

A tutte le Aziende

Circolare **n. 21 - fiscale**
del **29.10.2025**

Sommario

1. le modifiche al Testo Unico dell'Edilizia

- 1 -

Il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) è stato recentemente oggetto di analisi e aggiornamento a seguito delle principali modifiche introdotte con il Decreto "Salva Casa" (D.L. 69/2024) e con un progetto di una più ampia riforma organica tuttora in fase di discussione.

A tal proposito, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha avviato dal 1° febbraio 2025, nell'ambito del c.d. "Tavolo Piano Casa", una consultazione pubblica per la semplificazione normativa in edilizia e urbanistica; lo scorso 18 giugno sono stati presentati gli esiti della consultazione ed i punti principali della riforma.

La nuova riforma prevede dunque le disposizioni del Governo in materia del Testo Unico dell'Edilizia, dove il principio-cardine del testo è senza dubbio l'indicazione dettagliata dei livelli essenziali delle prestazioni (c.d. "LEP") in materia edilizia per i cambi di destinazione d'uso, gli standard tecnici di risparmio energetico, sicurezza e accessibilità e le tipologie di violazioni edilizie.

Attualmente, la versione del D.P.R. 380/2001 distingue infatti le classi di intervento edilizio in 6 categorie (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica).

La riforma intende sostituirle con 5 categorie semplificate, più chiare e funzionali:

1. trasformazione urbanistica: include nuove costruzioni e ristrutturazioni urbanistiche con modificazioni di lotti e viabilità;
2. trasformazione ricostruttiva: comprende demolizioni e ricostruzioni con modifiche di sagoma, prospetti, volumetrie e sedime;
3. adeguamento funzionale: riguarda lavori strutturali o sui prospetti senza alterare l'organismo edilizio complessivo;
4. interventi non strutturali: raccoglie manutenzione straordinaria leggera e restauro non strutturale;
5. edilizia libera: per opere di manutenzione ordinaria e piccoli interventi temporanei o stagionali.

Questa nuova impostazione mira a eliminare le sovrapposizioni interpretative tra manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, fonte di incertezze e ricorsi.

La riforma vuole quindi introdurre una correlazione più proporzionata tra le categorie di intervento ed i titoli abilitativi, dove in sintesi:

1. trasformazione urbanistica: rimane soggetta a permesso di costruire;
2. trasformazione ricostruttiva: potrebbe richiedere possibile SCIA alternativa al permesso di costruire;
3. interventi non strutturali: domandano SCIA o CILA semplificata;
4. edilizia libera: non presuppone alcun titolo abilitativo.

Si parla inoltre di "criteri omogenei per l'individuazione di contributi e oneri" in relazione ai titoli abilitativi e la definizione chiara dei lavori classificati come nuova costruzione e quelli classificati come semplice ristrutturazione, in modo da evitare ambiguità nella gestione delle procedure amministrative.

Per ciascun titolo saranno definite a monte "le condizioni e i termini per il rilascio, promuovendo la certezza dei tempi di conclusione di ciascun procedimento".

Fuori da questo perimetro, sarà aggiornato il regime dell'edilizia libera, per il quale non servono permessi o comunicazioni; tutte le categorie di interventi edilizi privi di significativa rilevanza edilizia e urbanistica rientreranno in questo elenco.

Per i cittadini dovrà esserci sempre uno sportello unico per tutte le domande legate ai titoli edilizi, un unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni, le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso e di raccordo con le altre amministrazioni interessate.

L'attestazione dello stato legittimo dell'immobile e della singola unità immobiliare sarà semplificata con l'individuazione dei criteri, delle procedure, dei titoli abilitativi e dell'ulteriore documentazione che ne consentono la dimostrazione, in coerenza con le esigenze di tutela dell'affidamento del legittimo proprietario o dell'avente titolo sulla base del titolo abilitativo, anche formatosi per silenzio-assenso, più recente.

In tema di irregolarità edilizie è poi prevista l'indicazione di livelli essenziali delle prestazioni e si punta:

- ad una nuova e più chiara definizione, secondo criteri di proporzionalità e gradualità, delle diverse situazioni di difformità edilizia in funzione della tipologia di violazione;
- alla classificazione a livello nazionale "delle tipologie di difformità dal titolo abilitativo edilizio, inclusa la disciplina delle tolleranze edilizie;
- alla semplificazione dei procedimenti amministrativi finalizzati al rilascio o alla formazione dei titoli in sanatoria, anche mediante il superamento o la ridefinizione del principio di doppia conformità;
- all'individuazione della data certa per definire le domande di sanatoria pendenti (relative a tutti e tre i condoni).

Il testo dovrà indicare chiaramente anche le ipotesi di difformità regolarizzate concrete in cui è consentita l'erogazione di agevolazioni fiscali, contributi e altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici "in relazione ad opere abusive".

I lavori su abusi integrali resteranno non agevolabili (come già previsto nel D.P.R. n. 380/2001 dall'art. 49), mentre potranno accedere alle agevolazioni le piccole difformità regolarizzate.

La legge delega chiede il superamento o ridefinizione del principio di doppia conformità per semplificare "la regolarizzazione degli abusi realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765" e allineare la commerciabilità degli immobili alla regolarità edilizia, indicando una data spartiacque – quella del 1° settembre 1967 – prima della quale saranno semplificate le regolarizzazioni.

Inoltre, la disciplina attuale impone istanze separate per ogni finalità amministrativa; la riforma prevede invece un'unica domanda valida sia per sanatorie che per nuovi interventi, con tempi certi di risposta e riduzione degli oneri burocratici.

La classificazione delle difformità diventa nazionale, con criteri quantitativi e qualitativi oggettivi, superando le attuali interpretazioni variabili da comune a comune, dove il regime sanzionatorio sarà modulato in base all'epoca e alla gravità dell'abuso, abbandonando la logica uniforme indipendente dal contesto storico.

Viene previsto anche il ricorso a strumenti come le autocertificazioni, le asseverazioni dei professionisti, il silenzio assenso e il silenzio devolutivo, in caso di inerzia dell'amministrazione ed esteso il diritto di tutti i cittadini di non essere destinatari di richieste di documenti, informazioni e dati già in possesso della pubblica amministrazione "ai fini del rilascio dei titoli edilizi".

L'obiettivo dichiarato della riforma è la digitalizzazione e l'effettiva interoperabilità delle banche dati in possesso delle pubbliche amministrazioni, "anche funzionali all'istituzione e progressiva attuazione di un'anagrafe e di un fascicolo digitale delle costruzioni" per avere traccia della storia di un immobile e i diversi interventi di ristrutturazione che lo hanno riguardato nel corso degli anni.

A breve riassunto di quanto esposto, si riporta una compatta tabella riepilogativa.

Aspetto	Disciplina attuale (DPR 380/2001)	Proposta di riforma
Categorie di intervento	6 categorie tradizionali	5 categorie semplificate
Criterio classificatorio	Definizioni incerte	Basato su rilevanza e impatto
Sovrapposizioni	Frequenti	Eliminazione tramite categorie distinte
Sanatoria abusi ante '67	Doppia conformità	Verifica solo requisiti minimi sicurezza
Procedura sanatoria	Istanze separate	Unica istanza multipla
Classificazione difformità	Variabile per territorio	Classificazione nazionale
Regime sanzionatorio	Uniforme	Proporzionato a epoca e gravità
Tolleranze edilizie	Discipline frammentarie	Criteri nazionali uniformi
Responsabilità professionali	Prevalentemente amministrative	Estensione asseverazioni e autocertificazioni

Lo Studio resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.
Gianluca Broglia