

OGGI IN CDM

Legge delega edilizia, l'intreccio poco chiaro con le norme urbanistiche

04 Dic 2025 ▶ di Giorgio Santilli

Il Cdm approverà oggi, salvo sorprese, la legge delega per la riforma del testo unico dell'edilizia. La corsa ostacoli prevista dall'articolo 1 sull'iter per l'esercizio della delega (9 concerti ministeriali, Consulta, Cassazione, CdS, Regioni, comuni, principi urbanistici, beni culturali e fisco), [di cui Diario DIAC ha già scritto in questo articolo](#), è confermata in pieno, cosa che rende del tutto improbabile il completamento della riforma del testo unico entro la fine della legislatura. L'aspetto del disegno di legge che però sta venendo fuori come uno dei più critici è l'intreccio fra normativa edilizia e normativa urbanistica. Si allarga la schiera di chi pensa che l'esercizio di riforma del testo unico risulterà poco incisivo se contemporaneamente non si interverrà, in modo organico, sulla legge urbanistica 1150/1942 e sui provvedimenti attuativi come il decreto 1444/1968 sugli standard. Oltre alla tradizionale posizione degli assessori regionali, di molti studiosi e a quella dell'Istituto nazionale di urbanistica, che puntano a separare con maggiore nettezza le norme edilizie da quelle urbanistiche, si sono di recente espressi in favore di una riforma organica delle norme urbanistiche anche gli operatori immobiliari di Assoimmobiliare Confindustria che hanno preso posizione in questo senso con il recente convegno ([si veda qui l'articolo](#)).

Il disegno di legge elaborato dal ministero delle Infrastrutture va in direzione opposta, non solo creando un intreccio fra le due discipline, ma in qualche misura assoggettando le norme urbanistiche alle finalità edilizie. La lettera b) dei principi e criteri di delega vorrebbe imporre infatti un "adeguamento delle normativa in materia urbanistica strettamente afferente alla disciplina edilizia". Posizione del tutto simile a quella della proposta di legge Mazzetti che lascia pensare a una certa convergenza nella maggioranza sul tema. La soluzione che viene adottata è quindi quella di una riforma del tutto parziale delle norme urbanistiche e in qualche modo al servizio della riforma edilizia.

La relazione introduttiva del Ddl governativo dà un'interpretazione parzialmente diversa. "Le lettere a), b) e c) - afferma il testo - recano principi e criteri di delega per riordinare e semplificare l'intera normativa edilizia e delle costruzioni in un unico testo omogeneo, coordinandola con le discipline affini come la tutela paesaggistica e l'urbanistica. L'obiettivo è superare la frammentazione normativa, risolvendo duplicazioni e antinomie, e garantire l'immediata applicabilità attraverso allegati. Ciò al fine di migliorare la chiarezza e l'efficacia del quadro giuridico in materia".

Non è chiaro - perché di questo non parlano né il testo normativo della delega né la relazione - quali siano le norme urbanistiche da modificare per arrivare a questo "testo omogeneo". Sarà un tema delicatissimo che si intreccia con le due altre questioni del rispetto delle competenze regionali e dei LEP e certamente sarà discusso nell'esame parlamentare del provvedimento e non è escluso che lo stesso governo espliciti quali sono le norme urbanistiche da modificare. E' auspicabile che

un tema tanto delicato venga esplicitato già in sede di delega e non si lasci mano libera al governo di decidere come e dove intervenire.