



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



REGIONE DEL VENETO

PNRR - Investimento 2.2 "Task force digitalizzazione, monitoraggio e performance" della M1C1
Sub-investimento 2.2.1: "Assistenza tecnica a livello centrale e locale del PNRR" – CUP: H11B21007650006

Schema di Disegno di legge recante “Delega al Governo per l’adozione del Codice dell’edilizia e delle costruzioni”.

SINTESI

Il Consiglio dei Ministri del 4 dicembre 2025 ha approvato lo schema di Disegno di legge recante “Delega al Governo per l’adozione del Codice dell’edilizia e delle costruzioni” con l’obiettivo della *“razionalizzazione e riordino dei regimi amministrativi edilizi e urbanistici e dei connessi titoli abilitativi”*.

Si tratta del primo atto di un percorso ancora lungo: lo schema di d.d.l. impegna il Governo ad approvare un nuovo Codice dell’Edilizia e delle Costruzioni entro 12 mesi dall’entrata in vigore della legge delega. Il testo approvato dal Consiglio dei Ministri verrà ora trasmesso al Parlamento e sarà coordinato con i disegni di legge già pendenti sulla riforma del TUE. I diversi d.d.l. presentati verranno abbinati e unificati in un unico testo dalla Commissione competente. Solo dopo l’approvazione parlamentare e la promulgazione della legge delega si procederà alla redazione dei decreti legislativi.

La legge delega avvia un’importante riforma dell’edilizia, destinata a sostituire integralmente il TUE (DPR 380/2001), ridefinendo competenze, categorie di intervento, titoli abilitativi, illeciti e sanatorie, tramite l’adozione di *“uno o più decreti legislativi recanti il Codice dell’edilizia e delle costruzioni”*. In pratica, si tratta di una riforma organica del settore con semplificazione della disciplina in materia edilizia e di quella tecnica delle costruzioni.

I decreti legislativi dovranno contenere anche le disposizioni in materia urbanistica strettamente afferenti alla disciplina edilizia, nonché le disposizioni di coordinamento con



le discipline di settore (tutela dei beni culturali e paesaggistici, sanitaria, fiscale e con norme che abbiano comunque incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia).

Il cuore della riforma è contenuto nell'articolo 2 (criteri della delega), in particolare nelle lettere d), f) e g), le quali riscrivono il rapporto Stato – Regioni – Enti locali, obbligando il Governo a:

- individuare, nei decreti legislativi attuativi, le disposizioni riconducibili alla potestà legislativa esclusiva dello Stato ex art. 117, comma 2, Cost., vincolanti le Regioni (lettera d);
- individuare espressamente quali norme costituiscano “principi fondamentali” in materia di governo del territorio (art. 117, comma 3, Cost.) (lettera f);
- promuovere modelli procedimentali uniformi e standardizzati tramite accordi in Conferenza Unificata (lettera g).

Collegate sono le disposizioni contenute nella lettera e), ancor più centrali nella riforma, perché concernenti l'individuazione degli aspetti che costituiscono livelli essenziali delle prestazioni ai sensi dell'articolo 117, comma 2, lett. m), della Costituzione nella materia dell'edilizia e delle costruzioni, vincolanti le Regioni in sede legislativa e amministrativa:

- garanzia di un unico punto di accesso al privato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio di interesse;
- principio *once only*, ossia diritto degli interessati a non venir richiesti documenti, informazioni e dati già in possesso della PA ai fini del rilascio dei titoli edilizi;
- requisiti procedimentali inderogabili per l'ottenimento dei titoli abilitativi e criteri omogenei per l'individuazione dei relativi oneri, tenuto conto delle esigenze di semplificazione, razionalizzazione e non duplicazione dei procedimenti



amministrativi, nonché delle esigenze di riduzione degli adempimenti gravanti sui cittadini e sulle imprese, assicurando l'efficienza dell'azione amministrativa;

- esecuzione di interventi edilizi di modesta entità senza necessità di titolo abilitativo o di comunicazione, fermo restando la necessità di rispettare le normative di settore, con preferenza per la CILA ove non diversamente stabilito (esenzione o titolo edilizio);
- individuazione di criteri inderogabili in materia di:
 - ✓ semplificazione dei mutamenti di destinazione d'uso;
 - ✓ requisiti tecnici inderogabili di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti;
 - ✓ vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia;
- individuazione di tipologie uniformi di violazioni edilizie e relative sanatorie;
- definizione e aggiornamento di modelli procedimentali uniformi e standardizzati per la presentazione delle istanze, delle segnalazioni e comunicazioni, nonché per la gestione dell'attività edilizia;
- revisione, riordino e semplificazione della disciplina:
 - ✓ sull'attestazione dello stato legittimo dell'immobile;
 - ✓ di individuazione delle diverse categorie di intervento edilizio sulla base della rilevanza dell'intervento, anche attraverso il ricorso a istituti di auto-certificazione e asseverazione, nonché attraverso il ricorso a meccanismi di silenzio-assenso.

In sintesi:

Difformità dal titolo edilizio: verranno classificate in modo uniforme, su scala nazionale, tutte le tipologie di difformità edilizie, comprese le tolleranze costruttive in modo da chiarire



cosa sia effettivamente sanabile e cosa, invece, sia escluso; fissare criteri oggettivi per distinguere le lievi irregolarità dagli abusi veri e propri (non sanabili); evitare interpretazioni divergenti tra Comuni, garantendo il principio di certezza del diritto.

Titoli abilitativi: fissazione di tre titoli abilitativi (CILA, SCIA, permesso di costruire), legati all'importanza dell'opera, al suo grado di impatto urbanistico e all'incidenza sulla struttura e sui prospetti dell'edificio, specificando per ciascuno di essi le condizioni e i termini per il rilascio, promuovendo la certezza dei tempi di conclusione di ciascun procedimento, anche in riferimento ai procedimenti collegati, ferma la possibilità per le Regioni di prevedere livelli ulteriori di semplificazione. Si prevede di operare una chiara distinzione tra procedimenti volti a conseguire in via ordinaria un titolo edilizio e procedimenti in sanatoria.

Regime di edilizia libera: verranno assoggettate a tale regime tutte le categorie di interventi edilizi che, per caratteristiche o finalità, sono da considerarsi prive di significativa rilevanza edilizia e urbanistica, prevedendo specifiche semplificazioni per l'installazione di serre funzionali all'attività agricola, coordinandosi con la disciplina sulla tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Stato legittimo: obbligo di asseverazione da parte di un tecnico qualificato (architetto, ingegnere, geometra) degli estremi dei titoli edilizi pregressi per facilitare la circolazione degli immobili, sbloccandone commerciabilità oggi ostacolata dalla presenza di abusi edilizi.

Silenzio-assenso: potenziamento dell'uso del silenzio-assenso e dell'autocertificazione per velocizzare i tempi di risposta da parte delle PA competenti, introduzione dell'auto-asseverazione e riduzione dei tempi necessari per la formazione del provvedimento espresso o tacito.



Digitalizzazione e fascicolo del fabbricato: l'obiettivo è quello di creare una anagrafe digitale delle costruzioni per velocizzare la consultazione delle pratiche edilizie ed avere certezza sulla storia amministrativa dell'immobile.

Sanatoria edilizia: è prevista, secondo criteri di proporzionalità e gradualità delle diverse situazioni di difformità edilizia, la possibilità di regolarizzare alcune violazioni edilizie considerate modeste o di scarsa entità, entro termini perentori di presentazione delle istanze comunque anteriori all'irrogazione delle sanzioni amministrative, distinguendo tra:

- ✓ Opere realizzate prima del 1° settembre 1967 per le quali è prevista una procedura semplificata di sanatoria (immobili spesso privi di documentazione o autorizzazioni dell'epoca). La sanatoria potrà avvenire solo se l'intervento risulti conforme alla normativa edilizia esistente all'epoca della realizzazione ed anche a quella vigente al momento attuale di presentazione della domanda (doppia conformità "alleggerita");
- ✓ Lievi difformità: dovranno essere classificate in modo uniforme su scala nazionale, tutte le tipologie di difformità edilizie, comprese le tolleranze costruttive, in modo da chiarire cosa sia effettivamente sanabile e cosa, invece, rimanga escluso.

Doppia conformità condizionata: si prevede la possibilità di rendere conformi gli "abusi storici" anche tramite una sanatoria condizionata, con la logica del Decreto "Salva Casa" del 2024, ossia vincolando il rilascio del titolo in sanatoria alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza dell'immobile o di adeguamento alle norme tecniche di costruzione inderogabili.

Doppia conformità "alleggerita": per ottenere la sanatoria l'intervento dovrà risultare conforme alla normativa edilizia vigente all'epoca della sua realizzazione ed anche alla normativa urbanistica al momento della richiesta di sanatoria (quindi alle norme attuali, quasi sempre più restrittive rispetto a quelle passate). Rimangono escluse da questa sanatoria le costruzioni realizzate in zona sismica per le quali resta ferma l'esigenza



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



REGIONE DEL VENETO

della doppia conformità completa relativa a tutte le norme tecniche – urbanistiche ed edilizie – vigenti sia al momento della realizzazione che della sanatoria.

Obbligo di demolizione: si prevede di introdurre meccanismi procedurali, anche sostitutivi, per assicurare l'effettività delle demolizioni in caso di inerzia del Comune successiva all'accertata inottemperanza, andando a definire un ordine di priorità degli interventi basato su criteri oggettivi e predeterminati.