

SCUOLA SISTEMA ANCE

EDILIZIA E TERRITORIO

Attività, ambiti di presidio e temi strategici

Direzione Edilizia e Territorio

Francesca Zaccagnini
Responsabile Direzione Edilizia e Territorio



Un presidio trasversale sul comparto privato

Urbanistica

Pianificazione generale e attuativa •
rigenerazione urbana • consumo di suolo • DM
1444/1968 standard urbanistici • vincoli e
paesaggio •

Edilizia

Regolamenti e procedure • permesso di
costruire, SCIA, CILA • contributo di costruzione
• abusi e sanatorie

Casa e gestione immobili

Immobili da costruire • condominio • appalti
privati • locazioni • edilizia sociale e
convenzionata • ricostruzione post-sisma •

Procedure amministrative

Legge 241/1990 • silenzio assenso • accesso agli
atti • conferenza di servizi • profili processuali

Autotrasporto

Disciplina italiana ed europea del trasporto su
strada.

La Direzione analizza le tematiche che incidono sulle costruzioni private, con attività nazionale e monitoraggio delle normative regionali e locali

I temi strategici: una agenda di riforma

01 Rigenerazione urbana e consumo del suolo

Incentivare il riuso per una nuova politica urbana

02 Riforma urbanistica ed edilizia

Revisione delle regole urbanistiche ed edilizie

03 Politiche abitative

La casa come infrastruttura sociale strategica

04 Immobili vincolati

Equilibrio tra tutela e valorizzazione

05 Adattamento e verde urbano

Coniugare sviluppo edilizio e tutela della biodiversità

06 Semplificazione

No a deregolamentare ma semplificare per ridurre gli oneri amministrativi e procedurali

07 Innovazione, qualità e gestione del patrimonio immobiliare

Contrattualistica, ciclo di vita degli edifici, digitalizzazione

SCUOLA SISTEMA ANCE

Costruire le città che cambiano

Casa, rigenerazione urbana e nuove regole
per l'impresa

Direzione Edilizia e Territorio



I trend urbani

La crescita urbana concentra popolazione, domanda abitativa e servizi

MONDO



45%

della popolazione mondiale vive oggi nelle città

8,2 miliardi di abitanti nel mondo

Nazioni Unite, World Urbanization Prospects 2025

EUROPA



75%

dei cittadini UE vive in città e aree urbane

78% previsto entro il 2050

Commissione europea, 2025

ITALIA



36,2%

della popolazione italiana vive nelle 14 città metropolitane

15,4% della superficie nazionale
2050 → 55 milioni di abitanti

ISTAT, Profili Città Metropolitane 2023; Previsioni demografiche 2026

Una pressione crescente sui sistemi urbani: casa, infrastrutture e servizi diventano centrali.

I trend demografici e sociali

Meno popolazione, famiglie più piccole, domanda abitativa più difficile da soddisfare

58,9 mln

residenti al 1° gennaio 2026

25,1%

popolazione di 65 anni e più

355 mila

nati nel 2025

55,0 mln

residenti previsti nel 2050

Demografia

Invecchiamento strutturale

La quota 65+ sale dal 24,7% (1/1/2025) al 34,5% nel 2050.

Calo della popolazione

Lo scenario mediano porta l'Italia a 55,0 milioni di residenti nel 2050.

Natalità ai minimi

355 mila nati nel 2025, -3,9% sul 2024.

Famiglie

37,1%

sono famiglie composte da una sola persona.

28,4%

sono coppie con figli.

20,2%

sono coppie senza figli.

Pressione abitativa

>2 milioni

di famiglie dichiarano di voler cambiare casa.

1 su 3

delle famiglie in affitto spende almeno il 40% del reddito per l'abitazione.

650 mila

famiglie sono in attesa di un alloggio pubblico.

Il punto: cambia la domanda di casa per quantità, composizione e accessibilità.

LE SFIDE AMBIENTALI

Cinque dimensioni, una sola sfida: rendere città e territori più resilienti

SUOLO

rigenerare

ACQUA

gestire

ENERGIA

decarbonizzare

ARIA

migliorare

CLIMA

adattare

Una città sostenibile tiene insieme le cinque dimensioni

Guardare alla trasformazione, non al singolo adempimento

Una visione integrata per rendere possibile la trasformazione della città

01

CASA

Politiche abitative
e accessibilità

02

CITTÀ

Rigenerazione urbana
e governo del territorio

03

REGOLE

Disciplina edilizia
e semplificazione

04

QUALITÀ

Sicurezza, resilienza
e qualità del costruito



LA DOMANDA GUIDA

Come trasformare la città esistente in modo fattibile?

Il punto non è sommare vincoli, ma coordinare
strumenti, regole e investimenti.

Da emergenza abitativa a politica industriale

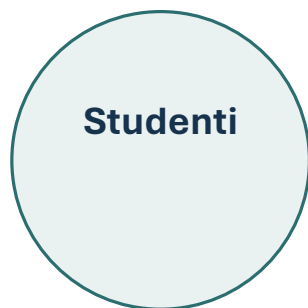
La questione non è solo quante abitazioni servono. È quali abitazioni, dove, per chi e con quale sostenibilità economica.

