

SCHEMA DI DISEGNO DI LEGGE RECANTE «DELEGA AL GOVERNO PER L'ADOZIONE DEL CODICE DELL'EDILIZIA E DELLE COSTRUZIONI»

ART. 1

(Delega al Governo)

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri per la pubblica amministrazione, per le riforme istituzionali e la semplificazione normativa, dell'interno, dell'ambiente e della sicurezza energetica, della salute, della cultura, della giustizia, per la protezione civile e le politiche del mare, per gli affari regionali e le autonomie, previa acquisizione del parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e nel rispetto della procedura di cui all'articolo 3, uno o più decreti legislativi recanti il Codice dell'edilizia e delle Costruzioni volto alla riforma organica e alla semplificazione della disciplina in materia di edilizia e di sicurezza delle costruzioni, anche al fine di adeguarla ai principi espressi dalla giurisprudenza della Corte costituzionale e delle giurisdizioni superiori, mediante la semplificazione, la razionalizzazione e il riordino nonché la sostituzione della disciplina vigente di cui, in particolare, al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 e alla legge 2 febbraio 1974, n. 64. I decreti legislativi di cui al primo periodo recano altresì le disposizioni in materia urbanistica strettamente afferenti alla disciplina edilizia, nonché le disposizioni di coordinamento con la disciplina di tutela dei beni culturali e paesaggistici, sanitaria, fiscale e con quella di settore avente comunque incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Sono fatte salve le disposizioni in materia di ricostruzione post-calamità di cui alla legge 18 marzo 2025, n. 40. I decreti legislativi di cui al primo periodo sono adottati nel rispetto dei principi e criteri direttivi di cui all'articolo 2.

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) razionalizzazione, semplificazione e riordino, all'interno di un testo normativo omogeneo, di tutte le disposizioni legislative vigenti in materia di edilizia e di disciplina tecnica delle costruzioni, anche in raccordo con la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di resistenza, stabilità, affidabilità e sostenibilità ambientale delle costruzioni;

- b) adeguamento della normativa in materia urbanistica strettamente afferente alla disciplina edilizia e coordinamento delle modifiche apportate in materia di edilizia e costruzioni con la normativa in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici, sanitaria e fiscale nonché con quella di settore avente comunque incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
- c) superamento della frammentazione della normativa in materia di edilizia e costruzioni, assicurando la risoluzione delle duplicazioni, sovrapposizioni, incongruenze e antinomie esistenti e promuovendo la completezza, l'esaustività e l'immediata applicabilità dei decreti di cui all'articolo 1, anche tramite l'inserimento della disciplina attuativa in appositi allegati ai decreti legislativi di cui all'articolo 1, che possono essere successivamente abrogati o sostituiti con regolamenti adottati ai sensi dell'articolo 17, commi 1 e 3 della legge 23 agosto 1988, n. 400;
- d) individuazione, all'interno dei decreti legislativi di cui all'articolo 1, delle disposizioni adottate nell'esercizio della potestà legislativa esclusiva dello stato di cui all'articolo 117, comma 2, della Costituzione;
- e) individuazione delle disposizioni statali di cui alla lettera d) che determinano livelli essenziali delle prestazioni ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera m), della Costituzione nella materia dell'edilizia e delle costruzioni, avendo particolare riguardo:
 - 1) alla presenza di un unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni, le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso e di raccordo con le altre amministrazioni interessate;
 - 2) al diritto di tutti gli interessati di non essere destinatari di richieste di documenti, informazioni e dati già in possesso della pubblica amministrazione ai fini del rilascio dei titoli edilizi;
 - 3) all'individuazione di requisiti minimi per l'esercizio di attività edilizie nei casi di comuni sprovvisti di strumenti urbanistici o di aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione;
 - 4) alla sussistenza di requisiti inderogabili relativi all'attestazione dello stato legittimo dell'immobile e dell'unità immobiliare;
 - 5) alla correlazione tra le categorie di interventi edilizi e i titoli abilitativi che devono essere rilasciati o assentiti per la realizzazione degli interventi stessi;
 - 6) alla sussistenza di requisiti procedurali inderogabili per l'ottenimento dei titoli abilitativi e di criteri omogenei per l'individuazione delle relative controprestazioni, 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;

