



XIX Legislatura

Camera dei deputati

VIII Commissione Ambiente, Territorio, Lavori Pubblici

Documento di osservazioni e proposte

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

AC 2826, AC 525, AC 2332

6 maggio 2026

CNA Costruzioni e ANAEP Confartigianato ringraziano la Commissione per l'opportunità di intervenire nell'ambito dell'esame del disegno di legge recante la delega per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni, provvedimento che incide su un nodo strutturale del sistema e sulle condizioni operative delle imprese del settore.

Dopo oltre vent'anni dall'adozione del Testo Unico dell'edilizia, il legislatore interviene su un quadro regolatorio che ha progressivamente perso coerenza e sistematicità, a causa di una stratificazione normativa continua, spesso determinata da interventi emergenziali o settoriali. Tale evoluzione ha prodotto un sistema complesso, caratterizzato da disomogeneità applicative, incertezza interpretativa e tempi procedurali difficilmente prevedibili, con effetti diretti sulla capacità delle imprese di programmare, investire e operare in condizioni di stabilità.

In questo contesto, assume particolare rilievo il tema della certezza dei procedimenti amministrativi e dell'effettiva operatività degli strumenti di semplificazione già previsti dall'ordinamento, a partire dal silenzio-assenso. Si tratta di un istituto centrale per garantire prevedibilità e affidabilità al sistema, ma che ancora oggi incontra significative difficoltà applicative, soprattutto nei procedimenti caratterizzati dal coinvolgimento di più amministrazioni o da sovrapposizioni normative. La capacità della riforma di rafforzarne l'efficacia concreta rappresenterà uno degli elementi decisivi per valutare il reale impatto del futuro Codice sulle condizioni operative delle imprese e sugli investimenti.

In questo contesto, la scelta dello strumento della legge delega appare coerente con l'esigenza di un riordino organico della materia. Allo stesso tempo, proprio la natura della delega richiede una particolare attenzione alla fase attuativa, dalla quale dipenderà in misura determinante la qualità effettiva della riforma. La traduzione dei principi e criteri direttivi in disposizioni chiare, coordinate e immediatamente operative rappresenta infatti il passaggio decisivo affinché l'intervento normativo produca effetti concreti sul funzionamento del sistema.

Il provvedimento si inserisce inoltre in un percorso già avviato con recenti interventi normativi, tra cui il decreto-legge n. 69 del 2024, cosiddetto "Salva Casa", che ha affrontato alcune criticità specifiche, in particolare con riferimento allo stato legittimo degli immobili e alla gestione delle difformità edilizie. Tali interventi hanno rappresentato un primo segnale di inversione di tendenza, ma hanno anche evidenziato, per loro stessa natura, la necessità di una riforma più ampia e strutturale.

Alla luce di queste considerazioni, l'obiettivo della delega non può essere limitato a un'operazione di coordinamento normativo, ma deve essere quello di costruire un sistema più chiaro, stabile e coerente, in grado di ridurre l'incertezza, semplificare i processi e creare

condizioni favorevoli allo sviluppo degli investimenti e alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente.

È in questa prospettiva che CNA Costruzioni e ANAEPA Confartigianato intendono fornire il proprio contributo, portando all'attenzione della Commissione il punto di vista delle imprese che operano quotidianamente nel settore e che sono direttamente interessate dagli effetti concreti del quadro normativo.

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

La disciplina del governo del territorio continua a rappresentare uno degli ambiti più critici dell'ordinamento, caratterizzato da una persistente incertezza nella ripartizione delle competenze tra Stato e Regioni. Nonostante la riforma del Titolo V della Costituzione abbia inteso chiarire tale assetto, la sua attuazione sul piano legislativo primario è rimasta incompleta, generando nel tempo un quadro frammentato e complesso.

Il riordino della disciplina edilizia e della pianificazione urbana costituisce pertanto un'occasione rilevante per intervenire in modo organico su questo nodo strutturale, chiarendo in modo più compiuto i rapporti tra i diversi livelli di governo, con particolare riferimento alla materia del "governo del territorio", che, come noto, coincide sostanzialmente con la materia urbanistica.

In questo senso, si valuta positivamente l'impostazione del disegno di legge, che intende positivizzare a livello statale i principi fondamentali della materia. Si tratta di un passaggio necessario, a condizione che tali principi non si limitino a una funzione meramente ricognitiva, ma assumano una reale capacità di orientamento e vincolo nei confronti delle legislazioni regionali e dell'azione amministrativa locale. Solo in questo modo sarà possibile evitare la riproduzione di fenomeni di frammentazione normativa e il consolidarsi di conflitti di competenza che negli anni hanno inciso in modo significativo sull'effettiva operatività del sistema.

