Commissione VIII (Ambiente, territorio e lavori pubblici)

Camera dei Deputati

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"

Roma, 13 ottobre 2025

Fabrizio Segalerba

Presidente Nazionale FIAIP

Segreteria di Presidenza Nazionale
Via Sardegna 50 – 00187 Roma –
Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20
E-mail: presidenzanazionale@fiaipmail.it

1. Premessa

La Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) **condivide pienamente i principi e le finalità che accomunano le due proposte di legge in esame**, orientate entrambe a riordinare le disposizioni legislative in materia di costruzioni secondo criteri di semplificazione procedurale, razionalizzazione normativa e riordino funzionale della materia.
L'obiettivo di garantire un quadro normativo chiaro, organico e coerente rappresenta un passo indispensabile per favorire la rigenerazione urbana, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la maggiore certezza operativa per professionisti, imprese e cittadini contribuendo ad agevolare la dinamicità virtuosa del mercato e di chi, come gli agenti immobiliari, vi opera professionalmente.

In premessa ci preme evidenziare due aspetti:
- esprimere un particolare apprezzamento circa l'intento, espresso da entrambe le proposte, di **ridurre gli adempimenti burocratici e di eliminare le duplicazioni documentali a carico dei cittadini.**
In tale direzione, si richiama l'articolo 18, comma 2, della legge 7 agosto 1990, n. 241, secondo cui «*le amministrazioni pubbliche sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati già in possesso delle pubbliche amministrazioni*», disposizione che dovrebbe essere costantemente ribadita e resa cogente nell'attuazione della delega.
L'effettiva applicazione di tale principio contribuirebbe in modo concreto alla semplificazione dei procedimenti e alla riduzione dei tempi autorizzativi, in linea con gli obiettivi dichiarati dalle proposte di legge;
- inoltre, riteniamo che il Governo debba essere delegato ad **adottare uno o più decreti legislativi entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge delega**, in linea con quanto previsto nella proposta A.C. 2332 (On. Mazzetti) e non entro dieci mesi come previsto nella proposta A.C. 535 (On. Santillo).
La materia delle costruzioni necessita infatti di un intervento urgente e non più rinviabile, dopo anni di stratificazioni normative e promesse di riforma mai concretizzate.
Un termine breve rafforzerebbe il segnale politico di priorità e consentirebbe di dare rapidamente attuazione a un quadro regolatorio atteso da tutto il comparto edilizio e immobiliare italiano.

2. Proposte

Ciò premesso, desideriamo porre all'attenzione dei componenti di codesta Commissione alcune proposte ritenute percorribili e in linea con le finalità dei provvedimenti in esame, nel dettaglio:

1. Mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti

In riferimento all'articolo 2, lettera h), punto 10) della proposta di legge A.C. 2332 (On. Mazzetti), si suggerisce di prevedere che **le Amministrazioni Comunali debbano sempre consentire il cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazioni**, anche in assenza di opere edilizie **e senza applicazione di oneri comunali,** con l'unica condizione che siano rispettati i requisiti igienico-sanitari e i parametri di

abitabilità previsti dalla normativa vigente (rapporto aeroilluminante, altezze minime, dimensioni, requisiti impiantistici).

Le ragioni sono da ricercarsi nell'evidente necessità di soddisfare una serie di interessi di carattere pubblico, ovvero:
- nella necessità di incrementare l'offerta di abitazioni per **attenuare l'emergenza abitativa** nelle aree urbane favorendo l'accesso alla Casa in particolare per famiglie, studenti e lavoratori fuori sede;
- nella volontà di **favorire il decoro urbano e la rigenerazione delle aree cittadine** caratterizzate da elevata e crescente disponibilità di immobili a uso direzionale vuoti o sottoutilizzati, quale conseguenza del recente sviluppo dello **smart working** e della trasformazione del mercato del lavoro;
- nell'opportunità di **implementare l'attrattività degli investimenti immobiliari** agevolando la lunga e strategica filiera dell'edilizia e contribuendo a riqualificare il tessuto urbano esistente stimolando la riconversione del patrimonio edilizio dismesso.

