



**VIII Commissione Ambiente
Camera dei Deputati**

A.C. 2826

**Disegno di Legge “Delega al Governo per l’adozione
del codice dell’edilizia e delle costruzioni”**

Roma, 06 maggio 2026

RETE NAZIONALE DELLE PROFESSIONI DELL'AREA TECNICA E SCIENTIFICA

**FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI
CHIMICI E DEI FISICI**

**CONSIGLIO NAZIONALE DOTTORI AGRONOMI E
DOTTORIFORESTALI**

**CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI
LAUREATI**

CONSIGLIO NAZIONALE GEOLOGI

CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI

COLLEGIO NAZIONALE PERITI AGRARI E

PERITI AGRARI LAUREATI

CONSIGLIO NAZIONALE PERITI INDUSTRIALI E

PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE

TECNOLOGI ALIMENTARI

Introduzione

La necessità di un corpo normativo unitario nel governo del territorio, capace di armonizzare legislazione urbanistica, edilizia, ambientale e paesaggistica, è un'esigenza in più occasioni sottolineata dai tecnici liberi professionisti, dalle pubbliche amministrazioni e dal mondo accademico.

Nel corso degli anni, il Testo Unico dell'Edilizia attualmente vigente è stato oggetto di numerosi interventi di modifica puntuali, spesso attuati con decretazioni d'urgenza e finalizzati a supportare, incentivare il comparto economico dell'edilizia e volti a snellire gli aspetti procedurali. Il contesto attuale, fortemente modificato rispetto all'impostazione che aveva dato la genesi al DPR 380/2001, rende necessaria una riforma del testo nella sua interezza ed organicità.

Una norma più chiara, rispondente alle esigenze di semplificazione, snellimento e razionalizzazione con uno sguardo privilegiato rivolto al recupero del patrimonio esistente e alla sostenibilità ambientale, che fornisca strumenti e risposte agli obiettivi Europei e fissati dall'Agenda ONU 2030. In una prospettiva di riforma e di riordino anche degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, di promozione del social housing, di affrontare i temi sociali attraverso i progetti di rigenerazione urbana, diventa necessaria una nuova "cassetta degli attrezzi": nuove norme in grado di facilitare i processi socio-economici e di sviluppo del Paese.

Si sottolinea l'importanza della razionalizzazione dell'intero processo edilizio e l'introduzione di snellimenti procedurali indispensabili ed in grado di tener conto del contesto attuale, fortemente modificato rispetto all'impostazione che aveva dato la genesi alla formulazione originaria del Testo Unico dell'Edilizia del 2001. Il nuovo Codice delle Costruzioni, dunque, da un lato dovrà rispondere all'esigenza di riordinare e aggiornare il quadro normativo e dall'altro, con le nuove disposizioni contenute nel testo, supportare gli obiettivi di pianificazione volti al recupero del patrimonio edilizio esistente. Uno strumento attento alla riduzione del consumo di suolo, alla rigenerazione urbana, alla sostenibilità ambientale delle costruzioni, all'efficientamento energetico, alla sicurezza, resistenza, affidabilità degli edifici ed al superamento delle barriere architettoniche.

Negli ultimi anni la **Rete delle Professioni Tecniche** ha partecipato al dibattito dando il proprio apporto su numerosi tavoli tecnici. Lo scorso anno, attraverso il lavoro svolto dai Consigli Nazionali, ha proposto contributi e considerazioni tecniche in risposta alla consultazione finalizzata al riordino e alla semplificazione della disciplina in materia edilizia e delle costruzioni avviata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Nell'ottica della leale collaborazione e dialogo istituzionale, si evidenzia l'opportunità di istituire una **"consulta permanente"** presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, che comprenda i principali interlocutori, tra cui le professioni attraverso la Rete; si ritiene necessaria una partecipazione attiva e costante condivisione dei i Consigli Nazionali, nella certezza di poter assicurare un contributo fattivo nel primario interesse collettivo per la stesura dei Decreti delegati in attuazione della delega governativa prevista dal Disegno di Legge in discussione in Commissione. Richiamati gli obiettivi ed i criteri ispiratori, di seguito si riportano alcune considerazioni sui principi indicati nel disegno di legge, con riserva di produrre puntuali proposte di modifica entro il termine fissato per il deposito degli emendamenti.