Le criticità derivanti da questo assetto non sono infatti riconducibili a un piano puramente giuridico. La sovrapposizione di interventi normativi, statali e regionali, in ambiti contigui o interconnessi ha prodotto un sistema caratterizzato da elevata complessità interpretativa, con conseguente incertezza applicativa per cittadini, imprese e operatori. Tale incertezza si traduce, sul piano concreto, in un incremento del contenzioso, in rallentamenti nei procedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici e nel rilascio dei titoli edilizi, con effetti diretti sulla capacità di attivare interventi e, più in generale, sugli investimenti.

In questo quadro, il tema della certezza del diritto assume una valenza centrale. Il settore edilizio, per sua natura, richiede un orizzonte temporale medio-lungo e una elevata prevedibilità delle condizioni normative e procedurali. In assenza di tali condizioni, il sistema

non si limita a essere inefficiente, ma diventa un fattore che incide direttamente sulle scelte di investimento, orientandole o, in molti casi, scoraggiandole.

In questa prospettiva, il riferimento ai livelli essenziali delle prestazioni assume un rilievo strategico. I LEP possono rappresentare lo strumento attraverso cui garantire un nucleo minimo di *standard* uniformi su tutto il territorio nazionale, in termini di procedimenti, tempi, requisiti e servizi, superando le attuali disomogeneità territoriali. La loro funzione non deve essere intesa in senso meramente formale, ma come leva concreta per assicurare condizioni di parità tra cittadini e operatori, indipendentemente dal contesto regionale o locale di riferimento.

Il percorso avviato a livello nazionale per la definizione dei LEP, anche alla luce dei più recenti interventi legislativi e delle indicazioni della Corte costituzionale, evidenzia la complessità del tema, ma al tempo stesso ne conferma la centralità. In questo contesto, il disegno di legge delega in materia edilizia si coordina con tale percorso e ne rappresenta, per quanto di competenza, uno sviluppo coerente.

Allo stesso tempo, è necessario ribadire che la definizione di *standard* nazionali non può prescindere dal riconoscimento e dalla valorizzazione del ruolo delle autonomie territoriali. I Comuni, in particolare, rappresentano il presidio amministrativo più prossimo ai cittadini e alle imprese e sono chiamati a svolgere un ruolo fondamentale nella gestione dei procedimenti e nella pianificazione del territorio. Tale ruolo deve essere esercitato nell'ambito di un quadro normativo certo e coerente, che consenta agli enti locali di modulare gli strumenti urbanistici nel rispetto di principi nazionali chiari e non derogabili.

Accanto alla dimensione ordinamentale, emerge con particolare evidenza il tema della capacità amministrativa. Le difficoltà operative dei Comuni, soprattutto di quelli di piccola e media dimensione, costituiscono oggi uno dei principali fattori di rallentamento dei procedimenti edilizi. Carenze strutturali di personale tecnico-amministrativo, livelli disomogenei di digitalizzazione, insufficienza di risorse e difficoltà di coordinamento tra uffici determinano una situazione nella quale anche interventi normativi orientati alla semplificazione rischiano di non produrre effetti concreti.

Il rischio, in assenza di un intervento su questo piano, è che la semplificazione normativa si traduca in un aggravio operativo per le amministrazioni locali e, conseguentemente, in un ulteriore rallentamento delle procedure. Per questa ragione, il riordino della disciplina deve essere accompagnato da strumenti che rendano effettivamente sostenibile l'azione amministrativa, attraverso l'introduzione di *standard* procedurali uniformi, l'adozione di sistemi digitali interoperabili e forme di supporto tecnico che consentano anche agli enti di minori dimensioni di esercitare pienamente le proprie funzioni.

L'obiettivo deve essere quello di costruire un assetto nel quale la chiarezza delle competenze, la definizione dei livelli essenziali delle prestazioni e il rafforzamento della capacità amministrativa concorrano a rendere il sistema più efficiente, più prevedibile e più in grado di sostenere la trasformazione del territorio e l'attivazione degli investimenti.

Articolo 1 – Delega al Governo

L'articolo 1 definisce l'impianto e il perimetro della delega legislativa, individuando l'obiettivo della redazione di un Codice dell'edilizia e delle costruzioni. Si tratta di un passaggio rilevante, perché apre a una revisione complessiva della disciplina, includendo, accanto al testo unico dell'edilizia, anche ambiti fondamentali quali la sicurezza delle costruzioni.

L'ampiezza della delega è un'opportunità, ma anche un rischio: se non viene orientata in modo selettivo sui nodi operativi – intersezione con l'urbanistica, coordinamento reale dei pareri e tempi del procedimento – il risultato potrebbe essere un riordino formale senza effetti concreti sull'attività edilizia.

Particolarmente rilevante è la previsione di intervento sulle disposizioni urbanistiche "strettamente afferenti" alla disciplina edilizia. Si tratta di un passaggio qualificante, ma al tempo stesso delicato, perché proprio nell'intersezione tra edilizia e urbanistica si concentrano molte delle criticità applicative che oggi incidono sulla prevedibilità dei procedimenti e sulla realizzabilità degli interventi.

Analogamente merita il tema del coordinamento con le normative di settore. Il valore della riforma si misurerà nella capacità di rendere effettiva tale integrazione, superando disallineamenti e sovrapposizioni che oggi rappresentano un ostacolo concreto all'attività edilizia.

Nel complesso, l'efficacia della delega dipenderà dalla capacità di tradurre la sua ampiezza in un intervento realmente selettivo, orientato a risolvere i nodi operativi del sistema e a costruire un quadro normativo più coerente e funzionale.

Articolo 2 – Principi generali

L'articolo 2 individua i principi e criteri direttivi generali della delega, delineando l'impostazione del futuro Codice dell'edilizia e delle costruzioni.

È condivisibile l'obiettivo di realizzare un'opera organica di razionalizzazione, semplificazione e riordino della disciplina, oggi caratterizzata da una forte frammentazione normativa che ha compromesso la coerenza complessiva del sistema. La costruzione di un testo unitario e chiaro rappresenta una condizione essenziale per garantire certezza del diritto e migliorare la prevedibilità dei processi.

Positiva è anche la scelta di intervenire in modo integrato, ricomprendendo non solo la disciplina edilizia in senso stretto, ma anche il raccordo con le normative connesse e con la disciplina delle costruzioni. Si tratta di un'impostazione coerente con la natura trasversale del settore, che richiede un coordinamento effettivo tra ambiti normativi diversi.

In questo quadro, il principio di coordinamento normativo assume un rilievo centrale. Il suo valore si misurerà nella capacità di superare sovrapposizioni e incoerenze che oggi incidono direttamente sui tempi e sull'operatività degli interventi.

In questa prospettiva, si ritiene opportuno che tra i principi generali della delega sia esplicitamente richiamata la necessità di orientare la disciplina edilizia verso il miglioramento delle prestazioni del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'efficientamento energetico e alla sicurezza sismica. Si tratta di elementi che non possono essere confinati alla sola dimensione tecnica o regolamentare, ma che devono costituire un criterio guida della riforma, incidendo sulle categorie di intervento, sui procedimenti e, più in generale, sulle condizioni di realizzabilità degli interventi di riqualificazione.

Un elemento particolarmente rilevante è rappresentato dalla previsione di inserire la disciplina attuativa in appositi allegati, aggiornabili con strumenti più flessibili. **La scelta degli allegati è condivisibile e va nella direzione già adottata nel Codice degli appalti: separare la norma stabile dalla parte tecnica è una condizione necessaria per rendere il sistema aggiornabile e realmente funzionante nel tempo.**

Nel complesso, i principi generali appaiono coerenti con l'obiettivo di costruire un quadro normativo più chiaro e integrato. La loro efficacia dipenderà dalla capacità di tradurli in soluzioni operative che incidano concretamente sul funzionamento del sistema.

Articolo 3 – Competenze Stato, Regioni ed enti locali e LEP

La disciplina del governo del territorio continua a rappresentare uno degli ambiti più critici dell'ordinamento, per la persistente incertezza nella ripartizione delle competenze tra Stato, Regioni ed enti locali. Tale incertezza non produce solo effetti sul piano giuridico, ma incide direttamente sulla programmazione degli interventi, sui tempi dei procedimenti, sul contenzioso e sulla capacità di attrarre investimenti.

In questo quadro, il riordino della disciplina edilizia e della pianificazione urbana costituisce un'occasione rilevante per chiarire in modo più compiuto i rapporti tra i diversi livelli di governo.

Si valuta positivamente l'impostazione del disegno di legge, che intende qualificare a livello statale i principi fondamentali della materia e definire livelli essenziali delle prestazioni. Tali

standard, tuttavia, dovranno essere chiari, misurabili e vincolanti, così da evitare nuove frammentazioni normative.

I LEP possono rappresentare una leva concreta per garantire condizioni omogenee su tutto il territorio nazionale in termini di procedimenti, tempi e servizi. In assenza di una loro definizione operativa, il rischio è che restino una previsione formale.

Accanto alla chiarezza delle competenze, resta centrale il tema della capacità amministrativa dei Comuni, soprattutto quelli di minori dimensioni. La riforma dovrà quindi essere accompagnata da strumenti di supporto tecnico e da sistemi digitali interoperabili.

Articolo 4 – Principi e criteri direttivi specifici

Standardizzazione delle procedure

La lettera a) introduce un elemento centrale della riforma, volto a rafforzare la semplificazione amministrativa attraverso la standardizzazione delle procedure. Si tratta di un passaggio particolarmente rilevante, in quanto interviene su uno dei principali fattori di complessità del sistema: la disomogeneità dei modelli procedurali e documentali adottati a livello territoriale.

L'impostazione scelta, che privilegia il ricorso ad accordi e intese in sede di Conferenza unificata, appare coerente con la necessità di rispettare il riparto delle competenze e di costruire soluzioni condivise tra i diversi livelli istituzionali. Tuttavia, proprio questa impostazione rappresenta anche il principale elemento di attenzione.