**OFFERTA + ACCESSIBILITÀ + INVESTIMENTI
+ RIGENERAZIONE + COESIONE SOCIALE**

Non esiste una sola domanda abitativa



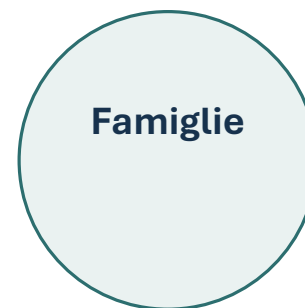
accesso e mobilità



temporaneità



città attrattive



costo e servizi



nuovi modelli

Per l'impresa, segmentare il bisogno significa capire prodotto, localizzazione e modello economico.

Piano Casa 2026: tre linee d'intervento

1

Recupero ERP / ERS

Recupero di alloggi pubblici inutilizzati e promozione dell'edilizia residenziale sociale.

2

Fondo Housing Coesione

Strumento finanziario dedicato a incrementare l'offerta di edilizia pubblica e sociale.

3

Edilizia integrata

Coinvolgimento di capitali privati e quota prevalente di edilizia convenzionata.

il tema chiave: equilibrio tra accessibilità, costo del capitale, tempi e valore dell'operazione?

PIANO CASA: QUASI 1 MILIARDO DISPONIBILE NEL 2027

PIANO CASA: i fondi disponibili per il 1° pilastro – recupero e manutenzione alloggi ERP/ERS

Valori in mln€	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTALE
 Art.2, co. 4 - Fondo per il contrasto al disagio abitativo	116,0	216,0	228,0	180,0	230,0	-	-	-	-	970,0
 Art. 2, co. 5 - Fondo sociale per il clima (*)	266,7	266,7	266,7	266,7	266,7	266,7	266,7	-	-	1.600,0
 Art. 2, co. 6 - Contributi per progetti di rigenerazione urbana	500,0	500,0	500,0	500,0	700,0	700,0	700,0	700,0	700,0	4.800,0
 TOTALE	116,0	982,7	994,7	946,7	996,7	996,7	966,7	700,0	700,0	7.370,0

(*) Stima Ance su dati MASE (Comunicato del 5-8-2025)

Elaborazione Ance su dati pubblici



Le risorse potranno arrivare a circa **10 MILIARDI** se si considerano i fondi nazionali ed europei della politica di coesione che verranno destinati al **2° PILASTRO: FONDO HOUSING COESIONE PER ERP/ERS**

Recuperare il patrimonio. Creare nuova offerta abitativa.

01 RECUPERO E MANUTENZIONE ERP/ERS

Interventi di ripristino, recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, avviati con procedure di evidenza pubblica cui possono partecipare anche i soggetti attuatori dell' edilizia integrata.

02 RICOGNIZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

Il Commissario avvia la ricognizione degli immobili pubblici, compresi quelli inseriti nel programma di valorizzazione e dismissione, da destinare a progetti di ERS.



DUE LEVE, UN OBIETTIVO

La governance

RECUPERO ERP/ERS + RICONVERSIONE IMMOBILI PUBBLICI



MONITORA L'ATTUAZIONE E IL COORDINAMENTO

Fondo Housing Coesione

| Una leva nazionale per casa pubblica, sociale e valorizzazione del patrimonio

GESTIONE

INVIMIT

DOTAZIONE INIZIALE

€100 milioni

RISORSE

FSC 2021–2027

OBIETTIVO

Più offerta abitativa, più valore al patrimonio

Interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, anche attraverso la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente.

ALIMENTAZIONE INTEGRATIVA

Una dotazione che può crescere

Regioni e Amministrazioni possono conferire risorse delle politiche di coesione nazionali ed europee, inclusi i Fondi strutturali 2021–2027 destinati alla casa accessibile.



**Patrimonio pubblico → nuova offerta
abitativa**

Le semplificazioni

| Cinque leve operative, dalla SCIA agli standard dimensionali

01	TITOLO EDILIZIO	SCIA	Ristrutturazioni e demo-ricostruzioni con incremento fino al 20%
02	PROCEDURA	30 giorni	Conferenza di servizi semplificata. 40 giorni se partecipano amministrazioni preposte alla tutela di interessi sensibili
03	CAMBI D'USO	Art. 23-ter	Applicazione delle regole del DPR 380/2001, salve ulteriori incentivazioni regionali o comunali
04	PUBBLICA UTILITÀ	Automatica	L'approvazione dei progetti nei programmi indicati comporta la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi di legge
05	STANDARD ALLOGGI	Art. 24, c. 5-bis	Ammissibili i requisiti dimensionali minimi previsti dal TU 380/2001

Un modello per ampliare l'offerta abitativa accessibile

PER CHI

STUDENTI

LAVORATORI

STAGIONALI

FORZE DELL'ORDINE

1

Capitale privato

Prevalente apporto di capitali privati, con eventuali risorse pubbliche disponibili.

2

Rigenerazione prima di tutto

Priorità a rigenerazione urbana, riuso di aree urbanizzate e degradate e riqualificazione del patrimonio esistente.

3

Premialità fino al 35%

Incremento della superficie utile fino al 35%, anche differenziato tra quota convenzionata e libera.

Un mix che tiene insieme accessibilità e sostenibilità?