2. Digitalizzazione e semplificazione dei procedimenti

Riguardo all'articolo 2, lettera i) della proposta A.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** con la previsione di una **piattaforma unica Nazionale**, interoperabile con i sistemi catastali e tecnico-edilizio-urbanistici locali, che consentirebbe di:

- agevolare e velocizzare le verifiche edilizio-urbanistiche e catastali;
- favorire la circolazione regolare degli immobili e la trasparenza del mercato immobiliare;
- ridurre il contenzioso derivante da difformità documentali o incertezze interpretative;
- garantire una maggiore tutela della collettività attraverso la tracciabilità e interoperabilità dei dati.

Ciò costituirebbe un concreto passo in avanti verso la modernizzazione e l'efficienza dell'amministrazione pubblica in coerenza con le finalità dei provvedimenti in esame.

3. Fascicolo del Fabbricato

Con riferimento all'articolo 2, lettera n), si condivide l'intento circa la volontà di introdurre il Fascicolo del Fabbricato quale strumento di conoscenza, prevenzione e trasparenza del patrimonio edilizio, da intendersi quale "**libretto**" contenente la storia documentale dell'immobile (edilizio-urbanistica, impianti, catasto, sismica, condominio, ecc.) anche al fine di consentire al proprietario e/o agli operatori di mercato, su tutti gli agenti immobiliari professionali, di poter comunicare preventivamente al potenziale acquirente tutte le informazioni documentate sull'immobile per poi consegnargli il "libretto/fascicolo" al momento del trasferimento immobiliare, **il tutto, però, a**

condizione che tale adempimento non debba comportare alcun onere economico diretto per i cittadini.

Un obbligo oneroso a carico dei proprietari o degli acquirenti/locatari, infatti, verrebbe percepito come un ulteriore aggravio fiscale, tradotto un "ulteriore tassa", soprattutto in un contesto economico complesso e delicato come quello attuale dove l'accesso alla Casa va favorito, anche tributariamente, e non ostacolato.

La FIAIP propone pertanto che **il Fascicolo del Fabbricato venga introdotto progressivamente e senza costi per i cittadini**, magari attraverso strumenti digitali pubblici e con la previsione di un eventuale cofinanziamento statale e comunitario, al fine di incentivare la tracciabilità e la regolarità del patrimonio immobiliare contribuendo alla dinamicità virtuosa del mercato immobiliare.

4. Estensione della garanzia pubblica Consap

Si propone che, nell'ambito dei decreti legislativi delegati, sia prevista l'estensione della garanzia pubblica Consap (semmai con la previsione del limite del 50% dell'importo del finanziamento erogato) anche agli imprenditori edili operanti nel settore **dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) eliminando l'onere della gestione a carico delle imprese costruttrici.**

Questa misura consentirebbe di:

- ridurre il rischio d'impresa per chi realizza alloggi destinati a famiglie a basso reddito, lavoratori e studenti fuori sede favorendo investimenti da parte delle imprese edili;
- promuovere una fattiva sinergia pubblico-privato per aumentare l'offerta abitativa sociale;
- contribuire concretamente a mitigare l'emergenza abitativa;
- favorire la sostenibilità economica dei progetti di edilizia sociale, incentivando gli investimenti privati in un settore strategico per il Paese.

3. Conclusioni

Tali proposte sono **pienamente coerenti con gli obiettivi e le finalità che ispirano le proposte di legge A.C. 535 e A.C. 2332**, in quanto esclusivamente orientate:

- alla semplificazione e chiarezza normativa
- alla digitalizzazione dei procedimenti
- alla rigenerazione urbana e sostenibilità
- al rafforzamento della sicurezza e della qualità edilizia
- al sostegno della funzione sociale della casa.

Esse sono formulate nell'interesse della collettività, del mercato immobiliare e di tutti gli operatori professionali, auspicando che possano essere accolte e recepite nel testo definitivo della legge delega, contribuendo così alla **costruzione di un sistema edilizio più moderno, equo e trasparente**.