L'esperienza applicativa dimostra infatti che strumenti fondati sulla sola concertazione, in assenza di meccanismi effettivamente vincolanti, rischiano di produrre risultati disomogenei o di essere attuati in modo parziale, riproponendo quelle differenze territoriali che la riforma intende superare.

In questo senso, la standardizzazione delle procedure rappresenta un obiettivo pienamente condivisibile, ma la sua efficacia dipenderà dalla capacità di garantire un livello minimo di uniformità effettiva, in particolare per quanto riguarda la modulistica, i contenuti documentali e le modalità di svolgimento dei procedimenti.

Il tema assume una rilevanza ancora maggiore se letto in connessione con i livelli essenziali delle prestazioni, già richiamati. La definizione di *standard* procedurali uniformi costituisce infatti uno degli ambiti più naturali di applicazione dei LEP e può rappresentare una leva concreta per ridurre i tempi, aumentare la prevedibilità e migliorare l'accessibilità dei procedimenti edilizi.

In assenza di tale integrazione, il rischio è che la standardizzazione resti un obiettivo dichiarato, senza incidere in modo significativo sulle condizioni operative del sistema.

Nel complesso, la previsione si muove nella direzione corretta, ma richiede un presidio attento nella fase attuativa, affinché gli strumenti individuati non si traducano in una mera armonizzazione formale, ma producano un effettivo allineamento delle procedure su tutto il territorio nazionale.

Stato legittimo

Come già richiamato, anche alla luce delle recenti modifiche introdotte dal cosiddetto “Salva Casa”, il legislatore ha avviato un percorso di semplificazione volto a ridurre le incertezze applicative e gli oneri documentali. Il criterio di delega si colloca in continuità con tale evoluzione, offrendo l’opportunità di una sistematizzazione organica della materia.

Lo stato legittimo è oggi uno dei principali fattori abilitanti o bloccanti degli interventi: senza certezza su questo punto, la semplificazione resta incompleta.

Il tema incide direttamente sulla circolazione dei beni, sulla realizzabilità degli interventi e sul funzionamento del mercato immobiliare. In questo quadro, è condivisibile l’impostazione che valorizza la tutela dell’affidamento del legittimo proprietario, fondata sulla validità del titolo abilitativo più recente, anche formatosi per silenzio-assenso.

Coerente è anche il rafforzamento del ruolo dell’asseverazione del professionista, che tuttavia richiede un quadro normativo chiaro e stabile, tale da ridurre le attuali incertezze interpretative.

In questa prospettiva, l’intervento del legislatore delegato dovrà concentrarsi sulla definizione di criteri uniformi per l’attestazione dello stato legittimo, sulla semplificazione della documentazione necessaria e sulla riduzione della discrezionalità applicativa.

Un contributo decisivo potrà derivare dall’integrazione con strumenti digitali, in particolare con il fascicolo del fabbricato, al fine di rendere la verifica più semplice, trasparente e affidabile.

Nel complesso, la previsione si muove nella direzione corretta. La sua efficacia dipenderà dalla capacità di tradurre i principi in regole operative chiare, in grado di ridurre l’incertezza e sostenere concretamente gli interventi.

Categorie di intervento edilizio

La lettera c) interviene su un elemento decisivo della disciplina edilizia, da cui dipendono direttamente titolo abilitativo, tempi e condizioni di realizzabilità degli interventi.

L'obiettivo di riordinare le categorie sulla base della rilevanza e dell'impatto appare condivisibile, soprattutto alla luce delle attuali incertezze nei confini tra le diverse tipologie di intervento, che generano interpretazioni difformi e disomogeneità applicative.

Per le imprese, questo non è un tema definitorio ma operativo: la difficoltà di qualificare correttamente un intervento incide direttamente sulla programmazione e sul rischio dell'investimento. **Quando non è chiara la categoria dell'intervento, non è chiaro il titolo, e quando non è chiaro il titolo, l'investimento si ferma.**

In questo senso, il riordino dovrà puntare su criteri oggettivi e facilmente verificabili, riducendo al minimo le aree di ambiguità, in particolare nei passaggi tra manutenzione, ristrutturazione e nuova costruzione.

Titoli abilitativi

La semplificazione sarà effettiva solo se la nuova classificazione garantirà un collegamento chiaro e stabile con i titoli abilitativi, rendendo il sistema più prevedibile e, quindi, più favorevole agli investimenti.

La lettera d) interviene su uno snodo decisivo del sistema: il rapporto tra categorie di intervento, titoli abilitativi e tempi dei procedimenti.

L'impostazione di mantenere le tipologie esistenti (PdC, SCIA, CILA) è condivisibile, a condizione che sia accompagnata da una chiara e stabile associazione tra intervento e titolo. Il problema oggi non è la pluralità degli strumenti, ma l'incertezza nel loro utilizzo.

