

IL VIA LIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

# Silenzio-assenso condoni, piani attuativi, conformità doppia: cosa resta e cosa esce dalla delega edilizia

05 Dic 2025 ▶ di Giorgio Santilli

*Approvato con procedura d'urgenza il Ddl che ora raggiungerà in commissione Ambiente della Camera la proposta di legge Mazzetti il cui esame è in corso. In attesa di vedere il testo di legge approvato, positive le prime reazioni di Ance e Confedilizia per la scelta del ministro Salvini di puntare a una riforma organica e completa del testo unico dell'edilizia. Sale il tono della polemica politica.*



Il Consiglio dei ministri ha approvato con procedura d'urgenza il disegno di legge di delega per l'adozione del codice dell'edilizia e delle costruzioni. La delega autorizza il Governo ad adottare uno o più decreti legislativi "finalizzati a compiere un'ampia e organica revisione della normativa in materia di edilizia e di sicurezza delle costruzioni, con l'obiettivo primario di semplificare, riordinare e razionalizzare i procedimenti amministrativi oggi disciplinati dal Testo unico dell'edilizia".

Il comunicato di Palazzo Chigi ricorda che il testo fa seguito al decreto-legge "salva-casa", che ha operato una prima semplificazione. L'adozione del codice dell'edilizia e delle costruzioni ha anche la finalità "di porre chiarezza sulla ripartizione delle competenze tra Stato e Regioni, garantendo il rispetto dei Livelli essenziali delle prestazioni (LEP), come strumento necessario per assicurare standard minimi uniformi".

## **Il coordinamento fra norme edilizie e urbanistiche**

L'intervento normativo mira a "favorire il coordinamento con le disposizioni urbanistiche e le altre normative di settore come la disciplina dei beni culturali e paesaggistici". Proprio il rapporto tra disposizioni edilizie e urbanistiche è uno dei punti più controversi, come afferma anche Paolo Urbani, che è ordinario di diritto amministrativo, avvocato cassazionista e insegna diritto urbanistico alla Luiss, [nell'articolo che pubblichiamo oggi \(scaricabile qui\)](#).

## **La semplificazione dello stato legittimo degli immobili**

Fra le norme più apprezzate nel mondo delle imprese, delle professioni e della proprietà c'è la semplificazione dello stato legittimo degli immobili che non è ancora chiaro però se si spingerà - come auspica Confedilizia - fino al superamento definitivo della doppia conformità.

## **Semplificazione dei regimi amministrativi edilizi e relativi titoli**

Il capitolo più importante dei criteri di delega è probabilmente quello definito dalla lettera L dei criteri e principi di delega, vale a dire "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".

## **Verdi e Pd all'attacco di Salvini**

Qui c'è la norma che ha fatto gridare al leader dei Verdi, Angelo Bonelli, al "golpe contro il territorio" con riferimento soprattutto alla possibilità che il testo darebbe di formazione del titolo edilizio in sanatoria tramite silenzio-assenso. Una valutazione che sarà possibile solo con un testo consolidato. Certamente il testo circolato nei giorni scorsi accelera fortemente il rilascio del titolo edilizio in sanatoria da parte dei comuni per i beni già sanati con i tre condoni del passato.

L'altra obiezione dei Verdi è relativa al criterio L 8 con cui si consente al futuro testo unico di "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". Il richiamo alla situazione milanese è fin troppo facile, ma la delega, pur dando ampia libertà al governo di decidere, non definisce il contenuto normativo.

Anche il dem Roberto Morassut, certamente non un radicale in tema di urbanistica, va all'attacco di Salvini. "Il ministro Salvini - dice Morassut - non pago di aver presentato un 'piano casa' utile solo ai fondi immobiliari si prepara a sottoporre al Parlamento una revisione del Testo Unico per l'Edilizia che è una delega in bianco al Governo per riscrivere le norme urbanistiche e edilizie fondamentali dello Stato nella direzione dell'assoluto interesse privato". Per Morassut "l'Italia è un paese alla deriva, senza più, da anni, un governo pubblico del regime dei suoli che valorizzi l'iniziativa privata ma garantisca la tutela degli interessi pubblici per la casa, l'ambiente e i servizi. Servono norme semplici e di principio valide per l'intero territorio e traducibili in forma concorrente nelle Regioni. Norme semplici. Non semplificate. Questo deve essere un impegno centrale del programma del centro sinistra".

## **La replica di Salvini**

Non si è fatta attendere la replica di Salvini. "La legge delega sull'edilizia e le costruzioni - dice il MIT - non interviene in alcun modo sugli abusi del passato. Al contrario, obiettivo della riforma è offrire al settore un codice fondato su regole chiare e semplici, per evitare che, in futuro, sulle ambiguità normative, possano nascere contenziosi come quello che oggi interessa il Comune di Milano". Il disegno

di legge delega per la riforma del testo unico dell'edilizia che approderà oggi in consiglio dei Ministri mira a migliorare un impianto normativo di 24 anni che, a seguito di innumerevoli modifiche, ha generato sovrapposizioni e disarmonie anche nei rapporti Stato-Regioni, insite il Mit. L'iniziativa, nata dall'ampia consultazione con gli operatori di settore, ha come obiettivo la redazione di un nuovo Codice organico sull'intera materia edilizia che permetterà a molte famiglie l'accesso ad una abitazione e il pieno esercizio del diritto di proprietà. Nessun intervento quindi sugli abusi del passato - insiste Salvini - come invece erroneamente riportato da alcuni organi di informazione. Con l'approvazione del testo si avrà finalmente un quadro normativo chiaro, semplice ed efficace, capace di sbloccare il potenziale del settore e favorire gli investimenti. Si tratta di un impegno concreto e strategico per rimuovere le ambiguità normative che inibiscono il lavoro dei tanti operatori economici del "settore casa".

## **Ance: finalmente la riforma organica in materia edilizia, ora aspettiamo di leggere il testo**

Positive, anche se non definitive, le prime posizioni delle imprese. "In attesa di conoscere e approfondire i dettagli tecnici del testo approvato dal Governo - dice la presidente di Ance, Federica Brancaccio - non si può negare la necessità di una riforma nella materia edilizia per troppo tempo lasciata nei cassetti". La legge delega sull'edilizia "è un importante segnale di attenzione da parte del governo, dopo anni di attesa, su un tema fondamentale per la vita e la crescita delle nostre città". Brancaccio aggiunge che "da tempo sottolineiamo la necessità di aggiornare il

quadro di norme per rispondere ai bisogni dei cittadini: dalle periferie ai centri storici occorrono soluzioni per combattere il degrado e fornire servizi efficienti. Per farlo bisogna dotarsi di una disciplina organica, chiara e trasparente, che superi la frammentazione che oggi caratterizza la materia e riveda con maggior attenzione i confini dei poteri in capo a Stato e Regioni. Dobbiamo superare l'immobilismo e ridare slancio e futuro alle nostre città".

## **Confedilizia: avanti sul superamento della doppia conformità**

Giudizi analoghi da parte di Confedilizia, l'organizzazione dei proprietari immobiliari. "Il varo di un codice dell'edilizia - dice il presidente Giorgio Spaziani Testa - è una novità positiva. Vi è in effetti la necessità di una razionalizzazione e di una nuova codificazione complessiva, tenuto conto delle numerose modifiche che in più di vent'anni sono intervenute con riferimento al Testo unico dell'edilizia del 2001, caratterizzate da interventi circoscritti a singoli articoli o istituti, senza una visione organica dell'intero complesso normativo". Un giudizio positivo merita in particolare "la previsione di espressa indicazione delle disposizioni che costituiscono principi fondamentali della materia a cui le Regioni devono attenersi nell'esercizio della propria potestà legislativa in una materia (quale è il governo del territorio, in cui è inclusa l'edilizia) a potestà legislativa concorrente", sottolinea Spaziani Testa. "Positiva - continua il presidente di Confedilizia - è anche la previsione della revisione della disciplina concernente gli interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo o in difformità da esso e dei procedimenti di sanatoria. Al riguardo, risulta di

fondamentale importanza prevedere il definitivo superamento del requisito della cosiddetta 'doppia conformità', permettendo il conseguimento della sanatoria anche ove sussista la 'sola' conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria". Importante è infine per Confedilizia "l'espressa codificazione, a livello di normativa statale, degli istituti, propri delle più moderne tecniche di pianificazione, della perequazione, della compensazione e della premialità edilizia. Accanto a tali istituti, occorrerebbe però codificare anche l'istituto dell'urbanistica per accordi tra Pubblica Amministrazione e privati, anch'esso costituente moderna ed imprescindibile modalità di predisposizione ed attuazione della pianificazione urbanistica".