

Riforma edilizia, l'Ance alla Camera: costruire un quadro normativo chiaro e sostenibile

14 Ottobre 2025



Valutazione complessivamente positiva sull'iniziativa di avviare una riforma organica della disciplina edilizia da parte dell'Ance, espressa nel corso dell'audizione presso la Commissione Ambiente della Camera dei Deputati, a patto che la delega al Governo "produca un quadro normativo chiaro, coerente e realmente semplificato", ha sottolineato Stefano Betti, vicepresidente dell'Associazione nazionale dei costruttori edili.

Il settore delle costruzioni, osserva l'Associazione, è chiamato a rispondere alle sfide ambientali e sociali poste dagli obiettivi europei e internazionali — riduzione del consumo di suolo, decarbonizzazione, efficienza energetica e incremento degli spazi verdi urbani — che impongono una transizione strutturale verso la **rigenerazione urbana** e la **riqualificazione del patrimonio esistente**. In questo contesto, la revisione del Dpr 380/2001 è considerata una priorità non più rinviabile, poiché il susseguirsi di riforme parziali e di norme emergenziali ha generato un quadro legislativo frammentato e incerto.

In particolare, per quanto riguarda i disegni di legge C 2332 e C 535 che hanno, rispettivamente, l'obiettivo di dare vita ad un **nuovo "testo unico" della disciplina legislativa in materia edilizia** e procedere ad un **completo aggiornamento delle norme per le costruzioni e per l'edilizia** attraverso la predisposizione di un riordino complessivo della materia, l'Ance sottolinea l'importanza della previsione di una disciplina transitoria per accompagnare la nuova riforma rispetto ai procedimenti in corso e agli strumenti urbanistici vigenti.

L'Ance evidenzia alcuni principi guida imprescindibili per la riforma. In primo luogo, occorre definire con precisione il **riparto di competenze tra Stato e Regioni**, alla luce del numero crescente di leggi regionali dichiarate incostituzionali. È necessario valorizzare le buone pratiche territoriali, ma entro una cornice nazionale omogenea che assicuri certezza agli operatori. In secondo luogo, va mantenuta una distinzione funzionale tra **urbanistica ed edilizia**, evitando di inglobare l'una nell'altra: la riforma edilizia dovrà concentrarsi sulle regole e sui procedimenti costruttivi, modificando solo gli aspetti urbanistici direttamente correlati.

Tra le priorità tecniche indicate, l'associazione propone la **semplificazione e razionalizzazione delle categorie edilizie**, con particolare attenzione alla demolizione e ricostruzione come strumento di rigenerazione urbana. L'Ance chiede inoltre la **razionalizzazione dei titoli abilitativi**, con il mantenimento della Cila procedendo, allo stesso tempo, ad una maggiore tipizzazione delle relative procedure, la valorizzazione del permesso di costruire convenzionato e una più ampia digitalizzazione con l'obiettivo di semplificare e velocizzare i procedimenti. Un'attenzione particolare dovrà essere riservata alla questione delle procedure con l'obiettivo di semplificare i rapporti sia fra le pubbliche amministrazioni che intervengono nel procedimento (*es. implementando lo strumento della conferenza di servizi*), sia con i privati. In materia di sicurezza, l'Ance sollecita la semplificazione del

processo di autorizzazione sismica in un'ottica di semplificazione ed efficienza e una puntuale opera di semplificazione, eliminando le inefficienze burocratiche e valorizzando la piena responsabilità delle figure del Progettista, del Direttore dei Lavori e del Collaudatore ai fini della garanzia della sicurezza strutturale delle costruzioni.

Sul piano fiscale, l'associazione accoglie con favore l'intento di coordinare la normativa edilizia con quella tributaria, riconoscendo che la classificazione urbanistico-edilizia incide direttamente sull'applicazione di Iva e agevolazioni. Propone, inoltre, l'introduzione di un principio generale che consenta l'accesso agli incentivi anche in presenza di difformità sanabili, con la possibilità di fruirne già dopo la presentazione della domanda di sanatoria. Da un punto di vista più generale, infine, si auspica che nel **percorso volto a coniugare la disciplina urbanistica con la premialità fiscale** collegata agli interventi edilizi si tenga conto di quanto emerso **nell'indagine conoscitiva** promossa dalla Commissione Ambiente della Camera **sull'impatto ambientale degli incentivi in materia edilizia** del marzo scorso. In quella sede, infatti, è stata espressamente riconosciuta l'opportunità di mettere a sistema, semplificare e stabilizzare i sistemi di incentivazione, anche rendendoli applicabili a **tessuti edilizi ed urbanistici più ampi, a partire dai condomini**, per ampliarne l'impatto ambientale, sociale e di messa in sicurezza, ponendo anche l'accento sull'esigenza di **favorire la demolizione e ricostruzione** che, come da sempre sostenuto anche dall'Ance, può svolgere un ruolo importante in chiave di miglioramento energetico e di rigenerazione urbana.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, l'Ance valuta positivamente l'impostazione strategica dei due disegni di legge in oggetto orientata, tra le altre, a promuovere la sostenibilità nelle costruzioni andando a superare il quadro regolatorio attuale, che sino ad oggi ha rappresentato un ostacolo, sia dal punto di vista procedurale che autorizzatorio, per lo sviluppo sostenibile dell'attività edilizia. Ma l'Ance ritiene opportuno un richiamo specifico alla necessità di coordinare le disposizioni legislative vigenti in materia di edilizia e pianificazione urbana con la disciplina ambientale, in considerazione della stretta connessione tra le due materie, soprattutto per quanto riguarda la gestione sostenibile delle risorse naturali, il recupero e riutilizzo dei materiali da costruzione e demolizione nell'ottica della sostenibilità, nonché l'inquadramento delle necessarie autorizzazioni ambientali (VAS, VIA, AIA) che incidono direttamente sulla realizzazione degli interventi edilizi. Una delega di questo tipo rappresenta, infatti, un'occasione strategica per rivedere e armonizzare l'impianto degli adempimenti che concorrono alla realizzazione di un'opera edile che, inevitabilmente intreccia profili edilizi e aspetti di carattere ambientale.

La riuscita della delega, conclude l'Associazione, dipenderà dalla capacità di garantire **certezza delle regole, semplificazione procedurale, coordinamento istituzionale e incentivi alla sostenibilità**, trasformando la rigenerazione urbana nel vero motore della modernizzazione edilizia italiana.

Allegati

[Audizione_Ance_ddl_delega_riordino_disciplina_edilizia](#)
[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

**Direzione Relazioni
Istituzionali e Affari
Esteri**

Tel. 06 84567 417 / 464

E-Mail:

relazioniistituzionali@ance.it