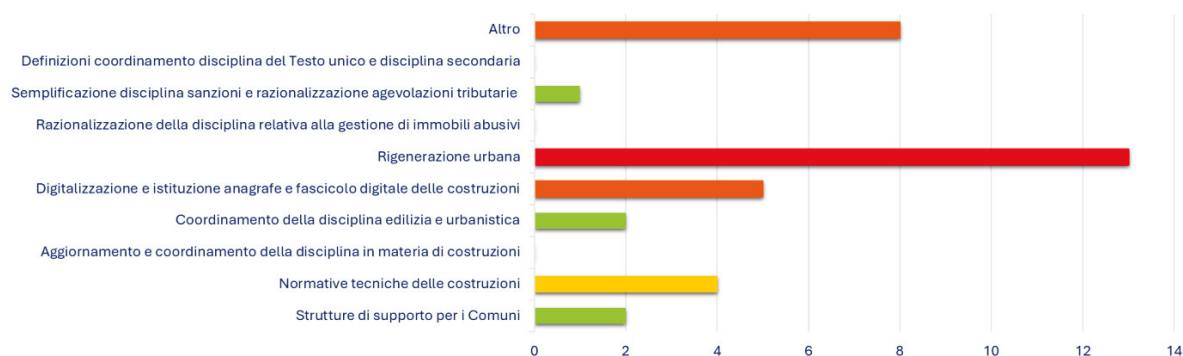
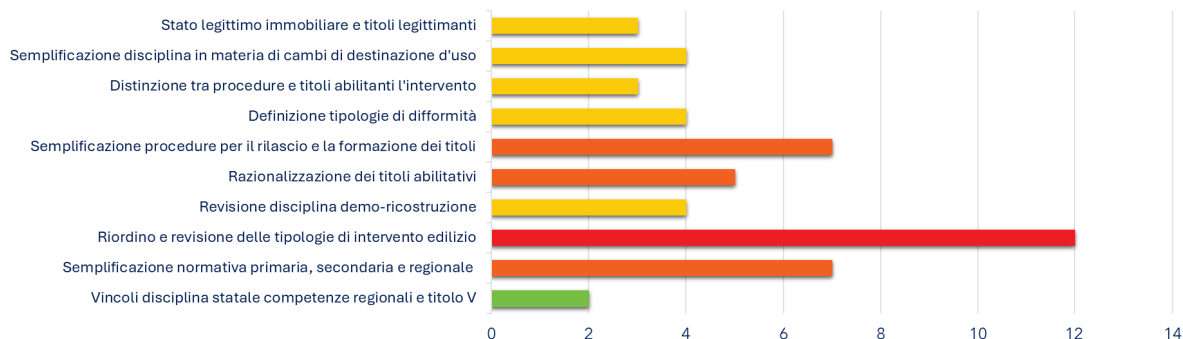
•63%

Totale contributi

•86

Dall'analisi qualitativa e quantitativa dei contributi raccolti con particolare riferimento alla materia edilizia è emersa una chiara convergenza degli operatori su tre assi prioritari di intervento:

1. ridefinizione delle tipologie di intervento edilizio;
2. semplificazione delle procedure di rilascio e formazione dei titoli abilitativi;
3. semplificazione della normativa primaria e coordinamento con la normativa regionale.



Gli esiti della consultazione sono stati illustrati, alla presenza delle categorie professionali e delle associazioni di impresa coinvolte, durante il quinto incontro del Tavolo Casa tenutosi presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti in data 17 giugno 2025.

Lo schema di disegno di legge è stato pertanto redatto recependo tali indicazioni: i principi di delega sono stati declinati in coerenza con le priorità emerse dalla consultazione, assicurando la rispondenza del provvedimento alle criticità operative evidenziate dagli stakeholder.

PERCORSO DI VALUTAZIONE

La valutazione ha tenuto altresì conto dell'istruttoria svolta presso la Cabina di regia per i LEP e del lavoro del Comitato tecnico scientifico (CLEP), garantendo il coordinamento con il percorso di autonomia differenziata e la tutela degli interessi unitari.

DISEGNO DI LEGGE

—

Art. 1.

