

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2332

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MAZZETTI, BARELLI, CORTELAZZO, PATRIARCA, ARRUZZOLO, DEBORAH BERGAMINI, BOSCAINI, CALDERONE, CANNIZZARO, CAROPPO, CASASCO, CASTIGLIONE, CATTANEO, D'ATTIS, DE PALMA, GATTA, GENTILE, LOVECCHIO, MULÈ, NEVI, PITTALIS, POLIDORI, ROSSELLO, RUBANO, SORTE, TASSINARI

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

Presentata il 28 marzo 2025

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge è finalizzata a fornire un quadro normativo del settore dell'edilizia e, più in generale, delle costruzioni con l'obiettivo di superare le molteplici e disorganiche leggi che fino a oggi hanno regolato il settore delle costruzioni, da ultimo, il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, novellato innumerevoli volte. Tale improcrastinabile necessità trae origine dalle numerose criticità procedurali e autorizzative con le quali le pubbliche amministrazioni, gli operatori economici e i professionisti debbono confrontarsi con sempre maggiore complessità.

Riveste, quindi, carattere di massima priorità un intervento legislativo in grado di superare in modo organico le problematiche sopra evidenziate attualizzando le norme, coerentemente con lo stato dell'attuale contesto territoriale, sociale ed economico.

Detto riordino organico della disciplina edilizia deve tenere conto innanzitutto dei principi connessi alle qualità urbanistico-ambientali derivanti da una progettazione consapevole volta al consumo di suolo a saldo zero. Occorre, infatti, che la pianificazione e la costruzione edilizia e urbana sostenibile siano finalizzate principalmente a valorizzare lo storico rapporto tra l'umano e l'urbano, mediante un ap-

proccio olistico volto a creare città ambientalmente responsabili, socialmente inclusive ed economicamente sostenibili per soddisfare i bisogni e il vivere delle generazioni attuali e future, preservando le risorse e riducendo al minimo il degrado ambientale.

In ogni livello di pianificazione urbana sostenibile prevale il senso di comunità, il suo impatto sull'ambiente e la qualità complessiva della vita sociale e urbana, promuovendo comunità più sane e migliorando la qualità della vita complessiva dei residenti. Invero, il rapporto tra umano e urbano ha un significato di equità sociale, principio cardine nella pianificazione urbana sostenibile per città accoglienti e accessibili a tutti i fruitori, attraverso un approccio razionale di analisi delle esigenze, garantendo che le infrastrutture e i servizi siano vantaggiosi per individui provenienti da contesti sociali diversi.

Sostenibilità e resilienza sono obiettivi che incoraggiano l'innovazione, sostenendo le imprese locali nel promuovere la diversità economica all'interno della città.

La progettazione attraverso una visione a lungo termine rappresenta un principio fondamentale. Ciò implica l'analisi e la considerazione delle esigenze delle generazioni future, prevedendo e anticipando i cambiamenti per creare città adattabili. Questo include leggi di zonizzazione flessibili, infrastrutture a prova di futuro e progetti resilienti al clima.

La centralità del progetto rappresenta la prima « missione » culturale verso la costruzione della qualità protesa prioritariamente ai bisogni sociali, emotivi e psicologici della popolazione. La progettazione, prima ancora di essere descritta come « servizio », è innanzitutto un'opera di « ingegno » che nasce dalla sensibilità e dalla creatività, scolpite in chi progetta. Progettare bene e con visione l'edilizia e gli spazi urbani significa innanzitutto influire positivamente sulla personalità individuale e collettiva a tutela della salute fisica e mentale dei cittadini a partire dalla qualità dei luoghi urbani.

In tema di rigenerazione urbana, non si possono immaginare interventi senza tenere conto del ruolo centrale del progetto che deve partire dall'analisi dei luoghi e dai segni dell'uomo tracciati con il suo vivere: un progetto che, a partire dall'analisi urbana, deve considerare la città come un « *unicum* », evitando di intervenire solo in alcune parti di questa, escludendone altre.

La fruizione delle città, pianificata, progettata e costruita, deve essere ambientalmente responsabile ed economicamente sostenibile, con la finalità di garantire il diritto delle generazioni attuali e future ad abitare le città preservando le risorse naturali disponibili.

La pianificazione urbana sostenibile deve tener conto dell'impatto sull'ambiente, secondo il principio del non arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali, il cosiddetto « *do no significant harm* », di cui all'articolo 17 del regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 giugno 2020, nonché della quantità e della qualità dei servizi resi e dei bisogni a questi corrispondenti.

Questi principi non possono che riguardare il tema dell'inclusione delle diversità, la presenza dei servizi ai cittadini, una rete per aumentare la sostenibilità sociale e ambientale dei trasporti, nonché la presenza di diverse funzioni ed attività integrate nello spazio. La qualità progettuale di queste componenti permette di avere la misura del livello della cura che la città offre a un quartiere. Il senso di appartenenza, di sicurezza, l'impatto sulla salute fisica e cerebrale, la propensione sociale allo scambio, sono tutti prodotti di una buona integrazione di queste quattro dimensioni.

Anteporre quindi una scala di principi e criteri di riferimento generale è fondamentale per indicare la strada migliore verso la progettazione e la costruzione dei nostri manufatti edilizi, dei centri urbani e più in generale delle città, a partire dall'imprescindibile rapporto tra l'umano e l'urbano. Un rapporto fondamentale in grado di lasciare i segni del vissuto urbano, utili a comprendere le dinamiche

sociali, economiche e ambientali per accompagnare la città verso il continuo futuro.

È fondamentale che i progetti siano valutati in base alla loro rispondenza alle pianificazioni generali, ma anche a quelle di settore, nel rispetto delle linee fondamentali delineate dalle valutazioni ambientali strategiche e del nuovo articolo 9 della Costituzione, superando, ove occorra, la rigidità del concetto di conformità al piano di governo del territorio.

Ciò risulta particolarmente vantaggioso per il riconoscimento, da parte della pianificazione, di premialità a favore degli interventi virtuosi che migliorano la qualità della previsione, incentivando soluzioni innovative, sia in termini di processi sia di prodotti costruttivi.

L'innovazione tecnologica è un criterio fondamentale per la pianificazione, la progettazione e la costruzione dei luoghi urbani ed è una garanzia per il benessere equo e sostenibile degli individui.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

(Delega al Governo per l'aggiornamento, il riordino ed il coordinamento della disciplina statale in materia di edilizia)

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi, volti ad aggiornare e riordinare sotto il profilo formale e sostanziale le disposizioni legislative vigenti in materia di edilizia e pianificazione urbana, anche in recepimento e attuazione della normativa europea, apportando le modifiche volte a garantire o migliorare la coerenza, la logica sistematica e la chiarezza delle disposizioni medesime.

2. I decreti legislativi di cui al comma 1 sono adottati su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri per gli affari regionali e le autonomie, per la pubblica amministrazione, per le riforme istituzionali e la semplificazione normativa e dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e previa acquisizione del parere del Consiglio di Stato, che è reso entro il termine di trenta giorni dalla trasmissione di ciascuno schema di decreto legislativo. In mancanza dell'intesa nel termine di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, il Consiglio dei ministri approva una relazione che è trasmessa alle Camere, in cui sono indicate le specifiche motivazioni per cui l'intesa non è stata raggiunta. Gli schemi di ciascun decreto legislativo sono successivamente trasmessi alle Camere, per l'espressione dei pareri delle Commissioni parlamentari competenti per materia e per i profili finanziari, che si pronunciano entro quarantacinque giorni dalla data di trasmissione. Decorso il termine per l'espressione dei pareri delle Commissioni parlamentari competenti, i decreti possono essere comunque adottati.

3. Il Governo adotta i decreti legislativi di cui al comma 1 tenendo conto dei pareri espressi; ove il parere delle Commissioni parlamentari indichi specificamente talune disposizioni come non conformi ai principi e criteri direttivi di cui alla presente legge, il Governo, qualora non intenda conformarsi ai pareri parlamentari, trasmette nuovamente i testi alle Camere con le sue osservazioni e con eventuali modificazioni, corredate dei necessari elementi integrativi di informazione e motivazione; le Commissioni competenti per materia possono esprimersi sulle osservazioni del Governo entro dieci giorni dall'assegnazione; decorso tale termine il decreto legislativo può essere comunque adottato. Qualora il termine per l'espressione del parere scada nei trenta giorni che precedono il termine finale per l'esercizio della delega o successivamente, quest'ultimo è prorogato di novanta giorni.

4. In conformità all'articolo 17, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, qualora uno o più decreti legislativi determinino nuovi o maggiori oneri che non trovino compensazione al proprio interno, questi sono emanati solo successivamente o contestualmente alla data di entrata in vigore dei provvedimenti legislativi che stanziino le occorrenti risorse finanziarie.

5. Entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore di ciascuno dei decreti legislativi di cui al comma 1, il Governo può adottare, nel rispetto dei principi e criteri direttivi di cui alla presente legge e con la procedura di cui al presente articolo, uno o più decreti legislativi recanti disposizioni integrative e correttive.

Art. 2.

(Principi e criteri direttivi)

1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

a) adottare un testo unico della disciplina legislativa in materia edilizia, operando una ricognizione delle norme statali vigenti in materia di urbanistica, edilizia e uso del territorio, all'interno di un quadro giuridico coerente, sotto il profilo logico e

sistematico, aggiornando e semplificando il linguaggio normativo;

b) individuare e definire, ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione, i principi fondamentali della legislazione statale afferenti alla materia del governo del territorio;

c) 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;

d) valorizzare l'autonomia regolamentare e organizzativa dei comuni;

e) definire i livelli essenziali delle prestazioni di cui all'articolo 117, secondo comma, lettera *m*), della Costituzione, per le fattispecie di cui all'articolo 29, comma 2-*quater*, della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché dell'articolo 5 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222;

f) definire i principi fondamentali della materia della pianificazione urbanistica, tra cui:

1) il principio di sostenibilità e resilienza della pianificazione, garantendo il diritto delle generazioni attuali e future ad abitare il territorio e le città, preservando le risorse naturali disponibili;

2) il principio di inclusività, garantendo che le infrastrutture e i servizi siano fruibili da tutte le categorie di cittadini, nonché sostenendo le imprese locali nel promuovere la diversità economica all'interno della città;

g) definire i principi fondamentali sulla struttura e sugli effetti dei piani urbanistici, anche con riguardo alle misure di perequazione e ai diritti edificatori;

h) definire, con riguardo alla disciplina delle attività edilizie, i principi fondamentali della materia relativamente a:

1) i limiti di distanza tra i fabbricati e i contenuti dei regolamenti edilizi comunali;

2) i limiti entro i quali le regioni e le province autonome di Trento e di Bol-

zano 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;

3) il regime giuridico degli interventi realizzati dalle pubbliche amministrazioni e dai privati su aree demaniali;

4) la disciplina dell'attività edilizia in assenza di pianificazione edilizia;

5) la documentazione attestante lo stato legittimo degli immobili, riconoscendo e valorizzando le funzioni di certificazione e di attestazione di conformità svolte nell'interesse generale dai tecnici abilitati allo svolgimento degli incarichi di progettista, direttore dei lavori e collaudatore delle opere edilizie;

6) 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;

7) 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;

8) 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 ri-

organizzazione funzionale di tessuti edilizi disorganici o incompiuti;

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;

14) la vigilanza sulle costruzioni, ivi comprese quelle sottoposte a tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

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;

18) il regime civilistico degli atti giuridici relativi a edifici abusivi;

19) le disposizioni fiscali dell'attività edilizia;

i) garantire la semplificazione dei procedimenti amministrativi, attraverso la loro digitalizzazione e informatizzazione, riducendo a quanto necessario gli oneri documentali a carico dei privati e prevedendo uno sportello unico deputato alla ricezione delle istanze e al rilascio dei titoli abilitativi;

l) prevedere che, ai fini della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge, le amministrazioni siano tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali già in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati;

m) prevedere, attraverso previ accordi e intese in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e tenendo conto delle specifiche normative regionali, la definizione e l'aggiornamento di modelli procedurali uniformi per la presentazione delle istanze, delle segnalazioni e delle comunicazioni in materia edilizia, nonché per la gestione della medesima attività;

n) prevedere, per tutte le costruzioni esistenti, una mappa conoscitiva di dettaglio delle stesse, sotto forma di fascicolo del fabbricato;

o) promuovere prioritariamente gli interventi di adeguamento funzionale del patrimonio esistente, perseguendo l'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo e prevedendo la possibilità di edificare nuove costruzioni anche in forza di demolizioni del patrimonio edilizio esistente;

p) 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;
- 7) all'anagrafe delle costruzioni;

q) 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;

r) prevedere disposizioni volte a garantire la qualità e la centralità della progettazione edilizia;

s) prevedere disposizioni sull'eliminazione o sul superamento delle barriere architettoniche nelle costruzioni;

t) indicare esplicitamente le norme da abrogare;

u) prevedere una disciplina transitoria volta a salvaguardare i procedimenti avviati prima della data di entrata in vigore della nuova disciplina.

Art. 3.

(Disposizioni finali)

1. Le disposizioni della presente legge e quelle dei decreti legislativi emanati in attuazione della stessa sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti di autonomia e le relative norme di attuazione, anche con riferimento alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3.

PAGINA BIANCA



19PDL0136780