



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

Parere, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sul disegno di legge recante "Delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni".

Repertorio atti n. 58/CU del 30 aprile 2026.

LA CONFERENZA UNIFICATA

Nella seduta del 30 aprile 2026:

VISTO l'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

VISTA la nota prot. DAGL n. 2104 del 27 febbraio 2026, acquisita, in pari data, al prot. DAR n. 3931, con la quale il Capo del Dipartimento per gli affari giuridici e legislativi della Presidenza del Consiglio dei ministri ha trasmesso il disegno di legge in titolo, approvato nella riunione del Consiglio dei ministri del 4 dicembre 2025, corredato delle prescritte relazioni e munito del "VISTO" del Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato del Ministero dell'economia e delle finanze, al fine dell'espressione del parere di questa Conferenza, rappresentando l'urgenza dell'espressione del suddetto parere, atteso che il Consiglio dei ministri ha deliberato la procedura di urgenza, a norma dell'articolo 2, comma 5, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 e comunicando, altresì, che il medesimo disegno di legge è stato contestualmente trasmesso, con riserva, al Dipartimento per i rapporti con il Parlamento, per i seguiti di competenza;

VISTA la nota prot. DAR n. 4119 del 3 marzo 2026, con la quale l'Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano ha trasmesso il suddetto provvedimento alle amministrazioni statali interessate, alle regioni, alle province autonome di Trento e di Bolzano, all'ANCI e all'UPI, con la contestuale convocazione di una riunione tecnica per il giorno 11 marzo 2026;

VISTA la comunicazione dell'11 marzo 2026, acquisita, in pari data, al prot. DAR n. 4706, con la quale il Coordinamento tecnico della Commissione infrastrutture, mobilità e governo del territorio della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome ha trasmesso un documento contenente osservazioni e proposte emendative relative al provvedimento in titolo;

VISTA la nota prot. DAR n. 4728 dell'11 marzo 2026, con la quale l'Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano ha trasmesso il suddetto documento alle amministrazioni statali interessate, alle regioni, alle province autonome di Trento e di Bolzano, all'ANCI e all'UPI;

VISTA la nota prot. DAR n. 4777 dell'11 marzo 2026, con la quale l'Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, all'esito della suddetta riunione tecnica dell'11 marzo 2026, ha chiesto all'ANCI di trasmettere il documento contenente le proprie osservazioni e proposte emendative;



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

VISTA la comunicazione del 25 marzo 2026, acquisita, in pari data, al prot. DAR n. 5835, con la quale l'ANCI ha trasmesso un documento contenente osservazioni e proposte emendative relative al provvedimento in titolo;

VISTA la nota prot. DAR n. 5860 del 26 marzo 2026, con la quale l'Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano ha trasmesso il suddetto documento alle amministrazioni statali interessate, alle regioni, alle province autonome di Trento e di Bolzano e all'UPI, con la richiesta al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al fine del prosieguo dell'*iter* istruttorio, di comunicare le proprie valutazioni in ordine all'accogliibilità delle osservazioni e delle proposte emendative formulate dalle regioni, dalle province autonome di Trento e di Bolzano e dall'ANCI;

VISTA la comunicazione del 1° aprile 2026, acquisita il 2 aprile 2026 al prot. DAR n. 6347, con la quale l'Ufficio legislativo del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ha inviato due documenti recanti i propri riscontri in ordine all'accogliibilità delle osservazioni e proposte emendative formulate, rispettivamente, dalle regioni, dalle province autonome di Trento e di Bolzano e dall'ANCI;

VISTA la nota prot. DAR n. 6358 del 2 aprile 2026, con la quale l'Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano ha trasmesso i suddetti documenti alle amministrazioni statali interessate, alle regioni, alle province autonome di Trento e di Bolzano, all'ANCI e all'UPI, con la contestuale convocazione di una ulteriore riunione tecnica per il giorno 14 aprile 2026;

VISTA la comunicazione del 13 aprile 2026, acquisita, in pari data, al prot. DAR n. 6923 e trasmessa il 14 aprile 2026, con nota prot. DAR n. 6990, alle amministrazioni statali interessate, alle regioni, alle province autonome di Trento e di Bolzano, all'ANCI e all'UPI, con la quale il Coordinamento infrastrutture, mobilità e governo del territorio della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, a seguito dell'invio dei sopra citati documenti dell'Ufficio legislativo del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, ha indicato i punti considerati prioritari dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano;

VISTA la comunicazione del 17 aprile 2026, acquisita, in pari data, al prot. DAR n. 7276 e trasmessa, nella medesima data, con nota prot. DAR n. 7302, alle amministrazioni statali interessate, alle regioni, alle province autonome di Trento e di Bolzano, all'ANCI e all'UPI, con la quale l'Ufficio legislativo del Ministro della cultura ha trasmesso due documenti contenenti le osservazioni e i pareri di competenza in ordine alle proposte emendative, formulate, rispettivamente, dalle regioni, dalle province autonome di Trento e di Bolzano e dall'ANCI, in riferimento al provvedimento in titolo;

VISTA la comunicazione del 24 aprile 2026, acquisita, in pari data, al prot. DAR n. 7889 e trasmessa, nella medesima data, con nota prot. DAR n. 7899, alle amministrazioni statali interessate, alle regioni, alle province autonome di Trento e di Bolzano, all'ANCI e all'UPI, con la quale l'Ufficio legislativo del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, facendo seguito alla citata riunione tecnica del 14 aprile 2026 e alla relativa documentazione, ha trasmesso i documenti di riscontro alle osservazioni e alle proposte emendative formulate sul provvedimento in titolo rispettivamente dalle regioni, dalle province autonome di Trento e di Bolzano e dall'ANCI;



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

VISTA la comunicazione del 28 aprile 2026, acquisita, in pari data, al prot. DAR n. 8052 e trasmessa nella medesima data, con nota prot. DAR n. 8059, alle amministrazioni statali interessate, alle regioni, alle province autonome di Trento e di Bolzano, all'ANCI e all'UPI, con la quale il Settore legislativo del Ministro per la protezione civile e le politiche del mare ha trasmesso un documento contenente i pareri di competenza in ordine alle proposte emendative formulate dalle regioni, dalle province autonome di Trento e di Bolzano e dall'ANCI;

CONSIDERATO che nel corso della seduta del 30 aprile 2026 di questa Conferenza:

- le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano hanno espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento delle proposte emendative indicate come prioritarie, riportate nel documento trasmesso che, allegato al presente atto (allegato 1), ne costituisce parte integrante, specificando, al contempo, che la regione Sardegna ha subordinato il proprio parere favorevole all'accoglimento di tutte le proposte emendative prioritarie e delle ulteriori, evidenziate nel medesimo documento;
- l'ANCI ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento delle seguenti proposte:
 - circoscrivere il principio di delega alla sola disciplina edilizia, distinguendola da quella urbanistica;
 - salvaguardare l'autonomia della pianificazione urbanistica comunale, pur nel rispetto del principio di semplificazione, specificando, in particolare, che il principio di delega sull'indifferenza funzionale dei cambi di destinazione d'uso, senza il rispetto dell'autonomia pianificatoria dei comuni, rischia di esautorare gli stessi di una funzione fondamentale;
 - prevedere un fondo che finanzi il rafforzamento della capacità amministrativa dei comuni e del loro personale in materia di edilizia;
- l'UPI ha espresso parere favorevole;

CONSIDERATO, altresì, che nel corso della medesima seduta del 30 aprile 2026 di questa Conferenza:

- il Sottosegretario di Stato per le infrastrutture e i trasporti, nel prendere atto dei pareri espressi, ha rappresentato che, trattandosi di un parere su un disegno di legge delega che dovrà essere esaminato dalle Camere, i temi oggetto delle richieste delle regioni, delle province autonome di Trento e di Bolzano, dell'ANCI e dell'UPI saranno ulteriormente approfonditi in sede parlamentare, tenendo conto delle posizioni emerse nel corso delle interlocuzioni svolte in sede tecnica. Egli ha comunicato, altresì, che è in procinto di essere costituito presso il proprio Ministero, un tavolo tecnico, di cui faranno parte anche le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, l'ANCI e l'UPI, nell'ambito del quale potranno essere valutate, nel merito, le richieste avanzate dalle stesse;
- le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, l'ANCI e l'UPI, nell'esprimere apprezzamento per la disponibilità manifestata dal Sottosegretario di Stato per le infrastrutture e i trasporti, hanno confermato i rispettivi pareri, come espressi in seduta;



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

nei termini di cui in premessa, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sul disegno di legge recante "Delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni".

Il Segretario
Cons. Paola D'Avena

Il Presidente
Ministro Roberto Calderoli



CONFERENZA DELLE REGIONI
E DELLE PROVINCE AUTONOME

30/09/1996
PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
Conferenza Unificata
C.F.

26/055/CU06/C4

POSIZIONE SUL DISEGNO DI LEGGE RECANTE "DELEGA AL GOVERNO PER L'ADOZIONE DEL CODICE DELL'EDILIZIA E DELLE COSTRUZIONI"

Parere, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281

Punto 6) O.d.g. Conferenza Unificata

In via preliminare, la Conferenza delle Regioni e delle Province autonome segnala che, nonostante l'obiettivo del presente disegno di legge-delega - un'ampia e organica riforma della disciplina in materia edilizia e di sicurezza delle costruzioni - sia pienamente condivisibile, in alcune parti si registra un eccesso di delega, entrando in materie, in particolare l'urbanistica, il consumo di suolo e paesaggio, che dovrebbero essere normate con differenti strumenti.

Si ricorda, infatti, che dal 1942 (anno cui risalgono le norme di indirizzo in materia di governo del territorio) in poi, generazioni di legislazioni regionali hanno elaborato nuovi concetti giuridici e nuovi strumenti attuativi, nonché affinato prassi tecnico-amministrative ormai collaudate. La definizione dei principi e criteri direttivi dello Stato, pertanto, dovrebbe tener conto e riconoscere la valenza del corpus normativo, anche al fine di evitare conflitti con le leggi urbanistiche regionali vigenti.

Alla luce di tali considerazioni e da un'attenta analisi del testo, si evidenziano le seguenti tematiche prioritarie, declinate di seguito in emendamenti puntuali:

1. Separazione delle materie (con lo stralcio dell'urbanistica e rigenerazione urbana dal presente ddl).
2. Inopportunità delle deroghe agli strumenti urbanistici comunali (salvaguardare l'autonomia pianificatoria comunale).
3. Salvaguardia discipline regionali (inserimento di una clausola di salvaguardia).

Sulla base di tali considerazioni, la Conferenza esprime, a **maggioranza parere favorevole condizionato all'accoglimento** delle proposte emendative ritenute '**prioritarie**' di seguito riportate e con la riproposizione di ulteriori emendamenti non condizionanti, ma comunque afferenti alle tematiche prioritarie su elencate. La Regione Sardegna esprime parere favorevole condizionato all'accoglimento di **tutte** le proposte emendative prioritarie e di quelle ulteriormente evidenziate.

Proposte emendative prioritarie

➤ *Proposta ablativa*

Art. 2.1

All'articolo 2, comma 1, la lettera b) è soppressa.

Relazione

L'emendamento mira a stralciare la materia dell'urbanistica e della tutela paesaggistica dal presente provvedimento, che deve riguardare solo la revisione della normativa edilizia.

Tutti i temi relativi alla rigenerazione urbana, le eventuali deroghe urbanistiche ad essa concesse, i relativi incentivi e il contenimento del consumo di suolo (richiamato negli articoli 4, comma 1, lettere d, punto 6; h, e n), dovrebbero essere inseriti in una sezione specifica dedicata al riordino della disciplina del governo del territorio, in coerenza con le esperienze normative promosse dalle regioni a seguito della riforma del Titolo V della Costituzione. Dal testo si evince la volontà di limitare l'intervento sulla disciplina urbanistica alle parti strettamente connesse all'edilizia, ma quest'ultima costituisce fattispecie difficilmente controllabile a valle dell'approvazione della legge delega: pertanto, è opportuno che il Codice dell'edilizia non contenga norme di tipo urbanistico, neanche di cosiddetto coordinamento, posto che materie come destinazioni d'uso, perequazione, ecc, costituiscono i cardini della disciplina urbanistica e non di certo di quella edilizia, né norme di tipo paesaggistico, neanche di cosiddetto coordinamento, posto che definizioni, modalità di calcolo, sanzioni, ecc, non possono essere distinte per il solo fatto di trovarsi in area paesaggisticamente vincolate.

➤ *Proposta additiva*

Art. 4.1.f

All'art. 4, comma 1, lett. f), punto 4, dopo le parole: "legge 6 agosto 1967, n. 765" inserire le seguenti:

"e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione"

Relazione

L'emendamento introduce una specificazione volta a chiarire che la regolarizzazione degli abusi realizzati prima dell'entrata in vigore della legge n. 765 del 6 agosto 1967 è consentita nei casi in cui gli stessi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione.

La modifica, di carattere semplificativo, risponde all'esigenza, ampiamente condivisa, di consentire la regolarizzazione di difformità realizzative risalenti, che avrebbero potuto essere legittimamente eseguite ma che, per diverse ragioni, non sono state oggetto di comunicazione.

➤ *Proposta parzialmente ablativa*

Art. 4.1.f.8

All'articolo 4, comma 1, lettera f), numero 8), le parole:

"sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento del rilascio del titolo in sanatoria" sono sostituite dalle seguenti: "al momento della realizzazione dello stesso"

Relazione

L'emendamento è volto a eliminare, ai fini della sanatoria, il requisito della doppia conformità alla normativa tecnica delle costruzioni, con particolare riferimento agli interventi in zone sismiche, attualmente previsto sia con riferimento al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento del rilascio del titolo in sanatoria. Si propone, in particolare, di mantenere il solo riferimento alla conformità alla normativa vigente al momento della



realizzazione dell'intervento. Tale modifica è motivata dalla difficoltà tecnica di applicare il requisito della doppia conformità, in considerazione dell'avvicinarsi nel tempo delle normative tecniche, e dall'esigenza di evitare il blocco delle procedure di regolarizzazione.

➤ **Proposta parzialmente ablativa**

Art. 7.1

All'art. 7, comma 1, le parole "ai principi di cui" sono eliminate.

Relazione

Lo stralcio mira a garantire pienezza alla clausola di salvaguardia delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano.

➤ **Comma aggiuntivo**

Art. 7.1-bis

All'art. 7, dopo il comma 1, aggiungere il seguente: "1-bis. Sono fatte salve le eventuali normative regionali già vigenti in materia di urbanistica e di rigenerazione urbana".

Relazione

È imprescindibile il riconoscimento delle legislazioni regionali che abbiano già disciplinato la materia dell'urbanistica e rigenerazione urbana, elaborate nel tempo con riferimento a nuovi concetti giuridici, strumenti attuativi e prassi tecnico-amministrative consolidate.

Ulteriori emendamenti (non condizionanti)

➤ **Proposta sostitutiva**

Art. 3.2

All'articolo 3, comma 2, le parole:

"il Governo esercita la delega determinando, per le specifiche funzioni disciplinate dalla normativa vigente con riferimento all'attività edilizia e alla sicurezza delle costruzioni, le misure atte a garantire" sono sostituite dalle seguenti:

"il Governo esercita la delega individuando tali livelli con riferimento ai procedimenti dell'attività edilizia e della sicurezza delle costruzioni, senza incidere sugli istituti fondamentali della materia del governo del territorio, determinando le misure atte a garantirli"

Relazione

L'emendamento è volto a chiarire che l'individuazione dei livelli essenziali delle prestazioni in materia edilizia deve essere riferita ai procedimenti dell'attività edilizia e della sicurezza delle costruzioni. La sostituzione del riferimento all'"attività edilizia" con quello ai "procedimenti" è finalizzata a limitare i livelli essenziali agli aspetti procedurali, escludendo gli istituti cardine della disciplina edilizia. Si precisa, inoltre, che la determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni non può incidere sugli istituti fondamentali della materia del governo del territorio, nel rispetto del riparto costituzionale delle competenze di cui all'articolo 117 della Costituzione.



➤ **Proposta additiva**

Art. 4.1

All'articolo 4, comma 1, la lettera b) dopo le parole: "che ne consentono la dimostrazione," inserire le seguenti:

"nel rispetto del principio della piena conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione, in coerenza con i principi generali dell'azione amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché del principio di tipicità e nominatività degli atti amministrativi, secondo cui la mera rappresentazione di un elemento non costituisce autorizzazione implicita,"

Relazione

L'emendamento introduce, senza modificare l'impianto della disposizione, un esplicito richiamo al principio della piena conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia di riferimento, in coerenza con i principi generali dell'azione amministrativa di cui alla legge n. 241 del 1990. Viene inoltre chiarito il principio di tipicità e nominatività degli atti amministrativi, al fine di escludere che la mera rappresentazione di un elemento possa costituire autorizzazione implicita, rafforzando la certezza giuridica nella determinazione dello stato.

➤ **Proposta parzialmente ablativa** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.d

All'art. 4, comma 1, lett. d), sopprimere le parole: "e urbanistici".

Relazione

È opportuno limitare la semplificazione dei "regimi amministrativi" alla sola edilizia, evitando che essa si traduca in una compressione dell'autonomia comunale nella pianificazione urbanistica.

➤ **Proposta ablativa** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.d

All'articolo 4, comma 1, lettera d), il punto 3 è soppresso.

Relazione

Si ritiene opportuno espungere il punto 3, relativo agli interventi incidenti su interessi tutelati dal codice dei beni culturali e del paesaggio e che, quindi, dovrebbero essere normati nel citato codice (d. lgs. n. 42/2004 e ss.mm.), per gli stessi motivi alla base dell'emendamento all'art. 2, comma 1.

➤ **Proposta ablativa** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.d

All'articolo 4, comma 1, lettera d), il punto 5 è soppresso.

Relazione



Si ritiene opportuno espungere il punto 5, in quanto di competenza della materia del governo del territorio. La valutazione delle necessità di pianificazione attuativa deve essere attribuita agli strumenti urbanistici generali comunali, secondo i principi già da tempo espressi dalla giurisprudenza.

➤ **Proposta ablativa** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.d.6

All'articolo 4, comma 1, lettera d), il punto 6 è soppresso.

Relazione

Come già anticipato nell'emendamento alla lettera d) del presente articolo, si ritiene assolutamente inopportuno che la normativa di principio preveda generali ipotesi derogatorie agli strumenti urbanistici comunali, così sostituendosi al Comune nella politica di governo del territorio.

➤ **Proposta ablativa** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.d.9

All'articolo 4, comma 1, lettera d), il punto 9 è soppresso.

Relazione

Analogamente alle precedenti modifiche, si ritiene opportuno riservare l'intervento sui principi della perequazione e compensazione urbanistica alla revisione della materia urbanistica e non trattarli nell'ambito di una norma edilizia.

➤ **Proposta parzialmente ablativa** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.g

All'art. 4, comma 1, lett. g), le parole: "*anche in deroga alla pianificazione urbanistica*" sono eliminate.

Relazione

L'emendamento mira ad eliminare ogni deroga alla pianificazione urbanistica comunale per motivazioni analoghe a quelle alla base della richiesta di soppressione della lett. d) punto 6.

➤ **Proposta parzialmente ablativa** (condizionante solo per la Regione Sardegna)

Art. 4.1.o.7

All'art. 4, comma 1, lett. o), punto 7, ultimo periodo, le parole "*, estendendo tale principio agli immobili di valore storico-testimoniale presenti anche nelle aree paesaggistiche*" sono eliminate.

Relazione

Analogamente ai precedenti emendamenti, si ritiene opportuno stralciare l'ultimo periodo, che risulta fuorviante e senza specifico riferimento.

La Conferenza delle Regioni e delle Province autonome

Roma, 29 aprile 2026