(Delega al Governo)

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri per la pubblica amministrazione, per le riforme istituzionali e la semplificazione normativa, dell'interno, dell'ambiente e della sicurezza energetica, della salute, della cultura, della giustizia, per la protezione civile e le politiche del mare, per gli affari regionali e le autonomie e dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste, nel rispetto della procedura di cui all'articolo 5, uno o più decreti legislativi recanti il codice dell'edilizia e delle costruzioni, per la riforma organica e la semplificazione della disciplina in materia di edilizia e di sicurezza delle costruzioni, anche al fine di adeguarla ai principi espressi dalla giurisprudenza della Corte costituzionale e delle giurisdizioni superiori, mediante la semplificazione, la razionalizzazione e il riordino nonché la sostituzione della disciplina vigente di cui, in particolare, al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla legge 5 novembre 1971, n. 1086, e alla legge 2 febbraio 1974, n. 64. I decreti legislativi di cui al primo periodo recano altresì le disposizioni in materia urbanistica strettamente afferenti alla disciplina edilizia, nonché le disposizioni di coordinamento con la disciplina di tutela dei beni culturali e paesaggistici, sanitaria e con quella di settore avente comunque incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Sono fatte salve le disposizioni in materia di ricostruzione post-calamità di cui alla legge 18 marzo 2025, n. 40. I decreti legislativi di cui al primo periodo del presente comma sono adottati nel rispetto dei prin-

cipi e criteri direttivi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della presente legge.

Art. 2.

(Principi e criteri direttivi generali)

1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi generali:

a) razionalizzazione, semplificazione e riordino, all'interno di un testo normativo omogeneo, di tutte le disposizioni legislative vigenti in materia di edilizia e di disciplina tecnica delle costruzioni, anche in raccordo con la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, comprese le barriere senso-percettive e quelle che ostacolano l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo, e in materia di resistenza, stabilità, affidabilità e sostenibilità ambientale delle costruzioni;

b) adeguamento della normativa in materia urbanistica strettamente afferente alla disciplina edilizia e coordinamento delle modifiche apportate in materia di edilizia e di costruzioni con la normativa in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici, con la normativa sanitaria nonché con le normative di settore aventi comunque incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;

c) superamento della frammentazione della normativa in materia di edilizia e di costruzioni, assicurando la risoluzione delle duplicazioni, delle sovrapposizioni, delle incongruenze e delle antinomie esistenti e promuovendo la completezza, l'esaustività e l'immediata applicabilità dei decreti legislativi di cui all'articolo 1, anche tramite l'inserimento della disciplina attuativa in appositi allegati ai medesimi decreti legislativi, che possono essere successivamente abrogati o sostituiti con regolamenti adottati ai sensi dell'articolo 17, commi 1 o 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400.

Art. 3.

(Principi e criteri direttivi sul riparto di competenze tra lo Stato e le regioni nella materia edilizia e delle costruzioni)

1. In sede di attuazione della delega di cui all'articolo 1, il Governo individua, nell'ambito dei relativi decreti legislativi, nel rispetto dei principi e criteri direttivi di cui agli articoli 2 e 4, le disposizioni incidenti sulla disciplina edilizia e della sicurezza delle costruzioni adottate nell'esercizio della potestà legislativa esclusiva dello Stato, con particolare riferimento all'articolo 117, secondo comma, lettere *l)*, *m)* e *s)*, della Costituzione.

2. Ai fini dell'individuazione delle disposizioni statali di cui al comma 1 che determinano livelli essenziali delle prestazioni ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera *m)*, della Costituzione, il Governo esercita la delega di cui all'articolo 1 della presente legge determinando, per le specifiche funzioni disciplinate dalla normativa vigente con riferimento all'attività edilizia e alla sicurezza delle costruzioni, le misure atte a garantire, salvaguardando i livelli di semplificazione raggiunti anche attraverso le misure introdotte in attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza:

a) la presenza di un unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni, le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso e di raccordo con le altre amministrazioni interessate;

b) il diritto di tutti gli interessati di non essere destinatari di richieste di documenti, informazioni e dati già in possesso della pubblica amministrazione ai fini del rilascio dei titoli edilizi;

c) l'individuazione di requisiti minimi per l'esercizio di attività edilizie nei casi di comuni sprovvisti di strumenti urbanistici o di aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione;

d) la sussistenza di requisiti inderogabili relativi all'attestazione dello stato legittimo dell'immobile e dell'unità immobiliare;

e) la correlazione tra le categorie di interventi edilizi e i titoli abilitativi che devono essere rilasciati o assentiti per la realizzazione degli interventi stessi;

f) la sussistenza di requisiti procedurali inderogabili per l'ottenimento dei titoli abilitativi e di criteri omogenei per l'individuazione delle relative controprestazioni, tenuto conto delle esigenze di semplificazione, razionalizzazione e non duplicazione dei procedimenti amministrativi, nonché delle esigenze di riduzione degli adempimenti gravanti sui cittadini e sulle imprese, assicurando l'efficienza dell'azione amministrativa;

g) l'esecuzione di interventi edilizi di modesta entità, che non determinano una significativa trasformazione edilizia, in assenza di titolo abilitativo o di comunicazione, ferma restando la necessità di rispettare le normative di settore comunque incidenti sulla disciplina dell'attività edilizia;

h) l'esecuzione di interventi edilizi, per i quali non siano espressamente previsti l'esenzione dal titolo abilitativo o l'ottenimento dello stesso, subordinati a comunicazione dell'inizio dei lavori;

i) la sussistenza di criteri inderogabili di semplificazione dei mutamenti di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale e tra categorie funzionali diverse, in assenza di variazioni significative del carico urbanistico;

l) l'individuazione dei requisiti tecnici inderogabili di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti;

m) i criteri inderogabili relativi alle forme di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia;

n) l'individuazione di tipologie uniformi di violazioni edilizie e degli scostamenti consentiti dalle misure progettuali

previste nel titolo abilitativo edilizio, eseguiti in corso d'opera;

o) l'individuazione di parametri procedurali inderogabili per il conseguimento dei titoli abilitativi in sanatoria, assicurando in ogni caso la conformità degli interventi realizzati alla disciplina urbanistica e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia;

p) la sussistenza di requisiti edilizi inderogabili nell'ambito delle normative tecniche per l'edilizia di fonte statale, anche con riferimento al superamento delle barriere architettoniche e alle costruzioni in zone sismiche.

3. In sede di attuazione della delega di cui all'articolo 1, il Governo individua, nell'ambito dei relativi decreti legislativi, nel rispetto dei principi e criteri direttivi di cui agli articoli 2 e 4, le disposizioni che determinano i principi fondamentali nella materia del governo del territorio di cui all'articolo 117, terzo comma, della Costituzione.

Art. 4.

(Principi e criteri direttivi specifici)

1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi specifici:

a) promozione, attraverso accordi e intese in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, della definizione e dell'aggiornamento di modelli procedurali uniformi e standardizzati per la presentazione delle istanze, delle segnalazioni e delle comunicazioni nonché per la gestione dell'attività edilizia;

b) revisione, riordino e semplificazione della disciplina inerente all'attestazione dello stato legittimo dell'immobile e della singola unità immobiliare, attraverso l'individuazione dei criteri, delle procedure, dei titoli abilitativi e dell'ulteriore documentazione che ne consentono la dimostrazione, in coerenza con le esigenze di

tutela dell'affidamento del legittimo proprietario o dell'avente titolo sulla base del titolo abilitativo, anche formatosi per silenzio-assenso, più recente, purché nell'ultimo titolo siano indicati gli estremi del titolo originario e degli eventuali titoli successivi, asseverati mediante attestazione di un professionista qualificato, ai sensi e per gli effetti, anche penali, previsti dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;

c) razionalizzazione, riordino, revisione e coordinamento delle diverse categorie di intervento edilizio sulla base della rilevanza dell'intervento, della sua natura oggettiva e del relativo impatto urbanistico-edilizio, anche mediante formule definitorie idonee a consentire, per ciascuna categoria, l'individuazione delle attività edilizie ad essa riconducibili, distinguendo tra:

1) interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, ivi compresi gli interventi di sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportano anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

2) interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, anche di natura ricostruttiva, con particolare riferimento ad attività di demolizione e ricostruzione di immobili esistenti comportanti sostituzione edilizia, differenziati in base all'impatto prodotto sul territorio, in conseguenza delle modifiche apportate all'organismo edilizio precedente, con particolare riguardo alle modifiche della sagoma, dei prospetti, del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, nonché degli incrementi di volumetria e del mutamento di destinazione d'uso;

3) interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi interventi, anche di natura conservativa, che riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti, nonché interventi

che comprendono l'esecuzione di lavori di ripristino o di sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio ovvero l'eliminazione, l'inserimento o la modificazione di elementi o impianti;

4) interventi che non incidono su parti strutturali dell'edificio o sui prospetti, diversi da quelli di cui al numero 5);

5) interventi di manutenzione ordinaria e per la realizzazione di opere minori, ivi comprese l'installazione di manufatti leggeri e la realizzazione di opere o manufatti stagionali o diretti a soddisfare esigenze temporanee, nonché altre tipologie di interventi che, in ragione della propria natura, delle finalità perseguite ovvero delle attività cui sono pertinenti, sono consentiti per esplicita previsione legislativa in assenza di titolo amministrativo;

d) razionalizzazione, riordino e semplificazione dei regimi amministrativi edilizi e urbanistici e dei connessi titoli abilitativi, secondo criteri di proporzionalità in funzione della tipologia dell'intervento e delle finalità perseguite, nonché di semplificazione amministrativa, anche attraverso il ricorso a istituti di autocertificazione e asseverazione, nonché attraverso il ricorso a meccanismi di silenzio-assenso debitamente attestati, al fine di:

1) individuare le categorie di intervento edilizio soggette a comunicazione di inizio dei lavori asseverata, a segnalazione certificata di inizio di attività, anche in alternativa al permesso di costruire, ovvero al rilascio di un permesso di costruire;

2) definire, per ciascuno dei titoli di cui al numero 1), le condizioni e i termini per il rilascio del titolo, promuovendo la certezza dei tempi di conclusione di ciascun procedimento anche in riferimento ai procedimenti che coinvolgono la competenza di una pluralità di amministrazioni;

3) individuare, per ciascuno dei titoli di cui al numero 1), le procedure applicabili agli interventi incidenti su interessi tutelati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero

insistenti su aree a rischio sismico o idrogeologico;

4) individuare gli interventi soggetti al regime di edilizia libera, comprendendo tutte le categorie di interventi edilizi che, in ragione delle loro caratteristiche o finalità, risultano prive di significativa rilevanza edilizia e urbanistica, prevedendo specifiche semplificazioni per l'installazione di serre funzionali all'attività agricola, e coordinare il regime di edilizia libera con la disciplina sulla tutela dei beni culturali e del paesaggio prevista dal codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

5) definire, nel rispetto del principio di proporzionalità, le circostanze in cui, in ragione dello stato delle urbanizzazioni, la realizzazione di interventi edilizi può essere consentita senza la preventiva adozione di strumenti attuativi, quali il piano convenzionato o il piano di lottizzazione;

6) disciplinare i criteri e il procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, consentendone l'utilizzo per gli interventi relativi a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, ovvero per interventi edilizi ai quali siano formalmente riconosciute finalità di rigenerazione urbana, ferma restando l'osservanza della pianificazione di protezione civile;

7) individuare, in un'ottica di semplificazione e definizione di univoci *standard* procedurali minimi, le regole minime inderogabili attinenti ai regimi amministrativi di realizzazione delle diverse categorie di interventi edilizi, favorendone l'applicazione uniforme all'interno di ciascuna categoria, ferma restando la possibilità per le regioni di prevedere livelli ulteriori di semplificazione;

8) definire il regime delle responsabilità conseguenti al rilascio del titolo abilitativo edilizio, distinguendo tra le posizioni del proprietario o avente titolo e quelle del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista;

9) definire e regolare i principi fondamentali afferenti agli interventi di pere-

quazione, compensazione e incentivazione urbanistica applicabili ai diversi regimi amministrativi edilizi;

e) semplificazione, razionalizzazione e non duplicazione dei procedimenti amministrativi e riduzione degli adempimenti e degli oneri documentali gravanti sui cittadini e sulle imprese, al fine di incrementare l'efficienza dell'azione amministrativa, anche mediante:

1) la previsione di un unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso;

2) la previsione di procedure distinte per il rilascio o la formazione dei titoli, a seconda che si tratti di titoli abilitanti l'intervento conclusi con un provvedimento amministrativo esplicito o tacito, ovvero formati a seguito di una segnalazione dell'interessato;

3) la differenziazione del regime procedimentale delle istanze volte a conseguire in via ordinaria ovvero in sanatoria un titolo edilizio;

4) la previsione, nell'ambito dei procedimenti per il rilascio o la formazione dei titoli abilitativi edilizi, anche in sanatoria, di più efficaci meccanismi di coordinamento tra le diverse amministrazioni interessate;

5) la riduzione, secondo criteri di proporzionalità e ragionevolezza, dei termini previsti per il rilascio o la formazione dei titoli edilizi e l'introduzione di idonee garanzie per il rispetto degli stessi, anche mediante il recepimento degli orientamenti consolidati della giurisprudenza amministrativa in materia di formazione dei meccanismi del silenzio-assenso o del silenzio-devolutivo in caso di inerzia dell'amministrazione competente;

6) la disciplina, nell'ottica della riduzione degli oneri amministrativi a carico delle amministrazioni competenti e della valutazione congiunta delle istanze aventi a

oggetto un medesimo intervento, delle semplificazioni procedurali volte a consentire al proprietario o avente titolo di conseguire, in relazione a un determinato intervento, mediante la presenza di un'unica istanza, una pluralità di finalità autorizzative o in sanatoria;

7) l'avvio, in coordinamento con gli interventi di infrastrutturazione digitale previsti a legislazione vigente, di processi di digitalizzazione dei procedimenti edilizi fondati sull'interoperabilità delle banche di dati in possesso delle pubbliche amministrazioni, anche funzionali all'istituzione e alla progressiva attuazione di un'anagrafe e di un fascicolo digitali delle costruzioni;

8) l'individuazione di termini e modalità di definizione delle procedure amministrative relative all'esame e alla definizione delle istanze di condono edilizio di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, alla legge 23 dicembre 1994, n. 724, e alla legge 24 novembre 2003, n. 326, presentate, ma non concluse, alla data di entrata in vigore dei decreti legislativi adottati ai sensi dell'articolo 1 della presente legge, al fine di stabilire una data certa per la conclusione delle attività istruttorie e per l'adozione dei relativi provvedimenti da parte delle competenti amministrazioni, nel rispetto dei presupposti e delle modalità previsti dalle disposizioni legislative che ne regolano lo svolgimento;

f) razionalizzazione, riordino e revisione della disciplina relativa agli interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo abilitativo ovvero in difformità dal titolo abilitativo rilasciato o comunque formato, attraverso la definizione, secondo criteri di proporzionalità e gradualità, delle diverse situazioni di difformità edilizia in funzione della tipologia di violazione, secondo le condizioni di regolarizzazione già stabilite dalla normativa statale vigente a tutela dei beni culturali e paesaggistici, al fine di:

1) definire a livello nazionale una comune classificazione delle tipologie di difformità dal titolo abilitativo edilizio, inclusa la disciplina delle tolleranze edilizie al fine di individuare, nel rispetto dei cri-

teri di cui al numero 2), *standard* univoci di inquadramento delle situazioni di patologia astrattamente rilevabili in via di fatto nell'ambito delle predette categorie di difformità;

2) definire in maniera chiara ed esaustiva ciascuna tipologia di difformità edilizia, con l'intento di prevenire incertezze interpretative nell'applicazione delle relative definizioni anche attraverso la fissazione di soglie, quantitative e qualitative oggettivamente misurabili, di scostamento delle situazioni di patologia astrattamente rilevabili in via di fatto dai titoli posseduti;

3) individuare, nell'ambito delle tipologie di cui al numero 2) e nel rispetto dei principi e criteri direttivi di cui alla lettera *d*) e ai numeri 4) e 5) della presente lettera, le difformità edilizie che, in ragione della relativa natura ed entità, nonché dell'epoca di realizzazione dell'abuso ovvero di ottenimento del titolo abilitativo, possono essere sanate, nei limiti di quanto già previsto a legislazione vigente, e il relativo titolo in sanatoria;