Articolo 1

Assolutamente condivisibile la necessità di attuare un procedimento volto alla semplificazione, razionalizzazione e riordino delle normative e sostituzione nella sua interezza del DPR 380/2001 e di alcune norme di settore quali la 1086/1971 e 64/1974. È indispensabile l'abrogazione delle norme pregresse al fine di evitare contraddizioni o difficoltà interpretative che pregiudicherebbero l'organicità dell'impianto normativo.

Permangono invece perplessità su un Codice che preveda la revisione puntuale di specifiche disposizioni in materia urbanistica senza operarne una riforma complessiva; rischia di produrre ulteriore disomogeneità, incertezza e stratificazione.

La rete delle professioni tecniche, attraverso il lavoro portato avanti dai Consigli Nazionali, da tempo sostiene che il riordino delle norme edilizie non possa prescindere dalla necessaria riforma delle leggi urbanistiche e da un perfetto coordinamento con le norme affini, prima tra tutte quella afferente al Codice dei beni culturali.

Articolo 2

La razionalizzazione, semplificazione e riordino di tutte le disposizioni legislative vigenti in materia di edilizia e di disciplina tecnica delle costruzioni di cui **ai punti 1.a) e 1.b)** e quella di adeguamento della normativa in materia urbanistica devono avvenire in raccordo anche con la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico e della risorsa idrica, oltreché a tutte le altre disposizioni normative di

settore che riguardano la progettazione degli impianti, efficientamento energetico, sicurezza e superamento barriere architettoniche.

Si sottolinea positivamente quanto indicato al **punto 1.c)** in merito alla possibilità dell'inserimento in appositi allegati della disciplina attuativa, ma si ritiene necessario che il Codice delle Costruzioni riporti una definizione chiara delle "costruzioni", in modo che queste ultime includano tutte le opere, pubbliche e private, di natura geotecnica, edilizia, infrastrutturale, impiantistica e di protezione ambientale. In particolare, la disciplina sugli impianti e sulla sostenibilità ambientale evolve con rapidità, il processo di innovazione e di cambiamento nelle applicazioni nel comparto edilizio diventa incompatibile con la rigidità procedurale di modifica di una legge. La forma degli allegati consente una più rapida modifica degli articoli interessati, garantendo un codice in questo modo dinamico e sempre aggiornato. L'inserimento del complesso ed articolato sistema di norme che disciplinano gli aspetti ambientali, impiantistici ed energetici sotto forma di allegati al nuovo Codice permette di avere uno strumento normativo più facilmente aggiornabile, rispettoso dei cambiamenti della tecnica ed organizzato con rimandi specifici alle normative tecniche di settore, restituendo così una visione organica ed unitaria.

Articolo 3

Si ritiene indispensabile ridefinire con chiarezza il perimetro delle competenze tra Stato e Regioni e i principi fondamentali del governo del territorio al fine di evitare contraddizioni e sovrapposizioni tra la norma statale e quelle regionali e di mantenere una coerenza complessiva. Nel rispetto delle competenze delle Regioni e dell'autonomia regolamentare dei Comuni, deve essere garantita l'esigenza di regimi amministrativi e di procedure uniformi, a livello essenziale delle prestazioni, per tutto il territorio Nazionale, assicurando un livello minimo di garanzie e procedure unitarie.

Il concetto di LEP, risulta efficace per perseguire tale obiettivo, in particolare per quanto attiene:

- creare un unico punto di accesso per il cittadino in relazione alle domande, dichiarazioni, segnalazioni e, comunicazioni, che consenta di seguire l'iter autorizzativo del titolo abilitativo richiesto anche quando vengono coinvolte differenti amministrazioni. Questa modalità favorisce la facilitazione e lo snellimento dei procedimenti.
- evitare il proliferare ed il ripetersi di richieste di documentazione già in possesso delle PA

oppure che siano sostituibili da asseverazioni di conformità ogni volta che ci si appresta a richiedere un titolo abilitativo. Analogamente questo consente una semplificazione per il cittadino ed i professionisti ed evita una ridondanza nella produzione di documentazione già in possesso delle Pubbliche Amministrazioni;

- individuare gli interventi edilizi di modesta entità;
- ampliare l'utilizzo di allegati ai decreti attuativi e di provvedimenti amministrativi per gli aspetti di dettaglio;
- uniformare i requisiti edilizi inderogabili nell'ambito delle normative tecniche per l'edilizia di fonte statale, anche con riferimento alle costruzioni in zone interessate da rischio geomorfologico, idrogeologico, idrologico e idraulico, oltre che a quelle a rischio sismico.

Articolo 4

comma 1

- In merito all'attestazione dello stato legittimo di cui alla **lettera b)**, non è condivisibile che sia responsabilità del professionista l'asseverazione mediante attestazione dei titoli pregressi. Si tratta di una responsabilità, anche penale, posta in capo al solo professionista, mentre dovrebbe interessare esclusivamente il proprietario dell'immobile, che è il soggetto titolato a conoscerne la storia edilizia ed è il depositario della relativa documentazione, così come ha chiarito anche la giurisprudenza di Cassazione. Non è auspicabile richiedere al tecnico di asseverare lo stato legittimo in base a provvedimenti e titoli sui quali spesso non ha in alcun modo preso parte e senza avere certezza che gli atti estratti rappresentino l'intera storia dell'immobile.

Si chiede inoltre di valutare l'opportunità di inserimento dei condoni edilizi tra i titoli conseguiti che concorrono a formare lo stato legittimo dell'immobile, così come confermato dalla più recente pronuncia del Consiglio di Stato.

- Corretto intervenire sulla ridefinizione delle categorie d'intervento di cui alla **lettera c)**, per risolvere l'attuale difficile demarcazione riferita agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, definendo altresì puntualmente gli interventi di nuova costruzione. Si ritiene però estremamente delicato il primo punto dell'elenco proposto, laddove il richiamo è rivolto agli interventi di trasformazione urbanistica del

territorio, compresi quelli di sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente attraverso un insieme sistematico di interventi edilizi che comportano *“anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”*. I decreti dovranno determinare precisi perimetri e coordinamenti in modo da evitare che le categorie d'intervento edilizio si pongano in contrapposizione o sostituzione ai criteri di pianificazione.

Viene valutato positivamente, nello specifico, anche il punto 2 della lettera c), che si occupa degli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, che promuove una migliore e più completa definizione dell'attività di ristrutturazione consistente nella demolizione e ricostruzione con sostituzione edilizia.

- Le previsioni contenute ai punti **5 e 6 della lettera d)** definiscono i casi in cui può essere consentita, in ragione dello stato delle urbanizzazioni, la realizzazione di interventi edilizi senza la preventiva adozione di strumenti attuativi, quali il piano convenzionato o il piano di lottizzazione, nonché il procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, per gli edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico o di rigenerazione urbana. Si ritiene che tali interventi debbano venire attuati in coerenza con le previsioni urbanistiche di un piano o comunque di un progetto di insieme dell'ambito urbano. Si potrebbe comunque valutare le previsioni già presenti nell'attuale DPR 380/2001 in merito al permesso di costruire convenzionato.
- Con riferimento alla definizione del regime delle responsabilità conseguenti al rilascio del titolo abilitativo edilizio contenute al **punto 8 della lettera d)**, è necessario prevedere la revisione della responsabilità solidale del professionista, con termini di prescrizione e decadenza certi, oltre che circoscritti alla sola attività svolta durante il processo edilizio. È un principio di civiltà giuridica richiesto da tempo: ciascuno risponde per ciò che ha fatto e nel ruolo che ha ricoperto. La responsabilità non può estendersi in maniera indefinita, né ricadere sul professionista per effetto di inefficienze amministrative o di decisioni altrui. Dal punto di vista penale e civile non può esistere responsabilità solidale: la responsabilità è sempre individuale.
- Per gli interventi di perequazione, compensazione e incentivazione di cui al punto **9 della lettera d)**, i principi non possono essere uguali e nella medesima misura in tutto il territorio nazionale. Devono prevedere un adattamento in funzione del contesto in cui si opera.
- La costituzione di un'anagrafe digitale delle costruzioni di cui al **punto 7 della lettera e)** viene da sempre caldeggiata dalla Rete delle Professioni Tecniche. È uno strumento fondamentale

per la completa conoscenza del patrimonio edilizio, agevola e semplifica l'attività dei professionisti ed aiuta a definire le priorità di intervento sugli immobili, consentendo un costante adeguamento e mantenimento delle prestazioni delle costruzioni.

Il fascicolo digitale dovrà contenere tutte le informazioni urbanistiche, edilizie, catastali, strutturali e impiantistiche di ogni costruzione, ed essere costantemente aggiornato, attraverso il contributo attivo dei professionisti. La verifica e il monitoraggio nel tempo di ogni manufatto edilizio non possono esaurirsi con il rilascio del collaudo al termine dell'intervento: la conoscenza è il presupposto di ogni seria politica di prevenzione.

- È condivisibile l'obiettivo di portare a conclusione, entro una data certa, le attività istruttorie relative alle pratiche dei condoni presentate ma non concluse, inserito al **punto 8) della lettera e)**. Le pratiche inevase da decenni che generano incertezza giuridica e impediscono una corretta gestione del patrimonio immobiliare. Sarà contestualmente opportuno definire con chiarezza quando la pratica presentata è da ritenersi completa e conseguentemente sia da considerarsi formato il silenzio assenso.
- Al **punto 1 della lettera f)**, per le unità immobiliari situate in zone sismiche, con esclusione di quelle classificate a bassa sismicità, il professionista tecnico, per gli interventi rientranti nella soglia delle tolleranze, deve inviare allo sportello unico l'attestazione di conformità alle norme inerenti manufatti in zona sismica, per l'acquisizione "postuma" dell'autorizzazione sismica dell'ufficio tecnico regionale. Si rileva che si tratta di tolleranze a cui si richiede un procedimento autorizzativo, con una importante difficoltà applicativa: l'unità strutturale raramente coincide con l'unità immobiliare con la conseguenza che si determina una sostanziale difficoltà d'intervento per unità collocate in contesti condominiali. Pertanto, si ritiene necessaria una definizione separata delle tolleranze rispetto alle difformità edilizie, anche in considerazione della diversa natura tecnica, oltre che amministrativa.
- Positivo il contenuto del **punto 4 della lettera f)**, che, in coerenza con l'articolo 36-bis del Testo Unico, prevede la possibilità di ottenere il rilascio del titolo in sanatoria attraverso interventi di messa in sicurezza dell'immobile o di adeguamento alle norme tecniche di costruzione. La norma, applicata ai soli casi in cui non vi sia una conformità alle disposizioni vigenti all'epoca dell'intervento, consentirebbe, attraverso la realizzazione di opere edilizie, la regolarizzazione degli immobili, subordinandola all'effettivo miglioramento della sicurezza. Andrebbe comunque estesa anche alla possibilità di adeguamento alla normativa igienico sanitaria, così come previsto dalla prima versione dell'articolo 36-bis del D.L.

69/2024.

Nel testo si riscontra la volontà di adottare procedure semplificate per la sanatoria degli abusi realizzati prima della data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765. Detta procedura andrebbe comunque coordinata con quanto già previsto per la regolarizzazione delle difformità ante entrata in vigore della L. 10/1977, così come indicato all'articolo 34-ter del Testo Unico.

- Il **punto 8 della lettera f)** riprende la regolarizzazione delle difformità da un titolo edilizio rilasciato con il superamento della doppia conformità perfetta, di cui all'articolo 36-bis del Testo Unico. Il testo le indica come "lievi difformità" mentre sarebbe opportuno definirle con più chiarezza. Per questi interventi è consentita la regolarizzazione a condizione che l'intervento sia conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. È inoltre consentita l'esecuzione di interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare il rispetto della normativa tecnica di settore.

La norma prevede comunque l'obbligo, per le costruzioni in zona sismica (ovvero per larga parte del territorio nazionale), di assicurare la doppia conformità alle norme tecniche per le costruzioni attuali, ossia quelle vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento del rilascio del titolo in sanatoria. Questa condizione riporta di fatto alla necessità di una doppia conformità perfetta sulla quasi totalità degli immobili. Si propone quindi di rivalutare la conformità alle norme edilizie, che deve essere ricondotta al periodo di realizzazione dell'intervento, ferma la valutazione dei rischi sismico, geomorfologico, idrogeologico, idrologico, idraulico, al fine della salvaguardia della sicurezza e della incolumità.

- Alla **lettera g)** viene previsto il riordino della disciplina in materia di cambi di destinazione d'uso, anche *"attraverso la fissazione di standard procedurali comuni applicabili nell'intero territorio nazionale che, anche in deroga alla pianificazione urbanistica"*. Il tema va ricondotto allo strumento urbanistico, che fornisce una visione organica ed unitaria degli interventi. In tale contesto, il cambio di destinazione d'uso dovrà essere sempre consentito, nell'ambito delle destinazioni ammesse dalle norme di zona degli strumenti urbanistici vigenti. La possibilità di andare in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici per interventi su edifici pubblici o con finalità di rigenerazione urbana, rischia di generare criticità se non si definiscono gli standard urbanistici.

Va inoltre rilevato che va garantita l'osservanza, oltre che della pianificazione di protezione civile, anche di quella di assetto idrogeologico, di bacino e di gestione del rischio di alluvioni.

- In tema di agibilità di cui alla **lettera i)** è opportuna una valutazione degli interventi che richiedono la necessaria segnalazione certificata a fine lavori. È altresì necessario definire nell'ambito di attuazione della delega, i casi in cui è possibile presentare una segnalazione certificata di agibilità in assenza di opere edilizie, ovvero riconoscere i requisiti minimi necessari per gli edifici privi di agibilità antecedenti l'entrata in vigore del RD 1265/1934.
- La revisione della disciplina delle costruzioni all'interno del nuovo Codice, con riguardo agli aspetti strutturali sotto i profili di resistenza e stabilità di cui alla **lettera o)** diviene elemento indispensabile, se si considera che il DPR 380/2001 è antecedente l'entrata in vigore delle norme tecniche delle costruzioni. Sono inseriti i principi cardine delle norme tecniche, come il tema del rischio residuale, l'individuazione delle zone sismiche e classi di rischio.
- Alla **lettera o)** diviene indispensabile, *in primis*, una definizione di "costruzioni", ove non recepita come sopra già indicato.
- Al **punto 3 della lettera o)**, va precisato che, anche in apposito allegato, oltre alle classi di rischio che possono caratterizzare ogni costruzione in relazione ad una specifica sorgente di pericolo endogeno ed esogeno, debbono essere individuate le efficaci azioni di prevenzione e di non aggravio del rischio derivante da una o più sorgenti e la valutazione, mediante apposite indagini ed elaborati specialistici, dello stesso rischio nel contesto di un ambito territoriale significativo.
- Al **punto 4 della lettera o)**, viene ripreso il tema della razionalizzazione dei ruoli, delle responsabilità e degli adempimenti tecnico-amministrativi di tutti gli attori coinvolti: si ribadisce la necessità rivedere la responsabilità solidale del professionista, con termini di prescrizione o di decadenza dall'azione di responsabilità certi e limitati nel tempo, oltre che circoscritti alla sola attività svolta durante il processo edilizio.
- Con riferimento al **punto 6 della lettera o)**, si condivide la necessità di un riordino dei 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, la sicurezza degli impianti, e l'incremento dell'efficienza energetica. Sarà però necessario prestare particolare attenzione al perfetto coordinamento, considerato che questi aspetti sono oggi oggetto di una diffusa normazione specifica. Occorre altresì precisare che il riordino ivi previsto deve essere esteso anche alla verifica degli impianti.

- Pienamente condivisibile il pieno coordinamento con le norme del d.lgs. 42/2004 in tema di codice dei Beni Culturali (Lettera o) punto 7), a cui si chiede di inserire anche il coordinamento alla disciplina del DPR 31/2017 e dei relativi allegati, nonché delle disposizioni contenute sul TU per le rinnovabili di cui al D.lgs. 190/2024.

comma 2

- Si ritiene assolutamente necessaria la puntuale abrogazione delle norme pregresse al fine di evitare situazioni di poca chiarezza applicativa e stratificazione normativa.

Articolo 5, 6 e 7

- Nessuna osservazione riguarda la procedura.

Conclusioni

La Rete Professioni Tecniche resta a disposizione per ogni ulteriore collaborazione dovuta dai Consigli e Federazioni Nazionali degli Ordini ad essa aderenti, ritenendo che, per agevolare l'individuazione delle disposizioni integrative e correttive di cui al Codice, sia necessario istituire, presso il Ministero dei LL.PP., un Tavolo permanente con i rappresentanti dei citati Consigli e Federazioni per l'attuazione tempestiva ed efficace della legge delega.

Allegato testo del disegno di legge delega con emendamenti proposti dalla Rete Professioni Tecniche