



Semplificazione e riordino dell'edilizia: al via il nuovo Codice delle costruzioni

All'interno il Testo bollinato

Tecnici&Professione

ASSOCIAZIONE NAZIONALE "DONNE GEOMETRA" – ESPERTI EDIFICIO SALUBRE – GAS RADON

Il Consiglio dei Ministri ha approvato lo schema di **disegno di legge delega** che conferisce al Governo il mandato di elaborare un **Codice organico dell'edilizia e delle costruzioni**, superando l'attuale struttura normativa frammentata derivante dal *d.P.R. n. 380/2001* (Testo Unico dell'edilizia) e dagli innumerevoli interventi successivi. Il testo sottoposto a bollinatura tecnico-formale (atto necessario per l'avvio dell'iter parlamentare) è stato trasmesso alle Camere per l'esame.

L'obiettivo dello schema delega è ripensare organicamente le norme in materia di edilizia, semplificando le regole applicative e razionalizzando competenze e procedure, con particolare attenzione alla certezza giuridica, alla coerenza sistematica e all'efficacia operativa.

Architettura del disegno di legge

Lo schema di DDL si articola in **sette articoli** con funzioni distinte:

1. **Art. 1 – Delega al Governo**

Individua l'oggetto della delega e il termine entro cui dovranno essere adottati i decreti legislativi attuativi.

2. **Art. 2 – Principi e criteri direttivi generali**

Definisce linee guida generali volte alla razionalizzazione normativa, alla semplificazione procedurale e alla trasparenza regolamentare.

3. **Art. 3 – Riparto delle competenze Stato-Regioni**

Individua criteri direttivi per la distribuzione delle competenze legislative e amministrative, in coerenza con l'art. 117 della Costituzione.

4. **Art. 4 – Principi e criteri direttivi specifici**

È la disposizione di maggiore impatto operativo, perché individua i profili sostanziali che i futuri decreti legislativi dovranno disciplinare in modo coerente e sistematico.

5. **Art. 5 – Procedimento di adozione dei decreti delegati**

Regola il percorso di adozione degli atti delegati, con coinvolgimento istituzionale e confronto tra amministrazioni competenti.

6. **Art. 6 – Disposizioni finanziarie**

Individua oneri e coperture finanziarie per l'attuazione della delega.

7. **Art. 7 – Clausola di salvaguardia**

Prevede meccanismi di coordinamento con la normativa vigente e le autonomie speciali.

Focus tecnico sull'Articolo 4 e confronto con il D.P.R. 380/2001

L'art. 4 è strategico perché delinea i criteri direttivi che orienteranno la riforma sostanziale della disciplina edilizia, con particolare riguardo a profili che oggi generano complessità applicative: condoni, difformità edilizie e regime sanzionatorio.

1. Chiusura delle istanze di condono pendenti

Il testo delega non introduce un nuovo condono, ma dispone la definizione entro termini certi delle domande di sanatoria presentate ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003 ancora in istruttoria alla data di entrata in vigore dei futuri decreti legislativi. Tale disciplina intende rimuovere l'incertezza normativa e procedurale che ancora grava su molte pratiche pendenti, condizionando la commerciabilità degli immobili e l'esercizio dei poteri a tutela del territorio.

Criticità

Occorrerà definire con precisione:

- termini perentori o ordinatori;
- effetti del silenzio;
- regime probatorio per integrazioni documentali tardive;
- coordinamento con vincoli paesaggistici e sismici.

Senza una disciplina transitoria chiara, il rischio è generare un nuovo ciclo di contenzioso.

2. Classificazione nazionale delle difformità edilizie

Il testo indica l'esigenza di stabilire **una classificazione unitaria** delle difformità rispetto ai titoli abilitativi, comprensiva della disciplina delle tolleranze edilizie. Ciò comporta:

- Definizione oggettiva e misurabile delle categorie di difformità;
- Eliminazione delle interpretazioni divergenti tra amministrazioni locali;
- Coordinamento tra differenze di natura totale, parziale o irrilevante.

L'obiettivo è ridurre il contenzioso e assicurare omogeneità applicativa sul territorio nazionale

Punto tecnico centrale

La riforma sarà efficace solo se:

- i criteri saranno **quantitativi e verificabili**;
- verranno chiariti i rapporti tra disciplina urbanistica e disciplina strutturale;
- sarà garantito il coordinamento con normativa antisismica e paesaggistica.

Una classificazione generica non produrrebbe effetti reali.

3. Sanatorie: limiti, procedure e condizioni

La delega distingue tra:

- **difformità sanabili**, per le quali si prevede:
 - l'individuazione delle tipologie ammissibili alla sanatoria;

- semplificazioni procedurali per il rilascio dei titoli;
- fissazione di termini per la presentazione delle istanze prima dell'irrogazione delle sanzioni;
- procedimenti specifici per abusi ante-1967.

Inoltre, si ribadisce l'obbligo di adeguamento o messa in sicurezza secondo le norme tecniche vigenti, con riferimento alle costruzioni in zone sismiche.