Per le imprese, il tema centrale è la prevedibilità: la possibilità di sapere in modo certo quale titolo è richiesto, con quali tempi e con quali effetti. In assenza di questa chiarezza, il rischio operativo aumenta e si traduce in costi, ritardi e minore propensione all'investimento.

In questo senso, **il tema dei tempi è determinante**. La previsione di rafforzare la certezza dei termini, anche nei procedimenti complessi, rappresenta un elemento qualificante. Tuttavia, tale obiettivo potrà essere raggiunto solo se accompagnato da meccanismi effettivi di responsabilità e da strumenti in grado di superare i blocchi amministrativi.

Particolarmente rilevante è il tema del permesso di costruire in deroga, soprattutto nella sua estensione agli interventi privati con finalità di rigenerazione urbana. Si tratta di uno strumento potenzialmente utile per sbloccare interventi, ma che richiede criteri chiari e non discrezionali, altrimenti rischia di introdurre ulteriori margini di incertezza.

Positiva è anche la spinta verso la standardizzazione della modulistica e la digitalizzazione dei procedimenti, che rappresentano condizioni necessarie per rendere il sistema più efficiente e accessibile.

Nel complesso, la riforma dei titoli abilitativi potrà produrre effetti concreti solo se riuscirà a garantire un sistema nel quale titolo, procedimento e tempi siano chiaramente definiti e prevedibili. **Quando il titolo è certo e il tempo è certo, l'intervento si realizza; quando non lo sono, l'investimento si ferma.**

Si ritiene utile evidenziare che il provvedimento in esame potrebbe costituire un'occasione strategica per la valorizzazione del fascicolo d'impresa, quale infrastruttura digitale funzionale a garantire trasparenza e qualificazione degli operatori economici.

Tale strumento potrebbe assumere il ruolo di punto unico di raccolta e verifica dei requisiti tecnico-professionali, della regolarità contributiva, dello storico aziendale, nonché degli elementi di affidabilità e correttezza dell'operatore. Al contempo, consentirebbe una significativa riduzione degli oneri documentali a carico delle imprese, una semplificazione dei rapporti con la pubblica amministrazione e un più efficace contrasto alla concorrenza sleale e al lavoro irregolare.

Procedure

La lettera e) affronta uno dei nodi più rilevanti dell'intero sistema: il funzionamento concreto dei procedimenti.

L'obiettivo di semplificazione, riduzione degli oneri e non duplicazione delle attività amministrative è pienamente condivisibile. Tuttavia, il tema non è solo procedurale, ma operativo: la complessità non deriva tanto dalle norme, quanto dal modo in cui i procedimenti si sviluppano nella pratica, soprattutto nei casi che coinvolgono più amministrazioni.

In questo senso, la previsione di rafforzare il coordinamento tra enti rappresenta un passaggio essenziale. **Il problema oggi non è l'assenza di regole, ma l'assenza di un'effettiva regia del procedimento.** Senza un soggetto chiaramente responsabile e senza meccanismi che garantiscano il rispetto dei tempi, il rischio è che la semplificazione resti solo formale.

Particolarmente rilevante è il tema della certezza dei termini e del rafforzamento del silenzio-assenso. Si tratta di strumenti fondamentali, ma la loro efficacia dipenderà dalla capacità di renderli effettivamente operativi, superando le resistenze applicative e i blocchi derivanti dal mancato coordinamento tra amministrazioni.

Positiva è anche la previsione dell'istanza unica e della riduzione delle duplicazioni documentali, che va nella direzione di semplificare il rapporto tra imprese e pubblica amministrazione.

Per tradurre in pratica i principi in semplificazione, è indispensabile intervenire sugli strumenti. Il primo e strategico è lo Sportello Unico. Nelle intenzioni originarie del legislatore doveva essere l'unica interfaccia tra cittadino e pubblica amministrazione, capace di gestire in modo coordinato tutte le autorizzazioni necessarie. Nella pratica, invece, convivono sportelli per l'edilizia (SUE), sportelli per le attività produttive (SUAP), sportelli per le pratiche ambientali, uffici edilizia comunali e piattaforme regionali non interoperabili. Questo comporta duplicazioni, tempi incerti, richieste di documenti già in possesso delle amministrazioni e una perdita di efficienza. Il riordino della normativa edilizia deve quindi puntare alla creazione di uno sportello digitale integrato, interoperabile con catasto e anagrafe edilizia, dotato di tempi certi e con applicazione effettiva del silenzio-assenso.

La stessa esigenza di chiarezza e uniformità vale per la modulistica, che varia da Comune a Comune. La semplificazione significa anzitutto prevedibilità e omogeneità: imprese e cittadini devono sapere in anticipo quali documenti servono e quali passaggi sono necessari per i vari procedimenti. Per questo è necessario che il Testo unico preveda modelli nazionali obbligatori e una *check list* vincolante degli allegati.

Nel complesso, la riforma delle procedure potrà produrre effetti concreti solo se riuscirà a incidere sui tempi e sulle responsabilità del procedimento. **Se il procedimento resta incerto, anche il titolo resta incerto, e con esso l'investimento.**

Anagrafe e fascicolo digitale delle costruzioni

La previsione di un'anagrafe e di un fascicolo digitale delle costruzioni rappresenta uno degli elementi più rilevanti della riforma, in quanto introduce le basi per la costruzione di una vera infrastruttura informativa nazionale del patrimonio edilizio. L'obiettivo di associare a ciascun immobile un fascicolo contenente l'intera storia amministrativa e tecnica – titoli abilitativi, dati catastali, informazioni sulla sicurezza strutturale e sulle prestazioni energetiche – è pienamente condivisibile, perché incide direttamente sulla certezza del diritto, sulla trasparenza del mercato e sulla capacità di orientare gli investimenti. Per le imprese e per gli operatori, la disponibilità di informazioni affidabili e accessibili rappresenta una condizione essenziale per ridurre i rischi, facilitare l'accesso al credito e programmare gli interventi.

Affinché questo strumento sia effettivamente operativo, sarà tuttavia necessario affrontare con attenzione alcuni snodi fondamentali: la definizione di un modello tecnologico coerente (centralizzato o federato), la chiara individuazione del perimetro dei dati e, soprattutto, le modalità di popolamento iniziale del sistema, che rappresenta il vero elemento critico in

termini di sostenibilità operativa ed economica. In questo senso, è essenziale che la costruzione del fascicolo avvenga progressivamente, evitando di scaricare su cittadini e imprese oneri impropri e valorizzando i dati già disponibili presso le amministrazioni, in un'ottica di interoperabilità e riuso delle informazioni esistenti.

Inoltre, il collegamento tra fascicolo digitale, sicurezza sismica ed efficientamento energetico costituisce un passaggio strategico: la conoscenza strutturata dello stato degli edifici può diventare una leva concreta per attivare politiche di riqualificazione, orientare le risorse pubbliche e rendere più efficaci gli strumenti finanziari.

Nel medesimo ambito, la delega interviene anche sul tema delle istanze di condono edilizio ancora pendenti, prevedendo la definizione di termini certi per la loro conclusione. Si tratta di un intervento necessario per chiudere una fase di incertezza che si trascina da anni e che incide direttamente sulla commerciabilità degli immobili e sulla possibilità di attivare nuovi interventi. La definizione di un quadro certo su queste posizioni rappresenta una condizione indispensabile per sbloccare il mercato e liberare risorse oggi immobilizzate.

Nel complesso, l'efficacia di questo intervento dipenderà dalla capacità di costruire un sistema semplice, accessibile e realmente utilizzabile, evitando che il fascicolo digitale si trasformi in un ulteriore adempimento. **Se correttamente attuato, può invece diventare uno degli strumenti più rilevanti per aumentare la trasparenza, ridurre l'incertezza e favorire gli investimenti nel settore edilizio.**

Illeciti e forme di sanatoria

L'intervento sulla disciplina degli illeciti e delle sanatorie è complessivamente condivisibile, in quanto mira a superare l'attuale frammentazione e a introdurre criteri più chiari e proporzionati. Tuttavia, emergono alcune criticità rilevanti dal punto di vista operativo delle PMI.

La prima riguarda il rischio che la maggiore articolazione delle categorie di difformità, pur finalizzata a chiarire il quadro, si traduca in un aumento della complessità applicativa, soprattutto in assenza di parametri realmente oggettivi e uniformi su tutto il territorio nazionale. Per le imprese, ciò potrebbe mantenere elevato il livello di incertezza, con effetti diretti su tempi e costi degli interventi.

Un secondo elemento critico attiene ai procedimenti di sanatoria. La distinzione tra interventi sanabili e non sanabili è corretta, ma è essenziale che i procedimenti siano effettivamente semplificati e con tempi certi. In caso contrario, il rischio è che la regolarizzazione resti un percorso lungo e incerto, con impatti negativi sulla commerciabilità degli immobili e sulla possibilità di attivare nuovi investimenti.

Si ritiene opportuno valutare l'individuazione di procedure operative semplificate per la gestione delle pratiche di condono ancora pendenti, in particolare nei casi in cui siano emersi errori nel calcolo delle oblazioni ovvero lievi difformità grafiche o progettuali che, allo stato attuale, hanno determinato un significativo prolungamento dei procedimenti e il ritardo nella conclusione delle pratiche amministrative.

Appare pertanto utile introdurre una chiara distinzione tra irregolarità di natura formale e irregolarità sostanziali, definire tempi massimi certi per la definizione dei procedimenti e valorizzare il principio di ragionevolezza dell'azione amministrativa, al fine di evitare il blocco di interventi edilizi o di operazioni di compravendita per mere irregolarità di carattere minimale.

