AUDIZIONE CISL

presso la VIII Commissione Ambiente della Camera dei Deputati nell'ambito dell'esame delle proposte di legge C. 535 Santillo e C. 2332 Mazzetti recanti "Delega al Governo per l'aggiornamento, il riordino e il coordinamento della disciplina legislativa in materia edilizia"

(Roma, 30 settembre 2025)

Onorevoli deputati,

desideriamo ringraziarvi per questa occasione di confronto su un tema che riguarda il settore delle costruzioni, ma soprattutto, la qualità complessiva del vivere nelle nostre città, nei nostri borghi, nei nostri territori.
Sappiamo tutti che la disciplina edilizia italiana ha radici lontane. Dal dopoguerra a oggi si sono andate stratificando norme su norme: la legge urbanistica del 1942, la Legge Ponte, la Bucalossi, i condoni, i piani complessi, il Testo Unico del 2001, fino ai più recenti decreti "Sblocca Cantieri" e Semplificazioni".
A questo mosaico già complesso si sono aggiunte le legislazioni regionali, creando un quadro frammentato, talvolta contraddittorio, che genera incertezza, contenziosi e rallentamenti. Non mancano esempi clamorosi: basti pensare al caso di Milano, dove una diversa interpretazione normativa ha rischiato di bloccare centinaia di interventi di ristrutturazione. Tutto questo rende evidente che la riforma non è più rinviabile.

La proposta A.C. 535 concentra l'attenzione sulla materia delle costruzioni. Il testo è composto da un solo articolo con criteri direttivi molto estesi. La delega al Governo è fissata in dieci mesi e punta al riordino organico, superando la stratificazione normativa che oggi riguarda non solo l'edilizia ma tutte le opere di costruzione. I principi enunciati incidono su diversi aspetti.
In primo luogo la distinzione tra interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuove trasformazioni del suolo, con l'obiettivo di raggiungere il consumo di suolo a saldo zero e di incentivare la rigenerazione urbana. Questo impianto è coerente con l'idea di uno sviluppo più sostenibile, che la CISL considera necessario per tutelare insieme ambiente, lavoro e coesione sociale.
Un secondo blocco di criteri riguarda la semplificazione dei processi amministrativi: la gestione delle varianti, la ridefinizione dei titoli abilitativi, la digitalizzazione delle procedure. Sono elementi che possono favorire trasparenza, certezza dei tempi e riduzione dei costi indiretti per cittadini e imprese.
Una parte molto rilevante è dedicata alla sicurezza delle costruzioni: autorizzazione sismica con iter più chiari, revisione del collaudo statico, disciplina dell'agibilità post-evento e delle strutture temporanee. Questi punti rafforzano la prevenzione, la protezione civile e la tutela dei lavoratori coinvolti. Positivo anche il richiamo alla disciplina del dissesto idrogeologico e del rischio incendio, in un quadro che

prevede una maggiore responsabilizzazione degli ordini professionali e un aggiornamento del regime sanzionatorio.
Infine, va segnalato l'accento sull'identificazione anagrafica delle costruzioni, sulla formazione degli operatori e sull'aggiornamento continuo dei criteri tecnici. Questi strumenti possono diventare essenziali per migliorare la qualità della filiera delle costruzioni, in un settore spesso segnato da frammentazione e improvvisazione.

La proposta A.C. 2332 si sviluppa invece su tre articoli ed è focalizzata sulla materia edilizia e sulla pianificazione urbanistica. La delega al Governo ha un termine più breve, sei mesi, e prevede una procedura dettagliata che include intesa in Conferenza unificata, parere del Consiglio di Stato e pareri parlamentari, con la possibilità di correttivi entro ventiquattro mesi. La CISL valuta positivamente la centralità data al raccordo istituzionale, che rafforza la condivisione con Regioni e Comuni e riduce il rischio di conflitti normativi.
L'articolo 2 contiene i principi direttivi. Al primo posto vi è la creazione di un Testo unico dell'edilizia, che raccolga, aggiorni e semplifichi la normativa oggi dispersa. Il testo definisce i principi fondamentali statali sul governo del territorio e, in assenza di leggi regionali, detta regole di dettaglio per garantire uniformità minima. Viene ribadita la valorizzazione dell'autonomia comunale, che la CISL considera essenziale per radicare sul territorio le politiche abitative e urbanistiche.
Un'innovazione importante è il fascicolo del fabbricato e l'anagrafe delle costruzioni, strumenti di conoscenza che consentono monitoraggio costante, prevenzione del rischio e pianificazione degli interventi di manutenzione. Si tratta di una misura che risponde a un'esigenza di sicurezza e tutela dei cittadini e che va integrata con quanto previsto dalla proposta A.C. 535 sull'identificazione anagrafica.
Il testo disciplina in modo dettagliato le categorie di intervento edilizio: dalla trasformazione del territorio alla manutenzione del patrimonio esistente, fino alle opere minori e non rilevanti. Riduce i regimi amministrativi a tre – permesso di costruire, SCIA ed edilizia libera – eliminando sovrapposizioni e incertezze. Prevede inoltre istituti specifici come il permesso in deroga per l'interesse pubblico e la rigenerazione urbana, la disciplina delle varianti in corso d'opera, i mutamenti di destinazione d'uso senza opere e le utilizzazioni temporanee per progetti di riqualificazione. Sono previsioni che danno certezza agli operatori e che contribuiscono a frenare il contenzioso.
Ampio spazio è riservato al sistema degli oneri e del costo di costruzione, alle regole di agibilità, ai controlli e alle sanzioni. Positivo l'inserimento delle tolleranze costruttive e delle regole sul regime civilistico degli immobili abusivi, che chiariscono situazioni oggi fonte di conflitto tra cittadini, professionisti e amministrazioni.
Un altro capitolo di rilievo è quello dedicato alla sostenibilità. Vengono elencati criteri per l'efficientamento energetico, sismico e idrico, per la tutela acustica, per la riduzione dei rifiuti da attività edilizia e per la certificazione di sostenibilità delle opere. La CISL ritiene importante che questi criteri diventino vincoli effettivi, non semplici raccomandazioni, perché solo così si può coniugare lavoro di qualità, riduzione dei rischi e rispetto dell'ambiente.

Infine, la proposta disciplina la semplificazione digitale: sportello unico, acquisizione d'ufficio degli atti e modulistica uniforme da adottare in Conferenza unificata. Sono strumenti che riducono tempi e disuguaglianze territoriali.
Sono due percorsi paralleli che mostrano numerosi punti di convergenza: entrambe le iniziative riconoscono che occorre puntare sul consumo di suolo zero, sulla rigenerazione urbana, sulla digitalizzazione dei procedimenti, sulla sicurezza e sulla sostenibilità. È chiaro che l'obiettivo comune è quello di arrivare a un quadro normativo aggiornato, semplice, coerente e in grado di sostenere lo sviluppo del Paese.
Dal nostro punto di vista, ci sono alcune priorità che devono guidare questo processo.
La prima è la rigenerazione urbana, che deve diventare l'asse centrale di ogni politica edilizia, mettendo al centro il recupero delle periferie, la riqualificazione delle aree dismesse e l'ammodernamento dei quartieri costruiti nel secolo scorso.
La seconda è la sicurezza: l'Italia non può più permettersi di sottovalutare il rischio sismico e idrogeologico che minaccia gran parte del patrimonio edilizio.
La terza è una governance chiara, con risorse coordinate e trasparenti, anche attraverso un Fondo unico nazionale che metta a sistema fondi statali, regionali, europei e partenariato pubblico-privato.
La quarta è la qualità del lavoro: occorre garantire che gli interventi siano realizzati da imprese qualificate, con contratti collettivi comparativamente più rappresentativi, professionalità elevate e standard rigorosi di sicurezza.
La quinta riguarda l'inclusione: è tempo di introdurre criteri che favoriscano la presenza di donne nei gruppi di progettazione e che rendano la rigenerazione urbana anche una leva di pari opportunità.
Vorremmo poi aggiungere una proposta specifica che riguarda le aree interne e montane del Paese. Qui la complessità burocratica e i costi amministrativi rendono spesso impossibile ristrutturare immobili che rischiano di andare perduti.
Pensiamo a borghi storici, a case rurali, a piccoli centri che si svuotano di popolazione e funzioni. Proponiamo che la delega preveda un regime semplificato dedicato, con procedure uniche e digitali per le ristrutturazioni senza aumento di volumetria, tempi certi e rapidi per il rilascio dei pareri, un catalogo nazionale di interventi tipici dei borghi da trattare come edilizia libera assistita, incentivi mirati per giovani e famiglie che scelgono di recuperare case disabitate, e sportelli tecnici territoriali che possano accompagnare i cittadini e le piccole imprese locali. Una semplificazione di questo tipo avrebbe un valore straordinario: trasformerebbe il recupero edilizio in una leva di ripopolamento, di coesione e di sviluppo economico locale.

Onorevoli,

la CISL guarda con favore al lavoro del Parlamento e propone di far confluire queste due iniziative in un unico testo. Sarebbe un segnale forte di responsabilità. La normativa attuale è frammentata e inadeguata: occorre un nuovo Testo Unico, frutto di una sintesi politica rapida e coraggiosa, capace di dare ordine e di aprire la strada a un Paese più sicuro, sostenibile, equo e attento al lavoro e ai territori.

Il tempo delle proroghe e delle leggi tampone è finito. Serve una riforma che non sia solo tecnica, ma politica nel senso più alto, perché riguarda il modo in cui vogliamo abitare i nostri territori, garantire sicurezza ai cittadini, sostenibilità ambientale e dignità del lavoro.

La nuova disciplina edilizia dovrà essere semplice, chiara e tutelante: semplice per cittadini, professionisti e imprese, tutelante per assicurare qualità, sicurezza e legalità. E per riuscirci è indispensabile valorizzare i lavoratori pubblici che presidiano i processi autorizzativi, riconoscendone il ruolo e fornendo strumenti adeguati.

Per far sì che tutto questo possa accadere, chiediamo dei tavoli di confronto partecipati, con le confederazioni sindacali e le categorie interessate, ed anche incontri specifici con i promotori delle due proposte di legge.