4) semplificare e razionalizzare i procedimenti amministrativi finalizzati al rilascio o alla formazione dei titoli in sanatoria nelle ipotesi di cui al numero 3), definendo i termini perentori per la presentazione delle relative istanze, comunque antecedenti all'irrogazione delle sanzioni amministrative, individuando procedure semplificate per la regolarizzazione degli abusi realizzati prima della data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765; disciplinare, laddove necessario, modalità di rilascio dei predetti titoli in sanatoria vincolate alla realizzazione da parte del proprietario o avente titolo degli interventi essenziali di messa in sicurezza dell'immobile o di adeguamento del medesimo alle inderogabili norme tecniche di costruzione;

5) razionalizzare, in relazione alle difformità di cui al numero 3), i regimi sanzionatori propedeutici al rilascio dei relativi titoli in sanatoria, commisurandoli all'entità della trasformazione edilizia o urbanistica, alla gravità della difformità ovvero al valore delle opere realizzate, te-

nuto conto anche della disciplina dei beni sottoposti a tutela ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

6) razionalizzare il regime sanzionatorio delle difformità edilizie che non consentono il rilascio di titoli in sanatoria, disciplinando in tali ipotesi procedure di riduzione in pristino degli interventi fondati sulla responsabilizzazione del proprietario o dell'avente titolo, finalizzati a semplificare gli adempimenti e gli oneri a carico dell'ente territorialmente competente;

7) riordinare le disposizioni sulla concessione e sull'erogazione di agevolazioni fiscali, contributi e altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici per la realizzazione di interventi su opere che presentano difformità edilizie, al fine di escludere tassativamente il rilascio delle agevolazioni, dei contributi e delle provvidenze nelle ipotesi di cui al numero 6) e di consentirne la concessione e l'erogazione nelle ipotesi di cui al numero 3), a condizione che sia previamente conseguito il titolo in sanatoria;

8) disciplinare, nei limiti di quanto consentito dalla normativa vigente, le procedure in sanatoria per la regolarizzazione di lievi difformità, a condizione che l'intervento edilizio risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento nonché a condizione che il rilascio del titolo in sanatoria sia subordinato alla realizzazione, da parte del proprietario o dell'avente titolo, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate. Ai fini del rispetto della normativa per le costruzioni in zona sismica rimane, in ogni caso, ferma la necessità che l'intervento risulti conforme alle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche vigenti sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento del rilascio del titolo in sanatoria;

9) introdurre procedimenti, anche di carattere sostitutivo, volti ad assicurare l'effettività delle demolizioni in caso di inerzia del comune successiva all'accertata inottemperanza del proprietario o dell'avente titolo, prevedendo la definizione di un ordine di priorità degli interventi basato su criteri oggettivi e predeterminati;

10) definire la procedura di acquisizione del bene al patrimonio comunale in caso di inottemperanza del proprietario o dell'avente titolo ai provvedimenti di demolizione o riduzione in pristino, in conformità con la giurisprudenza sovranazionale;

11) disciplinare le procedure di lottizzazione, garantendo il contraddittorio con l'interessato e modulando secondo criteri di proporzionalità il relativo regime sanzionatorio;

g) riordino e semplificazione della disciplina in materia di mutamento di destinazione d'uso degli immobili e delle singole unità immobiliari, al fine di promuovere la formazione di un tessuto edilizio pienamente funzionale alle esigenze economiche e sociali dei territori, attraverso la fissazione di *standard* procedurali comuni applicabili nell'intero territorio nazionale che, anche in deroga alla pianificazione urbanistica, ferme restando la facoltà degli enti territoriali di fissare specifiche condizioni e l'osservanza della pianificazione di protezione civile, prevedano:

1) l'introduzione di misure idonee a valorizzare il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee nell'ambito del tessuto urbanizzato;

2) l'individuazione dei regimi amministrativi applicabili a ciascuna ipotesi di mutamento di destinazione d'uso, graduati secondo criteri di proporzionalità sulla base della rilevanza urbanistica dello stesso, distinguendo le ipotesi di mutamento di destinazione d'uso senza opere dalle ipotesi di mutamento di destinazione d'uso associato alla realizzazione di interventi edilizi o al rilascio di un titolo edilizio in sanatoria, nei casi di cui alla lettera f), numero 3);

h) ridefinizione secondo principi di proporzionalità e ragionevolezza dei criteri

e delle modalità per la determinazione dell'onerosità degli interventi edilizi, anche con riferimento al contributo straordinario, tenuto conto anche dell'esigenza di incentivare interventi di rigenerazione urbana e di contenimento del consumo di suolo; revisione, riordino e semplificazione della disciplina relativa alla corresponsione del contributo di costruzione, con particolare riferimento alle modalità di adempimento dell'obbligo di versamento da parte dell'interessato, alle conseguenze del ritardato o mancato versamento, alle modalità di riscossione e alle ipotesi ammissibili di riduzione del contributo o di esonero da esso;

i) revisione, riordino e semplificazione della disciplina relativa all'agibilità, con particolare riferimento alle modalità e ai termini di presentazione della segnalazione certificata di agibilità, all'oggetto della segnalazione e alla documentazione di corredo alla stessa;

l) riordino, nell'ottica della semplificazione amministrativa, delle disposizioni che disciplinano lo svolgimento dei poteri di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, con particolare riferimento alle opere e lavori di competenza statale o di interesse statale o eseguite per conto dello Stato in concessione, tenuto conto del distinto regime dei beni sottoposti a tutela ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

m) previsione di un regime giuridico differenziato relativo all'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, anche da realizzare su aree del demanio statale;

n) revisione della disciplina dell'attività edilizia in funzione della priorità degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di rigenerazione urbana, di efficientamento energetico degli edifici, di sicurezza antisismica, di tutela dal rischio idrogeologico, di contenimento del consumo di suolo e di riduzione delle emissioni climalteranti, fatto salvo il rispetto della normativa di tutela del patrimonio culturale e del paesaggio; semplificazione della disciplina volta a favorire la riquali-

ficazione, la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente che necessita di essere adeguato agli attuali *standard* qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché di accessibilità degli edifici da parte delle persone con disabilità, attraverso la realizzazione di interventi:

1) di incremento dell'efficienza della prestazione energetica dell'edificio, anche mediante l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili;

2) di eliminazione delle barriere architettoniche;

3) di manutenzione ordinaria o straordinaria fondati sull'utilizzo di materiali di recupero e di realizzazione di coperture a verde;

4) di installazione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;

o) revisione della disciplina delle costruzioni, con particolare riguardo ai profili di resistenza, stabilità, sostenibilità e accessibilità delle stesse, anche al fine di:

1) armonizzare e riordinare in maniera organica la normativa relativa alle costruzioni, individuando i criteri e le modalità di definizione delle norme tecniche di costruzione sulla base di una classificazione dei manufatti per classi di rischio determinate ai sensi del numero 3);

2) individuare i criteri volti alla suddivisione del territorio in zone sismiche ai fini dell'individuazione dei regimi amministrativi applicabili, dei relativi adempimenti regionali e della corrispondente incidenza sulla pianificazione urbanistica, compresi i meccanismi procedurali e temporali per il rilascio dei pareri necessari;

3) individuare, anche in apposito allegato, le classi di rischio che possono caratterizzare ogni costruzione in relazione a una specifica sorgente di pericolo, secondo un determinato rapporto benefici-costi con livello di affidabilità decrescente;

4) razionalizzare e chiarire i ruoli, le responsabilità e gli adempimenti tecnico-

amministrativi di tutti gli attori coinvolti nel processo concernente le costruzioni;

5) riordinare e razionalizzare gli strumenti e i processi di vigilanza e repressione degli illeciti relativi alle costruzioni, in un'ottica di semplificazione, efficienza e ragionevolezza, prevedendo una revisione dei compiti e delle responsabilità delle figure coinvolte nel processo concernente le costruzioni;

6) riordinare, in un'ottica di semplificazione normativa, i criteri sulla sostenibilità ambientale delle costruzioni, includendo come parametri la qualità acustica, la gestione dei materiali derivanti dall'attività di demolizione, l'utilizzo di materiali riciclati e l'incremento dell'efficienza energetica;

7) operare il coordinamento con le disposizioni del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per contemperare l'esigenza dell'affidabilità delle strutture con quella della tutela dei beni culturali, estendendo tale principio agli immobili di valore storico-testimoniale presenti anche nelle aree paesaggistiche.

2. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 abrogano espressamente tutte le disposizioni oggetto di riordino e comunque quelle con essi incompatibili e recano le opportune disposizioni di coordinamento in relazione alle disposizioni non abrogate e non modificate, nonché le necessarie disposizioni transitorie e finali, anche finalizzate alla salvaguardia dei procedimenti avviati anteriormente alla data di entrata in vigore dei decreti legislativi medesimi.

Art. 5.

(Procedimento di adozione dei decreti legislativi)

1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati previa acquisizione del parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, limitatamente alle disposizioni in materia di sicurezza delle costruzioni, e del Consiglio di Stato, che sono resi entro il termine di sessanta giorni dalla data di

trasmissione di ciascuno schema di decreto legislativo, decorso il quale il Governo può comunque procedere. Entro il termine di cui al primo periodo sono altresì acquisiti l'intesa della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sulle disposizioni adottate in attuazione dell'articolo 3, comma 3, e il parere della medesima Conferenza sulle disposizioni adottate in attuazione dell'articolo 3, commi 1 e 2. Gli schemi di ciascun decreto legislativo, corredati di relazione tecnica ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, sono successivamente trasmessi alle Camere per l'espressione dei pareri delle Commissioni parlamentari competenti per materia e per i profili finanziari, che si pronunciano entro il termine di quarantacinque giorni dalla data di trasmissione, decorso il quale il decreto legislativo può essere comunque adottato. Ove il parere delle Commissioni parlamentari indichi specificamente talune disposizioni come non conformi ai principi e criteri direttivi di cui alla presente legge, il Governo, qualora non intenda conformarsi ai pareri parlamentari, trasmette nuovamente i testi alle Camere con le proprie osservazioni e con eventuali modificazioni, corredate dei necessari elementi integrativi di informazione e motivazione. Le Commissioni competenti per materia possono esprimersi sulle osservazioni del Governo entro dieci giorni dall'assegnazione; decorso tale termine il decreto legislativo può essere comunque emanato. Qualora il termine per l'espressione del parere parlamentare scada nei quarantacinque giorni che precedono la scadenza del termine di delega previsto dall'articolo 1 o successivamente, quest'ultimo è prorogato di tre mesi.

2. Entro due anni dalla data di entrata in vigore di ciascuno dei decreti legislativi di cui all'articolo 1, il Governo può adottare le disposizioni integrative e correttive che l'applicazione pratica renda necessarie od opportune, con la stessa procedura di cui al comma 1 del presente articolo e nel rispetto dei medesimi principi e criteri direttivi di cui alla presente legge.

Art. 6.

(Disposizioni finanziarie)

1. Fermo restando quanto previsto dal comma 2, le amministrazioni interessate provvedono all'attuazione della delega di cui alla presente legge con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

2. Gli schemi dei decreti legislativi adottati in attuazione della delega di cui alla presente legge sono corredati di una relazione tecnica che dia conto della neutralità finanziaria dei medesimi, ovvero dei nuovi o maggiori oneri da essi derivanti e dei corrispondenti mezzi di copertura. In conformità all'articolo 17, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, qualora i decreti legislativi adottati in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettera e), numero 7), della presente legge determinino nuovi o maggiori oneri che non trovino compensazione al loro interno, o mediante l'utilizzo dell'accantonamento di competenza del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti dei fondi speciali di cui all'articolo 1, comma 756, della legge 30 dicembre 2025, n. 199, i suddetti decreti legislativi sono emanati solo successivamente o contestualmente all'entrata in vigore dei provvedimenti legislativi che stanziino le occorrenti risorse finanziarie.

Art. 7.

(Clausola di salvaguardia)

1. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione ai principi di cui alla presente legge e ai decreti legislativi adottati ai sensi della legge medesima nel rispetto delle disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione.

PAGINA BIANCA



19PDL0186240