

LEGACOOP PRODUZIONE E SERVIZI**Nota ufficiale sul DDL 2826/2026****Delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni****1. Premessa**

Legacoop Produzione e Servizi accoglie con attenzione il Disegno di Legge n. 2826, che conferisce al Governo una delega ampia per la riscrittura organica della disciplina edilizia e delle costruzioni. Il provvedimento interviene su un quadro normativo caratterizzato da:

- stratificazione del DPR 380/2001;
- sovrapposizioni tra norme edilizie, urbanistiche, ambientali e paesaggistiche;
- differenze territoriali significative;
- incertezza interpretativa e contenzioso diffuso;
- lentezza dei procedimenti autorizzativi;
- difficoltà nell'accertamento dello stato legittimo degli immobili;
- necessità di aggiornare le norme tecniche di sicurezza.

La riforma rappresenta un passaggio strategico per il settore delle costruzioni e per l'intero sistema produttivo, con impatti diretti sulle imprese cooperative attive in edilizia, manutenzione, impiantistica, servizi tecnici, rigenerazione urbana e abitare cooperativo.

2. Rapporto Stato–Regioni–Comuni

Il DDL rafforza il ruolo statale nella definizione dei principi fondamentali e dei LEP in materia edilizia. Questa impostazione può contribuire a ridurre la frammentazione normativa, ma richiede un equilibrio attento con:

- il ruolo delle Regioni nella pianificazione territoriale;
- l'autonomia regolamentare dei Comuni;
- la necessità di preservare specificità paesaggistiche, urbanistiche e territoriali.

Come già evidenziato da Legacoop:

L'uniformità normativa non deve sacrificare le diversità locali, che rappresentano un elemento essenziale del governo del territorio.

Si ritiene necessario che la delega specifichi:

- il perimetro dei LEP;



- il meccanismo di cedevolezza;
- il ruolo dei Comuni nei procedimenti edilizi e nella rigenerazione urbana.

3. Razionalizzazione delle categorie di intervento e dei titoli edilizi

Legacoop condivide pienamente l'obiettivo di:

- ridurre il numero delle categorie edilizie;
- definire in modo chiaro e univoco gli interventi;
- standardizzare i titoli abilitativi;
- semplificare le procedure.

L'attuale classificazione (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, nuova costruzione) è spesso ridondante e sovrapposta, con interpretazioni divergenti tra enti locali e Regioni.

Si ritiene necessario:

- introdurre un glossario nazionale vincolante;
- distinguere chiaramente rigenerazione urbana da ristrutturazione edilizia;
- definire regimi abilitativi specifici per interventi integrati e complessi.

4. Digitalizzazione e interoperabilità

Il DDL introduce strumenti fondamentali:

- Sportello Unico digitale;
- interoperabilità delle banche dati;
- fascicolo digitale delle costruzioni.

Legacoop condivide pienamente questi obiettivi, ma evidenzia che:

- molti Comuni non dispongono delle infrastrutture necessarie;
- il personale necessita di formazione;
- la transizione digitale richiede risorse dedicate.

Si propone l'istituzione di un Piano nazionale di accompagnamento alla digitalizzazione, con standard tecnici uniformi e supporto operativo alle amministrazioni locali.

5. Rigenerazione urbana e consumo di suolo

Legacoop apprezza:

- l'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo;



- la priorità al recupero del patrimonio esistente;
- la valorizzazione della sostenibilità ambientale.

Tuttavia, la rigenerazione urbana non può essere ridotta a un insieme di interventi edilizi: è un processo sociale, comunitario e territoriale.

Si ritiene necessario:

- prevedere incentivi per alloggi sociali, spazi collettivi, servizi di comunità;
- introdurre parametri urbanistici più flessibili per interventi complessi;
- ridurre oneri e tempi per progetti con finalità sociali;
- garantire forme di finanziamento dedicate ai Comuni per interventi di rigenerazione.

6. Accertamento di conformità e sanatorie

Legacoop condivide la necessità di:

- criteri uniformi per la definizione delle difformità;
- revisione della doppia conformità;
- distinzione chiara tra difformità minori e abusi totali.

Si ritiene prioritario:

- evitare che le sanatorie generino concorrenza sleale;
- subordinare ogni regolarizzazione alla piena sicurezza strutturale e sismica;
- introdurre tolleranze edilizie più ampie per interventi di recupero del patrimonio esistente;
- prevedere iter semplificati per interventi con finalità sociali o di miglioramento prestazionale.

7. Sicurezza, beni culturali e paesaggio

Legacoop condivide l'impostazione del DDL, che integra:

- sicurezza sismica;
- stabilità e resistenza delle costruzioni;
- tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Si ritiene necessario:

- armonizzare i procedimenti autorizzativi;
- ridurre i tempi senza ridurre le tutele;
- introdurre linee guida nazionali per interventi in aree vincolate.



8. Valorizzazione delle cooperative di abitanti

Il DDL rappresenta un'occasione per riconoscere il ruolo delle cooperative di abitanti a proprietà indivisa, che costituiscono una risposta efficace all'emergenza abitativa.

Legacoop propone:

- un riferimento esplicito alle cooperative come soggetti prioritari nell'edilizia sociale;
- iter autorizzativi accelerati per interventi di rigenerazione e locazione sociale;
- accesso agevolato a fondi, garanzie e crediti;
- l'istituzione di un fondo nazionale rotativo dedicato;
- procedure semplificate per interventi di efficientamento e messa in sicurezza.

9. Conclusioni

Legacoop Produzione e Servizi esprime un giudizio complessivamente positivo sull'impostazione del DDL 2826, ma segnala la necessità di:

- garantire equilibrio tra Stato, Regioni e Comuni;
- accompagnare la digitalizzazione con risorse adeguate;
- evitare distorsioni competitive nelle sanatorie;
- valorizzare pienamente la rigenerazione urbana;
- riconoscere il ruolo delle cooperative di abitanti;
- tutelare la sicurezza e la qualità del costruito.

Legacoop conferma la propria disponibilità a collaborare con Parlamento e Governo nella fase attuativa della delega, mettendo a disposizione competenze tecniche e esperienze territoriali.

Roma, 27 aprile 2026

Massimiliano Manuzzi

Responsabile Costruzioni e Impianti,
Relazioni Sindacali ed Enti Bilaterali

Legacoop Produzione e Servizi

Via G.A. Guattani, 9

00161 Roma

Telefono 06 84439300

segreteria@lps.coop – www.lps.coop