- **difformità non sanabili**, per le quali è prevista la riorganizzazione del regime sanzionatorio e procedure di ripristino in pristino, basate sulla responsabilizzazione del proprietario o titolare.

Rischi operativi

- Ampliamento eccessivo delle fattispecie sanabili potrebbe essere percepito come "condono implicito";
- Rigidità eccessiva potrebbe bloccare interventi di rigenerazione su immobili datati;
- Occorre equilibrio tra tutela del territorio e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

4. Regime sanzionatorio, agevolazioni e demolizioni

La delega prevede una revisione del sistema sanzionatorio, con:

- modulazione delle sanzioni in funzione dell'entità dell'abuso, dell'impatto sul patrimonio culturale/paesaggistico e della gravità complessiva;
- esclusione di agevolazioni fiscali o contributi pubblici per opere difformi non sanabili;
- procedure di intervento sostitutivo in caso di inerzia dell'ente;
- disciplina delle acquisizioni al patrimonio comunale per inadempienze;
- norme sulle lottizzazioni con garanzia del contraddittorio e proporzionalità sanzionatoria.

Nodo cruciale:

La vera sfida non è l'inasprimento delle sanzioni, ma la loro **eseguibilità concreta**. Senza strumenti finanziari e procedurali per attuare le demolizioni, il sistema rischia di restare formalmente rigoroso ma sostanzialmente inefficace.

5. Impatti per professionisti e Pubbliche Amministrazioni

Per i tecnici (ingegneri, architetti, geometri)

- Maggiore certezza classificatoria nelle pratiche;
- Riduzione del rischio interpretativo;
- Possibile revisione della responsabilità asseverativa;
- Necessità di aggiornamento su nuovi parametri quantitativi.

Per le amministrazioni comunali

- Snellimento delle pratiche pendenti;
- Standardizzazione dei procedimenti;
- Maggiore responsabilizzazione nell'attività repressiva;
- Necessità di adeguamento organizzativo e digitale.

Osservazioni metodologiche e prospettive applicative

È fondamentale ricordare che il disegno di legge delega **non costituisce di per sé il nuovo Codice delle costruzioni**, bensì una cornice di principi e criteri direttivi che vincoleranno il Governo nella redazione dei futuri decreti legislativi attuativi. La vera riforma sostanziale prenderà forma solo in sede di attuazione, quando i criteri indicati saranno tradotti in norme operative.

La qualità del Codice finale dipenderà non soltanto dalla chiarezza degli indirizzi, ma anche dal **metodo tecnico di sviluppo**, dalla definizione di un periodo transitorio efficace e dalla partecipazione di professionisti e amministrazioni nella fase di redazione.

Di seguito la **valutazione comparativa in forma tabellare** tra l'art. 4 del DDL delega per il nuovo Codice dell'edilizia e delle costruzioni e il vigente **D.P.R. 380/2001**.

Confronto tecnico-giuridico

Ambito	D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)	Art. 4 DDL Delega – Nuovo Codice	Valutazione tecnica comparativa
Impostazione sistematica	Testo unico compilativo, oggetto di numerose modifiche stratificate nel tempo.	Impostazione codicistica organica fondata su principi e criteri direttivi.	Passaggio da logica emergenziale a logica sistematica. Differenza metodologica rilevante.
Classificazione delle difformità	Distinzione tra totale difformità, variazione essenziale, parziale difformità, tolleranze. Definizioni non sempre quantitative.	Previsione di classificazione nazionale unitaria con criteri oggettivi e misurabili.	Potenziale riduzione della discrezionalità comunale e del contenzioso. Efficacia subordinata alla precisione tecnica dei parametri.
Tolleranze costruttive	Introdotte successivamente con interventi correttivi; applicazione non uniforme.	Inserimento sistematico nella tassonomia delle difformità.	Migliore coordinamento normativo e maggiore certezza applicativa.
Accertamento di conformità (art. 36)	Fondato sul principio della doppia conformità (tempo	Possibile razionalizzazione delle ipotesi sanabili;	Potenziale superamento della rigidità attuale.

	realizzazione + tempo domanda).	distinzione più netta tra sanabili e insanabili.	Incognita sul mantenimento della doppia conformità.
Condoni edilizi	Disciplina esterna al testo unico (leggi 1985, 1994, 2003). Presenza di numerose pratiche pendenti.	Chiusura delle istanze pendenti con termini certi. Nessun nuovo condono previsto.	Intervento di “bonifica amministrativa”. Riduzione dell’incertezza giuridica storica.
Sistema sanzionatorio	Demolizione come regola generale; acquisizione gratuita in caso di inottemperanza. Esecuzione spesso inefficace.	Modulazione delle sanzioni in base alla gravità; rafforzamento dell’effettività; esclusione benefici fiscali per abusi non sanabili.	Spostamento dall’inasprimento formale all’effettività concreta. Critico il tema delle risorse per le demolizioni.
Effettività delle demolizioni	Elevata incidenza di ordinanze non eseguite.	Previsione di strumenti più strutturati e poteri sostitutivi.	Miglioramento possibile solo con adeguata copertura finanziaria e organizzativa.
Rapporto Stato–Regioni	Ampia legislazione regionale integrativa; disomogeneità territoriale.	Tentativo di chiarire criteri direttivi e riparto competenze.	Potenziale riduzione frammentazione, ma dipende dal coordinamento attuativo.
Contenzioso amministrativo	Elevato, soprattutto su qualificazione abuso e doppia conformità.	Obiettivo di riduzione tramite tipizzazione e parametri oggettivi.	Impatto significativo solo con definizioni realmente misurabili e uniformi.
Impatto per professionisti	Elevata incertezza interpretativa; responsabilità asseverativa esposta a rischio.	Maggiore prevedibilità classificatoria; necessità di aggiornamento tecnico.	Migliore certezza operativa, ma aumento della responsabilità su parametri oggettivi.
Impatto per Comuni	Gestione complessa di pendenze e procedimenti repressivi.	Razionalizzazione e possibile standardizzazione procedurale.	Opportunità di semplificazione, ma richiede adeguamento organizzativo e digitale.

