

L'audizione sul Ddl Delega

# Ance: i Lep sono garanzia di regole certe e uniformi nel Paese (senza bloccare l'autonomia differenziata)

17 Dic 2025 ▶ di Maria Cristina Carlini

*Secondo i costruttori (in foto la presidente del Consiglio delle Regioni, Paola Malabaila), i livelli essenziali delle prestazioni non sono ostacolo all'autonomia. Le regole rispettino le specificità locali ma servono uniformità sul territorio nazionale e standard chiari e misurabili. Pianificazione urbanistica, standard e attività edilizia sono ambiti cruciali da disciplinare con equilibrio.*



I livelli essenziali delle prestazioni non rappresentano un ostacolo all'autonomia, ma un presupposto indispensabile per evitare il rischio di frammentazione del Paese e l'acuirsi delle diseguaglianze territoriali. "L'obiettivo è che i Lep assicurino che la differenziazione sia sostenibile e responsabile". E' questo, per l'Ance, il punto "assolutamente centrale" per un settore come quello delle costruzioni le cui imprese operano quotidianamente su scala nazionale e necessitano di un quadro normativo certo, uniforme e prevedibile. La proliferazione di regole regionali eterogenee comprometterebbe l'efficienza del sistema e la competitività complessiva del settore. A sottolinearlo è stata la vicepresidente Ance - presidente Consiglio delle Regioni, Paola Malabaila, nell'audizione tenuta ieri davanti alla Commissione Affari Costituzionali del Senato sul ddl delega per la determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni. Ma dal testo normativo emerge tuttavia come i Lep individuati presentino caratteristiche molto diverse tra loro diverse. "In particolare, per quelli che

non sono immediatamente misurabili e che non si traducono in servizi o prestazioni amministrative dirette, non è sempre chiaro quale sia la soglia minima uniforme garantita. Questa ambiguità - ha avvertito Malabaila - rischia di creare incertezza sulla modalità con cui la potestà normativa delle Regioni possa poi esplicarsi al di sopra di tale soglia uniforme. Di conseguenza, si pone il rischio di generare un maggiore contenzioso tra Stato e Regioni, compromettendo il rapporto tra la definizione dei Lep e l'attuale riparto di competenze". Di qui la sollecitazione dell'Ance ad agire con "la massima cautela" prevedendo la riduzione della quantità di Lep in alcuni ambiti, privilegiando la definizione di standard chiari, essenziali e misurabili.

Di fondamentale importanza per il settore delle costruzioni è la determinazione dei Lep nella materia del territorio che ricomprende l'urbanistica e l'edilizia, materia da anni segnata, ha rimarcato la vicepresidente di Ance, da arretratezza normativa e conflittualità istituzionale. "È corretto andare a definire in questa materia dei livelli minimi delle prestazioni della pubblica amministrazione per garantire uniformità sul territorio nazionale, così che l'operatore economico non si trovi di fronte a regole completamente differenti da un luogo ad un altro. Nello stesso tempo la disciplina sia urbanistica che edilizia deve tenere conto delle specificità e capacità dei singoli territori regionali di poter intraprendere percorsi differenziati funzionali allo sviluppo del proprio territorio".

Secondo Malabaila, "dall'esame degli articoli dedicati al governo del territorio (articoli 17-20) ne emerge un quadro dei criteri direttivi per la futura definizione dei Lep in

---

---

alcuni casi non sorretto da certezza e chiarezza che richiede – a giudizio dell'Ance – una maggiore riflessione". Tre i punti cruciali e critici al centro delle valutazioni dell'Ance. Il primo: sulla pianificazione urbanistica, i Lep non dovranno riguardare i contenuti dei piani urbanistici comunali. Le Regioni, infatti, nell'esercizio dei propri poteri in materia, hanno previsto strumenti urbanistici anche molto differenti tra loro sotto il profilo della struttura e dei contenuti. In Piemonte, ad esempio, c'è il Piano regolatore generale, mentre in Lombardia c'è il Piano di governo del territorio e in Toscana uno strumento composto da due atti, il Piano strutturale e il Piano operativo. I Lep dovranno riguardare principalmente gli obblighi in capo all'amministrazione di garantire agli interessati un procedimento amministrativo sorretto da una serie di garanzie (es. durata massima di un procedimento; individuazione di un responsabile nel procedimento; partecipazione e accesso alla documentazione ecc.). Secondo punto: gli standard urbanistici non possono essere considerati Lep se non interviene una riforma del Dm 1444/1968 che oggi appare del tutto anacronistico e inadeguato rispetto anche alle indicazioni internazionali ed europee circa lo sviluppo urbano basato sulla rigenerazione e sul recupero/riuso del patrimonio esistente. Occorre inoltre garantire flessibilità alle Regioni per andare incontro alle esigenze peculiari dello sviluppo di ciascun territorio. Terzo punto, l'attività edilizia: "in questo ambito, caratterizzato da un quadro legislativo estremamente frammentario e incoerente (dal 2001 ad oggi sono intervenute una pluralità di modifiche puntuali al Testo Unico Edilizia), occorre identificare in modo più chiaro quali prestazioni e servizi minimi devono essere garantiti dalla pubblica amministrazione. Ad es. il Ddl all'articolo 19 prevede un principio in base al quale devono essere garantiti "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". In questo caso non è chiara quale sia la prestazione minima da garantire (es. maggiori agevolazioni per i cambi?) e quale sia il destinatario della tutela (es. ossia il privato/l'operatore o l'intera collettività?). Inoltre, risulta molto difficile definire, in assenza di una specifica normativa, cosa si possa intendere per "variazioni significative" del carico urbanistico".

"È fondamentale quindi, come auspicato dall'Ance, arrivare ad una disciplina urbanistica ed edilizia che sia sorretta da regole certe e chiare per garantire un sistema favorevole agli investimenti per lo sviluppo delle nostre città, con tutti i conseguenti effetti economici e occupazionali. Peraltro, i medesimi criteri direttivi per i Lep dell'attività edilizia sono elencati anche nel testo del disegno di legge delega per l'adozione del "Codice dell'edilizia e delle costruzioni", come entrato nel Consiglio dei ministri dello scorso 4 dicembre che lo ha approvato. A maggior ragione si ritiene necessaria una valutazione particolarmente attenta delle ricadute concrete che la definizione dei Lep potrà avere sul settore dell'edilizia".

C'è poi il capitolo bonifiche- Tema sul quale "l'Ance condivide pienamente la necessità di definire misure e obiettivi su base territoriale, volti a favorire la bonifica dei siti inquinati e la rigenerazione dei suoli degradati" e dove è "senza dubbio importante definire dei livelli minimi di prestazione funzionali a garantire standard minimi uniformi di tutela ambientale e di recupero del territorio". In questo processo, però, si dovrà tenere conto di quanto recentemente stabilito a livello europeo con la

Direttiva sul monitoraggio del suolo, ossia che la disciplina sulle bonifiche si deve basare su un approccio graduale e sul concetto di rischio, con interventi calibrati in funzione delle specifiche caratteristiche del sito, del livello e della tipologia di contaminazione, nonché del rischio effettivo per la salute umana e per l'ambiente, evitando approcci standardizzati e uniformi non proporzionati alle condizioni concrete".