



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

**Disegno di legge recante “Delega al Governo
per l’aggiornamento, il riordino e il coordinamento
della disciplina legislativa in materia edilizia”
(C. 2332 e C. 535)**

**VIII Commissione permanente Ambiente, Territorio
e Lavori Pubblici**

Camera dei Deputati

8 ottobre 2025

PREMESSA

Confindustria Assoimmobiliare esprime forte apprezzamento per la volontà del Parlamento di intervenire, attraverso una legge delega al Governo, sulla normativa edilizia, ormai datata e non più adeguata alle moderne esigenze di sviluppo delle nostre città e territori.

I capisaldi che, ad avviso di questa Associazione, dovranno guidare la riforma della normativa edilizia sono tre:

- certezza dei tempi di approvazione dei procedimenti;
- certezza del diritto acquisito, a tutela degli investimenti;
- flessibilità degli strumenti urbanistici, capaci di recepire non solo i futuri interventi legislativi ma, soprattutto, le dinamiche e le esigenze del mercato.

L'Associazione ha, pertanto, accolto con favore l'impostazione contenuta nel disegno di legge C. 2332, adottato come testo base, laddove prevede sei mesi per definire i contenuti attuativi attraverso i futuri decreti legislativi. La rapidità è infatti decisiva: il Paese sta affrontando sfide di grande portata - dalla rigenerazione urbana, all'emergenza abitativa, fino alla valorizzazione del patrimonio pubblico - che richiedono regole di pronta applicazione, chiare e stabili. Per operare con efficacia è quindi necessario intervenire sul contesto normativo nel minor tempo possibile.

Si sottolinea, altresì, l'importanza della trattazione congiunta delle materie dell'edilizia e dell'urbanistica, in quanto separare i due ambiti rischia di generare confusione e mantenere frammentato il quadro regolatorio, mentre un'impostazione integrata assicura coerenza, semplificazione e certezza applicativa.

È particolarmente positivo, inoltre, che il disegno di legge punti a fare chiarezza sul riparto delle competenze tra i diversi livelli di governo in materia edilizia e urbanistica. L'obiettivo di definire in modo più preciso gli ambiti di intervento di Stato, Regioni e Comuni rappresenta, infatti, un passo importante verso una regolamentazione più ordinata ed efficace. In questa prospettiva, il provvedimento mira a individuare, ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione, i principi fondamentali della legislazione statale sul governo del territorio, a fissare disposizioni di dettaglio valide per le Regioni a statuto ordinario, fino a quando non interverranno con proprie norme, e a valorizzare l'autonomia regolamentare e organizzativa dei Comuni.

Un ulteriore elemento di rilievo è l'intenzione di definire i livelli essenziali delle prestazioni, i c.d. LEP, previsti dall'articolo 117, secondo comma, lettera m), della Costituzione, in relazione alle procedure amministrative disciplinate dalla legge 241/1990 e dal decreto legislativo 222/2016. Si tratta di un passaggio significativo, poiché la determinazione dei LEP rientra nella competenza legislativa esclusiva dello Stato e serve a garantire, su tutto il territorio nazionale, standard minimi uniformi a tutela dei diritti civili e sociali. Sul punto, tuttavia, si segnala la necessità di rendere coerente e coordinato il disegno di legge in oggetto con il disegno di legge recante "Delega al Governo per la determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni" (S.1623), approvato dal Consiglio dei Ministri lo scorso 19 maggio 2025 e ora all'esame della Commissione Affari costituzionali del Senato.

LA RIFORMA DELLA DISCIPLINA EDILIZIA E URBANISTICA

La futura riforma della disciplina urbanistica ed edilizia dovrebbe, ad avviso della scrivente Associazione, declinarsi seguendo alcuni macro-obiettivi, capaci di produrre effetti immediati su tempi, costi e qualità delle trasformazioni del territorio.

In primo luogo, occorrerebbe rendere effettiva una vera **semplificazione procedurale** attivando ed estendendo istituti già presenti nell'ordinamento per accelerare l'approvazione degli interventi innovativi, adattando contestualmente le regole generali alla specificità del caso concreto. Una gestione integrata delle fasi oggi scisse consentirebbe di accorpare, di fatto, due procedimenti in uno, con un risparmio di anni e una riduzione significativa dei costi sia per i soggetti privati sia per le Amministrazioni.

Parimenti decisivo è il **rafforzamento della certezza del diritto** e della **stabilità dei titoli edilizi**, mediante la fissazione di termini chiari per eventuali impugnazioni in sede amministrativa. Poiché il termine di 60 giorni decorre, per gli atti pubblicati, dalla data di pubblicazione e, per gli altri, dalla piena conoscenza, la mancanza di pubblicazione dei titoli edilizi rende incerto il *dies a quo* e apre a contenziosi anche a cantiere avanzato o a opera ultimata, con rischi elevati per operatori e Comuni. Per superare tale criticità, è opportuno prevedere la pubblicazione degli elementi essenziali dei titoli edilizi all'albo pretorio *online*, analogamente alle deliberazioni, nonché l'affissione in cantiere di un cartello contenente le informazioni essenziali. In questo modo, decorsi 60 giorni, il titolo diviene inoppugnabile in sede amministrativa, fermo restando che i diritti soggettivi dei terzi rimangono impregiudicati e tutelabili dinanzi al giudice ordinario. In questa prospettiva, sarebbe opportuno prevedere, analogamente a quanto già avviene per le definizioni degli interventi edilizi e per il mutamento delle destinazioni d'uso, un espresso rinvio nel Testo Unico dell'Edilizia (art. 4) alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi approvate in sede di Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016. Tale richiamo garantirebbe maggiore chiarezza e uniformità applicativa delle norme su tutto il territorio nazionale.

Un ulteriore elemento di attenzione riguarda la disciplina delle **destinazioni d'uso urbanistiche**. Le macrocategorie individuate dal Testo Unico dovrebbero assumere carattere vincolante, proprio perché incidono sulla libertà economica, evitando la frammentazione in sottospecie regionali e comunali descritte con terminologie non sempre giuridicamente definite. In questo quadro, è essenziale chiarire che la logistica in senso lato - caratterizzata da impianti avanzati, movimentazione pesante e assenza di accesso al pubblico - rientra nella destinazione produttiva. L'assimilazione alla funzione commerciale, quando la logistica è meramente funzionale alla distribuzione, ha infatti generato scarsità di aree idonee, aumento dei costi e localizzazioni incongrue. Un inquadramento netto nella categoria produttiva restituisce coerenza pianificatoria e sostiene uno dei comparti più dinamici della modernizzazione industriale e distributiva.

La riuscita delle politiche di rigenerazione urbana richiede, inoltre, di considerare strutturalmente i **costi di bonifica** nei processi decisionali e attuativi. Alla luce del principio dello stop al consumo di nuovo suolo, occorre riconoscere nei testi unici il ruolo e la complessità delle

operazioni su aree già costruite, prevedendo meccanismi che rendano stimabili e finanziabili tali oneri lungo l'intero ciclo del progetto. Solo così si garantiscono realizzabilità, certezza dei tempi ed efficacia delle trasformazioni, coniugando tutela ambientale, recupero del patrimonio esistente e sviluppo competitivo dei territori.

Infine, in **materia urbanistica**, andrebbe fatta chiarezza in merito all'ambito applicativo degli articoli 41-*quinquies* della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e dell'art. 8 del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444, e, in particolare, in merito alla necessità del piano attuativo o piano di recupero soltanto in forza della normativa regionale e di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici locali. Operando e mantenendo nei futuri Testi Unici un rinvio a quanto oggi previsto dall'art. 28-*bis* del Testo Unico Edilizia, in funzione delle specifiche esigenze urbanizzative, dovrebbe essere comunque ammessa la generale possibilità di sostituire il piano attuativo o di recupero con il permesso di costruire convenzionato. Questo appare essenziale per rendere realmente possibili ed efficaci gli interventi di trasformazione e di riqualificazione del vetusto patrimonio edilizio esistente, senza bloccarne la realizzazione mediante l'imposizione di atti pianificatori urbanistici, impossibili da sostenere da parte delle Amministrazioni comunali, con risorse amministrative e di personale in numero certamente non adeguato. Per ultimo, andrebbe sicuramente chiarito che i limiti quantitativi – dimensionali previsti dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e dal Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444, abbiano finalità esclusivamente orientativa e, comunque, non siano applicabili in caso di diversa normativa regionale o di regolamentazione comunale.

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta a livello nazionale l'intera filiera degli operatori del real estate attivi in tutte le asset class immobiliari. Riunisce i principali investitori istituzionali, come SGR, Fondi immobiliari, Sicaf, Società di Investimento Immobiliare Quotate e Non Quotate e ReoCO, oltre a istituti bancari e compagnie assicurative. Fanno parte dell'Associazione i più importanti sviluppatori immobiliari italiani e internazionali, società del settore anche pubblico che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, aziende innovative PropTech, società di ingegneria e progettazione, nonché l'industria professionale dei servizi di consulenza al real estate, che include attività di valutazione degli asset, due diligence, property management, intermediazione, gestione del credito, servizi legali e fiscali. Aderiscono inoltre a Confindustria Assoimmobiliare anche fondazioni, enti e istituzioni con interessi riconducibili al mercato immobiliare per affinità, complementarità o raccordo economico.

Confindustria Assoimmobiliare ha come scopi principali il sostegno alla crescita del settore immobiliare, nella consapevolezza del ruolo relevantissimo del settore nello sviluppo economico complessivo del Paese; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti dei propri Associati e all'attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; la rappresentanza e la tutela degli interessi dell'industry presso gli stakeholder istituzionali; la promozione dei principi per l'investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) e dei principi Environmental Social e Governance (ESG); il supporto alla transizione green e digital del patrimonio immobiliare pubblico e privato; la promozione della trasparenza del mercato e della reputazione degli operatori immobiliari; la formazione di risorse professionali qualificate a servizio del settore immobiliare.

CONTATTI

Confindustria Assoimmobiliare

Via IV Novembre 114 – 00187 Roma

Via S. Maurilio 25 – 20123 Milano

Tel. +39 06 3212271

Mail assoimmobiliare@assoimmobiliare.it

Web www.assoimmobiliare.it

LinkedIn www.linkedin.com/company/associazione-assoimmobiliare