MIX FUNZIONALE

Spazi e servizi di
prossimità
(senior, cohousing)



70% CONVENZIONATA

30% LIBERA

Destinazioni non
residenziali

Prezzi accessibili

-33%

Vendita/affitto ridotti del 33% rispetto ai valori OMI o ai valori effettivi di mercato calcolati dal Comune in convenzione.

Equilibrio economico

PEF

Garanzia dell'equilibrio del PEF durante l'arco di attuazione del progetto.

Vincolo nel tempo

30

Vincolo di destinazione d'uso per 30 anni.

fuori dal
calcolo del
70%

Premialità

35%

Incremento superficie utile max 35% anche in misura differenziata per quota convenzionata e libera e fatte salve le previsioni ordinarie da applicare alla quota libera

Le leve per i grandi progetti strategici

01

SUPERFICI

Quota convenzionata esclusa dal computo della SL

02

BONIFICHE

Costi portati a scomputo diretto degli oneri di urbanizzazione

03

TEMPI

Conferenza di servizi semplificata: 30 giorni, 40 con interessi sensibili

04

URBANISTICA

Cambi d'uso in deroga, agevolazioni standard e incrementi fino al 35%

05

PIANI

Possibile deroga ai piani vigenti alle condizioni previste; valutazione d'impatto per interventi ≥ 100 unità

06

ATTI

Riduzione del 50% degli oneri notarili connessi agli interventi

Premminente interesse strategico nazionale + Commissario straordinario

La casa accessibile deve essere anche realizzabile



Qual è oggi il principale ostacolo alla realizzazione di alloggi accessibili?

LA CASA COME INFRASTRUTTURA SOCIALE PER LA COMPETITIVITÀ DEI TERRITORI



AUMENTARE L'OFFERTA



ATTIVARE IL PATRIMONIO



RENDERE ATTUABILE

- **LA CASA È UN'INFRASTRUTTURA SOCIALE STRATEGICA PER LA COMPETITIVITÀ DELLE CITTÀ'**

Serve una strategia strutturale focalizzata ad aumentare l'offerta abitativa attraverso: recupero del patrimonio esistente, rigenerazione urbana, valorizzazione di aree sottoutilizzate e, dove necessario, nuove espansioni urbane ben pianificate e sostenibili. La casa non è un ulteriore standard urbanistico da garantire. È lo standard urbano fondamentale su cui si regge la tenuta economica e sociale delle città. La casa non è un servizio accessorio della città.

- **VALORIZZARE IL PATRIMONIO PUBBLICO PER CREARE CASE, SERVIZI E COMUNITÀ**

Il patrimonio pubblico inutilizzato (ex caserme, uffici, aree dismesse) rappresenta una grande opportunità per realizzare alloggi accessibili, servizi e spazi di qualità, contribuendo al tempo stesso alla riqualificazione urbana senza ulteriore consumo di suolo. La ricognizione prevista dal Piano Casa è un primo passo importante, ma occorre trasformare questo patrimonio in progetti concreti attraverso procedure più snelle, partenariati pubblico-privati e strumenti capaci di attrarre investimenti privati.

- **EDILIZIA INTEGRATA: MAGGIORE IMPULSO AGLI OPERATORI PRIVATI**

Agevolare anche i progetti diffusi nelle piccole realtà urbane del nostro Paese coinvolgendo attraverso misure incentivanti anche la rete delle imprese più piccole e anche locali. Servono maggiore flessibilità urbanistica, semplificazioni procedurali e strumenti, anche fiscali, che rendano economicamente sostenibile la produzione di alloggi accessibili. E' necessario rafforzare il Piano con ulteriori misure, anche di natura fiscale, e valorizzare il ruolo delle amministrazioni locali, che conoscono meglio i bisogni delle comunità.

Senza una risposta strutturale al fabbisogno abitativo non crescono città, imprese e territori.

COSA PUÒ FARE L'EUROPA?

Casa emergenza
comune in Europa

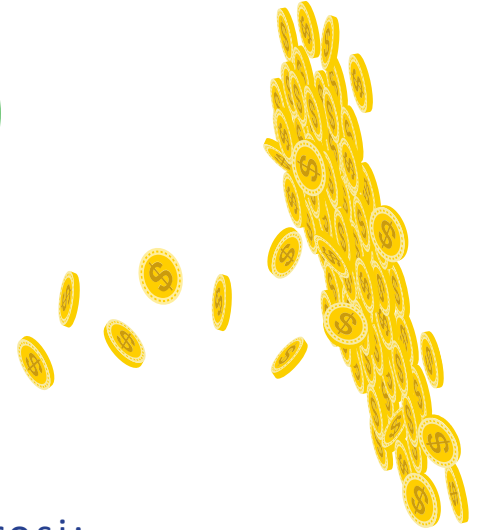
Prezzi delle case in UE
+48% tra il 2015 e il 2023

Affitti più onerosi:
tra il 2010 e il 2022 **+18%**



Per la prima volta un Commissario
europeo per l'emergenza abitativa

Sostenere gli stati membri e gli enti locali
con una strategia comune



PIANO DELLA COMMISSIONE EUROPEA

Il Piano propone 4 pilastri

- ❖ Aumentare l'offerta
- ❖ Mobilitare investimenti
- ❖ Semplificare le norme
- ❖ Proteggere i vulnerabili e sostenere i gruppi più colpiti (*giovani, studenti, anziani*)
anche tramite progetti di cohousing e intergenerazionali



AFFORDABLE HOUSING ACT

Bozza di Regolamento UE sugli affitti brevi

COSA PREVEDE

- Maggiori poteri ai Comuni nelle “aree a stress abitativo”
- Possibilità di limitare o contingentare gli affitti brevi
- Vincoli urbanistici per tutelare la residenza stabile
- Limitazioni ad usi diversi dall’abitazione principale

IMPATTI PER L’ITALIA

- Maggiore discrezionalità dei Comuni
- Possibili limitazioni alla proprietà privata

POSIZIONE ITALIA

Garantire l’equilibrio tra diritto all’abitare e tutela della proprietà privata. Evitare vincoli generalizzati che riducano investimenti e rigenerazione urbana.

L’emergenza abitativa si affronta aumentando l’offerta di alloggi, non solo limitando gli utilizzi degli immobili.

2 RIGENERAZIONE URBANA

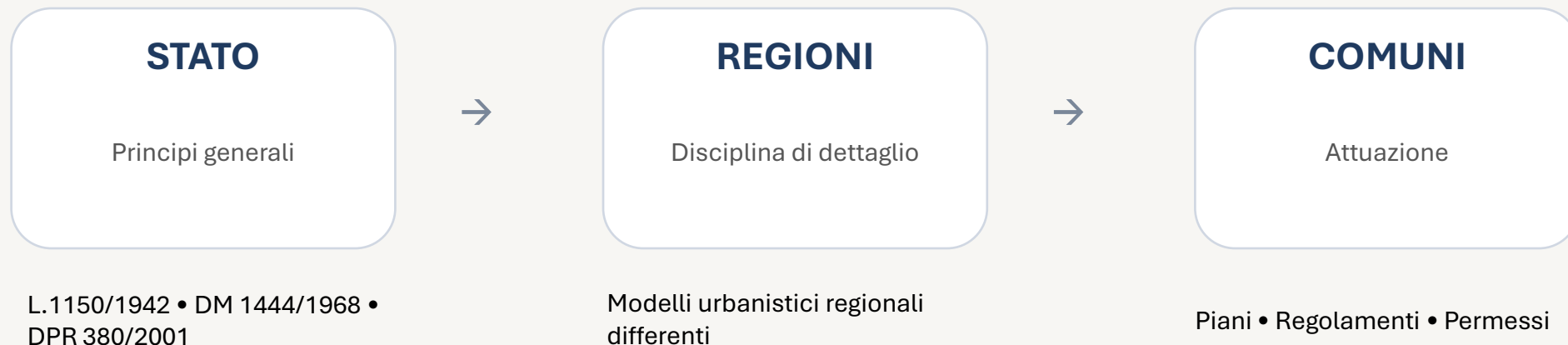
**Non ristrutturare edifici.
Trasformare pezzi di città**

Valore immobiliare + spazio pubblico + funzioni + servizi + qualità ambientale

Urbanistica ed edilizia: competenze frammentate

Legge 1150/42
5 modifiche in 83
anni - 24 norme
abrogate

DPR 380/2001
più di 100
modifiche in 23
anni



27 LEGGI REGIONALI DICHIARATE INCOSTITUZIONALI
Conflitto Stato-Regioni e incertezza applicativa (2021-2026)

Quasi tutte le regioni hanno approvato norme sulla rigenerazione urbana e il recupero edilizio

 **Regioni dotate di numerose regole**

 **Regioni dotate di alcune regole**

 **Regioni prive di regole**



- *È fermo al Senato il disegno di legge per la rigenerazione urbana (n. 761²⁷ e abb.)*
- **Obiettivi** → Garantire:
 - ✓ governance nazionale organica e unitaria
 - ✓ quadro omogeneo per interventi sul patrimonio edilizio
 - ✓ incentivi urbanistici, economici e fiscali



MODELLI DI PIANIFICAZIONE – STRUMENTI PER LA RIGENERAZIONE URBANA

MODELLI DI PIANIFICAZIONE	STRUMENTI DI RIGENERAZIONE	INCENTIVI PRINCIPALI
◆ Tradizionale (PRG)	 Accordi Operativi	 Premialità volumetriche 20%-60%
◆ Strutturale-operativo	 Ambiti di rigenerazione	 Riduzione contributo di costruzione e oneri
◆ PUG - Modello negoziale Accordi pubblico-privati e programmazione integrata	 Programmi di rigenerazione urbana (es. PIRU)	 D deroghe a distanze, altezze e densità
		 Cambi d'uso semplificati
		 Crediti edilizi e delocalizzazione
		 Monetizzazione standard urbanistici

R
I
G
E
N
E
R
A
Z
I
O
N
EU
M
A
N
A

U
R
B
A
N
A

- **Miglioramento** della qualità della vita – ambientale, sociale, culturale, attrattivo
- **Potenziamento dell’economia locale** e delle politiche di sostegno in termini occupazionali

- **Diversificare le attività** – passaggio dalla mono-funzionalità alla mixité funzionale
- **Creare coesione sociale** (es. spazi pubblici di qualità)
- **Governance “aperta”** - partnership pubblico - privato nella individuazione delle strategie territoriali

La rigenerazione cambia scala

EDIFICIO

recupero e
prestazioni

ISOLATO

mix di funzioni

QUARTIERE

spazio pubblico e servizi

Più aumenta la scala, più contano governance, procedure e sostenibilità economica.

RIGENERAZIONE URBANA: LA STRADA PER IL CONTENIMENTO DEL SUOLO

660 mld €

Investimenti e fatturato immobiliare

1.240 mld €

Ricadute economiche e sociali

17,5-26 mld €/anno

Gettito aggiuntivo per lo Stato

855 km²

Aree rigenerabili entro il 2050

320 mln m²

Superfici potenzialmente realizzabili

100.000

Nuovi posti di lavoro

La rigenerazione urbana non è un'alternativa al consumo di suolo zero: è la condizione necessaria per raggiungerlo.

Il punto ANCE: rigenerazione come modello ordinario

La direzione

Portare la rigenerazione fuori dalla logica dei programmi straordinari e dentro il modo normale di trasformare le città.

Le condizioni

- ✓ **Dichiarazione interesse pubblico degli interventi di rigenerazione sia pubblici che privati**
- ✓ **Incentivi urbanistici e agevolazioni fiscali**
- ✓ **Percorsi snelli**
- ✓ **Fondo unico a lungo termine**
- ✓ **Revisione normativa sugli standard urbanistici**

Perché un progetto di rigenerazione si ferma?



Ogni passaggio aggiunge tempo, rischio e costo del capitale.

La semplificazione non è un tema amministrativo: è una leva di fattibilità.

Caso: un'ex area produttiva - industriale dismessa



SCENARIO

- Area dismessa vicina al tessuto residenziale
- Edifici esistenti da valutare
- Mix funzionale: residenza, servizi, commercio e spazi pubblici

CRITICITÀ PER IL COSTRUTTORE

- Bonifiche ambientali: costi e tempi incerti
- Vincoli sugli edifici esistenti
- Fattibilità economico-finanziaria
- Variante urbanistica e iter autorizzativo
- Opere pubbliche e standard urbanistici

VOI COSA GUARDATE PER PRIMO?

3 ADATTAMENTO E VERDE URBANO

**Non solo contrastare il caldo.
Rendere le città resilienti.**

Verde urbano + suolo permeabile + acqua + ombreggiamento + qualità della vita



EUROPA 2030-2050: SUOLO, NATURA E CITTÀ

1. DIRETTIVA MONITORAGGIO DEL SUOLO

- Sistema europeo di monitoraggio
- Prevenzione del degrado
- Recupero dei suoli compromessi

2. NATURE RESTORATION LAW

- Stop alla perdita netta di verde urbano entro il 2030
- Dal 2031 incremento di verde e copertura arborea
- Integrazione del verde negli edifici

3. PIANO NAZIONALE DI RIPRISTINO

- Misure di ripristino degli ecosistemi
- Priorità e cronoprogramma
- Monitoraggio e coordinamento con la pianificazione

IMPLICAZIONI PER LE COSTRUZIONI

- Maggiore attenzione al consumo di suolo
- Infrastrutture verdi e Nature Based Solutions
- Centralità della rigenerazione urbana

POSIZIONE ANCE

- No a nuovi piani settoriali
- Integrazione nella pianificazione ordinaria
- Obiettivi sostenibili sul piano tecnico ed economico

Rigenerazione urbana, resilienza climatica e capitale naturale devono procedere insieme.

DIRETTIVA UE 2025/2360

PERCORSO

23 ottobre 2025

Approvazione

16 dicembre 2025

Entrata in vigore

17 dicembre 2028

Recepimento

COSA PREVEDE

✓ Nessun target vincolante di riduzione del consumo di suolo

✓ Definizioni comuni a livello europeo

✓ Indicatori per il monitoraggio del consumo di suolo

✓ Autonomia degli Stati membri nelle politiche territoriali

PRINCIPI DI MITIGAZIONE DEL SUOLO

- evitare o ridurre il più possibile il consumo di suolo, incoraggiare il riutilizzo dei suoli impermeabilizzati
- In caso di consumo di suolo, cercare di compensare in misura ragionevole la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, anche mediante il rendimento generato dai servizi ecosistemici, incoraggiando la deimpermeabilizzazione e la ricostituzione delle zone che sono state sottoposte a rimozione del suolo.



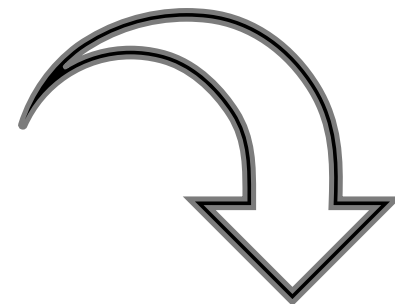
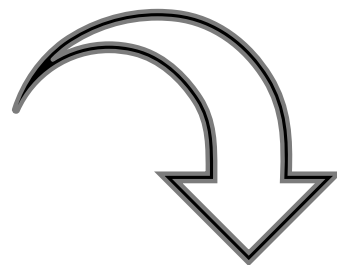
L'ATTUAZIONE

DDL DELEGAZIONE EUROPEA 2026

- Approvato dal Consiglio dei Ministri il **4 agosto 2026**
- Presentato in Parlamento il **2 settembre 2026**
(Atto Senato n. 2025)

Delega al recepimento della Direttiva sul monitoraggio del suolo

- Governance → **MASE** → Tavoli coordinamento strategico
- Monitoraggio del suolo → **distretti, autorità competenti, sistema degli indicatori**
- Introduzione **principi di mitigazione del consumo di suolo**
- Decreto legislativo approvato previo **parere della Conferenza unificata**



NATURE RESTORATION LAW: NORME DI INTERESSE

Più verde urbano e un Piano Nazionale di Ripristino

ART. 8 | ECOSISTEMI URBANI

2030

Nessuna perdita netta di spazi verdi urbani e copertura arborea rispetto al 2024

2031

Tendenza all'aumento degli spazi verdi urbani

2031

Tendenza all'aumento della copertura arborea urbana

ART. 14 | PIANO NAZIONALE DI RIPRISTINO

Settembre 2026 -> Invio del Piano alla Commissione UE

Marzo 2027 -> Valutazione della Commissione

Settembre 2027 -> Piano definitivo

OBIETTIVO EUROPEO: più verde urbano, più alberi e una pianificazione nazionale coordinata

IL PERCORSO: DAL NRL AL PNR



18 agosto 2024

*Approvazione
Regolamento europeo*

Maggio – luglio 2026

Consultazione pubblica

1 settembre 2026

*scadenza presentazione
PNR*

ITALIA

Bozza del Piano non ancora trasmessa

UNIONE EUROPEA

7 Paesi hanno trasmesso il Piano (*Austria, Bulgaria, Irlanda, Lussemburgo, Paesi Bassi, Portogallo e Spagna*)

20 Stati ancora no

PROSSIMA SCADENZA CHIAVE: Presentazione del PNR alla Commissione UE

PNRN: Rigenerazione Urbana Nature Positive

Visione ANCE

Visione

Transizione ecologica come motore di sviluppo urbano, biodiversità e resilienza climatica.

Principi

No a nuovi vincoli e piani settoriali. Sì a una strategia integrata nella pianificazione ordinaria.

Attuazione

Rigenerazione urbana come principale strumento di ripristino: più natura di quella consumata.

Incentivi

Strumenti finanziari e premialità per verde, tetti verdi, drenaggio sostenibile e infrastrutture verdi.

Governance

Supporto a Comuni e imprese, dati territoriali aggiornati e sistemi informativi condivisi.

Gestione

Trasformare il verde da costo a infrastruttura urbana durevole e sostenibile.

Il Piano Nazionale di Ripristino della Natura deve essere un'occasione di rigenerazione urbana, supportata da incentivi, semplificazione e integrazione nella pianificazione esistente

4 REGOLE EDILIZIE

**Non solo costruire.
Dare certezza agli investimenti.**

PRATICHE

AUTORIZZAZIONI

NORMATIVE

PERMESSI

Tempi + regole chiare + interpretazioni uniformi + certezza del diritto



Domande che incidono sul valore

1

Stato legittimo?

2

**Difformità?
Tolleranze?**

3

**Destinazione
d'uso?**

4

Vincoli?

5

Agibilità?

6

**Individuazione
categoria intervento?**

7

**Procedure e
Tempi
autorizzativi?**

Una criticità scoperta tardi può cambiare prezzo, tempi, progetto o decisione di investimento.

“Salva Casa”: quali novità

COSA SI È SEMPLIFICATO

Stato legittimo, Tolleranze, Difformità parziali/Variazioni essenziali (nuovo accertamento di conformità)
Deroga requisiti igienico sanitari (altezze/dimensioni)
cambi d'uso.

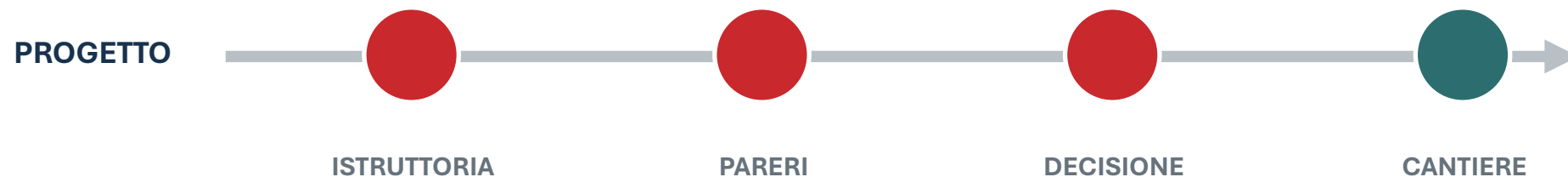
DOVE SERVE ATTENZIONE

Rapporto tra disciplina statale, norme regionali, strumenti comunali e vincoli

COSA RESTA APERTO

Certezza interpretativa, uniformità applicativa e tempi dei procedimenti.

Il tempo è una voce di costo



Più l'esito è incerto, più cresce il rischio richiesto dall'investimento.

Titolo edilizio / regime	Principali interventi	Tempi procedurali
Edilizia libera	• Manutenzione ordinaria • Eliminazione barriere architettoniche senza alterazione della sagoma • Altri interventi di cui all'art. 6 DPR 380/2001	Nessuna autorizzazione preventiva → Avvio immediato dei lavori
CILA	• Manutenzione straordinaria non strutturale • Restauro e risanamento conservativo leggero • Frazionamenti e accorpamenti senza modifiche strutturali	Efficacia immediata → Presentazione della comunicazione asseverata prima dell'inizio dei lavori
SCIA	• Manutenzione straordinaria con opere strutturali • Restauro e risanamento conservativo pesante • Ristrutturazione edilizia "leggera"	Avvio immediato dei lavori → Potere di controllo dell'amministrazione entro 30 giorni
SCIA alternativa al Permesso di Costruire	▪ Ristrutturazione edilizia "pesante" (che trasformano l'organismo edilizio o comportano variazioni essenziali)	Efficacia differita → Inizio lavori dopo 30 giorni dalla presentazione
Permesso di Costruire	▪ Ristrutturazioni importanti su immobili vincolati (nei limiti di legge) ▪ Nuova costruzione ▪ Ristrutturazione urbanistica	Istruttoria ordinaria: 60-90 giorni (senza conferenza servizi) → Inizio lavori entro 1 anno dal rilascio → Fine lavori entro 3 anni dall'inizio

Evoluzione della Demolizione e Ricostruzione

- **2001 | DPR 380** Ricostruzione fedele: stessa sagoma e volume
- **2002 | D.Lgs. 301/2002** Eliminato il requisito di piena fedeltà
- **2013 | DL 69** Superamento del vincolo della sagoma
- **2020 | DL 76** Indicati espressamente i requisiti variabili sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e consentiti "incrementi di volumetria per promuovere interventi di rigenerazione urbana
- **2022 | DL 17 e DL 50** Eliminazione delle norme restrittive su immobili soggetti a tutela del Dlgs 42/2004



Milano

Le contestazioni



Piano Attuativo

Art. 41-quinquies, comma 6 della Legge 1150/1942: con altezza superiore ai 25 metri e volume oltre 3 mc/mq è necessario un piano attuativo e il rispetto delle prescrizioni del DM 1444/1968.

Qualificazione dell'Opera

Art. 3, comma 1, lett. d) DPR 380/2001: contestata la qualificazione come ristrutturazione edilizia anziché nuova edificazione, trattandosi di demolizione totale e ricostruzione.

Procedura Autorizzativa

Art. 23 DPR 380/2001: contestato il ricorso alla SCIA in assenza dei presupposti previsti dalla normativa per l'applicazione alternativa al PdC.

Consiglio di Stato,
sez. IV, 22 maggio
2026, n. 4155

La ristrutturazione edilizia comprende anche interventi che conducono a modifiche radicali dell'edificio preesistente, ivi inclusa la demo ricostruzione con differenti collocazioni spaziali, caratteristiche architettoniche e, in determinati casi, volumetriche del nuovo edificio, sicché quello che ormai differenzia la ristrutturazione edilizia dalla nuova costruzione è soltanto la preesistenza, nella prima tipologia di intervento, di un fabbricato, mentre la nuova costruzione si concretizza in una trasformazione del territorio implicante un consumo di suolo del tutto nuovo ((cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 4 febbraio 2020, n. 907; Id., 12 maggio 2022, n. 3750).

La giurisprudenza ha chiarito che , nell'ipotesi di ristrutturazione urbanistica, oggetto della trasformazione è il tessuto urbanistico-edilizio e non il singolo edificio, con la conseguenza che la ristrutturazione urbanistica, definibile come un "insieme sistematico di interventi di edilizia" tali da trasformare il tessuto urbano, non ricorre in presenza di un singolo intervento edilizio (Cons. Stato, Sez. I, 30 novembre 2012, n. 4938)

Consiglio di Stato,
sez. IV, 4 novembre
2025, n. 8542

Il requisito della **neutralità** richiede che:

- l'intervento deve avere ad oggetto **un unico edificio**, nel senso che nella fase di ricostruzione è precluso – o meglio, esorbita dall'ambito della “ristrutturazione ricostruttiva” – l'accorpamento di volumi precedentemente espressi da manufatti diversi ovvero il frazionamento di un volume originario in più edifici di nuova realizzazione;
- l'intervento deve avere necessariamente **una contestualità temporale tra la demolizione e la ricostruzione**, dando luogo ad una “unitarietà” dell'intervento prospettato, nel senso, dunque, che entrambe debbono essere legittimate dal medesimo titolo edilizio;
- il volume dell'edificio ricostruito non può superare quello del fabbricato demolito, perché si stabilisce che **gli incrementi di volumetria sono ammissibili «nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali»**, ossia, come precisato dalla sentenza del Cons. Stato, sez. IV, 2 maggio 2024, n. 4005, “l'incremento volumetrico eccezionalmente conseguibile con un intervento di ristrutturazione edilizia è soltanto quello specificamente ammesso una tantum dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali per tale tipo di intervento edilizio e non quello (eventualmente) maggiore connesso all'indice edificatorio previsto per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica».

RIFORMA EDILIZIA

RIGENERARE IL PATRIMONIO ESISTENTE

Recupero e riuso
Flessibilità cambi d'uso
Categorie edilizie razionalizzate
SCIA/CILA rafforzate
Potenziamento PDC convenzionato

DIGITALIZZARE LE PROCEDURE

Sportello unico digitale
Conferenza semplificata
Certezza dei tempi e delle decisioni

COMPETITIVITÀ E INVESTIMENTI

Riduzione oneri
Revisione parametri
Coordinamento fiscalità e ambiente

OBIETTIVO

Trasformare il DPR 380/2001 in uno strumento di rigenerazione urbana, riduzione del consumo di suolo e accelerazione degli investimenti.

Norme più semplici + Tempi certi + Valorizzazione dell'esistente = Sviluppo sostenibile



OBIETTIVO → Legge Delega per la revisione del Dpr 380/2001



TEMATICHE AFFRONTATE

- ✓ Principi generali (*definizione di un testo unico/ coordinamento normativa urbanistica, paesaggio, sanitaria etc./ priorità del recupero e della rigenerazione urbana*)
- ✓ Rapporto competenze Stato/Regioni/Enti locali
- ✓ LEP
- ✓ Stato legittimo
- ✓ Categorie di intervento edilizio
- ✓ Titoli abilitativi edilizi
- ✓ Procedure edilizie
- ✓ Difformità e procedure di sanatoria
- ✓ Cambi d'uso/onerosità/agibilità
- ✓ Disciplina tecnica e sostenibilità ambientale delle costruzioni

DDL «DELEGA CODICE EDILIZIA E COSTRUZIONI»

CATEGORIE DI INTERVENTO



❖ **Razionalizzazione, riordino e revisione** sulla base dei seguenti criteri:

- rilevanza intervento
- natura oggettiva intervento
- impatto urbanistico-edilizio intervento.



❖ **Distinzione fra macrocategorie di interventi:**

- trasformazione edilizia e urbanistica del territorio
- trasformazione del patrimonio edilizio esistente, anche di natura ricostruttiva, con particolare riferimento ad attività di demolizione e ricostruzione di immobili esistenti
- adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente che non incidono su parti strutturali edificio o sui prospetti
- manutenzione ordinaria e realizzazione di opere minori

CAMBI D'USO



- ✓ riordino e semplificazione attraverso standard procedurali applicabili sull'intero territorio nazionale
- ✓ misure idonee a valorizzare il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee nell'ambito del tessuto urbanizzato
- ✓ distinzione fra mutamenti senza opere o con opere anche associate al rilascio di titoli in sanatoria

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI



- ❖ **Razionalizzazione, riordino e semplificazione, secondo criteri di proporzionalità in funzione della tipologia di intervento, anche attraverso il ricorso a istituti di autocertificazione e asseverazione e al silenzio assenso al fine tra l'altro di:**
 - ✓ **individuare le categorie di intervento soggette a CILA, SCIA, anche alternativa, o al rilascio del PDC**
 - ✓ **definire i casi in cui, in ragione dello stato delle urbanizzazioni, la realizzazione di interventi edilizi può essere consentita senza la preventiva adozione di strumenti attuativi** → *Relazione illustrativa: «superare la rigidità di una pianificazione che talvolta blocca interventi in aree già dotate delle necessarie infrastrutture e servizi, consentendo una maggiore flessibilità e tempestività nella riqualificazione o nello sviluppo di zone consolidate»*
 - ✓ **disciplinare i criteri e il procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, consentendone l'utilizzo anche per interventi edilizi ai quali siano riconosciute finalità di rigenerazione urbana** → *Relazione illustrativa: «punto di particolare rilevanza strategica», «anche per interventi edilizi privati ai quali l'amministrazione comunale abbia riconosciuto formalmente una finalità di rigenerazione urbana»*



AGIBILITA'

- ✓ Revisione, riordino e semplificazione della disciplina relativa all'agibilità con particolare riferimento alle modalità, termini, oggetto e documentazione da allegare alla SCA (*segnalazione certificata di agibilità*)



DIGITALIZZAZIONE – ANAGRAFE E FASCICOLO DIGITALE DELLE COSTRUZIONI

- ✓ la promozione di processi di digitalizzazione dei procedimenti edilizi fondati sull'interoperabilità delle banche dati in possesso delle pubbliche amministrazioni, anche funzionali all'istituzione e progressiva attuazione di un'anagrafe e di un fascicolo digitale delle costruzioni



LA CITTÀ 2030-2050

L'impresa non è solo esecutore È un soggetto della trasformazione urbana

Capire domanda, regole, territorio e finanza diventa parte del mestiere.

Cinque idee da portare in impresa

- 1** La casa è tornata una politica strategica

- 2** La rigenerazione è un mercato della trasformazione urbana.

- 3** La fattibilità normativa è parte di quella economica

- 4** Il patrimonio esistente è problema e opportunità.

- 5** **L'impresa deve leggere la città prima del cantiere**

Il valore sociale e l'importanza del ruolo dei costruttori

- *Da costruttori di edifici a costruttori di comunità*
- *Rigenerare luoghi per rigenerare le persone*
- *Restituire identità a un territorio e alle persone che lo vivono*



SCUOLA SISTEMA ANCE
EDILIZIA E TERRITORIO
Direzione Edilizia e Territorio

PIÙ VALORE
ALLE PERSONE
PIÙ FUTURO
AI TERRITORI

Grazie per l'attenzione

Costruire le città che cambiano

Francesca Zaccagnini

Responsabile Direzione Edilizia e Territorio

SCUOLA SISTEMA ANCE • EDILIZIA E TERRITORIO

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI