

**Delega al Governo per
l'aggiornamento, il riordino e il
coordinamento della disciplina
legislativa in materia edilizia**

DDL 535/C e 2332/C

**Audizione ANCE
Commissione
Ambiente
Camera**

14 ottobre 2025

Sommario

VALUTAZIONI GENERALI.....	3
VALUTAZIONI E PROPOSTE SULLE SINGOLE MISURE DEL DDL 535/C.....	9
VALUTAZIONI E PROPOSTE SULLE SINGOLE MISURE DEL DDL 2332/C.....	13

VALUTAZIONI GENERALI

Obiettivi internazionali (Agenda 2030) e **obiettivi Europei** (consumo del suolo netto pari a zero entro 2050, decarbonizzazione entro 2030, direttiva EPBD 2024/1275 sulla prestazione energetica in edilizia, tendenza all'incremento degli spazi verdi urbani dal 2031 come prevista dal Regolamento 2024/1991 cd. "*Nature restoration law*", ecc.) **sono i principali fattori che stanno modellando il nuovo mercato su cui si dovranno muovere le imprese di costruzioni.**

Tutte queste esigenze sono ricomprese all'interno del "**tema guida**" della **rigenerazione urbana** verso la quale occorre indirizzare l'attività edilizia e la relativa disciplina.

La revisione del Dpr 380/2001 rappresenta ormai una **necessità non più rinviabile**, considerate anche le **numerose riforme che hanno reso il quadro normativo frammentario e incerto** e non idoneo a sostenere il processo di trasformazione edilizia.

Dal 2010 ad oggi sono intervenute varie modifiche ed integrazioni, attuate nella maggior parte attraverso lo strumento della decretazione d'urgenza (es. DL 40/2010; DL 70/2011; DL 69/2013, DL 76/2020 e da ultimo il DL 69/2024, ecc.), che hanno ridisegnato il sistema delle categorie di intervento, dei titoli edilizi, delle procedure amministrative.

La frequenza degli interventi normativi ha riguardato anche altre **disposizioni collegate al Dpr 380/2001** (es. *Conferenza dei servizi, autorizzazione paesaggistica, ecc.*), **spesso non coordinate tra loro**, generando difficoltà applicative nonché la formazione di diversi indirizzi interpretativi.

La presenza di un **sistema di governance multilivello e "affollato"** rappresenta un **ulteriore fattore che incide negativamente sull'attività edilizia.**

Ad oggi **continua a mancare l'effettiva certezza di regole e tempi che dovrebbero accompagnare privati e imprese** nei processi di manutenzione/adequamento funzionale/trasformazione edilizia e urbanistica. Dal momento in cui si presenta un progetto edilizio fino alla sua ultimazione possono susseguirsi una serie di indeterminanze che rallentano o addirittura bloccano gli interventi.

L'Ance apprezza l'iniziativa di riavviare il percorso di riforma complessiva della disciplina edilizia, nell'auspicio che si arrivi al più presto alla definizione della legge di delega al Governo e successivamente all'approvazione del relativo decreto delegato.

I presenti disegni di legge rappresentano dunque una **prima attenzione all'avvio di una riforma organica della disciplina edilizia con l'obiettivo, sia di riportare a sistema un quadro normativo attualmente incapace di rispondere celermente ai crescenti cambiamenti della società e del mercato, sia di orientare le nuove regole verso una politica di incentivazione della rigenerazione urbana** e della trasformazione/adequamento del patrimonio esistente, anche nell'ottica della riduzione del consumo di suolo.

In questo senso, si auspica che qualsiasi riforma della disciplina edilizia, oltre a quanto già indicato, tenga conto dei seguenti aspetti:

- **Rapporto Stato/Regioni** - in considerazione dell'elevato numero delle censure costituzionali (*25 leggi in materia edilizia dichiarate incostituzionali tra il 2021 e il 2025*), è necessario identificare con esattezza i ruoli e i margini di competenza dello Stato e delle Regioni, sia per garantire la necessaria certezza per cittadini e imprese, sia per le singole specificità territoriali, valorizzando le "*best practices*" regionali di innovazione legislativa, quali nuovi cardini della riforma statale. Nello stesso tempo, nell'ambito di questa legge delega per la riforma edilizia, bisognerà porre grande attenzione al percorso dell'autonomia differenziata e ai livelli essenziali delle prestazioni cd. LEP, tenendo

presente che la definizione di questi ultimi sarà prevista da uno specifico decreto legislativo (*la cui legge delega è oggetto del DDL 1623 attualmente in attesa di esame al Senato*) e pertanto dovrà seguire quell'iter approvativo;

- **Rapporto urbanistica/edilizia** – è essenziale che la riforma si concentri sulla disciplina edilizia, tenendo conto del necessario raccordo con le sole disposizioni urbanistiche che toccano questioni strettamente legate all'attività edilizia (*es. definizione dei limiti di distanza, altezza, densità fra edifici attualmente previste dal DM 1444/1968, rapporto piano attuativo/permesso di costruire convenzionato, ecc.*). L'urbanistica e l'edilizia sono, infatti, contigue e strettamente interconnesse, ma comunque discipline distinte e pertanto, non devono essere sommate.

Nel merito delle singole tematiche che sono alla base della riforma dell'edilizia, si segnalano le seguenti priorità:

- **Ridefinizione categorie edilizie** – occorre creare un sistema in grado di semplificare e razionalizzare le tipologie di intervento, con una migliore delimitazione fra le diverse categorie edilizie, in modo da consentire una collocazione univoca dell'intervento nella specifica categoria. In particolare, è necessario incentivare tutte quelle operazioni che vanno verso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, tra cui anche la demolizione e ricostruzione. In merito a quest'ultima tipologia di intervento è assolutamente prioritario orientare le modifiche verso una maggiore certezza del suo inquadramento normativo valutando anche l'ipotesi dell'introduzione di un'apposita categoria che disciplini la sostituzione edilizia, ma che deve comunque rimanere tra gli interventi sul tessuto edificato (al pari di quelli di ristrutturazione) oppure attraverso il suo mantenimento nella categoria della ristrutturazione edilizia con maggior definizione degli elementi che possono far ricadere queste operazioni in ristrutturazione leggera o pesante con quindi una diversificazione del titolo edilizio (*es. Scia/ Scia alternativa/ Pdc*);
- **Razionalizzazione dei titoli/procedure** – è necessario procedere ad una attenta razionalizzazione dei titoli edilizi esistenti, cercando il più possibile di valorizzare le funzioni di certificazione e asseverazione, mantenendo nel sistema anche la CILA e procedendo, allo stesso tempo, ad una maggiore tipizzazione delle relative procedure. Accanto a ciò occorre incentivare l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato come strumento di velocizzazione e semplificazione della trasformazione urbana. 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 (*es. introducendo ad esempio la possibilità di avviare un'istruttoria preliminare dei progetti finalizzata alla successiva presentazione dell'opportuno titolo edilizio*).
- **Sicurezza e sostenibilità delle costruzioni** – è necessario procedere alla revisione del processo di autorizzazione sismica in un'ottica di semplificazione ed efficienza. Infatti, l'attuale normativa in vigore, di cui al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001 e s.m.i.), stabilisce un processo di autorizzazione sismica assai complicato, con rilevanti sovrapposizioni di fatto con la procedura di denuncia dei lavori strutturali in zona sismica. Occorre 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. Analogamente, anche la disciplina del monitoraggio e controllo, oltre che della vigilanza, dovrebbe essere resa più semplice, a parità di efficacia, attraverso la previsione di verifiche a campione, in luogo dell'attuale sistema.

Riguardo al tema della sostenibilità delle costruzioni, la necessità di mantenere costantemente aggiornata la normativa in relazione al progresso tecnologico nei settori dell'energia, del comfort abitativo, dei materiali edilizi, andrà bilanciata con la necessità di non appesantire l'apparato normativo con duplicazioni di obblighi, in presenza di altre discipline specifiche come quelle sulla prestazione energetica degli edifici o sull'acustica.

Il Disegno di legge C 2332

Il Disegno di legge 2332 si caratterizza per la volontà di dare vita ad un **nuovo “testo unico della disciplina legislativa in materia edilizia”**, comprensivo degli aspetti legati all’attività edilizia, alla normativa tecnica e alla sostenibilità ambientale delle costruzioni, ma anche dei **principi fondamentali della pianificazione urbanistica** (art. 1, comma 1, e art. 2, comma 1, lett. a), f) e g).

È un **progetto sicuramente ambizioso e importante**, ma al tempo stesso **complesso e difficile** per la vastità delle questioni che si intendono affrontare, tenendo presente che, come già evidenziato sopra, **l’urbanistica e l’edilizia sono contigue e strettamente interconnesse, ma comunque discipline distinte**. L’urgenza di arrivare alla definizione di un quadro regolatorio certo dove gli operatori possano lavorare con la dovuta sicurezza a non vedere i propri interventi ostacolati o addirittura bloccati, implica la necessità di **mettere mano da subito all’elaborazione di criteri specifici per la parte edilizia, includendo la modifica delle sole norme urbanistiche che toccano questioni legate all’attività edilizia** (es. definizione dei limiti di distanza, altezza, densità fra edifici attualmente previste dal DM 1444/1968, rapporto piano attuativo/permesso di costruire convenzionato, ecc.).

Da **valutare positivamente l’attenzione al rapporto Stato/Regioni** con l’espressa previsione dei principi fondamentali della materia e, allo stesso tempo, l’individuazione delle disposizioni di dettaglio operanti per le Regioni a statuto ordinario fino a quando le stesse non interverranno ad adeguare le proprie discipline (art. 2, comma 1, lett. b) e c). Proprio in questo contesto sarebbe opportuno valorizzare, come detto sopra, la potestà legislativa concorrente, riprendendo le **“best practices” regionali di innovazione legislativa**, quali nuovi cardini della riforma statale.

L’attenzione all’assetto delle competenze costituzionali emerge anche nell’indicazione dei **Livelli Essenziali delle Prestazioni concernenti i diritti civili e sociali** che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale **cd. LEP** (art. 2, comma 1, lett. e). Come evidenziato sopra, la definizione dei LEP, ai sensi della Legge 86/2024, spetterà al Governo nell’ambito di un apposito decreto delegato e pertanto seguirà quello specifico iter legislativo.

In merito ai criteri e principi di delega, sicuramente è **da apprezzare l’attenzione data a tante questioni in ambito edilizio**, come ad esempio, la necessità di rivedere le **categorie di intervento, i titoli edilizi, semplificare i cambi di destinazione d’uso, la completa digitalizzazione e informatizzazione dei procedimenti edilizi**, ecc.

Allo stesso tempo sarebbe opportuno, con riferimento ad alcuni criteri di delega, **declinarne meglio gli obiettivi che si intendono perseguire**. Alcuni criteri presentano delle indeterminatezze sulla direzione in cui si vuole orientare la nuova normativa (es. art. 2, comma 1, lett. h), **numero 9 in tema di varianti in corso d’opera**).

Sul tema dei titoli edilizi, invece, si evidenzia fin da subito **l’opportunità di non eliminare la CILA**, bensì di tipizzarla meglio. Infatti, gli ultimi dati (*Rapporto Osservatorio permanente sulla pubblica amministrazione locale OPPAL 2024*) ci restituiscono una crescita di pratiche dichiarative/autocertificative come la SCIA e la CILA rispetto ai Permessi di costruire (*nel corso del 2023 in Italia sono state presentate in media 83 domande di permesso di costruire, rispetto alle 1.049 di SCIA e alle 2.449 di CILA*).

Da apprezzare anche la previsione di uno **specifico criterio di delega con indicazioni relative al regime transitorio** nel passaggio fra la vecchia e la nuova normativa.

Il Disegno di legge C 535

Gli obiettivi che il Disegno di legge delega si propone sono quelli di procedere ad un **completo aggiornamento delle norme per le costruzioni e per l’edilizia** attraverso la predisposizione di un riordino complessivo della materia che affronti complessivamente tre diverse tematiche: la disciplina edilizia, la sicurezza delle costruzioni e la sostenibilità ambientale.

Si tratta anche in questo caso di un **progetto ambizioso** che dovrà essere accompagnato da un'attenta valutazione dei principi base posti ad oggetto della riforma, nonché dell'impatto che una simile riforma implicherà sulle imprese, sulle attività professionali, e sulle pubbliche amministrazioni una volta che si applicheranno le nuove regole.

Nell'ambito della disciplina edilizia vengono individuati alcuni **principi condivisibili la cui declinazione si ritiene dovrà essere maggiormente definita negli obiettivi**, al fine di scongiurare l'introduzione di possibili restrizioni e limitazioni non finalizzate a supportare ed incentivare le operazioni di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio. Ad esempio, con riferimento ai titoli abilitativi (*art. 1, comma 2, lett. c*), si evidenzia la necessità che accanto all'obiettivo di razionalizzare il sistema, vengano fornite maggiori indicazioni sulla direzione della riforma, in particolare, come proposto anche sopra, prevedendo espressamente il mantenimento della CILA per la funzionalità dimostrata dai dati già riportati e valorizzando il permesso convenzionato.

Anche in questo caso è da apprezzare la previsione di uno specifico criterio di delega sulla previsione di una disciplina transitoria per accompagnare la nuova riforma rispetto ai procedimenti in corso e agli strumenti urbanistici vigenti (*art. 1, comma 2, lett. u*).

Dal punto di vista fiscale, è estremamente apprezzabile l'inclusione, in entrambi i Disegni di Legge, di norme di principio volte ad armonizzare la disciplina urbanistica con le disposizioni a questa correlate, anche con riferimento alla specifica normativa fiscale che, di fatto, si traduce nei sistemi di agevolazione collegati agli interventi edilizi sugli immobili e nell'individuazione della corretta aliquota IVA da applicare in sede di fatturazione degli stessi.

La normativa fiscale, infatti, sia ai fini IVA che nell'ambito degli incentivi per il recupero e la riqualificazione edilizia, è strettamente correlata alla definizione e alle categorie di intervento individuate dalla disciplina urbanistico-edilizia.

Pertanto, la declinazione, a livello normativo, di un **principio di coordinamento**, tra le **modifiche che verranno apportate in materia edilizia con la disciplina fiscale, appare particolarmente apprezzabile**, in quanto **conferisce dignità normativa ad un'esigenza da sempre evidenziata dall'ANCE ed avvertita dall'intero sistema produttivo del settore delle costruzioni**.

Proprio per la sua importanza, e al fine di dare continuità e fluidità all'attività produttiva nel comparto delle costruzioni e del recupero edilizio, sarebbe **opportuno prevedere che le modifiche in materia edilizia acquisiscano valenza anche in ambito fiscale solo a seguito dell'emanazione delle necessarie norme di raccordo tra le due discipline**.

Accanto a questo, si ritiene che sia da **valutare anche l'introduzione di un principio generale sul riordino della disciplina relativa all'accesso ad agevolazioni fiscali, o ad altre forme di contributi pubblici, in presenza di difformità edilizie, distinguendone il riconoscimento a seconda se le stesse siano sanabili o meno**.

In particolare, potrebbe essere introdotto **un principio a carattere generale che consenta di ottenere gli incentivi in caso di difformità che**, in ragione della loro natura, entità e anno di realizzazione, **possono essere regolarizzate con il conseguimento di titoli in sanatoria** ponendo, così, fine alla questione, sinora dibattuta a livello interpretativo, relativa alla validità, sul piano degli incentivi pubblici, della regolarizzazione ammessa dalla disciplina edilizia di attività svolte in difformità dal titolo.

Si ritiene, poi, che per massimizzare la portata applicativa di tale principio, lo stesso debba **consentire l'erogazione di incentivi e agevolazioni a seguito della presentazione della domanda di titolo in sanatoria** e, quindi, **prima del rilascio dello stesso**. Ciò, per tener conto del fatto che, nella generalità dei casi, gli incentivi trovano applicazione entro un determinato lasso di tempo, che potrebbe non coincidere con la tempistica necessaria all'ottenimento del titolo in 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, è sicuramente da apprezzare 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.

In questa prospettiva, con riferimento al DDL 2332, si apprezza il costante riferimento alla **necessità di guardare all'impatto ambientale della pianificazione urbana**, alla **sostenibilità**, e alla necessità di **garantire il diritto delle generazioni attuali e future ad abitare le città preservando le risorse naturali disponibili**.

Per quanto attiene al DDL 535, invece, si valuta positivamente il richiamo alla necessità di individuare **criteri generali di sostenibilità ambientale delle costruzioni**, che comprendano parametri come la **gestione dei materiali derivanti dall'attività di demolizione e l'utilizzo di materiali riciclati, con un'attenzione rivolta a tutte le categorie di costruzioni**, e non esclusivamente agli edifici. Sotto questo profilo, molto apprezzato è anche il richiamo alla definizione di **un sistema premiante volto a incentivare la diffusione di pratiche e soluzioni sostenibili nelle costruzioni**.

Ciò posto, al fine di garantire la piena efficacia della riforma, sarebbe 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.

Ridefinire l'iter nel suo complesso, per renderlo univoco e coordinato, significa ridurre gli oneri per i privati, evitare la duplicazione di documentazione, autorizzazioni e passaggi burocratici e, al tempo stesso, garantisce maggiore efficienza sia sotto il profilo edilizio che ambientale. Tale proposta appare perfettamente coerente

con l'impianto dei due disegni di legge, laddove viene più volte ribadita la necessità – e l'opportunità – di razionalizzare e semplificare i procedimenti amministrativi, anche attraverso la digitalizzazione, la riduzione degli oneri documentali e l'acquisizione d'ufficio delle informazioni già in possesso delle pubbliche amministrazioni.

Dal punto di vista pubblico, questo permetterebbe di ridurre i tempi istruttori, di razionalizzare le risorse e di garantire maggiore chiarezza nei procedimenti, evitando di procedere a valutazioni ripetute degli stessi aspetti sotto diversi profili.

Questa necessità risulta ancora più evidente con riguardo al tema delle bonifiche **dei siti contaminati**. Molti interventi di rigenerazione urbana e di recupero edilizio interessano aree dismesse potenzialmente inquinate. Prevedere un migliore coordinamento tra normativa edilizia/urbanistica e disciplina ambientale consentirebbe infatti di incentivare e facilitare le attività di bonifica, rendendole parte integrante dei processi di riqualificazione. In questo modo, la rigenerazione urbana si tradurrebbe non solo in un recupero edilizio, ma anche nella **restituzione di importanti porzioni di territorio ai cittadini**, con benefici concreti in termini di sostenibilità e tutela della salute pubblica.

Come si evince nelle premesse del DDL 535, infatti, ad oggi non è più solo importante garantire l'efficienza energetica di un edificio, ma occorre porre la medesima attenzione alla sostenibilità ambientale delle costruzioni, attraverso la definizione di un apparato normativo che consenta di verificare le prestazioni di una costruzione in riferimento al suo impatto sull'ambiente. Nello stesso senso, anche il DDL 2332 valorizza un approccio alla pianificazione e all'attività edilizia che tenga conto dell'impatto ambientale complessivo, e non soltanto di quello energetico.

Sotto questo profilo, coerentemente con il sistema premiante già previsto, si ritiene opportuno che siano esplicitati **meccanismi di incentivo economico e procedurale** (ad esempio riduzione di oneri e semplificazioni autorizzative) a favore degli interventi che integrano elevati standard ambientali o che includono opere di bonifica. Tali misure renderebbero più attrattivi e realizzabili gli investimenti sostenibili, favorendo concretamente la diffusione delle pratiche di rigenerazione urbana e di recupero ambientale.

VALUTAZIONI E PROPOSTE SULLE SINGOLE MISURE DEL DDL 535/C

**(ART. 1, co. 2,
lett. a)**

Prevedere l'aggiornamento e la revisione delle categorie di intervento edilizio attraverso una chiara distinzione tra interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di trasformazione del suolo ineditato, anche in funzione dell'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana, tenuto conto dell'obiettivo di consumo di suolo a saldo zero.

Valutazione:

Il criterio dovrebbe valutare meglio gli effetti che le modifiche possono operare sulla strumentazione urbanistica vigente per scongiurare eventuali blocchi e arresti delle procedure edilizie.

Nella distinzione tra interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di trasformazione del suolo ineditato, è necessario che sia chiarita la necessità di apportare dei miglioramenti alla disciplina vigente superando tutti gli approcci conservativi di tipo generale volti a limitare taluni interventi sulla base della mera localizzazione dell'immobile, anche se privo di reale interesse storico-artistico, paesaggistico o architettonico (es. zone A). Inoltre, occorre prevedere l'ampliamento degli interventi ricadenti in attività edilizia libera, la facilitazione di alcuni interventi funzionali all'efficientamento energetico e sismico e una disciplina più agevole degli interventi di ripristino degli edifici collabenti.

**(ART. 1, co. 2,
lett. b)**

Prevedere una razionalizzazione dei processi amministrativi, delle procedure di deposito delle istanze, della gestione delle varianti in corso d'opera, della disciplina concernente la natura del soggetto pubblico deputato alla ricezione delle istanze e al rilascio dei relativi permessi nel territorio nazionale, in un'ottica di semplificazione e di progressiva digitalizzazione dei processi.

Valutazione:

Il ddl delega indica dei principi condivisibili nell'ottica anche della semplificazione e della progressiva digitalizzazione dei processi (es. *le procedure di deposito, la gestione delle varianti in corso d'opera, la natura del soggetto pubblico deputato alla ricezione delle istanze ed al rilascio dei relativi permessi*). Su tali principi di delega l'Ance ritiene che debbano però essere maggiormente definiti gli ambiti su cui si intende intervenire, quali ad esempio: il funzionamento degli Sportelli unici procedendo al processo di unificazione degli sportelli SUAP/SUE; il rafforzamento e l'implementazione della conferenza di servizi in modalità semplificata per superare la frammentazione delle competenze decisorie; la necessità di arrivare alla definitiva dematerializzazione e informatizzazione delle pratiche edilizie nonché a semplificare tutta la documentazione da allegare; la velocizzazione delle varianti in corso d'opera attraverso una maggiore flessibilità e ampliamento dei casi per la presentazione delle varianti a fine lavori.

(ART. 1, co. 2, lett. c) Prevedere la razionalizzazione dei titoli abilitativi.

Valutazione

Su tale principio di delega si ritiene opportuno che sia maggiormente definito il processo di riordino cercando di orientare i relativi regimi amministrativi più al controllo successivo delle opere piuttosto che all'istruttoria dei progetti, valorizzando strumenti come la SCIA e la CILA. Quest'ultima in particolare, si ribadisce che deve essere mantenuta, considerata la buona funzionalità riscontrata.

(ART. – 1, co.2, lett. d) Definire nuovi criteri per la determinazione dell'onerosità degli interventi edilizi.

Valutazione:

Si ritiene che sia necessario declinare meglio la direzione che dovrà intraprendere il legislatore delegato, chiarendo maggiormente che i nuovi criteri dovranno essere volti ad incentivare e rendere sostenibili le operazioni da eseguire sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare la demolizione e ricostruzione (*es. oneri di urbanizzazione dovuti e commisurati al solo aumento del volume o delle superfici originarie; riduzioni/esenzione del contributo di costruzione, scomputo dei costi per gli interventi di bonifica, ulteriori incentivi per gli interventi finalizzati alla riqualificazione, al miglioramento/adeguamento alle normative antisismiche o al raggiungimento di una migliore prestazione energetica, esenzione del contributo straordinario in caso di interventi di recupero nel territorio urbanizzato ecc.*).

(ART. – 1, co.2, lett. e) Verificare l'efficacia della ripartizione delle destinazioni d'uso in macrocategorie funzionali.

Valutazione:

Il criterio appare poco chiaro nell'obiettivo della riforma dei mutamenti di destinazione d'uso. Esso dovrebbe in ogni caso tendere ad agevolare i cambi d'uso soprattutto nel territorio urbanizzato, garantendo l'effettiva liberalizzazione dei mutamenti fra destinazioni appartenenti alla stessa categoria funzionale ed individuando i casi di compatibilità e complementarità tra le destinazioni appartenenti a categorie diverse per rendere i tali processi più rapidi e in linea con le esigenze territoriali, sociali ed economiche. Un ulteriore indirizzo dovrebbe riguardare la semplificazione delle procedure relative ai mutamenti d'uso.

**(ART. – 1, co.2,
lett. f)**

Riorganizzare e implementare la disciplina dell'accertamento di conformità e ridefinire e aggiornare il regime sanzionatorio in relazione alle violazioni delle norme vigenti in materia edilizia.

Valutazione:

La trattazione delle difformità edilizie si ritiene che debba andare in continuità con le semplificazioni apportate su questo tema dal Decreto-legge 69/2024 cd "Salva Casa" che hanno fino ad ora funzionato, consentendo la sanabilità degli illeciti minori o storicizzati, mentre occorre dall'altra parte correggere gli aspetti di tale normativa che appaiono tuttora poco chiari e non ne consentono una applicazione certa.

**(ART. – 1, co.2,
lett. m)**

Ridefinire le finalità attribuite alla certificazione di agibilità degli edifici, da concepire non come procedimento amministrativo esclusivamente correlato all'esecuzione degli interventi edilizi, ma come certificazione resa da un professionista abilitato, soggetta a periodica verifica o aggiornamento, e che consideri la destinazione d'uso degli stessi edifici ed il potenziale rischio atteso per l'interferenza con persone o cose.

Valutazione:

Su tale principio di delega non si condivide la necessità di prevedere degli aggiornamenti/verifiche periodiche di tale certificazione, quanto piuttosto è opportuno che siano delineati più chiaramente i casi in cui sia necessario richiedere una nuova dichiarazione o una semplice integrazione documentale.

**(ART. – 1, co.2,
lett. n)**

Tra principi è prevista "la revisione del processo di autorizzazione sismica in un'ottica di semplificazione ed efficienza, coniugando la necessità del controllo e della vigilanza con la reale efficacia degli stessi e con l'impatto sui processi tecnici ed economici delle costruzioni, integrando i controlli con una revisione dell'attività di collaudo statico e lo sviluppo di concrete forme di sussidiarietà che coinvolgano anche gli ordini professionali".

Valutazione: Positiva

L'attuale normativa in vigore, di cui al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001 e s.m.i.), stabilisce un processo di autorizzazione sismica assai complicato, con rilevanti sovrapposizioni di fatto con la procedura di denuncia dei lavori strutturali in zona sismica. Occorre 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.

Analogamente, anche la disciplina del monitoraggio e controllo, oltre che della vigilanza, dovrebbe essere resa più semplice, a parità di efficacia, attraverso la previsione di verifiche a campione, in luogo dell'attuale sistema.

**(ART. – 1, co.2,
lett. q)**

Tra i principi è previsto quello di *“individuare ulteriori criteri generali in materia di sostenibilità ambientale delle costruzioni, includendo come parametri la qualità acustica, la gestione dei materiali derivanti dall’attività di demolizione, l’utilizzo di materiali riciclati, l’efficientamento energetico e l’obiettivo del consumo di suolo a saldo zero, tenendo conto delle previsioni contenute nella normativa dell’Unione europea e delle iniziative regionali adottate in tale ambito”*.

Valutazione: Parzialmente positiva

Riguardo al tema della sostenibilità delle costruzioni, i principi contenuti nel DDL appaiono condivisibili, seppure generici. Occorrerà comunque trovare un punto di equilibrio, in fase di attuazione della delega, tra la necessità di mantenere aggiornata la disciplina sulla sostenibilità in relazione al progresso tecnologico nei settori dell’energia, del comfort abitativo, dei materiali edilizi, e la necessità di non appesantire l’apparato normativo con duplicazioni di obblighi, in presenza di altre normative specifiche come quelle sulla prestazione energetica degli edifici o sull’acustica.

**(ART. – 1, co.2,
lett.f)**

Tra i principi criteri direttivi dei quali dovranno tener conto i decreti legislativi attuativi della delega viene individuato anche il *“coordinamento con la normativa strettamente correlata”*.

Tenuto conto dell’ampia formulazione di questa espressione, vi è lo spazio normativo per tener conto anche dei profili fiscali collegati alla disciplina delle costruzioni, specie per quel che riguarda l’applicazione degli incentivi fiscali in edilizia.

Si tratta, infatti, di benefici il cui riconoscimento nei confronti dei soggetti beneficiari è stato da sempre collegato, da un lato, alle categorie tipologiche degli interventi edilizi e dall’altro alla conformità degli stessi alla relativa disciplina urbanistica.

Valutazione: Positiva

La disposizione contenuta nel DdL è da valutare con favore.

Si auspica che nel riordino della generale disciplina urbanistica delle costruzioni si tenga conto del necessario coordinamento con la disciplina fiscale sia ai fini IVA che nell’ambito degli incentivi per il recupero edilizio degli immobili, al fine di garantire maggiore certezza giuridica per i beneficiari e gli operatori del settore.

Questa esigenza è sentita da lungo tempo dalle imprese di costruzioni, tenuto conto che l’integrazione delle rispettive normative appare il percorso più indicato per garantire la corretta applicazione degli incentivi e delle diverse aliquote IVA applicabili agli interventi edili.

Ciò permetterebbe, infatti, di accertare con maggiore efficacia la regolarità degli interventi edilizi che beneficiano di agevolazioni fiscali e di aliquote IVA ridotte, evitando incertezze applicative e prevenendo gli abusi.

VALUTAZIONI E PROPOSTE SULLE SINGOLE MISURE DEL DDL 2332/C

- (ARTT. 1 e 2, co. 1, lett. a), f), g)** Le norme riguardano il perimetro della riforma che avrà ad oggetto non solo la materia edilizia, ma anche la pianificazione urbana (art. 1), con previsione:
- della ricognizione delle norme statali vigenti in tema di urbanistica, edilizia e uso del suolo (art. 2, comma 1, lett. a);
 - dei principi fondamentali della pianificazione urbanistica (art. 2, comma 1, lett. f);
 - dei principi fondamentali sulla struttura e sugli effetti dei piani urbanistici, anche con riguardo alle misure di perequazione e ai diritti edificatori (art. 2, comma 1, lett. g).
 -

Valutazione

Si rinvia a quanto osservato sia in premessa, sia nell'ambito delle valutazioni generali al DDL 2332 circa la necessità di non ricomprendere nella riforma della disciplina edilizia, anche quella urbanistica, fatta salva la modifica delle sole disposizioni urbanistiche strettamente correlate all'attività edilizia.

- (ART. 2, co. 1, lett. b), c), e)** Le norme riguardano il rapporto Stato/Regioni e in particolare prevedono come criteri direttivi della legge delega i seguenti:
- individuare e definire, ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione, i principi fondamentali della legislazione statale afferenti alla materia del governo del territorio (lett. b);
 - individuare le disposizioni di dettaglio afferenti alla materia del governo del territorio operanti per le regioni a statuto ordinario qualora e fino a quando queste non abbiano autonomamente disposto (lett. c);
 - definire i livelli essenziali delle prestazioni di cui all'articolo 117, secondo comma, lettera m) della Costituzione, per le fattispecie di cui all'art. 29, comma 2-quater della Legge 241/1990, nonché dell'art. 5 del D.lgs. 222/2016 (lett. e).

Valutazione

Si rinvia alla valutazione positiva già evidenziata nell'ambito delle valutazioni generali al DDL 2332 per l'attenzione al rapporto Stato/Regioni con l'espressa previsione dei principi fondamentali della materia e, allo stesso tempo, l'individuazione delle disposizioni di dettaglio operanti per le Regioni a statuto ordinario fino a quando le stesse non interverranno ad adeguare le proprie discipline.

Con riferimento al tema dei LEP, si richiama l'attenzione sulla necessità che la definizione degli stessi, spetterà, ai sensi della Legge 86/2024, al Governo nell'ambito di un apposito decreto delegato.

(ART. 2, co. 1, lett. h)

La norma contiene l'elenco dei temi che costituiscono principi fondamentali della materia edilizia e cioè: limiti di distanza tra i fabbricati, regime giuridico degli interventi realizzati dalle pubbliche amministrazioni, disciplina dell'attività edilizia in assenza di pianificazione, documentazione attestante lo stato legittimo, categorie di intervento urbanistico-edilizio, ecc.

Valutazione

La norma, invece di definire i principi fondamentali della materia edilizia (essendo ciò già previsto alla lettera b), dovrebbe trattare i diversi temi della disciplina edilizia indicando chiaramente gli obiettivi da perseguire nella attuazione della delega. Infatti, in diversi casi, vengono meramente elencate le tematiche senza alcun indirizzo per il legislatore.

(ART. 2, co. 1, lett. h), n. 2)

La norma elenca fra i principi fondamentali *"i limiti entro i quali le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, prescrivendo che tali disposizioni derogatorie siano principalmente finalizzate a favorire, in quanto considerati di pubblico interesse, processi di qualificazione, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente"*;

Valutazione

Pur concordando sulla necessità di superare il DM 1444/1968, l'obiettivo della legge delega dovrebbe essere quello di riscrivere tali previsioni e non di prevedere disposizioni derogatorie. Le misure contenute nel DM non sono più funzionali ad accompagnare i nuovi processi di trasformazione che devono sempre di più orientarsi verso la rigenerazione piuttosto che la nuova espansione. Per questo sarebbe opportuno dotarsi di una normativa nuova che a regime regoli i processi trasformativi verso il corretto equilibrio territoriale. Tuttavia, si apprezza l'attenzione che il DDL reca su tale tematica e, nell'attesa di una revisione completa di tutta la normativa contenuta nel /DM 1444/68, è sicuramente da tener in debita considerazione una procedura, seppur derogatoria, di tale materia che sia finalizzata a favorire i processi di riqualificazione, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente.

(ART. 2, co. 1, lett. h), n. 6)

La norma elenca fra i principi fondamentali *"le categorie di intervento urbanistico-edilizio, distinguendo tra interventi di trasformazione del territorio, interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, opere e interventi minori, non incidenti sulla trasformazione del territorio, nonché opere e manufatti privi di rilevanza edilizia;"*

Valutazione

Si richiama quanto evidenziato in premessa circa la necessità di incentivare tutte le operazioni che vanno verso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, tra cui la demolizione e ricostruzione. In merito a quest'ultima tipologia di intervento, si ribadisce l'esigenza prioritaria di mantenerne una scala "edilizia" e non "urbanistica", in quanto la demolizione e ricostruzione attiene agli oggetti edilizi

e non alla pianificazione del territorio, che nell'ambito delle relative previsioni urbanistiche deve consentire la possibilità dell'esecuzione di queste operazioni.

(ART.2 , co. 1, lett. h), n. 7)

La norma elenca fra i principi fondamentali *“i regimi amministrativi delle diverse categorie di intervento urbanistico-edilizio, che consistono solo nel permesso di costruire, nella segnalazione certificata di inizio attività e nell'attività edilizia libera, secondo canoni di proporzionalità e gradualità;”*

Valutazione

Si richiama quanto evidenziato sopra nella parte sulle valutazioni generali al DDL 2332 circa la necessità di mantenere la CILA.

(ART.2 , co. 1, lett. h), n. 8)

La norma elenca fra i principi fondamentali *“la disciplina del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico ovvero per aree o immobili di proprietà privata al fine di favorire il recupero di aree industriali dismesse, per promuovere la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana volti alla riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee, o alla riorganizzazione funzionale di tessuti edilizi disorganici o incompiuti;”*.

Valutazione

Il permesso di costruire rappresenta sicuramente uno strumento utile, che fino ad oggi ha consentito l'avvio di alcuni interventi di rigenerazione urbana.

Sarebbe opportuno, tuttavia, che le operazioni di rigenerazione non seguissero un percorso derogatorio, bensì entrassero nell'ordinarietà, diventando parte integrante della pianificazione urbanistica.

Allo stesso tempo, occorre comunque tenere conto e salvaguardare le normative regionali che prevedono percorsi normativi di rigenerazione di maggiore semplificazione.

Per alcune operazioni di maggiori dimensioni, è poi fondamentale valorizzare il permesso di costruire convenzionato, quale strumento alternativo all'utilizzo del piano urbanistico attuativo all'interno di tessuti urbanizzati. Sotto questo profilo sarebbe, pertanto, necessario prevedere un criterio specifico finalizzato alla valorizzazione di tale titolo edilizio.

(ART. 2, co. 1, lett. h), n. 9, 10, 11, 12, 13)

La norma elenca fra i principi fondamentali:

- “9) le varianti in corso d'opera;*
- 10) i mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, prevedendo che questi siano eseguiti in assenza di opere edilizie;*
- 11) l'utilizzazione temporanea di edifici e aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico, per finalità di riqualificazione di aree urbane degradate o dismesse;*
- 12) il contributo per gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione;*
- 13) la certificazione di agibilità degli edifici;”*.

Valutazione

Tali previsioni costituiscono un elenco di tematiche sulle quali non è chiara la direzione che il legislatore delegato dovrà intraprendere. In particolare, il testo dovrebbe essere integrato con le finalità da perseguire al cui riguardo si evidenziano le seguenti:

- ✓ Varianti in corso d'opera – occorre facilitare la procedura delle varianti in corso d'opera per tutti i titoli edilizi (permesso di costruire, Scia, Cila), per adeguare l'intervento alle esigenze e ai fabbisogni che oggi mutano rapidamente.
- ✓ Mutamenti della destinazione d'uso – Stimolare la formazione di un tessuto edilizio più funzionale alle esigenze economiche e sociali del territorio significa necessariamente agevolare i cambi di destinazione d'uso. In particolare, è fondamentale agevolare i cambi di destinazione d'uso soprattutto nel territorio urbanizzato, garantendo l'effettiva liberalizzazione dei mutamenti fra destinazioni appartenenti alla stessa categoria funzionale ed individuando i casi di compatibilità e complementarità tra le destinazioni appartenenti a categorie diverse per rendere i processi di cambio d'uso più rapidi e in linea con le esigenze territoriali, sociali ed economiche. Allo stesso tempo occorre semplificare le procedure relative ai mutamenti d'uso;
- ✓ Onerosità degli interventi – Favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio significa necessariamente fare in modo che venga garantita la sostenibilità economica di questi interventi. A tal fine occorre specificare nuovi criteri per la determinazione dell'onerosità degli interventi edilizi che vadano nella direzione di: i) commisurare l'onerosità ai soli incrementi del carico urbanistico generati dall'operazione; ii) prevedere una riduzione del contributo di costruzione rispetto agli interventi di nuova costruzione; iii) eliminare il contributo straordinario per tutti gli interventi relativi al territorio urbanizzato, equiparando Roma Capitale alle altre città italiane (che ha una disciplina propria contenuta nel Decreto-legge 78/2010).
- ✓ Agibilità degli edifici – occorre restituire maggiore certezza e funzionalità all'istituto dell'agibilità, ridefinendo i caratteri, la funzione e i casi di intervento in cui è necessario richiederla e prevedendo le condizioni per gli immobili risalenti privi di agibilità. In particolare, è opportuno: i) delineare con più chiarezza i casi di intervento edilizio in cui sia necessario acquisirla, ii) distinguere i casi in cui sia necessario richiedere una nuova dichiarazione da quelli in cui sia sufficiente una semplice integrazione documentale (es. mero adeguamento degli impianti tecnologici) iii) prevedere condizioni specifiche per interventi su immobili privi dell'agibilità.

(ART.2, co. 1, lett. h), n. 15, 16, 17)

La norma elenca fra i principi fondamentali:

“15) l'accertamento di conformità, distinguendo tra: accertamento di conformità per violazioni formali della disciplina urbanistica ed edilizia; accertamento di conformità per violazioni della sopravvenuta disciplina urbanistica ed edilizia, che non si applica agli interventi di nuova costruzione; interventi edilizi eseguiti ed ultimati prima della data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765;

16) i provvedimenti sanzionatori;

17) le tolleranze di costruzione;”.

Valutazione

La trattazione del tema delle difformità edilizie si ritiene debba comunque andare in continuità con le semplificazioni apportate dal Decreto-legge 69/2024 cd “Salva Casa” che hanno fino ad ora funzionato consentendo la sanabilità degli illeciti minori o storicizzati, mentre occorre dall'altra parte

correggere gli aspetti di tale normativa che appaiono tuttora poco chiari e non ne consentono una applicazione certa.

Si valuta positivamente l'aver affrontato la questione degli edifici ultimati prima della data di entrata in vigore della legge 765/1967.

**(ART. 2, co.1,
lett.h, n.19)**

Come ulteriore principio guida per l'attuazione della legge delega l'art.2, co.1, lett.h, n.19 prevede espressamente la ridefinizione delle disposizioni fiscali collegate all'attività edilizia. Tema che, come già evidenziato, impatta sia sulla corretta applicazione dell'IVA in sede di fatturazione degli interventi edilizi, sia sulle agevolazioni fiscali per il recupero e riuso degli immobili.

La revisione della normativa urbanistico-edilizia è, infatti, cruciale per la disciplina fiscale collegata all'attività edilizia, in quanto da sempre connessa sia alla tipologia degli interventi che alla loro conformità alle norme urbanistiche.

Valutazione: Positiva

La disposizione contenuta nel DdL è molto positiva.

Infatti, la declinazione, a livello normativo, di un **principio di coordinamento** tra le **modifiche che verranno apportate in materia edilizia con la disciplina fiscale appare particolarmente apprezzabile**, in quanto **conferisce dignità normativa ad un'esigenza da sempre evidenziata dall'ANCE ed avvertita dall'intero sistema produttivo del settore delle costruzioni**.

Inoltre, proprio per la sua importanza, e al fine di dare continuità e fluidità all'attività produttiva nel comparto delle costruzioni e del recupero edilizio, sarebbe **opportuno prevedere che le modifiche in materia edilizia acquisiscano valenza anche in ambito fiscale solo a seguito dell'emanazione delle necessarie norme di raccordo tra le due discipline**.

In questo senso, si ritiene che sia **da valutare anche l'introduzione di un criterio direttivo volto a riordinare le disposizioni relative alla concessione di agevolazioni fiscali o altre forme di contributi pubblici in presenza di difformità edilizie, distinguendone il riconoscimento a seconda se le stesse siano sanabili o meno**.

In sostanza, potrebbe essere introdotto **un principio a carattere generale che consenta di ottenere gli incentivi in caso di difformità che**, in ragione della loro natura, entità e anno di realizzazione, **possono essere regolarizzate con il conseguimento di titoli in sanatoria** ponendo, così, fine alla questione, sinora dibattuta a livello interpretativo, relativa alla validità, sul piano degli incentivi pubblici, della regolarizzazione ammessa dalla disciplina edilizia di attività svolte in difformità dal titolo.

Si ritiene, poi, che per massimizzare la portata applicativa di tale principio, lo stesso debba consentire l'erogazione di incentivi e agevolazioni a seguito della presentazione della domanda di titolo in sanatoria e, quindi, prima del rilascio dello stesso.

Ciò, per tener conto del fatto che, nella generalità dei casi, gli incentivi trovano applicazione entro un determinato lasso di tempo, che potrebbe non coincidere con la tempistica necessaria all'ottenimento del titolo in sanatoria.

Da un punto di vista più generale, infine, si auspica che nella fase attuativa del principio teso a coniugare la revisione della disciplina urbanistica con la premialità fiscale collegata agli interventi edilizi, si tenga conto delle **conclusioni dell'indagine conoscitiva** promossa dalla Commissione Ambiente della Camera **sull'impatto ambientale degli incentivi in materia edilizia** del marzo scorso.

Tra queste, infatti, è stata espressamente riconosciuta l'opportunità di razionalizzare, semplificare e stabilizzare i sistemi di incentivazione, anche rendendoli applicabili a **tessuti edilizi ed urbanistici più ampi, a partire dai condomini**, per massimizzarne l'impatto ambientale, sociale e di messa in sicurezza. In quella sede, inoltre, è stato posto l'accento sull'esigenza di **favorire le operazioni di demolizione e ricostruzione** che, come da sempre sostenuto anche dall'ANCE, possono svolgere un ruolo importante in chiave di miglioramento energetico e di rigenerazione urbana.

**(ART. 2, co. 1,
lett. n)**

La norma contiene il seguente criterio direttivo: *“prevedere, per tutte le costruzioni esistenti, una mappa conoscitiva di dettaglio delle stesse, sotto forma di fascicolo del fabbricato”*.

Valutazione

La norma che prevede una mappa conoscitiva di dettaglio (sotto forma di Fascicolo del Fabbricato) per tutte le costruzioni **esistenti** risponde indubbiamente ad **obiettivi di trasparenza, sicurezza ed efficienza** nella gestione del patrimonio edilizio. L'attuazione di tale previsione alle costruzioni esistenti richiede però un'attenzione specifica, poiché la ricostruzione della documentazione può comportare costi per i proprietari oltre che difficoltà per la ricerca delle informazioni. E' pertanto auspicabile **un approccio differenziato** che preveda la compilazione obbligatoria, fin da subito, solo per le **nuove costruzioni e ristrutturazioni importanti**. Per gli edifici esistenti è semmai preferibile una soluzione più graduale che consenta di raccogliere solo la documentazione più reperibile, evitando oneri eccessivi.

**(ART. 2, co.1,
lett. p)**

Tra i principi è previsto quello di *“riordinare e aggiornare le disposizioni sulla resistenza e stabilità delle costruzioni, con particolare riguardo:*

- 1) alle norme tecniche;*
- 2) alla zonazione sismica;*
- 3) alle classi di rischio;*
- 4) ai soggetti del processo costruttivo, distinguendone ruoli, competenze e responsabilità anche con riferimento alle forme di polizza indennitaria;*
- 5) agli adempimenti tecnico-amministrativi e alle competenze;*
- 6) ai controlli amministrativi e alle sanzioni;*

all'anagrafe delle costruzioni".

Valutazione: Positiva

L'attuale normativa in vigore, di cui al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001 e s.m.i.), stabilisce un processo di autorizzazione sismica assai complicato, con rilevanti sovrapposizioni di fatto con la procedura di denuncia dei lavori strutturali in zona sismica. Occorre 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.

Analogamente, anche la disciplina del monitoraggio e controllo, oltre che della vigilanza, dovrebbe essere resa più semplice, a parità di efficacia, attraverso la previsione di verifiche a campione, in luogo dell'attuale sistema.

(ART. 2, co.1, lett. q)

I principi comprendono quello di *"prevedere disposizioni in materia di sostenibilità ambientale delle costruzioni, con particolare riguardo:*

- 1) all'efficientamento energetico, sismico e idrico;*
- 2) al benessere acustico;*
- 3) all'inquinamento elettromagnetico;*
- 4) all'esposizione alle radiazioni ionizzanti;*
- 5) alla gestione dei rifiuti derivanti dall'attività edilizia;*
- 6) alla valutazione e alla certificazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni".*

Valutazione: Parzialmente positiva

Riguardo al tema della sostenibilità delle costruzioni, i principi contenuti nel DDL appaiono condivisibili, seppure generici. Occorrerà comunque trovare un punto di equilibrio, in fase di attuazione della delega, tra la necessità di mantenere aggiornata la disciplina sulla sostenibilità in relazione al progresso tecnologico nei settori dell'energia, del comfort abitativo, dei materiali edilizi, e la necessità di non appesantire l'apparato normativo con duplicazioni di obblighi, in presenza di altre normative specifiche come quelle sulla prestazione energetica degli edifici o sull'acustica.