- 7) all'esecuzione di interventi edilizi di modesta entità che non determinano una significativa trasformazione edilizia, in assenza di titolo abilitativo o di comunicazione, ferma restando la necessità di rispettare le normative di settore, comunque, incidenti sulla disciplina dell'attività edilizia;
 - 8) all'esecuzione di interventi edilizi, per i quali non siano espressamente previsti l'esenzione dal titolo abilitativo o l'ottenimento dello stesso, subordinati a comunicazione dell'inizio lavori;
 - 9) alla sussistenza di criteri inderogabili di semplificazione dei mutamenti di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale e tra categorie funzionali diverse, in assenza di variazioni significative del carico urbanistico;
 - 10) all'individuazione dei requisiti tecnici inderogabili di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti;
 - 11) ai criteri inderogabili relativi alle forme di vigilanza sull'attività urbanistico ed edilizia;
 - 12) all'individuazione di tipologie uniformi di violazioni edilizie e degli scostamenti consentiti dalle misure progettuali previste nel titolo abilitativo edilizio, eseguiti in corso d'opera;
 - 13) all'individuazione di parametri procedurali inderogabili per il conseguimento dei titoli abilitativi in sanatoria, assicurando in ogni caso la conformità degli interventi realizzati alla disciplina urbanistica e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia;
 - 14) alla sussistenza di requisiti edilizi inderogabili nell'ambito delle normative tecniche per l'edilizia di fonte statale, anche con riferimento al superamento delle barriere architettoniche e alle costruzioni in zone sismiche;
- f) individuazione, nei decreti di cui all'articolo 1, delle disposizioni che determinano i principi fondamentali adottati nella materia del governo del territorio di cui all'articolo 117, terzo comma, della Costituzione;
- g) promozione, attraverso accordi e intese in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo n. 281 del 1997, della definizione e dell'aggiornamento di modelli procedurali uniformi e standardizzati per la presentazione delle istanze, delle segnalazioni e comunicazioni, nonché per la gestione dell'attività edilizia;
- h) revisione, riordino e semplificazione della disciplina inerente all'attestazione dello stato legittimo dell'immobile e della singola unità immobiliare, attraverso l'individuazione dei criteri, delle procedure, dei titoli abilitativi e dell'ulteriore documentazione che ne consentono la dimostrazione, in coerenza con le esigenze di tutela dell'affidamento del legittimo proprietario o dell'avente titolo sulla base del titolo abilitativo, anche formatosi per silenzio-assenso, più recente, purché nell'ultimo titolo siano indicati gli estremi del titolo originario e degli eventuali titoli successivi, asseverati mediante attestazione di un professionista qualificato, ai sensi e per gli effetti, anche penali, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;

- i) razionalizzazione, riordino, revisione e coordinamento delle diverse categorie di intervento edilizio sulla base della rilevanza dell'intervento, della sua natura oggettiva e del relativo impatto urbanistico-edilizio, anche mediante formule definitorie idonee a consentire, per ciascuna categoria, l'individuazione delle attività edilizie ad essa riconducibili, al fine di operare una chiara distinzione tra:
- 1) interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, ivi inclusi gli interventi di sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportano anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
 - 2) interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, anche di natura ricostruttiva, con particolare riferimento ad attività di demolizione e ricostruzione di immobili esistenti comportanti sostituzione edilizia, differenziati in base all'impatto prodotto sul territorio, in conseguenza delle modifiche apportate all'organismo edilizio precedente, con particolare riguardo alle modifiche della sagoma, dei prospetti, del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, nonché degli incrementi di volumetria e del mutamento di destinazione d'uso;
 - 3) interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, ivi inclusi interventi, anche di natura conservativa, che riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti, nonché interventi che comprendono l'esecuzione di lavori di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio ovvero l'eliminazione, l'inserimento o la modificazione di elementi o impianti;
 - 4) interventi che non incidono su parti strutturali dell'edificio o sui prospetti, ulteriori rispetto a quelli di cui al numero 5);
 - 5) interventi di manutenzione ordinaria e per la realizzazione di opere minori, ivi incluse l'installazione di manufatti leggeri, di realizzazione di opere o manufatti stagionali o dirette a soddisfare esigenze temporanee, nonché altre tipologie di interventi che, in ragione della relativa natura, delle finalità perseguite ovvero delle attività cui sono pertinenti, sono consentiti per esplicita previsione legislativa in assenza di titolo amministrativo;
- l) razionalizzazione, riordino e semplificazione dei regimi amministrativi edilizi e urbanistici e dei connessi titoli abilitativi, secondo criteri di proporzionalità in funzione della tipologia dell'intervento e delle finalità perseguite, nonché di semplificazione amministrativa, anche attraverso il ricorso a istituti di auto-certificazione e asseverazione, nonché attraverso il ricorso a meccanismi di silenzio-assenso debitamente attestati, al fine di:
- 1) individuare le categorie di intervento edilizio soggette a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), anche in alternativa al permesso di costruire, ovvero al rilascio di un permesso di costruire;

