

Testo Unico Edilizia, il Ministero cerca idee per riscriverlo - Edilportale

Testo Unico Edilizia, il Ministero cerca idee per riscriverlo

immagine

Condividi

NORMATIVA

Testo Unico Edilizia, il Ministero cerca idee per riscriverlo

Aperta la consultazione per il riordino normativo. Entro il 21 febbraio i componenti del Tavolo Piano Casa potranno indicare criticità e soluzioni

04/02/2025

Testo Unico Edilizia, il Ministero cerca idee per riscriverlo - Foto: annlisa 123rf.com

di Rossella Calabrese

04/02/2025

04/02/2025 - Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti intende riordinare e semplificare la disciplina in materia di edilizia e costruzioni. Per questo invita gli enti, gli operatori e i soggetti coinvolti a vario titolo nel Tavolo Piano Casa ad inviare i propri contributi.

Lo ha annunciato il Ministero con un comunicato pubblicato sabato 1° febbraio sul proprio sito ufficiale che dà il via alla consultazione. L'obiettivo è mettere a punto un testo base per l'elaborazione della delega per la revisione del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Per facilitare l'esame delle proposte che saranno trasmesse - spiega il Ministero -, sono stati individuati 20 temi prioritari che costituiranno la base di partenza. Gli stakeholders sono invitati a partecipare selezionando un numero massimo di tre argomenti in ordine di priorità.

Ecco i 20 temi prioritari:

Inquadramento dei vincoli derivanti dalla disciplina statale in rapporto alle competenze regionali alla luce della riforma del titolo V;

Semplificazione normativa tra normativa primaria, secondaria e regionale;

Riordino e revisione delle tipologie di intervento edilizio (edilizia libera, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica);

Revisione della disciplina della demo-ricostruzione tra la disciplina edilizia e urbanistica;

Razionalizzazione dei titoli abilitativi relativi a ciascuna delle tipologie di intervento edilizio;

Semplificazioni procedurali per il rilascio o la formazione dei titoli abilitativi (coordinamento tra diverse amministrazioni competenti, tempi del procedimento, esito del procedimento in relazione anche al silenzio assenso);

Definizione delle diverse tipologie di difformità (assenza titolo, totale difformità variazione essenziale parziale difformità e tolleranze);

Distinzione tra procedure e titoli abilitanti l'intervento ovvero in sanatoria ;

Semplificazione della disciplina in materia di cambi di destinazione d'uso (fattispecie e procedimento) in relazione alle diverse tipologie di immobili e zone territoriali omogenee;

Stato legittimo immobiliare e relativi titoli legittimanti;

Individuazione di strutture di supporto ai Comuni nell'ambito dello svolgimento delle funzioni in materia edilizia;

Normative tecniche delle costruzioni ;

Aggiornamento della disciplina in materia di costruzioni e coordinamento con la disciplina edilizia;

Coordinamento della disciplina edilizia e urbanistica ;

Digitalizzazione delle procedure, istituzione dell'anagrafe e del fascicolo digitale delle costruzioni e interoperabilità delle banche dati;

Rigenerazione urbana ;

Razionalizzazione della disciplina relativa alla gestione di immobili abusivi ;

Semplificazione della disciplina delle sanzioni ;

Razionalizzazione delle agevolazioni tributarie in caso di interventi abusivi;

Coordinamento normativo della disciplina del Testo unico con la disciplina secondaria sulle definizioni .

In relazione a questi argomenti, si potranno indicare:

- criticità : sotto questa voce è possibile dare conto dei principali aspetti problematici riscontrati in sede operativa rispetto all'argomento volta per volta individuato dallo stesso partecipante;
- possibile soluzione : sotto questa voce è possibile proporre linee di indirizzo normativo finalizzate a fornire soluzioni alle criticità evidenziate.

La consultazione dei soggetti coinvolti a vario titolo sul dossier terminerà il 21 febbraio 2025 .

Ricordiamo che i componenti del Tavolo Piano Casa sono: Agenzia del Demanio, organizzazioni della proprietà immobiliare e del real estate, ABI, Ordini professionali tecnici, Fiaip, Notai, banca Intesa San Paolo, CDP, Inail, Ance, Cooperative edilizie, Invimit, FIMAA, Unipol, Comuni.

Criticità della normativa edilizia, i precedenti

La richiesta di aiuto rivolta agli addetti ai lavori e la ricognizione dei punti critici della normativa edilizia per la riscrittura del Testo unico è un processo che si ripete ciclicamente ad ogni cambio di Governo, senza essere stato ancora completato da nessuno.

Nel 2014 da una consultazione telematica sulle "100 procedure più complicate da semplificare", lanciata dal Ministero per la Semplificazione e la Pubblica Amministrazione, era emerso che le autorizzazioni edilizie erano in cima alla classifica delle procedure più complicate .

Due anni dopo qualcosa è stato 'semplificato' con il Decreto Scia-2 che, modificando il Testo Unico Edilizia, ha individuato cinque procedure edilizie principali : edilizia libera, Comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), Segnalazione certificata di inizio attività (Scia), permesso di costruire e Scia alternativa al permesso di costruire.

Successivamente sono stati messi a punto i modelli unici per le diverse procedure edilizie. Nel 2018 è iniziata la fase successiva , con il Glossario delle opere di edilizia libera, in attuazione dal Decreto Scia 2. I Glossari delle altre quattro procedure edilizie non sono mai arrivati.

Evidentemente questi interventi normativi non erano bastati a semplificare il lavoro dei tecnici. Infatti, a febbraio 2022, l'allora Ministro della Pubblica Amministrazione, Renato Brunetta, provò ad individuare "le procedure che complicano la vita quotidiana di cittadini, imprese, dipendenti e amministratori pubblici" attraverso una consultazione pubblica, con l'obiettivo di creare entro il 2026 un catalogo nazionale di 600 procedure semplificate e reingegnerizzate.

Con il cambio di legislatura e di Governo tutto è stato rimesso in discussione.

Testo Unico Edilizia, la lunga storia della modifica

Nel frattempo però, molti esperti erano al lavoro per la riscrittura organica del Testo Unico Edilizia: nel 2018 si era costituito il primo tavolo di lavoro composto da Ministeri, Regioni e Professioni Tecniche, con l'intenzione di dar vita ad uno strumento normativo certo .

L'esigenza di una radicale semplificazione è tornata durante la pandemia. A marzo 2020, la Rete delle Professioni Tecniche ha formulato delle proposte al Ministero delle Infrastrutture, tra cui la semplificazione delle demolizioni e ricostruzioni e la riduzione del contributo di costruzione.

A giugno 2020, il tavolo tecnico ha messo a punto un testo che, tra i punti forti, aveva la riduzione dei titoli abilitativi, l'eliminazione dell'autorizzazione sismica preventiva, l'istituzione del fascicolo del fabbricato.

A dicembre 2020 ha preso forma la 'Disciplina delle costruzioni', un testo composto da 140 articoli che miravano a garantire la resistenza, la stabilità, la sostenibilità e l'accessibilità delle costruzioni.

Nel 2021, il M5S ha chiesto di avviarne la discussione in Parlamento. Il destino della 'Disciplina delle costruzioni' si è sovrapposto a quello di un ddl delega per il riordino delle costruzioni, presentato nel 2020 sempre dal M5S. Il ddl ha iniziato un anno dopo il suo iter ma a giugno 2022 si è arenato in Commissione Lavori Pubblici del Senato.

È seguito il cambio di legislatura e di Governo. Nel 2023 è arrivata la proposta di revisione del Testo Unico per l



l'Edilizia, messa a punto dal **Consiglio Nazionale Ingegneri**.

Qualche mese dopo il Ministro Matteo Salvini ha aperto il dossier della riforma del Testo Unico per l'Edilizia annunciando l'avvio a breve del lavoro di riscrittura.

La strategia del Ministero però è cambiata e si è orientata verso modifiche puntuali e urgenti, quelle che poi hanno costituito il Decreto Salva Casa. Adesso, sembra essere arrivato nuovamente il turno del Testo Unico per l'Edilizia.