
XIX LEGISLATURA

Audizione presso la
VIII Commissione Permanente - AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

6 maggio 2026

NOTA

a supporto dell'Audizione informale, nell'ambito dell'esame, in sede referente del PdL C. 2826, recante Delega al Governo per l'adozione del codice dell'edilizia e delle costruzioni.

Onorevoli Deputati,
CONFABITARE - Associazione Proprietari Immobiliari desidera innanzitutto ringraziare la Commissione per questa convocazione.

La scrivente è una delle otto OO.SS. della Proprietà Edilizia riconosciute dal MIT quali *"maggiormente rappresentative"* a livello nazionale, iscritta al Registro dei portatori di interessi presso la Camera dei Deputati, con presenza diffusa sul territorio nazionale. La propria *mission* è la tutela degli interessi dei proprietari immobiliari italiani, agendo come interlocutore istituzionale nei confronti del legislatore e degli altri decisori pubblici, nonché come parte stipulante degli Accordi Territoriali per le Locazioni a Canone Concordato, oltre ad offrire servizi e assistenza ai propri associati.

A supporto dell'audizione offriamo alla Vs. lettura questa breve Nota, che mira a fornire un contributo tecnico e costruttivo.

Onorevoli Deputati,
la proposta di legge in discussione affronta uno dei nodi strutturali del nostro ordinamento: la disciplina dell'edilizia e relativo coordinamento con il governo del territorio.

La proposta muove da una constatazione chiara e condivisibile: l'attuale quadro normativo è il risultato di un lungo processo di stratificazione disorganica,

che ha reso il sistema complesso, poco leggibile e spesso inefficiente, favorendo nel corso degli anni anche importanti contenziosi nelle distinte sedi giurisdizionali.

Il Testo unico dell'edilizia del 2001, consistentemente modificato nel corso della storia, non solo non è più "unico", affiancando ancora una molteplicità di testi di legge vigenti; non regola più nemmeno (unicamente) la materia edilizia, trattando, al contrario, differenti forme di disciplina. In tal senso, il Testo in questione, in una forma del tutto snaturata rispetto all'idea originaria, non risulta più in grado di rispondere in modo adeguato alle esigenze delle pubbliche amministrazioni, delle Associazioni, dei Professionisti – quali portatori di interesse pubblico – e dei cittadini.

Per queste ragioni, lo scrivente Sindacato dei proprietari immobiliari ripone fiducia nella proposta in discussione che affida al Governo una delega legislativa ampia ma fortemente guidata anche dagli indirizzi condivisi nel corso delle molteplici sessioni consultive degli ultimi anni, finalizzata all'aggiornamento, al riordino e al coordinamento della disciplina edilizia, nel rispetto dei principi costituzionali e della normativa europea.

Ma non siamo di fronte a una riforma esclusivamente "tecnica".

A nostro avviso, uno degli elementi che occorrerebbe maggiormente far emergere dal testo in proposta è la sua impostazione culturale: l'edilizia e la pianificazione urbanistica devono essere ricondotte al loro ruolo fondamentale nel migliorare la qualità della vita delle persone; il progetto urbano, in questo senso, non deve essere soltanto inteso come un adempimento amministrativo, ma come un atto di responsabilità pubblica che incide sulla salute, sulla sicurezza e sulla coesione sociale delle comunità. Il rapporto tra umano e urbano deve divenire quindi il filo conduttore dell'intervento normativo.

A tal fine, sarebbe fondamentale approfondire i seguenti principali pilastri tematici, prefigurando un coordinamento con le norme e (future) disposizioni in materia urbanistica:

- la sostenibilità ambientale e la resilienza;
- l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero;
- la rigenerazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- l'inclusività sociale e l'accessibilità degli spazi urbani;
- la tutela delle generazioni future.

Tra i principi e i criteri direttivi cui il Governo dovrà, a nostro avviso, attenersi, segnaliamo i seguenti, meritevoli di attenzione:

- la realizzazione di un Codice, chiaro, coerente e semplificato;
- la definizione dei principi fondamentali del governo del territorio, nel rispetto del riparto di competenze tra Stato, regioni e autonomie locali;
- la valorizzazione del ruolo dei comuni, cui spetta la gestione concreta dei processi edilizi;
- la razionalizzazione delle categorie di intervento e dei regimi amministrativi, con il superamento delle incertezze applicative;
- la forte spinta alla digitalizzazione dei procedimenti e alla riduzione degli oneri burocratici per cittadini e imprese;
- l'introduzione di strumenti conoscitivi come il fascicolo del fabbricato e il rafforzamento delle norme su sicurezza, sostenibilità e qualità delle costruzioni.

Naturalmente, Codesta Camera sarà chiamata a un confronto serio e responsabile su alcuni punti centrali:

- l'ampiezza della delega e il ruolo di indirizzo delle Camere;
- il delicato equilibrio tra semplificazione amministrativa e garanzie di legalità;
- il rapporto tra tutela ambientale, sviluppo economico e politiche abitative;
- la tenuta del sistema rispetto alle diverse realtà territoriali del Paese.

Ma proprio per questo la Proposta rappresenta un'occasione rilevante: riportare ordine, visione e qualità in un settore strategico, che incide direttamente sulla vita quotidiana dei cittadini e sulla capacità del Paese di crescere in modo sostenibile.

A questa diagnosi normativa si affianca oggi, in Senato, una proposta che completa e rafforza il quadro: il disegno di legge che introduce il concetto di Rinascenza urbana, riconoscendo l'architettura come bene di interesse pubblico e come fattore determinante del benessere psicofisico e sociale delle comunità, inteso quindi non più solo come semplice atto di riqualificazione edilizia, bensì come processo integrato di trasformazione fisica e rigenerazione culturale dei territori.

In questa prospettiva, la proposta in Senato valorizza la centralità del progetto quale elemento determinante nelle politiche urbane, superando approcci meramente tecnici o economici e riconoscendo alla qualità progettuale un impatto diretto su sicurezza, sostenibilità e vivibilità degli spazi.

Tra gli indirizzi di maggior rilievo, si segnalano:

- il rafforzamento della governance urbana mediante nuove figure professionali e strumenti di coordinamento;
- la promozione della qualità nelle opere pubbliche, favorendo il coinvolgimento dei giovani Architetti e Professionisti;
- l'integrazione tra politiche urbanistiche, ambientali e sociali, con particolare attenzione al rapporto tra spazio costruito e salute.

Parallelamente, la delega al Governo per il varo di un Codice dell'Edilizia e delle Costruzioni persegue un obiettivo distinto ma complementare: la realizzazione di un riordino organico e semplificato della normativa edilizia, attraverso l'adozione di un nuovo Testo delle costruzioni, e in tale quadro, emergono rilevanti profili di convergenza tra gli interventi legislativi, meritevoli di nota.

In primo luogo, entrambi riconoscono nella rigenerazione e nel riuso del patrimonio esistente un asse strategico per lo sviluppo urbano sostenibile.

In secondo luogo, emerge una sostanziale complementarità tra la dimensione culturale della legge sulla rinascenza urbana e la dimensione tecnico-normativa della riforma del Testo Unico, orientata anzitutto alla semplificazione.

Entrambe le iniziative convergono inoltre sulla necessità di coniugare qualità del costruito, sostenibilità ambientale e benessere collettivo,

nonché sull'esigenza di ottenere una governance coordinata tra i diversi livelli istituzionali.

In conclusione, i provvedimenti in esame delineano, pur con strumenti differenti, un indirizzo comune: una nuova politica del territorio fondata sull'integrazione tra qualità progettuale e semplificazione normativa, capace di rendere più efficiente l'azione amministrativa e, al contempo, più elevata la qualità dello spazio urbano, ricongiungendo l'uomo, il progetto ed il progettista, al centro dell'ambiente pubblico cittadino.

Ma non è tutto.

Accanto alla riforma edilizia e alla valorizzazione della qualità architettonica, emerge l'esigenza ormai non più differibile di procedere ad una complessiva revisione della disciplina urbanistica nazionale, fondata ancora sulla legge n. 1150 del 1942; tale impianto normativo, concepito in un contesto storico profondamente diverso, appare oggi non adeguato alla complessità delle metropoli contemporanee e non pienamente coerente con gli obiettivi di sostenibilità, riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana che entrambe le iniziative legislative intendono perseguire.

Parimenti, si impone una revisione complessiva del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, recante gli standard urbanistici, i cui parametri risultano oggi in larga misura rigidi e quantitativi, e quindi non più idonei a sostenere politiche urbane orientate alla qualità dello spazio pubblico, alla flessibilità funzionale e all'innovazione progettuale.

Ne consegue l'opportunità di avviare un processo riformatore coordinato che, integrando codice

edilizio, normativa urbanistica e disciplina degli standard, consenta di dotare il Paese di un quadro normativo contemporaneo e coerente con i nuovi bisogni rigenerativi dei territori, capace di sostenere una nuova stagione di trasformazione urbana fondata su qualità, sostenibilità e centralità del progetto.

Onorevoli Deputati,
ad avviso di Confabitare, questa riforma non riguarda soltanto le regole del costruire, ma il modo in cui immaginiamo di voler governare le città, per noi e per i nostri figli.

È una responsabilità che chiama in causa il Parlamento nella sua funzione più alta: **indicare una direzione per il futuro.**

* * *

Confabitare resta a completa disposizione della Commissione per ogni ulteriore approfondimento si ritenesse necessario.

Con osservanza.

Roma, 6 maggio 2026

ARCH. LUIGI CACCIATORE

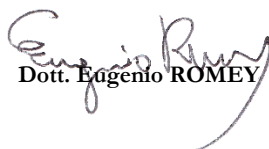
Componente Centro Studi Tecnico Confabitare



in rappresentanza de

Il Segretario Nazionale

Il Presidente Nazionale


Dott. Eugenio ROMEY
Dott. Alberto ZANNI