

Prot. n. 2944/RP

Roma, 30 aprile 2026

Gentile Presidente,

mi riferisco all'esame del Disegno di legge *"Delega al Governo per l'adozione del codice dell'edilizia e delle costruzioni"* (C 2826).

Al riguardo, desidero trasmettere alla Sua cortese attenzione il documento approvato dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome nella seduta dello scorso 29 aprile, reso in sede di espressione del parere in Conferenza Unificata di oggi, quale utile contributo all'iter parlamentare.

Colgo l'occasione per inviarLe i miei migliori saluti.

Massimiliano Fedriga



All.to c.s.

On. Mauro Rotelli
Presidente della Commissione VIII

Camera dei deputati

26/055/CU06/C4

**POSIZIONE SUL DISEGNO DI LEGGE RECANTE “DELEGA AL GOVERNO PER
L’ADOZIONE DEL CODICE DELL’EDILIZIA E DELLE COSTRUZIONI”**

Parere, ai sensi dell’articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281

Punto 6) O.d.g. Conferenza Unificata

In via preliminare, la Conferenza delle Regioni e delle Province autonome segnala che, nonostante l’obiettivo del presente disegno di legge-delega - un’ampia e organica riforma della disciplina in materia edilizia e di sicurezza delle costruzioni - sia pienamente condivisibile, in alcune parti si registra un eccesso di delega, entrando in materie, in particolare l’urbanistica, il consumo di suolo e paesaggio, che dovrebbero essere normate con differenti strumenti.

Si ricorda, infatti, che dal 1942 (anno cui risalgono le norme di indirizzo in materia di governo del territorio) in poi, generazioni di legislazioni regionali hanno elaborato nuovi concetti giuridici e nuovi strumenti attuativi, nonché affinato prassi tecnico-amministrative ormai collaudate. La definizione dei principi e criteri direttivi dello Stato, pertanto, dovrebbe tener conto e riconoscere la valenza del corpus normativo, anche al fine di evitare conflitti con le leggi urbanistiche regionali vigenti.

Alla luce di tali considerazioni e da un’attenta analisi del testo, si evidenziano le seguenti tematiche prioritarie, declinate di seguito in emendamenti puntuali:

1. Separazione delle materie (con lo stralcio dell’urbanistica e rigenerazione urbana dal presente ddl).
2. Inopportunità delle deroghe agli strumenti urbanistici comunali (salvaguardare l’autonomia pianificatoria comunale).
3. Salvaguardia discipline regionali (inserimento di una clausola di salvaguardia).

Sulla base di tali considerazioni, la Conferenza esprime, **a maggioranza parere favorevole condizionato all’accoglimento** delle proposte emendative ritenute ‘**prioritarie**’ di seguito riportate e con la riproposizione di ulteriori emendamenti non condizionanti, ma comunque afferenti alle tematiche prioritarie su elencate. La Regione Sardegna esprime parere favorevole condizionato all’accoglimento di **tutte** le proposte emendative prioritarie e di quelle ulteriormente evidenziate.

Proposte emendative prioritarie

➤ *Proposta ablativa*

Art. 2.1

All'articolo 2, comma 1, la lettera b) è soppressa.

Relazione

L'emendamento mira a stralciare la materia dell'urbanistica e della tutela paesaggistica dal presente provvedimento, che deve riguardare solo la revisione della normativa edilizia.

Tutti i temi relativi alla rigenerazione urbana, le eventuali deroghe urbanistiche ad essa concesse, i relativi incentivi e il contenimento del consumo di suolo (richiamato negli articoli 4, comma 1, lettere d, punto 6; h; e n), dovrebbero essere inseriti in una sezione specifica dedicata al riordino della disciplina del governo del territorio, in coerenza con le esperienze normative promosse dalle regioni a seguito della riforma del Titolo V della Costituzione. Dal testo si evince la volontà di limitare l'intervento sulla disciplina urbanistica alle parti strettamente connesse all'edilizia, ma quest'ultima costituisce fattispecie difficilmente controllabile a valle dell'approvazione della legge delega: pertanto, è opportuno che il Codice dell'edilizia non contenga norme di tipo urbanistico, neanche di cosiddetto coordinamento, posto che materie come destinazioni d'uso, perequazione, ecc, costituiscono i cardini della disciplina urbanistica e non di certo di quella edilizia, né norme di tipo paesaggistico, neanche di cosiddetto coordinamento, posto che definizioni, modalità di calcolo, sanzioni, ecc, non possono essere distinte per il solo fatto di trovarsi in aree paesaggisticamente vincolate.

➤ *Proposta additiva*

Art. 4.1.f

All'art. 4, comma 1, lett. f), punto 4, dopo le parole: “legge 6 agosto 1967, n. 765” inserire le seguenti:

“e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione”

Relazione

L'emendamento introduce una specificazione volta a chiarire che la regolarizzazione degli abusi realizzati prima dell'entrata in vigore della legge n. 765 del 6 agosto 1967 è consentita nei casi in cui gli stessi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione.

La modifica, di carattere semplificativo, risponde all'esigenza, ampiamente condivisa, di consentire la regolarizzazione di difformità realizzative risalenti, che avrebbero potuto essere legittimamente eseguite ma che, per diverse ragioni, non sono state oggetto di comunicazione.

➤ *Proposta parzialmente ablativa*

Art. 4.1.f.8

All'articolo 4, comma 1, lettera f), numero 8), le parole:

“sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento del rilascio del titolo in sanatoria” sono sostituite dalle seguenti: “al momento della realizzazione dello stesso”

Relazione

L'emendamento è volto a eliminare, ai fini della sanatoria, il requisito della doppia conformità alla normativa tecnica delle costruzioni, con particolare riferimento agli interventi in zone sismiche, attualmente previsto sia con riferimento al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento del rilascio del titolo in sanatoria. Si propone, in particolare, di mantenere il solo riferimento alla conformità alla normativa vigente al momento della

realizzazione dell'intervento. Tale modifica è motivata dalla difficoltà tecnica di applicare il requisito della doppia conformità, in considerazione dell'avvicinarsi nel tempo delle normative tecniche, e dall'esigenza di evitare il blocco delle procedure di regolarizzazione.

➤ ***Proposta parzialmente ablativa***

Art. 7.1

All'art. 7, comma 1, le parole “*ai principi di cui*” sono eliminate.

Relazione

Lo stralcio mira a garantire pienezza alla clausola di salvaguardia delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano.

➤ ***Comma aggiuntivo***

Art. 7.1-bis

All'art. 7, dopo il comma 1, aggiungere il seguente: “*1-bis. Sono fatte salve le eventuali normative regionali già vigenti in materia di urbanistica e di rigenerazione urbana*”.

Relazione

È imprescindibile il riconoscimento delle legislazioni regionali che abbiano già disciplinato la materia dell'urbanistica e rigenerazione urbana, elaborate nel tempo con riferimento a nuovi concetti giuridici, strumenti attuativi e prassi tecnico-amministrative consolidate.

Ulteriori emendamenti (non condizionanti)

➤ ***Proposta sostitutiva***

Art. 3.2

All'articolo 3, comma 2, le parole:

“il Governo esercita la delega determinando, per le specifiche funzioni disciplinate dalla normativa vigente con riferimento all'attività edilizia e alla sicurezza delle costruzioni, le misure atte a garantire” sono sostituite dalle seguenti:

“il Governo esercita la delega individuando tali livelli con riferimento ai procedimenti dell'attività edilizia e della sicurezza delle costruzioni, senza incidere sugli istituti fondamentali della materia del governo del territorio, determinando le misure atte a garantirli”

Relazione

L'emendamento è volto a chiarire che l'individuazione dei livelli essenziali delle prestazioni in materia edilizia deve essere riferita ai procedimenti dell'attività edilizia e della sicurezza delle costruzioni. La sostituzione del riferimento all'“attività edilizia” con quello ai “procedimenti” è finalizzata a limitare i livelli essenziali agli aspetti procedurali, escludendo gli istituti cardine della disciplina edilizia. Si precisa, inoltre, che la determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni non può incidere sugli istituti fondamentali della materia del governo del territorio, nel rispetto del riparto costituzionale delle competenze di cui all'articolo 117 della Costituzione.

➤ ***Proposta additiva***

Art. 4.1

All'articolo 4, comma 1, la lettera b) dopo le parole: "che ne consentono la dimostrazione," inserire le seguenti:

"nel rispetto del principio della piena conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione, in coerenza con i principi generali dell'azione amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché del principio di tipicità e nominatività degli atti amministrativi, secondo cui la mera rappresentazione di un elemento non costituisce autorizzazione implicita,"

Relazione

L'emendamento introduce, senza modificare l'impianto della disposizione, un esplicito richiamo al principio della piena conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia di riferimento, in coerenza con i principi generali dell'azione amministrativa di cui alla legge n. 241 del 1990. Viene inoltre chiarito il principio di tipicità e nominatività degli atti amministrativi, al fine di escludere che la mera rappresentazione di un elemento possa costituire autorizzazione implicita, rafforzando la certezza giuridica nella determinazione dello stato.

➤ ***Proposta parzialmente ablativa*** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.d

All'art. 4, comma 1, lett. d), sopprimere le parole: "*e urbanistici*".

Relazione

È opportuno limitare la semplificazione dei "regimi amministrativi" alla sola edilizia, evitando che essa si traduca in una compressione dell'autonomia comunale nella pianificazione urbanistica.

➤ ***Proposta ablativa*** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.d

All'articolo 4, comma 1, lettera d), il punto 3 è soppresso.

Relazione

Si ritiene opportuno espungere il punto 3, relativo agli interventi incidenti su interessi tutelati dal codice dei beni culturali e del paesaggio e che, quindi, dovrebbero essere normati nel citato codice (d. lgs. n. 42/2004 e ss.mm.), per gli stessi motivi alla base dell'emendamento all'art. 2, comma 1.

➤ ***Proposta ablativa*** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.d

All'articolo 4, comma 1, lettera d), il punto 5 è soppresso.

Relazione

Si ritiene opportuno espungere il punto 5, in quanto di competenza della materia del governo del territorio. La valutazione delle necessità di pianificazione attuativa deve essere attribuita agli strumenti urbanistici generali comunali, secondo i principi già da tempo espressi dalla giurisprudenza.

- ***Proposta ablativa*** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.d.6

All'articolo 4, comma 1, lettera d), il punto 6 è soppresso.

Relazione

Come già anticipato nell'emendamento alla lettera d) del presente articolo, si ritiene assolutamente inopportuno che la normativa di principio preveda generali ipotesi derogatorie agli strumenti urbanistici comunali, così sostituendosi al Comune nella politica di governo del territorio.

- ***Proposta ablativa*** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.d.9

All'articolo 4, comma 1, lettera d), il punto 9 è soppresso.

Relazione

Analogamente alle precedenti modifiche, si ritiene opportuno riservare l'intervento sui principi della perequazione e compensazione urbanistica alla revisione della materia urbanistica e non trattarli nell'ambito di una norma edilizia.

- ***Proposta parzialmente ablativa*** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.g

All'art. 4, comma 1, lett. g), le parole: "*anche in deroga alla pianificazione urbanistica*" sono eliminate.

Relazione

L'emendamento mira ad eliminare ogni deroga alla pianificazione urbanistica comunale per motivazioni analoghe a quelle alla base della richiesta di soppressione della lett. d) punto 6.

- ***Proposta parzialmente ablativa*** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.o.7

All'art. 4, comma 1, lett. o), punto 7, ultimo periodo, le parole "*, estendendo tale principio agli immobili di valore storico-testimoniale presenti anche nelle aree paesaggistiche*" sono eliminate.

Relazione

Analogamente ai precedenti emendamenti, si ritiene opportuno stralciare l'ultimo periodo, che risulta fuorviante e senza specifico riferimento.

La Conferenza delle Regioni e delle Province autonome

Roma, 29 aprile 2026