SI ALLEGA IL TESTO BOLLINATO

SCHEMA DI DISEGNO DI LEGGE RECANTE «DELEGA AL GOVERNO PER L'ADOZIONE DEL CODICE DELL'EDILIZIA E DELLE COSTRUZIONI»

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, dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste, e nel rispetto della procedura di cui all'articolo 5, uno o più decreti legislativi recanti il Codice dell'edilizia e delle Costruzioni volto alla riforma organica e alla 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 sono adottati nel rispetto dei principi e criteri direttivi di cui agli articoli 2, 3 e 4.

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, incluse le barriere senso percettive e quelle che ostacolano l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo, 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 costruzioni con la



normativa in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici, sanitaria, nonché con quella di settore avente comunque incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;

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

ART. 3

(Principi e criteri direttivi sul riparto 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 delegati, 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 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 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 urbanistico 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 delegati, nel rispetto dei principi e criteri direttivi di cui agli articoli 2 e 4, le disposizioni che determinano i principi fondamentali adottati 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 n. 281 del 1997, della definizione e dell'aggiornamento di modelli procedurali uniformi e standardizzati per la presentazione delle istanze, delle segnalazioni e 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, 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 inclusi 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 inclusi 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 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, ulteriori rispetto a quelli di cui al numero 5);
 - 5) interventi di manutenzione ordinaria e per la realizzazione di opere minori, ivi incluse l'installazione di manufatti leggeri, di realizzazione di opere o manufatti stagionali o dirette a soddisfare esigenze temporanee, nonché altre tipologie di interventi che, in ragione della relativa 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 auto-certificazione 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 lavori asseverata (CILA), a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), 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, includendo 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 n. 42 del 2004;
 - 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 minimi procedurali, 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 perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica applicabili ai diversi regimi amministrativi edilizi;
- e) 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, 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 ad oggetto un medesimo intervento, delle semplificazioni procedurali volte a consentire al proprietario o avente titolo di conseguire, in relazione ad 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 dati in possesso delle pubbliche amministrazioni, anche funzionali all'istituzione e progressiva attuazione di un'anagrafe e di un fascicolo digitale 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, alla legge 24 novembre 2003, n. 326, presentate, ma non concluse, alla data di entrata in vigore dei decreti adottati ai sensi dell'articolo 1, 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 criteri 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 punto 2) e nel rispetto dei principi e dei criteri di delega 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 dell'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, tenuto conto anche della disciplina dei beni sottoposti a tutela del codice dei beni culturali e del paesaggio, 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 soggetto 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 predette agevolazioni, contributi e 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 e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione nonché che il rilascio del titolo in sanatoria sia subordinato alla realizzazione, da parte del proprietario o 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, 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 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 comuni standard procedurali applicabili sull'intero territorio nazionale che, anche in deroga alla pianificazione urbanistica, ferma 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 nettamente le ipotesi di mutamento di destinazione d'uso senza opere dalle ipotesi di mutamento di destinazione d'uso associate 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 o di esonero dal contributo;
- 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 da corredare 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 dei beni culturali e del paesaggio, 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 realizzarsi 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 riqualificazione, la sostituzione, 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 a favore delle persone con disabilità, attraverso la realizzazione di interventi:



- 1) di efficientamento 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 punto 3);
 - 2) individuare i criteri volti alla suddivisione del territorio in zone sismiche ai fini della individuazione dei regimi amministrativi applicabili, dei relativi adempimenti regionali e della corrispondente incidenza sulla pianificazione urbanistica, inclusi 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 ad 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 delle 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 costruttivo;
 - 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, l'efficientamento energetico;
 - 7) operare il coordinamento con le disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, 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 o non modificate, nonché le necessarie



disposizioni transitorie e finali, anche finalizzate alla salvaguardia dei procedimenti avviati anteriormente all'entrata in vigore.

ART. 5

(Procedimento di adozione dei decreti delegati)

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, questi ultimi sono prorogati 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 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 delle deleghe contenute nella 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 alla data di 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 dell'articolo 1 nel rispetto delle disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione.