Particolare attenzione merita anche il coordinamento con la disciplina introdotta dal cosiddetto "Salva Casa", già richiamata, evitando sovrapposizioni o disallineamenti che potrebbero generare ulteriori dubbi interpretativi.

Dal punto di vista delle PMI, appare inoltre necessario rafforzare il principio di proporzionalità, distinguendo chiaramente tra difformità di lieve entità e abusi rilevanti, sia sotto il profilo sanzionatorio sia procedurale. Le micro e piccole imprese operano prevalentemente su interventi di scala ridotta e non possono essere assoggettate a oneri amministrativi e sanzionatori pensati per fattispecie di maggiore impatto.

Infine, sul tema delle demolizioni e delle lottizzazioni abusive, pur condividendo l'esigenza di rendere più efficaci i meccanismi di ripristino della legalità, è opportuno evitare automatismi che possano incidere in modo sproporzionato su situazioni marginali o non chiaramente definite, garantendo sempre certezza delle procedure e adeguati strumenti di interlocuzione.

In sintesi, la riforma potrà risultare efficace solo se saprà coniugare chiarezza normativa, semplificazione procedurale e proporzionalità degli oneri, creando un sistema che favorisca la regolarizzazione e non alimenti nuova incertezza.

Specifici criteri di delega

Uno dei criteri di delega richiamati all'articolo 4 mira a una revisione della disciplina degli oneri edilizi e del contributo di costruzione, inclusi i contributi straordinari. L'obiettivo è ridefinire tali strumenti sulla base dei principi di proporzionalità e ragionevolezza, orientandoli in modo più efficace verso la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo. Si prevede una semplificazione delle modalità di versamento, una maggiore chiarezza sulle conseguenze di ritardi o mancati pagamenti e una razionalizzazione complessiva delle procedure di riscossione, nonché una revisione delle ipotesi di riduzione o esonero.

In questa prospettiva, appare necessario che la disciplina degli oneri edilizi evolva da mero strumento di prelievo a leva di politica pubblica, prevedendo meccanismi automatici di modulazione in funzione della tipologia di intervento: riduzione o esonero per interventi che migliorano le prestazioni energetiche degli edifici, introducono fonti rinnovabili o incrementano i livelli di sicurezza sismica, e piena applicazione nei soli casi di effettivo incremento del carico urbanistico.

In questo modo, gli oneri possono contribuire ad allineare l'interesse pubblico con la convenienza economica degli operatori, incentivando interventi che producono benefici ambientali, energetici e di sicurezza, rafforzando al contempo la capacità del sistema di attrarre investimenti e sostenere processi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Rigenerazione urbana e costruzioni

La lettera n) segna un passaggio particolarmente qualificante della delega, orientando in modo esplicito la disciplina edilizia verso una priorità strategica: il recupero e la trasformazione del patrimonio esistente, in una logica di rigenerazione urbana, contenimento del consumo di suolo e miglioramento della qualità ambientale, energetica e sociale dei contesti urbani.

Si tratta di un'impostazione condivisibile, che riconosce come il futuro del settore non sia più nella nuova espansione, ma nella capacità di intervenire in modo efficace sulle aree già urbanizzate, incluse quelle dismesse o sottoutilizzate. Rigenerare significa non solo riqualificare il costruito, ma anche ricucire parti di città, migliorare i servizi, aumentare la sicurezza e ridurre le emissioni, contribuendo in modo concreto agli obiettivi di sostenibilità.

In questo quadro, appare fondamentale che le misure di semplificazione previste siano effettivamente orientate a rendere praticabili gli interventi di rigenerazione, favorendo in particolare le operazioni di sostituzione edilizia, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e integrazione delle fonti rinnovabili.

Accanto agli interventi di maggiore scala, è tuttavia necessario valorizzare anche le cosiddette **iniziative di micro-rigenerazione**, che rappresentano una componente essenziale del tessuto produttivo e urbano, soprattutto per le micro e piccole imprese. Interventi diffusi, anche di dimensione contenuta, possono generare effetti significativi in termini di qualità urbana, senza richiedere trasformazioni radicali. Per questo è opportuno prevedere regole proporzionate e strumenti incentivanti, anche di natura fiscale e urbanistica, in grado di attivare la partecipazione dei privati secondo un principio di sussidiarietà orizzontale.

Un elemento centrale è rappresentato dagli strumenti urbanistici, in particolare dalla perequazione. Tale istituto può svolgere un ruolo rilevante solo se orientato in modo chiaro alla riduzione del consumo di suolo e al recupero dell'esistente. In assenza di questo indirizzo,

il rischio è che si traduca in uno strumento meramente redistributivo, senza effetti reali sulla sostenibilità territoriale. È pertanto necessario che la disciplina distingua in modo netto la perequazione dalla compensazione urbanistica, evitando sovrapposizioni e garantendo regole semplici e uniformi, in grado di offrire certezza agli operatori.

