

**Delega al Governo per il riordino delle disposizioni  
legislative in materia di costruzione  
DDL n. 1679/S**

**Audizione di**

**Reteimpresa.net**

***Presso L'8° Commissione (Lavori pubblici, Comunicazioni)  
del Senato della Repubblica Italiana***

12 aprile 2022

Il Disegno di legge 1679/S proposto dai senatori Santillo, Mollame, Castellone, Marilotti, Angrisani, Gaudiano, Donno, Romano, Accoto, Santangelo, Lannutti, Presutto, Guidolin, Lupo, Pavanelli, Croatti e Fede nasce dalla reale esigenza di revisione della disciplina edilizia contenuta in gran parte nel D.P.R. n. 380/2001 recante *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* e nel D.M. 1444/1968 recante *“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967”* ed è un'esigenza condivisa anche da RETEIMPRESA.NET.

La riforma del testo normativo che riguarda l'edilizia e l'urbanistica deve essere incardinata su alcuni principi chiave che da una parte devono contemplare le differenze significative tra i vari territori, dall'altra devono consentire agli operatori del settore un'uniformità delle procedure che rappresenti davvero la semplificazione a cui tutti miriamo.

Il D.P.R. n. 380/2001 nasce in un momento storico di espansione che non esiste più. Oggi l'attività edilizia è concentrata sul recupero del patrimonio edilizio come dimostrano anche le numerose misure fiscali messe a punto per incentivare gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti.

Ma, benché il D.P.R. n. 380/2001 non sia più in linea con l'attuale attività edilizia, è fuori ogni dubbio che oltre 20 anni di applicazione, modifiche e di interventi della giurisprudenza di ogni ordine e grado, siano riusciti da una parte a colmare alcuni vuoti normativi e dall'altra ad evidenziare le criticità che il legislatore dovrebbe risolvere al più presto.

In questo contesto, è chiaro che il processo di riforma del testo unico edilizia non deve sacrificare l'esperienza maturata in questi anni sull'altare di una ormai abusata parola **"semplificazione"**. Semplificare sì, ma con giudizio.

Sarebbe opportuno far partire la riforma dall'attuale impianto normativo, che se pur imperfetto risulta oggi essere ben strutturato e collaudato.

Il futuro testo unico edilizia deve accogliere alcune importanti sfide che riguardano:

- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- le misure di incentivazione;

L'esperienza maturata nel corso dell'ultimo biennio con le detrazioni fiscali del 110% ha evidenziato le maggiori criticità, ovvero:

- lo stato di salute edilizio, urbanistico e strutturale del parco immobiliare;

- l'assenza di procedure informatiche omogenee.

La vera semplificazione dovrà partire dalla consapevolezza di un patrimonio edilizio imperfetto che necessita di strumenti che possano aiutare le pubbliche amministrazioni e i contribuenti a raggiungere lo stato legittimo, introdotto per la prima volta dal D.L. n. 76/2020 cosiddetto “Decreto Semplificazioni”.

Con il Decreto n. 441 dell'11 novembre 2021, il Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS), prof. Enrico Giovannini, ha pubblicato l'elenco dei componenti di una Commissione che si occuperà della riforma della normativa nazionale in materia di pianificazione del territorio, standard urbanistici e in materia edilizia.

Senza nulla togliere ai soggetti scelti dal Ministro, fa riflettere la massiccia presenza di legali, amministrativi, professori e la quasi totale assenza di figure legate all'attività di libero professionista. Su 22 componenti, solo 4 sono architetti, solo 2 liberi professionisti e non figurano ingegneri e geometri o rappresentanti dei costruttori edili.

Tra le altre cose sembra essere sparita dai radar del Governo la bozza della nuova disciplina delle costruzioni realizzata da un Tavolo tecnico istituito presso il CSLP dopo due anni di confronti a cui hanno partecipato:

- i Ministeri delle Infrastrutture (MIT), dei Beni Culturali (MiBACT), dell'Ambiente, della Funzione Pubblica, della Giustizia;
- la Conferenza Unificata delle Regioni e province Autonome di Bolzano e Trento;
- l'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI);
- l'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE) che ha assunto la Segreteria Tecnica;
- la Rete delle Professioni Tecniche.

Una bozza di riforma che parte dall'attuale impianto normativo formato da 138 articoli, arrivando ad un nuovo testo da 142 articoli suddivisi in 7 titoli:

- Titolo I - Contenuti e disposizioni generali
- Titolo II - Disciplina delle attività edilizie
- Titolo III - Resistenza e stabilità delle costruzioni
- Titolo IV - Sostenibilità delle costruzioni
- Titolo V - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche nelle costruzioni

- Titolo VI - Disposizioni transitorie
- Titolo VII - Disposizioni finali

Partendo dal testo della revisione del Testo Unico dell'Edilizia, che si deposita unitamente a questa relazione ritroviamo alcune interessanti modifiche rispetto all'attuale testo del DPR 380/2001, che dovranno essere adottate dal Governo.

Inoltre riteniamo utile inserire nel testo della legge Delega alcuni principi cardini essenziali per un effettivo cambio di marcia della macchina amministrativa, nello specifico:

- introduzione dei fascicoli virtuali per gli edifici di nuova costruzione e/o esistenti;
- introduzione di portali informatici territoriali per la gestione dei processi amministrativi;
- implementazione informatizzata dell'accertamento delle conformità, controllo procedurale immediato a campione per le cosiddette opere minori alla presentazione delle domande; per le opere sostanziali, definizione di un processo di controllo con conferenza di servizi attraverso un'individuazione univoca delle conformità, al fine di accertare la regolarità documentale;
- introduzione della certificazione di agibilità virtuale degli edifici, a conclusione del primo iter di modifica straordinario di manutenzione dell'edificio esistente o a completamento del costruito per i nuovi edifici, rilascio dal D.L. o tecnico abilitato;
- modifica dell'attuale definizione di ristrutturazione edilizia che possa contenere al suo interno anche gli interventi di demolizione e ricostruzione senza alcun vincolo su modifiche di volumetria, sagoma, caratteristiche plano-volumetriche, anche in presenza di vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali);
- modifica delle attuali procedure previste per l'accertamento di conformità che consentano la sanatoria di abusi che presentino la conformità alla disciplina attuale senza riferimenti a quella passata (eliminare la doppia conformità).
- introduzione di partenariato pubblico-privato per accelerare e garantire semplificazione e massima efficienza dei processi di agibilità post-evento, coinvolgendo direttamente i soggetti pubblici e/o privati coinvolti nell'evento, attraverso un iter informatizzato.
- adozione di nuovi sistemi di protezione antisismica nelle nuove costruzioni nell'ottica di ammodernamento e innovazione delle costruzioni;
- introduzione di portali informatici territoriali per l'inserimento e il controllo delle opere legate al dissesto idrogeologico e al rischio incendio nelle costruzioni, con l'individuazione di un sistema di controlli e di autorizzazioni per le opere eseguite dallo Stato o per conto dello Stato o comunque di interesse statale;
- introduzione di modelli da adottare nelle costruzioni con parametri standard richiesti per tipologia di intervento, al fine di individuare criteri generali in materia di sostenibilità

ambientale, gestione dei materiali derivanti dall'attività di demolizione, l'utilizzo di materiali riciclati, l'efficientamento energetico nel rispetto della normativa europea e delle iniziative regionali adottate in tale ambito.