



Ddl sul Codice edilizia, i rischi nelle osservazioni dell'INU

Ddl sul Codice edilizia, i rischi nelle osservazioni dell'INU

Un incontro del ciclo “Urbanpromo Letture” si occupa delle proposte di aggiornamento delle normative

Published 8 aprile 2026 – © riproduzione riservata

Sono gravi i rischi che derivano dalla scelta di disciplinare aspetti che riguardano l'urbanistica e il governo del territorio attraverso un provvedimento di esclusiva matrice edilizia. L'**Istituto Nazionale di Urbanistica** li illustra in un [documento di osservazioni critiche sul disegno di legge recante “Delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni”, Ddl in discussione in Parlamento.](#)

Il documento dell'INU è stato pubblicato dalla rivista “Urbanistica Informazioni” e verrà discusso in un [incontro online del ciclo “Urbanpromo Letture” in programma il 15 aprile](#). L'ha messo a punto un gruppo di lavoro costituito dal presidente **Michele Talia** e da **Carlo Alberto Barbieri, Emanuele Boscolo, Marcello Capucci, Paolo Galuzzi, Carolina Giaimo, Renato Perticarari e Paolo Urbani**.

Si legge nel documento dell'INU che nel Disegno di Legge vengono “*toccati sensibilmente*

rilevanti aspetti urbanistici e non solo edilizi, quando non addirittura propri del Governo del territorio, entrando nel vivo nella materia di pianificazione soprattutto del tessuto urbanizzato.

Dai titoli abilitativi edilizi, alla rigenerazione urbana, agli istituti perequativi-compensativi (dove peraltro mancano riferimenti alle basi giuridiche dei diritti edificatori, alla stessa fiscalità urbanistica che sarebbero proprie della competenza statale), ***alla disciplina dei cambi d'uso, agli oneri e ai contributi economici e alla loro possibile scontistica pro rigenerazione dell'edificato...*** al fondo di ciò vi è ***l'idea della delega che l'urbano sia prevalentemente luogo di trasformazioni puntuali da 'semplificare', svincolate dalla cornice di senso e dal disegno ordinatore del piano urbanistico, nonché da disciplinare sulla scorta dell'evidente contraddittorio confronto con vigenti nazionali norme di conformità, che si vogliono però sempre più elastiche o in qualche modo 'non frenate' dalla pianificazione e dalla normativa urbanistica***".

Tuttavia in questo modo si costruiscono ***"norme che rischiano di riproporre gli stessi problemi che intendono risolvere*** se non mettono mano anche a un organico riordino, abrogazione di norme superate (come quelle della Legge n. 1150/42 e all'innovazione dello stesso DM n. 1444/1968) e se ***non muovono soprattutto da un nuovo e originale telaio di principi fondamentali a cui ispirarsi*** (non guidati dal solo obbiettivo di semplificazione per riduzione), che dovrebbe costituire l'essenza utile del nuovo Codice". Infatti "la portata del ddl delega incontra inevitabilmente punti nevralgici del campo del Governo del territorio e della materia urbanistica senza esplicitarne i principi fondamentali. I principi specifici per il Governo del territorio vanno però preventivamente enunciati, per essere poi trattati mediante la delega; principi che l'INU ritiene che dovrebbero (almeno) essere quelli di sostenibilità, sussidiarietà, della pianificazione, di coerenza, di copianificazione interistituzionale, di dotazioni territoriali e urbane e di quelle minime e inderogabili intese come Lep, oltre ad alcune norme generali riferite al contenimento del consumo di suolo, alla consensualità e concertazione pubblico privato, ai sensi dell'art. 11, Legge n. 241/1990, alla perequazione e compensazione, alla rigenerazione urbana e alla stessa disciplina dei diritti edificatori". ***Principi che andrebbero sistematizzati in una legge apposita sul governo del territorio: proprio l'INU ha avanzato la sua proposta, presentata in Senato nel luglio del 2024.***

Il gruppo di lavoro dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, che ravvisa nel Ddl anche un profilo di incostituzionalità, sottolinea: ***"Sembra che la delega rafforzi la concezione che l'intervento sull'esistente sia riconducibile alle sole norme edilizie; trascurando così che il sistema***

insediativo e infrastrutturale esistente è oggi il primario campo di intervento della pianificazione, che non si esaurisce affatto nella regolazione edilizia, ma trova riscontro in articolate discipline morfologiche, funzionali, prestazionali, economico-sociali e ambientali di diversa forma e natura".

 [Condividi](#)