Sempre in questa prospettiva, appare opportuno introdurre maggiori margini di flessibilità nelle destinazioni d'uso, soprattutto nei contesti già urbanizzati o lungo assi produttivi consolidati. La possibilità di riconoscere forme di destinazione d'uso plurima o compatibile può contribuire a valorizzare il patrimonio esistente, evitare nuovo consumo di suolo e consentire la regolarizzazione di attività oggi penalizzate da inquadramenti urbanistici non aggiornati. Si tratta di un intervento che può rafforzare al tempo stesso competitività, legalità e sostenibilità.

Nel complesso, la rigenerazione urbana potrà diventare una leva reale di sviluppo solo se accompagnata da condizioni economiche e normative coerenti, in grado di rendere gli interventi sostenibili e attrattivi per gli investimenti privati.

Con riferimento alla lettera o), relativa alla disciplina delle costruzioni, l'obiettivo di una revisione organica delle norme in materia di sicurezza, sostenibilità e qualità edilizia appare condivisibile. L'introduzione di un approccio basato sulla valutazione del rischio e sull'analisi costi-benefici può rappresentare un elemento di modernizzazione, a condizione che non si traduca in un aggravio procedurale o in ulteriori livelli di complessità.

In particolare, la definizione di classi di rischio e il rafforzamento del legame tra pianificazione territoriale e sicurezza sismica rappresentano passaggi rilevanti, così come la necessità di chiarire ruoli e responsabilità degli attori coinvolti. Anche in questo ambito, tuttavia, è essenziale mantenere un equilibrio tra esigenze di controllo e sostenibilità operativa, evitando che l'inasprimento degli adempimenti si traduca in un ostacolo agli interventi.

Conclusioni

In conclusione, il provvedimento rappresenta un passaggio importante, ma il suo impatto reale dipenderà dalla capacità di tradurre i principi in condizioni operative concrete per imprese e cittadini.

Il punto decisivo è quello dei tempi. Nel settore delle costruzioni i tempi non sono un elemento accessorio, ma una vera e propria condizione di sistema: quando il tempo del procedimento è certo, l'investimento si realizza; quando non lo è, l'investimento si ferma. Per questo la semplificazione dovrà misurarsi sulla capacità di garantire termini effettivi, silenzio-assenso realmente operativo e responsabilità chiare lungo tutto il procedimento.

Allo stesso tempo, questa riforma si colloca in un contesto europeo che impone una profonda trasformazione del patrimonio edilizio. Gli obiettivi legati all'efficientamento energetico, alla decarbonizzazione e alla sicurezza sismica – anche alla luce della direttiva EPBD – non potranno essere raggiunti senza un sistema autorizzativo semplice, rapido e prevedibile. Senza semplificazione, la transizione non si realizza.

Il provvedimento dovrà essere monitorato con particolare attenzione anche nella fase attuativa, poiché presenta numerosi punti di intersezione con discipline esterne ma strettamente connesse all'attività edilizia, a partire dalla normativa urbanistica, dalla tutela dei beni culturali e paesaggistici e dalle procedure autorizzative legate agli impianti da fonti rinnovabili, incluse le PAS.

Si tratta di ambiti che rivestono una funzione essenziale per l'equilibrio e la qualità della trasformazione del territorio. L'obiettivo della riforma non può quindi essere quello di comprimere i livelli di tutela o le competenze delle diverse amministrazioni, ma di costruire un sistema maggiormente coordinato, chiaro e prevedibile, capace di coniugare tutela, sostenibilità, rigenerazione urbana e sviluppo. In questo senso, il tema centrale non è la riduzione delle garanzie, bensì il superamento delle sovrapposizioni, delle duplicazioni istruttorie e delle disomogeneità applicative che oggi generano incertezza e rallentamenti procedurali.

Tuttavia, la leva normativa, da sola, non è sufficiente. È necessario che si creino condizioni di mercato coerenti: sostenibilità economica degli interventi, accesso al credito, chiarezza e stabilità delle regole. In assenza di queste condizioni, anche il miglior impianto normativo rischia di non tradursi in cantieri e interventi reali.

Un intervento di questa portata richiede, inoltre, un adeguato periodo transitorio, che consenta a imprese, professionisti e amministrazioni di adattarsi progressivamente alle nuove regole, evitando rallentamenti o blocchi dell'attività edilizia.

Infine, è necessario considerare il tema del rischio operativo. Oggi imprese e professionisti operano in un contesto caratterizzato da incertezza interpretativa e da un'elevata esposizione a responsabilità. La semplificazione deve tradursi anche in maggiore chiarezza normativa, perché solo in presenza di regole certe è possibile ridurre il rischio, facilitare l'assunzione di responsabilità e sostenere la realizzazione degli interventi.

In definitiva, la riforma potrà dirsi riuscita solo se sarà in grado di garantire tempi certi, regole chiare e condizioni economiche sostenibili, trasformando i principi della delega in cantieri, investimenti e qualità del costruito.