

Riforma del Testo Unico Edilizia: parte l'iter per l'approvazione del Codice delle costruzioni

Presentata la Legge delega destinata a sostituire integralmente il TUE, ridefinendo competenze, categorie di intervento, titoli abilitativi, illeciti e sanatorie

(Fonte: <https://www.altalex.com/> 5 dicembre 2025)

Il [Disegno di legge delega per la riforma del Testo Unico dell'edilizia](#) (testo in calce), approvato il 4 dicembre 2025 dal Consiglio dei Ministri, rappresenta l'avvio di un percorso di revisione sistematica di una disciplina segnata da stratificazioni normative, sovrapposizioni e disarmonie nei rapporti tra Stato e Regioni.

Sommario

- [L'iter che attende la delega e il futuro Codice](#)
- [Obiettivi generali della delega](#)
- [Competenze, LEP e governo del territorio](#)
- [Stato legittimo, categorie di intervento e titoli edilizi](#)
- [Illeciti edilizi, sanatorie e regolarizzazione degli abusi edilizi](#)

L'iter che attende la delega e il futuro Codice

Il disegno di legge recante “*Delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni*” è costruito come una classica legge di delega, articolata su pochi articoli che definiscono oggetto, principi e criteri direttivi per uno o più decreti legislativi, da adottare entro dodici mesi dall'entrata in vigore della legge.

Dopo aver incassato ieri il via libera dal Consiglio dei ministri, il testo sarà trasmesso al Parlamento dove dovrà coordinarsi con i disegni di legge già pendenti sulla riforma del TUE, con probabile abbinamento e unificazione dei testi in Commissione.

Solo dopo l'approvazione parlamentare e della promulgazione della legge delega si partirà con redazione dei decreti legislativi. L'impatto dal punto di vista pratico dipenderà dalla qualità tecnica dei futuri decreti delegati e dalla loro capacità di dialogare davvero con il diritto vivente formatosi sul [DPR 6 giugno 2001, n. 380](#).

Obiettivi generali della delega

Il cuore dell'art. 1 è la sostituzione integrale del TUE (DPR 380/2001), non il suo semplice restyling. La delega chiede al Governo di adottare “uno o più decreti legislativi recanti il Codice dell'edilizia e delle costruzioni”, finalizzati alla riforma organica e alla semplificazione della disciplina in materia di edilizia e sicurezza delle costruzioni, con contestuale riordino anche della [L. n. 1086/1971](#) e della [L. n. 64/1974](#).

L'art. 2, lett. a) -c), precisa che il futuro Codice dovrà:

- **razionalizzare e semplificare tutte le disposizioni legislative** vigenti in materia di edilizia e disciplina tecnica delle costruzioni;
- **coordinarsi con la normativa** su assetto idrogeologico, barriere architettoniche, sicurezza strutturale, sostenibilità ambientale;
- **superare la frammentazione normativa**, eliminando duplicazioni, antinomie e incongruenze, anche mediante l'uso di allegati tecnici suscettibili di aggiornamento regolamentare.

Nella Relazione illustrativa, il TUE viene rappresentato come un corpo normativo ormai “obsoleto” e stratificato, appesantito da decine di interventi emergenziali che ne hanno compromesso la leggibilità, a fronte di un sistema che interseca urbanistica, paesaggio, ambiente, efficienza energetica, sicurezza impianti e legislazione regionale spesso disallineata.

Competenze, LEP e governo del territorio

Uno dei pilastri della delega è la **riscrittura del rapporto Stato-Regioni-Enti locali**. Le lettere d), f) e g) dell'art. 2 obbligano il Governo a:

- individuare, nel nuovo Codice, le disposizioni riconducibili alla potestà legislativa esclusiva dello Stato ex [art. 117, comma 2, Cost.](#);
- qualificare espressamente quali norme costituiscono “principi fondamentali” in materia di governo del territorio (art. 117, comma 3, Cost.);
- promuovere modelli procedurali uniformi e standardizzati tramite accordi in Conferenza unificata.

Ulteriore tassello è la **determinazione dei LEP in materia di edilizia e costruzioni** (lett. e): il Governo dovrà individuare come livelli essenziali delle prestazioni.

Stato legittimo, categorie di intervento e titoli edilizi

Un secondo blocco della riforma, riguarda il “riordino, revisione e coordinamento” delle categorie di intervento edilizio, passando dalle attuali definizioni “letterarie” di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, a una classificazione fondata su criteri guida: rilevanza dell'intervento, natura e impatto urbanistico-edilizio.

L'intento dichiarato è distinguere con chiarezza:

- interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio;
- interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente (anche ricostruttivi);
- interventi di adeguamento funzionale;
- interventi che non incidono su parti strutturali o prospetti;
- manutenzione ordinaria e opere minori in edilizia libera.

L'idea è agganciare le categorie a parametri misurabili e non a formule descrittive potenzialmente elastiche.

La lettera l) chiede di **razionalizzare e riordinare i titoli abilitativi** - CILA, SCIA, SCIA alternativa al permesso di costruire, PdC - secondo criteri di proporzionalità in funzione della tipologia di intervento.

La lettera h) segna un ulteriore passaggio nella saga dello “*stato legittimo*”: dopo l’introduzione dell’art. 9-bis TUE ad opera del [D.L. n. 76/2020](#) e le modifiche del “*Salva Casa*”. La delega chiede una revisione complessiva dell’attestazione dello stato legittimo dell’immobile e dell’unità immobiliare, individuando criteri, procedure, titoli e documentazione utile, valorizzando il titolo più recente (anche per silenzio-assenso) e la tutela dell’affidamento del proprietario.

In parallelo, viene rilanciata con forza la digitalizzazione: interoperabilità delle banche dati pubbliche, istituzione progressiva di un’anagrafe e di un **fascicolo digitale delle costruzioni**, con tracciabilità della “storia amministrativa” del fabbricato.

Illeciti edili, sanatorie e regolarizzazione degli abusi edili

L’ultimo blocco di delega è quello sugli illeciti edili e sulle forme di sanatoria (lett. n). Il Governo è chiamato a:

- tipizzare a livello nazionale le violazioni edilizie e le “tolleranze” rispetto al titolo;
- razionalizzare e semplificare i procedimenti per titoli in sanatoria;
- individuare parametri procedurali inderogabili per il rilascio delle sanatorie, garantendo in ogni caso la conformità urbanistica ed edilizia degli interventi.

La documentazione di accompagnamento evidenzia espressamente la volontà di:

- classificare, con criteri di proporzionalità e gradualità, le diverse situazioni di difformità;
- semplificare la “regolarizzazione degli abusi realizzati prima dell’entrata in vigore della

[Legge n. 765/1967](#)”, introducendo una data spartiacque (1° settembre 1967) per le

semplificazioni;

- individuare in modo chiaro le ipotesi in cui, a fronte di difformità regolarizzate, possono essere erogate agevolazioni fiscali, contributi o altre provvidenze pubbliche, escludendo invece gli abusi integrali, già colpiti dall’art. 49 TUE.

Qui il profilo critico è particolarmente scivoloso, sia sul piano politico sia su quello giuridico perché rischia di essere letta come l’ennesimo condono edilizio mascherato, soprattutto in un Paese che ha già conosciuto tre condoni generalizzati (1985, 1994, 2003), con effetti ancora oggi irrisolti sul tessuto urbano e sul carico di lavoro degli uffici tecnici.

Infatti, al fine di evitare equivoci, nella mattinata di ieri il Ministero, tramite una nota, ha precisato che nel “*nuovo codice edilizia nessun intervento su abusi del passato ma solo regole chiare per evitare contenziosi*. ***La legge delega sull’edilizia e le costruzioni 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”.

**SCHEMA DI DISEGNO DI LEGGE RECANTE «DELEGA AL GOVERNO PER L'ADOZIONE DEL CODICE
DELL'EDILIZIA E DELLE COSTRUZIONI»**