- 2) specificare, per ciascuno dei titoli di cui al numero 1), le condizioni e i termini per il rilascio del titolo, promuovendo la certezza dei tempi di conclusione di ciascun procedimento anche in riferimento ai procedimenti che coinvolgono la competenza di una pluralità di amministrazioni;
 - 3) chiarire, per ciascuno dei titoli di cui al numero 1), le procedure applicabili agli interventi incidenti su interessi tutelati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero insistenti su aree a rischio sismico o idrogeologico;
 - 4) aggiornare il regime di edilizia libera, al fine di includere tutte le categorie di interventi edilizi che, in ragione delle loro caratteristiche o finalità, sono da considerare prive di significativa rilevanza edilizia e urbanistica, prevedendo specifiche semplificazioni per l'installazione di serre funzionali all'attività agricola, coordinandolo con la disciplina sulla tutela dei beni culturali e del paesaggio prevista dal codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004;
 - 5) definire, nel rispetto del principio di proporzionalità, le circostanze in cui, in ragione dello stato delle urbanizzazioni, la realizzazione di interventi edilizi può essere consentita senza la preventiva adozione di strumenti attuativi, quali il piano convenzionato o il piano di lottizzazione;
 - 6) disciplinare i criteri e il procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, consentendone l'utilizzo per gli interventi relativi a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, ovvero per interventi edilizi ai quali siano formalmente riconosciute finalità di rigenerazione urbana, ferma restando l'osservanza della pianificazione di protezione civile;
 - 7) individuare, in un'ottica di semplificazione e definizione di univoci standard minimi procedurali, le regole minime inderogabili attinenti ai regimi amministrativi di realizzazione delle diverse categorie di interventi edilizi, favorendone l'applicazione uniforme all'interno di ciascuna categoria, ferma restando la possibilità per le regioni di prevedere livelli ulteriori di semplificazione;
 - 8) individuare chiaramente il regime delle responsabilità conseguenti al rilascio del titolo abilitativo edilizio, distinguendo tra le posizioni del proprietario o avente titolo e quelle del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista;
 - 9) definire e regolare i principi fondamentali afferenti agli interventi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica applicabili ai diversi regimi amministrativi edilizi;
- m) semplificazione, razionalizzazione e non duplicazione dei procedimenti amministrativi, riduzione degli adempimenti e degli oneri documentali gravanti sui cittadini e sulle imprese, al fine di incrementare l'efficienza dell'azione amministrativa, anche mediante:

- 1) la previsione di un unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso;
 - 2) la previsione di procedure distinte per il rilascio o la formazione dei titoli, a seconda che si tratti di titoli abilitanti l'intervento conclusi con un provvedimento amministrativo esplicito o tacito, ovvero formati a seguito di una segnalazione dell'interessato;
 - 3) la chiara distinzione tra procedimenti volti a conseguire in via ordinaria un titolo edilizio e procedimenti in sanatoria;
 - 4) la previsione, nell'ambito dei procedimenti per il rilascio o la formazione dei titoli abilitativi edilizi, anche in sanatoria, di più efficaci meccanismi di coordinamento tra le diverse amministrazioni interessate;
 - 5) la riduzione dei termini previsti per il rilascio o la formazione dei titoli edilizi e la previsione di idonee garanzie per il rispetto degli stessi, anche mediante il recepimento degli orientamenti consolidati della giurisprudenza amministrativa in materia di formazione dei meccanismi del silenzio-assenso o del silenzio-devolutivo in caso di inerzia dell'amministrazione competente;
 - 6) la previsione, nell'ottica della riduzione degli oneri amministrativi a carico delle amministrazioni competenti e della valutazione congiunta delle istanze aventi ad oggetto un medesimo intervento, di semplificazioni procedurali idonee a consentire al proprietario o avente titolo di conseguire, in relazione ad un determinato intervento, mediante la presenza di un'unica istanza, una pluralità di finalità autorizzative o in sanatoria;
 - 7) la promozione, in coordinamento con gli interventi di infrastrutturazione digitale previsti a legislazione vigente, 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;
 - 8) la previsione di termini e modalità di definizione delle procedure amministrative relative all'esame e alla definizione delle istanze di condono edilizio di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, alla legge 23 dicembre 1994, n. 724, alla legge 24 novembre 2003, n. 326, presentate, ma non concluse, alla data di entrata in vigore dei decreti adottati ai sensi dell'articolo 1, al fine di stabilire una data certa per la conclusione delle attività istruttorie e per l'adozione dei relativi provvedimenti da parte delle competenti amministrazioni, nel rispetto dei presupposti e delle modalità previsti dalle disposizioni legislative che ne regolano lo svolgimento;
- n) razionalizzazione, riordino e revisione della disciplina relativa agli interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo abilitativo ovvero in difformità dal titolo abilitativo rilasciato

o comunque formato, attraverso la chiara definizione, secondo criteri di proporzionalità e gradualità, delle diverse situazioni di difformità edilizia in funzione della tipologia di violazione, secondo le condizioni di regolarizzazione già stabilite dalla normativa statale vigente a tutela dei beni culturali e paesaggistici, al fine di:

- 1) definire a livello nazionale una comune classificazione delle tipologie di difformità dal titolo abilitativo edilizio, inclusa la disciplina delle tolleranze edilizie al fine di individuare, nel rispetto dei criteri di cui al numero 2), standard univoci di inquadramento delle situazioni di patologia astrattamente rilevabili in via di fatto nell'ambito delle predette categorie di difformità;
- 2) definire in maniera chiara ed esaustiva ciascuna tipologia di difformità edilizia, con l'intento di prevenire incertezze interpretative nell'applicazione delle relative definizioni anche attraverso la fissazione di soglie, quantitative e qualitative oggettivamente misurabili, di scostamento delle situazioni di patologia astrattamente rilevabili in via di fatto dai titoli posseduti;
- 3) individuare, nell'ambito delle tipologie di cui al punto 2) e nel rispetto dei principi e dei criteri di delega di cui alla lettera l) e ai numeri 4) e 5) della presente lettera, le difformità edilizie che, in ragione della relativa natura ed entità, nonché dell'epoca di realizzazione dell'abuso ovvero di ottenimento del titolo abilitativo, possono essere sanate, nei limiti di quanto già previsto a legislazione vigente, e il relativo titolo in sanatoria;
- 4) semplificare e razionalizzare i procedimenti amministrativi finalizzati al rilascio o alla formazione dei titoli in sanatoria nelle ipotesi di cui al numero 3), definendo i termini perentori per la presentazione delle relative istanze, comunque antecedenti all'irrogazione delle sanzioni amministrative, individuando procedure semplificate per la regolarizzazione degli abusi realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765; prevedere, laddove necessario, modalità di rilascio dei predetti titoli in sanatoria vincolate alla realizzazione da parte del proprietario o avente titolo degli interventi essenziali di messa in sicurezza dell'immobile o di adeguamento del medesimo alle inderogabili norme tecniche di costruzione;
- 5) razionalizzare, in relazione alle difformità di cui al numero 3), i regimi sanzionatori propedeutici al rilascio dei relativi titoli in sanatoria, commisurandoli all'entità della trasformazione edilizia o urbanistica, alla gravità della difformità ovvero al valore delle opere realizzate, tenuto conto anche della disciplina dei beni sottoposti a tutela del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42;
- 6) razionalizzare il regime sanzionatorio delle difformità edilizie che non consentono il rilascio di titoli in sanatoria, individuando in tali ipotesi procedure di riduzione in pristino degli interventi fondati sulla responsabilizzazione del soggetto proprietario o dell'avente titolo, finalizzati a semplificare gli adempimenti e gli oneri a carico dell'ente territorialmente competente;

- 7) riordinare le disposizioni sulla concessione e sull'erogazione di agevolazioni fiscali, contributi e altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici per la realizzazione di interventi su opere che presentano difformità edilizie, al fine di escludere tassativamente il rilascio delle predette agevolazioni, contributi e provvidenze nelle ipotesi di cui al numero 6), e di consentirne la concessione e l'erogazione nelle ipotesi di cui al numero 3), a condizione che sia previamente conseguito il titolo in sanatoria;
 - 8) prevedere, nei limiti di quanto consentito dalla normativa vigente, procedure in sanatoria che permettano la regolarizzazione di lievi difformità, a condizione che l'intervento edilizio risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione nonché che il rilascio del titolo in sanatoria sia subordinato alla realizzazione, da parte del proprietario o avente titolo, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate. Ai fini del rispetto della normativa per le costruzioni in zona sismica rimane, in ogni caso, ferma la necessità che l'intervento risulti conforme alle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche vigenti sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento del rilascio del titolo in sanatoria;
 - 9) introdurre meccanismi procedurali, anche di carattere sostitutivo, volti ad assicurare l'effettività delle demolizioni in caso di inerzia del comune successiva all'accertata inottemperanza, prevedendo la definizione di un ordine di priorità degli interventi basato su criteri oggettivi e predeterminati;
 - 10) regolare la procedura di acquisizione del bene al patrimonio comunale in caso di inottemperanza ai provvedimenti di demolizione o riduzione in pristino, in conformità con la giurisprudenza sovranazionale;
 - 11) regolare le procedure di lottizzazione, garantendo il contraddittorio con l'interessato e modulando secondo criteri di proporzionalità il relativo regime sanzionatorio;
- o) riordino e semplificazione della disciplina in materia di mutamento di destinazione d'uso degli immobili e delle singole unità immobiliari, al fine di promuovere la formazione di un tessuto edilizio pienamente funzionale alle esigenze economiche e sociali dei territori, attraverso la fissazione di comuni standard procedurali applicabili sull'intero territorio nazionale che, anche in deroga alla pianificazione urbanistica, ferma restando la facoltà degli enti territoriali di fissare specifiche condizioni e l'osservanza della pianificazione di protezione civile, prevedano:
- 1) l'introduzione di misure idonee a valorizzare il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee nell'ambito del tessuto urbanizzato;
 - 2) l'individuazione dei regimi amministrativi applicabili a ciascuna ipotesi di mutamento di destinazione d'uso, graduati secondo criteri di proporzionalità sulla

base della rilevanza urbanistica dello stesso, distinguendo nettamente le ipotesi di mutamento di destinazione d'uso senza opere dalle ipotesi di mutamento di destinazione d'uso associate alla realizzazione di interventi edilizi o al rilascio di un titolo edilizio in sanatoria, nei casi di cui alla lettera n), numero 3);

- p) ridefinizione secondo principi di proporzionalità e ragionevolezza dei criteri e delle modalità per la determinazione dell'onerosità degli interventi edilizi, anche con riferimento al contributo straordinario, tenuto conto anche dell'esigenza di incentivare interventi di rigenerazione urbana e di contenimento del consumo di suolo, nonché revisione, riordino e semplificazione della disciplina relativa alla corresponsione del contributo di costruzione, con particolare riferimento alle modalità di adempimento dell'obbligo di versamento da parte dell'interessato, alle conseguenze del ritardato o mancato versamento, alle modalità di riscossione e alle ipotesi ammissibili di riduzione o di esonero dal contributo;
- q) revisione, riordino e semplificazione della disciplina relativa all'agibilità, con particolare riferimento alle modalità e ai termini di presentazione della segnalazione certificata di agibilità, all'oggetto della segnalazione e alla documentazione da corredare alla stessa;
- r) riordino, nell'ottica della semplificazione amministrativa, delle disposizioni che disciplinano lo svolgimento dei poteri di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle opere e lavori di competenza statale o di interesse statale o eseguite per conto dello Stato in concessione, tenuto conto del distinto regime dei beni sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- s) previsione di un regime giuridico differenziato relativo all'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, anche da realizzarsi su aree del demanio statale;
- t) revisione della disciplina dell'attività edilizia in funzione della priorità degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di rigenerazione urbana, di efficientamento energetico degli edifici, di sicurezza antisismica, di tutela dal rischio idrogeologico, di contenimento del consumo di suolo e di riduzione delle emissioni climalteranti, fatto salvo il rispetto della normativa di tutela del patrimonio culturale e del paesaggio; semplificazione della disciplina volta a favorire la riqualificazione, la sostituzione, il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente che necessita di essere adeguato agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché di accessibilità degli edifici a favore dei disabili, attraverso la realizzazione di interventi:
 - 1) di efficientamento della prestazione energetica dell'edificio, anche mediante l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili;
 - 2) di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - 3) di manutenzione ordinaria o straordinaria fondati sull'utilizzo di materiali di recupero, e di realizzazione di coperture a verde;
 - 4) di installazione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;

u) revisione della disciplina delle costruzioni, con particolare riguardo ai profili di resistenza, stabilità, sostenibilità e accessibilità delle stesse, anche al fine di:

- 1) armonizzare e riordinare in maniera organica la normativa relativa alle costruzioni, individuando i criteri e le modalità di definizione delle norme tecniche di costruzione sulla base di una classificazione dei manufatti per classi di rischio determinate ai sensi del punto 3);
- 2) individuare i criteri volti alla suddivisione del territorio in zone sismiche ai fini della individuazione dei regimi amministrativi applicabili, dei relativi adempimenti regionali e della corrispondente incidenza sulla pianificazione urbanistica, inclusi i meccanismi procedurali e temporali per il rilascio dei pareri necessari;
- 3) individuare, anche in apposito allegato, le classi di rischio che possono caratterizzare ogni costruzione in relazione ad una specifica sorgente di pericolo, secondo un determinato rapporto benefici-costi con livello di affidabilità decrescente;
- 4) razionalizzare e chiarire i ruoli, le responsabilità e gli adempimenti tecnico-amministrativi di tutti gli attori coinvolti nel processo delle costruzioni;
- 5) riordinare e razionalizzare gli strumenti e i processi di vigilanza e repressione degli illeciti relativi alle costruzioni, in un'ottica di semplificazione, efficienza e ragionevolezza, prevedendo una revisione dei compiti e delle responsabilità delle figure coinvolte nel processo costruttivo;
- 6) riordinare, in un'ottica di semplificazione normativa, i criteri sulla 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;
- 7) operare il coordinamento con le disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per contemperare l'esigenza dell'affidabilità delle strutture con quella della tutela dei beni culturali, estendendo tale principio agli immobili di valore storico-testimoniale presenti anche nelle aree paesaggistiche.

2. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 abrogano espressamente tutte le disposizioni oggetto di riordino e comunque quelle con essi incompatibili e recano le opportune disposizioni di coordinamento in relazione alle disposizioni non abrogate o non modificate, nonché le necessarie disposizioni transitorie e finali, anche finalizzate alla salvaguardia dei procedimenti avviati anteriormente all'entrata in vigore.

ART. 3

(Procedimento di adozione dei decreti delegati)

1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati previa acquisizione del parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, limitatamente alle disposizioni in materia di sicurezza

delle costruzioni, della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e del Consiglio di Stato, che sono resi entro il termine di trenta giorni dalla data di trasmissione di ciascuno schema di decreto legislativo, decorso il quale il Governo può comunque procedere. 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 il termine di trenta giorni dalla data di trasmissione, decorso il quale il decreto legislativo può essere comunque adottato. 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 proprie 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 emanato. Qualora il termine per l'espressione del parere parlamentare scada nei trenta giorni che precedono la scadenza del termine di delega previsto dall'articolo 1 o successivamente, questi ultimi sono prorogati di tre mesi.

2. Entro due anni dalla data di entrata in vigore di ciascuno dei decreti legislativi di cui all'articolo 1, il Governo può adottare le disposizioni integrative e correttive che l'applicazione pratica renda necessarie od opportune, con la stessa procedura e nel rispetto dei medesimi principi e criteri direttivi di cui alla presente legge.

ART. 4

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. I decreti legislativi di cui alla presente legge sono adottati senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Le amministrazioni interessate provvedono agli adempimenti di rispettiva competenza con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

2. Qualora uno o più decreti legislativi determinino nuovi o maggiori oneri che non trovino compensazione al proprio interno, i decreti legislativi stessi sono adottati solo successivamente o contestualmente all'entrata in vigore dei provvedimenti legislativi che stanziino le occorrenti risorse finanziarie, in conformità all'articolo 17, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

ART. 5

(Clausola di salvaguardia)

1. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione ai principi di cui alla presente legge e ai decreti legislativi adottati ai sensi dell'articolo 1 nel rispetto delle disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione.