



IPPASO Centro Studi Italiano

Via Tagliamento, 76

00198, Roma – C.F. 96560050583

info@ippasocentrostudi.it

<http://www.ippasocentrostudi.it>

Audizione

Ippaso Centro Studi Italiano

VIII Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici

Camera

Proposta di Legge - A.C. 535

“Delega al Governo per il riordino delle disposizioni legislative in
materia di costruzioni”

Proposta di Legge - A.C. 2332

“Delega al Governo per l’aggiornamento, il riordino
e il coordinamento della disciplina legislativa in materia edilizia”

Memoria

22 ottobre 2025

Premessa

La presente audizione esamina le proposte di legge C. 535 (Santillo) e C. 2332 (Mazzetti), volte a conferire al Governo una delega per il riordino organico della normativa in materia edilizia. Il Centro Studi IPPASO porta all'attenzione della Commissione alcune considerazioni generali sul quadro vigente, sulle criticità e sulle linee guida per la riforma, oltre a osservazioni puntuali sui testi in discussione.

La normativa edilizia italiana costituisce un corpus giuridico di grande complessità, frutto di un'evoluzione storica lunga e articolata. Tale evoluzione è stata determinata non solo dall'introduzione di nuove tecnologie costruttive e dall'impiego di materiali innovativi, ma anche dall'esigenza di rispondere ai mutamenti sociali, economici e ambientali che hanno interessato il Paese nel corso dei decenni.

Nel secondo dopoguerra si è registrato un periodo di intensa espansione edilizia, accompagnato da un profondo intervento legislativo in materia urbanistica e costruttiva. Nei decenni successivi, la stratificazione normativa e i continui interventi legislativi hanno progressivamente modificato e reso più complesso il quadro regolatorio.

Un momento di svolta si è avuto con l'emanazione del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Tale provvedimento nasceva con l'obiettivo di sistematizzare e razionalizzare l'intera disciplina edilizia, accorpendo in un unico testo le principali disposizioni vigenti.

Tuttavia, le aspettative di semplificazione e chiarezza normativa non hanno trovato piena realizzazione. L'interazione con altri settori normativi – quali quelli urbanistici, ambientali e della sicurezza – unitamente al costante susseguirsi di modifiche legislative e all'intensa produzione giurisprudenziale, ha contribuito a generare un quadro applicativo frammentato e di difficile interpretazione. In più occasioni, la giurisprudenza amministrativa e costituzionale è intervenuta per colmare lacune o risolvere incertezze interpretative derivanti da formulazioni normative non univoche o da sovrapposizioni di competenze.

Negli ultimi anni, il legislatore è nuovamente intervenuto sulla materia, introducendo correttivi e misure di semplificazione, tra cui il recente "Decreto Salva Casa", volto a modificare il D.P.R.

380/2001. Pur rappresentando un tentativo apprezzabile di aggiornamento, tali interventi si sono talvolta tradotti in difficoltà applicative, generando ulteriori complessità anziché semplificazione.

Va inoltre evidenziato come il Testo Unico del 2001 fosse concepito principalmente in funzione delle nuove costruzioni, in un contesto economico e sociale fortemente orientato all'espansione urbana. Oggi, invece, il paradigma edilizio nazionale è profondamente mutato: il focus si è spostato verso la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, la rigenerazione urbana sostenibile e la transizione ecologica ed energetica. In tale prospettiva, l'attuale impianto normativo non risulta più adeguato a rispondere alle esigenze di efficienza, sostenibilità e sicurezza del costruito.

In tale direzione, IPPASO – Centro Studi Italiano auspica che si proceda con tempestività all'approvazione di una legge di delega che consenta al Governo di avviare un organico processo di riforma in grado di:

- superare la frammentazione normativa attuale;
- garantire un approccio sistematico;
- favorire la sostenibilità ambientale;
- semplificare i procedimenti amministrativi, assicurando al contempo la tutela del territorio.

Sia la proposta di legge C. 2332 (Mazzetti), recante “Delega al Governo per l'aggiornamento, il riordino e il coordinamento della disciplina legislativa in materia edilizia”, sia la proposta C. 535 (Santillo), concernente la “Delega al Governo per il riordino delle disposizioni legislative in materia di costruzioni”, condividono l'obiettivo di conferire al Governo uno strumento per la revisione complessiva del settore.

Pur presentando differenze metodologiche e impostazioni tecniche eterogenee, entrambe le iniziative si collocano su un terreno comune: la volontà di restituire alla disciplina edilizia un impianto unitario, chiaro e coerente, capace di coniugare sviluppo, sostenibilità e tutela del territorio nel quadro di una rinnovata politica della qualità dell'abitare.

Cornice istituzionale e principi generali

La proposta C. 2332 appare idonea a delineare una chiara cornice istituzionale di riferimento per la futura disciplina edilizia. Essa individua in modo esplicito i principi fondamentali della legislazione statale in materia edilizia, in conformità all'art. 117 della Costituzione, riaffermando al contempo il rispetto delle autonomie regionali e comunali. Tale inquadramento costituisce un presupposto

essenziale per prevenire conflitti di competenza e contenziosi dinanzi alla Corte costituzionale, fenomeni già verificatisi in occasione di precedenti riforme di settore.

La proposta, orientata al riordino coerente e semplificato delle norme urbanistico-edilizie, si articola in tre articoli di struttura chiara e lineare.

- L'articolo 1 conferisce la delega al Governo per l'adozione del nuovo Testo Unico.
- L'articolo 2 individua i principi e criteri direttivi della delega, con particolare rilievo per:
 - quelli volti alla pianificazione fondata su sostenibilità, resilienza e inclusività (lett. f);
 - la razionalizzazione delle categorie di intervento edilizio e dei relativi regimi amministrativi (lett. h, nn. 6–10);
 - la promozione della digitalizzazione e interoperabilità dei sistemi informativi (lett. i);
 - la revisione delle disposizioni in materia di stabilità, resistenza e sostenibilità ambientale delle costruzioni (lett. p–q).
 - Sono altresì previste abrogazioni espresse, a garanzia di una transizione ordinata verso il nuovo quadro normativo.
- L'articolo 3 individua le disposizioni finali.

La proposta C. 535, d'altra parte, affronta la materia con un'impostazione più tecnico-operativa, sviluppando ventuno criteri direttivi che coprono l'intero ciclo edilizio.

Si rileva tuttavia che l'estensione della delega a tematiche ulteriori – quali il dissesto idrogeologico, la prevenzione incendi o la regolazione delle infrastrutture – rischia di renderne il perimetro eccessivamente ampio e complesso, con possibili sovrapposizioni con altre discipline settoriali e difficile da attuare.

Nel complesso, la proposta C. 2332 si configura come un intervento di riforma sistemica, incentrato sui principi ordinatori e sulla semplificazione istituzionale, mentre la proposta A.C. 535 privilegia un approccio tecnico-procedurale, focalizzato su sicurezza, qualità costruttiva ed efficacia dei controlli. Entrambe, tuttavia, convergono sull'obiettivo di razionalizzare e rendere più coerente il quadro normativo edilizio nazionale.

Il Centro Studi IPPASO riconosce nella proposta C. 2332 la base politico-istituzionale più solida per la costruzione del nuovo Testo Unico delle Costruzioni. L'impostazione fondata su principi generali consente infatti un approccio flessibile, capace di delineare obiettivi e valori strategici destinati a mantenere validità nel tempo, demandando ai decreti delegati la definizione delle soluzioni tecniche di dettaglio.

Al contempo, si ritiene opportuno integrare nella delega alcuni criteri tecnico-operativi presenti nella proposta C. 535, in quanto coerenti con la visione promossa da IPPASO in materia di innovazione, sostenibilità e sicurezza strutturale.

Un aspetto di rilievo riguarda le tempistiche previste per l'esercizio della delega: la proposta C. 2332 prevede un termine di sei mesi per l'adozione dei decreti legislativi, mentre la proposta C. 535 estende tale termine a dieci mesi. Entrambe le scadenze risultano tuttavia particolarmente ristrette, se rapportate alla complessità e all'ampiezza degli obiettivi normativi da conseguire. Una tempistica eccessivamente contenuta rischia infatti di comprimere il necessario processo di concertazione interistituzionale, la verifica della coerenza normativa e la definizione tecnica dei criteri di attuazione, con il pericolo di incidere negativamente sulla qualità complessiva della riforma e sulla sua effettiva efficacia applicativa. Si consiglia un termine di almeno otto mesi.

Rafforzamento tecnico-operativo

La proposta A.C. 535, come già evidenziato, introduce una declinazione tecnico-operativa di particolare rilievo, idonea ad alimentare e integrare i criteri direttivi di un eventuale provvedimento unificato. Le lettere a), b) e c) dell'art. 1, comma 2, distinguono in modo chiaro tra interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuove trasformazioni del suolo, ponendo le basi per una semplificazione sostanziale dei procedimenti amministrativi e per la completa digitalizzazione delle pratiche edilizie. Tale impostazione consente di ottenere una maggiore efficienza sin dalle fasi di progettazione, autorizzazione e controllo, riducendo i tempi procedurali e favorendo la trasparenza delle operazioni.

Un ulteriore rafforzamento del profilo tecnico e della sicurezza è introdotto dalle lettere h) e n), che propongono interventi innovativi in materia di gestione del patrimonio edilizio e di sicurezza strutturale, attraverso:

- Istituzione dell'anagrafe del fabbricato, ossia un registro informativo nazionale degli immobili, volto a garantire una visione integrata e dinamica dello stato del patrimonio edilizio esistente, utile ai fini di programmazione, monitoraggio e manutenzione;
- Definizione organica delle norme sulla sicurezza delle costruzioni, basata su un approccio scientifico e proporzionato al rischio, che coniuga gli aspetti di sicurezza strutturale con quelli di sostenibilità, durabilità e analisi costi-benefici;
- Revisione e semplificazione delle procedure di autorizzazione sismica e del collaudo statico, in un'ottica di razionalizzazione normativa e di riduzione degli adempimenti non necessari, pur nel rispetto degli standard tecnici e di sicurezza.

La proposta contempla inoltre una riforma del sistema di gestione degli abusi edilizi.

Si tratta di punti cruciali da tenere in considerazione.

Non appare invece condivisibile quanto previsto dalla lettera m), che propone la trasformazione della certificazione di agibilità in un attestato periodico rilasciato da un professionista abilitato. Tale previsione introdurrebbe un aggravio burocratico e nuovi oneri per i cittadini e le imprese, senza apportare reali benefici in termini di sicurezza o efficienza amministrativa. Un simile approccio rischierebbe di compromettere l'obiettivo generale di semplificazione, determinando un incremento dei costi e una duplicazione di adempimenti.

Contenuti fondamentali

Secondo IPPASO, i capisaldi che dovrebbero costituire l'ossatura del nuovo Testo Unico delle Costruzioni sono i seguenti:

1. Ripartizione chiara delle competenze tra Stato, Regioni e Comuni, nel rispetto del principio di leale collaborazione e della gerarchia delle fonti;
2. Semplificazione e chiarezza normativa, mediante una riorganizzazione sistematica delle disposizioni e la riduzione delle sovrapposizioni tra fonti legislative e regolamentari;
3. Razionalizzazione dei titoli abilitativi e semplificazione dei processi amministrativi, favorendo l'uniformità interpretativa e procedurale sul territorio nazionale;
4. Sostenibilità ambientale, transizione energetica e sicurezza sismica, come assi portanti delle politiche edilizie nazionali, in coerenza con il Green Deal europeo e gli obiettivi di neutralità climatica;
5. Digitalizzazione integrale dei processi edilizi, mediante piattaforme interoperabili, tracciabilità digitale delle pratiche e accesso telematico unificato ai servizi amministrativi.
6. Gestione organica degli abusi edilizi e delle difformità, con procedure rapide, sanzioni proporzionate e strumenti di regolarizzazione mirati alla tutela della sicurezza e dell'interesse pubblico;

Tali principi rappresentano le direttrici strategiche su cui fondare il nuovo assetto normativo, assicurando al contempo chiarezza, efficienza e coerenza sistemica nella disciplina del costruire, in un quadro evoluto di sostenibilità e innovazione.

Ripartizione chiara delle competenze e gerarchia delle fonti

Entrambe le proposte di legge sottolineano l'importanza di un coordinamento formale e sostanziale delle fonti, al fine di evitare incongruenze. In particolare, la proposta Mazzetti (art.2, lett. a) e la proposta Santillo (art.1, co.3) richiamano questo principio. Il pericolo di creare "testi unici

sovrapposti” può essere scongiurato solo mediante una tabella di abrogazioni esplicite e norme transitorie ben definite, per non paralizzare i procedimenti edilizi in corso. Al riguardo, appare utile introdurre una fase correttiva biennale (24 mesi) per eventuali aggiustamenti, come già sperimentato con successo nel Codice dei contratti pubblici.

In tale contesto, la proposta C. 2332 individua già all’art.2 specifici riferimenti istituzionali: le lettere b), c) e d) del citato articolo definiscono rispettivamente i principi fondamentali statali per il governo del territorio, un regime transitorio per le disposizioni regionali fino a quando le Regioni non intervengano con proprie norme, e la valorizzazione dell’autonomia regolamentare dei comuni. Queste previsioni forniscono le basi necessarie per evitare conflitti di competenza nel rispetto del quadro costituzionale vigente.

Semplificazione e chiarezza normativa

L’agenda della semplificazione normativa rappresenta una delle principali sfide del sistema amministrativo nazionale, interessando tutti i settori e prevedendo, entro la metà del 2026, la reingegnerizzazione di oltre 600 procedure critiche che incidono direttamente su cittadini e imprese.

In tale contesto, l’articolo 1 della proposta di legge dispone l’adozione di un Testo Unico della disciplina legislativa in materia edilizia, attraverso una ricognizione organica delle norme statali vigenti concernenti urbanistica, edilizia e uso del territorio, all’interno di un impianto giuridico coerente e sistematicamente ordinato.

È fondamentale che il processo di riforma si concentri sulla disciplina edilizia, assicurando tuttavia un coordinamento mirato con le sole disposizioni urbanistiche che incidono su aspetti strettamente connessi all’attività edilizia. Sebbene urbanistica ed edilizia siano materie fortemente interrelate, esse devono rimanere ambiti autonomi, opportunamente raccordati nelle aree di confine, al fine di evitare sovrapposizioni, duplicazioni e conflitti normativi.

È altresì condivisibile l’introduzione dei “principi e criteri direttivi” di cui all’articolo 2, in particolare quelli contenuti alle lettere da a) a f), finalizzati a uniformare e riordinare le disposizioni edilizie e urbanistiche all’interno di un quadro giuridico chiaro, logico e coerente.

Particolare rilievo assume l’articolo 2, comma 1, lettera h), che interviene sui limiti di distanza tra fabbricati, sui contenuti dei regolamenti edilizi comunali e sulle condizioni per cui le Regioni e le Province autonome possono introdurre deroghe al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, soprattutto in relazione agli interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, tuttavia, anziché mantenere un sistema basato su deroghe selettive, si ritiene preferibile che il decreto

del 1968 venga abrogato e sostituito da un nuovo quadro di parametri tecnici aggiornati, coerente con le esigenze attuali di densità urbana, sostenibilità e qualità dell'abitare. Solo in tal modo si potrà garantire certezza normativa e uniformità applicativa, superando le ambiguità e le rigidità di un impianto regolatorio ormai datato.

Razionalizzazione dei titoli abilitativi e semplificazione dei processi amministrativi

L'art. 2, lett. h, comma 7, della proposta A.C. 2332 prevede che i regimi amministrativi applicabili agli interventi edilizi si riducano essenzialmente a tre categorie principali:

1. permesso di costruire (PdC),
2. SCIA (segnalazione certificata di inizio attività),
3. edilizia libera,

secondo criteri di proporzionalità e gradualità.

Questa impostazione è pienamente condivisibile: negli ultimi anni, infatti, il sistema autorizzativo si è progressivamente appesantito a causa dell'introduzione di titoli intermedi e procedure aggiuntive – quali la CILA o la SCIA alternativa al PdC – che, lungi dal semplificare, hanno spesso generato maggiore complessità e incertezza applicativa.

Si rende pertanto necessario procedere a una revisione organica della classificazione degli interventi edilizi (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro, nuova costruzione, ecc.), riconducendo la maggior parte delle attività nell'ambito della SCIA o del PdC e riducendo gli oneri procedurali. Tale razionalizzazione consentirebbe di semplificare i processi amministrativi e di garantire maggiore uniformità interpretativa sul territorio nazionale.

In particolare, si raccomanda di ampliare il perimetro dell'edilizia libera, con particolare riferimento agli interventi di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale, in linea con gli obiettivi europei di neutralità climatica e con le direttive in materia di “case green”.

L'Italia è chiamata a rinnovare un patrimonio edilizio vetusto e ad alta intensità energetica, migliorandone le prestazioni e riducendone l'impatto ambientale. Il nuovo Testo Unico dovrebbe quindi favorire e incentivare gli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico rafforzando meccanismi incentivanti dedicati, che rendano conveniente la transizione verso un'edilizia più sostenibile.

Un simile approccio consentirebbe al settore edilizio di contribuire concretamente alla decarbonizzazione e di diventare motore di un'economia circolare e verde, con effetti positivi sia sul piano economico sia su quello ambientale.

Si propone inoltre che la legge di delega preveda strumenti specifici per definire in modo espresso e uniforme le opere minori spesso oggetto di contenzioso (ad esempio tettoie, pensiline, gazebo, pergolati e manufatti accessori), individuando criteri certi e proporzionati di ammissibilità. Una simile chiarezza normativa ridurrebbe il margine di discrezionalità interpretativa e garantirebbe maggiore certezza operativa per cittadini e professionisti.

Infine, per quanto riguarda le varianti in corso d'opera, la proposta include tra i principi direttivi la possibilità di introdurle secondo criteri di gradualità e proporzionalità. In tal senso, si ritiene opportuno favorire procedure semplificate per le varianti non sostanziali, tenendo conto delle esigenze tecniche che possono emergere nel corso dei lavori.

È noto, infatti, che anche una progettazione accurata può incontrare imprevisti di cantiere o esigenze di adeguamento funzionale. Consentire variazioni agili permetterebbe di mantenere coerenza tra la documentazione amministrativa e la realtà esecutiva dell'opera, evitando il ricorso a sanatorie onerose per modifiche minori e favorendo la trasparenza e la tracciabilità degli interventi.

Digitalizzazione integrale dei processi edilizi

Con riferimento all'articolo 2, lettera i) della proposta C. 2332, che richiama la semplificazione e informatizzazione dei procedimenti amministrativi per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, si propone di integrare il testo prevedendo espressamente la digitalizzazione delle procedure operative pubbliche di accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali, mediante la creazione di una piattaforma unica nazionale interoperabile con i sistemi catastali e tecnico-edilizio-urbanistici locali. Tale piattaforma dovrebbe consentire la gestione uniforme e trasparente di tutti i procedimenti edilizi, garantendo omogeneità di modulistica e documentazione su tutto il territorio nazionale, superando le attuali difformità tra enti locali.

L'adozione di una piattaforma nazionale unica costituirebbe un passaggio essenziale per assicurare efficienza amministrativa, tracciabilità e riduzione dei tempi di rilascio dei titoli.

Con riferimento all'articolo 2, lettera n), si condivide pienamente l'intento di introdurre il Fascicolo del Fabbricato quale strumento di conoscenza, prevenzione e trasparenza del patrimonio edilizio. In un contesto di trasformazione digitale, la gestione efficiente e accessibile delle informazioni sugli immobili rappresenta una priorità strategica per la sicurezza, la manutenzione e la valorizzazione del patrimonio nazionale.

A tal fine, si propone una Piattaforma Telematica Unica dei Fabbricati, consultabile a livello nazionale e collegata alle schede del Catasto Fabbricati, gestito dall'Agenzia del Territorio. Tale sistema

dovrebbe integrare le informazioni già detenute da pubbliche amministrazioni ed enti locali, costituendo un archivio dinamico e costantemente aggiornato.

Vantaggi della Piattaforma Telematica Unica per i Fabbricati:

1. Centralizzazione delle informazioni: la piattaforma, gestita dall'Agenzia del Territorio e collegata al catasto e ai sistemi informativi locali, consentirebbe di unificare tutti i dati relativi ai fabbricati (permessi edilizi, interventi, dati progettuali, certificazioni energetiche e sismiche, vincoli, ecc.), rendendoli accessibili e aggiornati in tempo reale.
2. Accessibilità per professionisti ed enti: architetti, ingegneri, notai e altri operatori, insieme agli enti competenti, potrebbero consultare direttamente la piattaforma, migliorando la trasparenza e riducendo tempi e costi delle verifiche.
3. Facilitazione della commerciabilità degli immobili: la disponibilità di un fascicolo completo e aggiornato per ciascun immobile semplificherebbe le operazioni di compravendita, accrescendo la fiducia nel mercato e la rapidità delle transazioni.
4. Monitoraggio e tutela del patrimonio edilizio: il sistema permetterebbe un controllo continuo dello stato di conservazione e delle modifiche agli edifici, favorendo interventi tempestivi e una più efficace tutela del patrimonio.
5. Riduzione della burocrazia e dei tempi di attesa: la digitalizzazione e la centralizzazione delle pratiche ridurrebbero la frammentazione amministrativa, velocizzando il rilascio dei titoli e snellendo gli iter autorizzativi.
6. Ottimizzazione dei controlli sugli incentivi pubblici: la piattaforma costituirebbe anche uno strumento di controllo ex ante, consentendo di verificare preventivamente la regolarità edilizia degli immobili che accedono a incentivi fiscali o contributi pubblici, evitando le criticità derivanti da verifiche ex post.

Nel Fascicolo del Fabbricato dovrebbero essere raccolte e aggiornate tutte le informazioni relative all'intero edificio (fino al singolo subalterno catastale), riguardanti gli aspetti progettuali, strutturali, impiantistici, geologici, vincolistici e di sicurezza.

Una riforma edilizia che introduce una piattaforma telematica unica nazionale con il fascicolo dei fabbricati rappresenterebbe una svolta epocale per il settore: un sistema centralizzato, trasparente e digitalizzato migliorerebbe l'efficienza amministrativa, la tracciabilità, la commerciabilità degli immobili e la tutela del patrimonio edilizio nazionale.

L'adozione della piattaforma dovrebbe essere obbligatoria per i nuovi edifici, mentre per il patrimonio esistente si dovrebbero prevedere percorsi di adeguamento gradualmente, con oneri e responsabilità condivisi tra pubbliche amministrazioni e cittadini.

Sostenibilità ambientale, transizione energetica e sicurezza sismica

La proposta A.C. 535 introduce un terzo pilastro della disciplina delle costruzioni dedicato alla sostenibilità ambientale, direttamente connesso alla transizione energetica e all'integrazione dei principi ESG (Environmental, Social and Governance) nel settore edilizio.

L'art. 1, comma 2, lettere q)–s) prevede l'introduzione di criteri generali di sostenibilità ambientale delle costruzioni, includendo tra i principali parametri:

- efficienza energetica;
- gestione e riciclo dei materiali da demolizione;
- qualità acustica e comfort abitativo.

La sostenibilità viene così estesa a tutte le tipologie costruttive, non solo agli edifici, e si prevede l'istituzione di un sistema premiante volto a incentivare la diffusione di pratiche costruttive sostenibili.

Più nello specifico:

- la lettera q) riconosce efficienza energetica e sostenibilità come parametri normativi essenziali della disciplina edilizia;
- la lettera s) prevede un sistema premiante per la promozione e la diffusione della sostenibilità ambientale nelle costruzioni.

Pur non richiamando esplicitamente il PNIEC (Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima) né gli obiettivi di decarbonizzazione europei, la proposta riconosce l'efficienza energetica come elemento strutturale — e non accessorio — dell'ordinamento edilizio.

Da segnalare anche la lettera l), che richiama il principio di sicurezza e sostenibilità, fondato su una valutazione costi-benefici in chiave ESG, integrando sicurezza strutturale, impatto ambientale e sostenibilità economica.

Tali elementi devono essere considerati parte integrante e imprescindibile della delega legislativa, affinché la sostenibilità ambientale e la transizione energetica diventino pilastri centrali del processo edilizio.

Non si tratta soltanto di introdurre nuove regole, ma di incentivare e favorire comportamenti virtuosi che riducano l'impatto ambientale e migliorino le prestazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente.

Il nuovo Testo Unico dovrebbe quindi promuovere un modello di edilizia sostenibile e innovativa, attraverso:

- standard chiari di riqualificazione energetica;
- priorità alle fonti rinnovabili e ai materiali ecocompatibili;
- riduzione delle emissioni e degli sprechi;
- incentivi economici e procedure semplificate per chi investe in tecnologie verdi

In questo modo, il comparto edilizio contribuirebbe in modo decisivo al raggiungimento degli obiettivi climatici, divenendo motore di un'economia circolare e sostenibile, con vantaggi concreti sia per l'ambiente sia per la competitività economica del Paese.

Inoltre, l'art. 1, comma 2, lettera n) prevede la revisione del processo di autorizzazione sismica, orientata a semplificare e rendere più efficiente il sistema dei controlli, coniugando la necessità della vigilanza pubblica con la reale efficacia delle verifiche tecniche ed economiche.

Le misure proposte mirano a:

- evitare duplicazioni tra deposito sismico e autorizzazioni comunali o regionali;
- rendere i controlli più proporzionati e "intelligenti", calibrati sulla reale classe di rischio dell'edificio;
- valutare forme di sussidiarietà con il coinvolgimento degli Ordini professionali, in un'ottica di collaborazione istituzionale e responsabilità tecnica condivisa.

È indispensabile, a tal fine, una semplificazione mirata volta a eliminare inefficienze burocratiche e a valorizzare il ruolo e la responsabilità diretta dei professionisti tecnici — progettisti, direttori dei lavori e collaudatori — quali garanti della sicurezza strutturale delle costruzioni.

Anche la proposta A.C. 2332 affronta la materia della sostenibilità ambientale delle costruzioni, introducendo disposizioni specifiche in materia di:

1. efficientamento energetico, sismico e idrico;
2. benessere acustico;
3. inquinamento elettromagnetico;
4. esposizione alle radiazioni ionizzanti;

5. gestione dei rifiuti da attività edilizia;
6. valutazione e certificazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni.

La convergenza delle due proposte sul tema dimostra come questi temi costituiscano oggi i nuovi assi strategici del diritto edilizio contemporaneo, destinati a orientare la redazione del nuovo Testo Unico delle Costruzioni.

Gestione degli abusi e delle difformità

Nel quadro di una complessiva razionalizzazione, semplificazione e riordino delle disposizioni normative in materia di edilizia e di disciplina tecnica delle costruzioni, che regoli in modo innovativo i rapporti tra pubbliche amministrazioni, imprese e cittadini non dovrebbe mancare una disposizione che chiuda tutte le posizioni pregresse.

Il Ministro delle Infrastrutture ha correttamente fatto presente la necessità di procedere a sanare gli abusi antecedenti all'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n. 765 detta "legge ponte" con la quale, modificando la legge urbanistica del 1942 si estendeva l'applicazione dei piani urbanistici e il loro rispetto, si introducevano misure per eliminare le difformità urbanistiche, nonché i concetti di standards minimi di servizi e i principi di salvaguardia per il territorio non pianificato.

Ma soprattutto si introduceva l'obbligo di munirsi di licenza edilizia quale titolo abilitativo necessario per realizzare costruzioni in ogni parte del territorio comunale.

Ebbene si pone la necessità di superare in quest'ambito il principio della doppia conformità per gli edifici ante agosto 1967. È opportuno ricordare che la legge di conversione del d.l. Salva Casa ha semplificato tale procedura di sanatoria edilizia escludendo il requisito della doppia conformità per le sole ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.

Inoltre, nei casi di difformità parziali viene introdotta la cosiddetta "Sanatoria condizionata", in base alla quale il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria può essere subordinato dal Comune all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa tecnica, edilizia, igienico sanitaria, nonché alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

Sarà opportuno ricordare che tuttavia sarebbe necessario sanare le migliaia di pratiche ancora in corso della sanatoria edilizia di cui all'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 volta a chiudere gli illeciti edilizi eseguiti entro la data del 30 marzo 2003. Tale decreto legge prevedeva in

particolare che le condizioni, i limiti e le modalità del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria andavano inoltre stabilite dalle normative regionali.

Ebbene in alcuni casi i ritardi delle Regioni, hanno impedito o di fatto l'attuazione della legge statale sul "terzo condono edilizio".

Nella maggior parte dei casi l'istruttoria delle pratiche è ancora in corso. Nel Lazio solo nella Capitale, secondo i dati del rapporto sui condoni edilizi presentato in Senato nel 2019 dal gruppo Sogeea, c'erano ancora 171.115 pratiche di condono non lavorate, ancora quindi da istruire. Di queste 74.265 sono state depositate in base al decreto legge n.269 del 2003. Secondo il report, la media di smaltimento delle istruttorie nella Capitale è di circa il 3% l'anno. Roma è la città con il più alto numero di condoni presentati in Italia: 599.793 dal 1985 al 2004. In provincia di Roma sono decine i comuni nei quali gli uffici sono sommersi di pratiche relative a questa "blocco". Un cortocircuito che impedisce l'incasso di quasi 3 miliardi di euro per gli enti locali.

Il consiglio regionale del Lazio con la Mozione N. 165 approvata il 7 maggio 2024 ha impegnato la Giunta regionale a sollecitare un intervento del Parlamento volto a fare definitiva chiarezza sulla corretta applicazione del procedimento di riemersione previsto dall'articolo 32 del decreto n.269 medesimo. Presso la Camera è depositata la proposta di legge On. Vietri n.2315, assegnata alla commissione ambiente.

Si pone quindi la necessità di riapertura del terzo condono edilizio, per tutte le regioni intendendo per riapertura il far divenire finalmente procedibili le istanze già presentate nei termini passati. Ciò passa necessariamente per una modifica dell'articolo 32, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, in maniera da concedere alle regioni per un congruo termine per la sua attuazione.

