

SCENARI

VERSO UNA NUOVA DISCIPLINA DELL'EDILIZIA E DELLE COSTRUZIONI?



PRATICA PROFESSIONALE

- > ANALISI DELLE MODIFICHE DEL CORRETTIVO AL CODICE APPALTI
- > BONUS FISCALI PER GLI ACQUISTI IMMOBILIARI



OSSERVATORIO PREZZI

- > COME SI FA E QUANTO COSTA: SISTEMA DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO RADIANTE A PAVIMENTO



ATTUALITÀ NORMATIVA

- > Proroghe termini antincendio scuole e strutture ricettive
- > Proroga permessi di costruire, SCIA e autorizzazioni in scadenza



AZIENDE, COMUNICATI,
EVENTI

- > Consorzio Poroton, Valsir, Allplan, ACCA software, Blumatica, Geosec, Pronext



FOCUS AMMINISTRAZIONI

- > Pubblicazione dati personali
- > Rotazione Straordinaria dipendenti
- > Trasparenza società controllate

CONTROCORRENTE	9
<i>Editoriale a cura di Roberto Gallia</i>	
PRATICA PROFESSIONALE:	
Analisi delle modifiche del correttivo al codice appalti	11
Bonus fiscali per gli acquisti immobiliari	29
SCENARI:	
Verso una nuova disciplina dell'edilizia e delle costruzioni?	39
OSSERVATORIO PREZZI:	
Come si fa e quanto costa? Sistema di riscaldamento e raffrescamento radiante a pavimento	59
ATTUALITÀ NORMATIVA	
Proroga permessi di costruire, scia e autorizzazioni in scadenza	73
Proroghe termini antincendio scuole e strutture ricettive	77
FOCUS AMMINISTRAZIONI	
<i>A cura di Rosalisa Lancia - Legislazione Tecnica Area Consulenza</i>	
Privacy: la comunicazione e la pubblicazione dei dati personali del segnalante è illecita	81
Anticorruzione: rotazione straordinaria e rinvio a giudizio per fattispecie diversa dai reati di natura corruttiva	83
Trasparenza: società in controllo pubblico: trasparenza dei dati reddituali di amministratori e dirigenti....	85
AZIENDE.COMUNICATI.EVENTI	88
<ul style="list-style-type: none">• <i>Premio Poroton® 2025: (Consorzio Poroton)</i>• <i>Progettazione e verifica delle connessioni in acciaio con il software Nexus (ACCA)</i>• <i>Castello Gonzaghesco (MN): intervento di consolidamento del terreno di fondazione (Geosec)</i>• <i>Cosa sono i contratti continuativi di cooperazione (Pronext)</i>• <i>Pitagora: la rivoluzione del software per computi metrici e contabilità (Blumatica)</i>• <i>8 criteri per il successo nella ristrutturazione edilizia (Allplan)</i>	

Quaderni di Legislazione Tecnica
Pubblicazione bimestrale registrata
al Tribunale di Roma, il 15.03.2012,
al N. 70/2012

Redazione, amministrazione
e distribuzione

Legislazione Tecnica s.r.l.
Via dell'Architettura, 16 - 00144 Roma
Tel. 06.5921743 Fax 06.5921068
www.legislazionetecnica.it
Registro degli Operatori di
Comunicazione (ROC) n. 7520
Abbonamento annuale € 52,00
Numeri arretrati € 13,00


ASSOCIATA ALL'USPI
UNIONE STAMPA
PERIODICA ITALIANA

Servizio Clienti
servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Redazione
redazione@legislazionetecnica.it

Direttore Responsabile
Piero de Paolis

Direttore Editoriale
Dino de Paolis

Osservatorio Prezzi
Antonio Caligiuri, Daniele Marini

Progetto grafico e impaginazione
Roberto Santecchia

Fotografie
Per le immagini non fornite dagli autori:
stock.adobe.com

La Direzione rende noto che i contenuti, i pareri e le opinioni espresse negli articoli pubblicati rappresentano l'esclusivo pensiero degli autori, senza per questo aderire ad esse. La Direzione declina qualsiasi responsabilità derivante dalle affermazioni o dai contenuti forniti dagli autori, presenti nei suddetti articoli.

Concessionaria di Pubblicità
AGICOM S.r.l.

www.agicom.it - agicom@agicom.it
Tel. 06.9078285 - Fax 069079256


Legislazione Tecnica

QLT
Quaderni
di Legislazione Tecnica

Bimestrale per
il Professionista
tecnico e
l'Amministrazione



VERSO UNA NUOVA DISCIPLINA DELL'EDILIZIA E DELLE COSTRUZIONI?

A febbraio 2025 il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha avviato una consultazione per il riordino e la semplificazione della disciplina in materia di edilizia e costruzioni, riservata agli organismi partecipanti al Tavolo Piano Casa.

A cura di Roberto Gallia

Architetto; membro esterno del Comitato regionale per il territorio (CRpT) del Lazio (dal 2020); ha lavorato in diverse strutture della PA (dal 1978 al 2010); ha insegnato presso il Dipartimento di Architettura di Roma Tre (dal 2012 al 2016) e presso la Facoltà di Architettura "L. Quaroni" della Sapienza di Roma (dal 2006 al 2011).

Foto dell'Autore e di adelier49.



Il riordino delle norme del settore delle costruzioni, dopo la confusione prodotta dalla pletora di provvedimenti adottati nel nome di una presunta semplificazione edilizia, è più che auspicabile; ma un vero riordino do-

vrebbe trovare fondamento nella prevalente attenzione ai contenuti tecnici e prestazionali degli interventi costruttivi, nuovi e/o di recupero, piuttosto che nei procedimenti amministrativi.

PREMESSA

A febbraio 2025 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) ha avviato una consultazione per il riordino e la semplificazione della disciplina in materia di edilizia e costruzioni ([Casa: al via la consultazione per la semplificazione in materia di edilizia e costruzioni](#)), riservata agli organismi partecipanti al Tavolo Piano Casa ([Prima riunione al Mit sul “Piano Casa”](#)), che hanno già prodotto le linee guida interpretative di ausilio all’attuazione del DL Salva Casa, «come supporto agli enti territoriali» ([Casa, tavolo al MIT sulle novità taglia-burocrazia](#)).

Per indirizzare la partecipazione, il MIT ha individuato 20 **temi prioritari** (vedi riquadro in

basso), quali base di partenza per l’elaborazione del progetto di legge-delega per la revisione del Dpr 380/2001 «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia».

Di ogni argomento, i partecipanti al Tavolo sono stati invitati a segnalare le relative **criticità**, evidenziando i principali aspetti problematici riscontrati in sede operativa, e ad indicare la **possibile soluzione**, proponendo le linee di indirizzo normativo finalizzate a superare le criticità evidenziate.

Nel momento in cui si scrive, non sono ancora note le segnalazioni inoltrate al MIT, e i relativi contenuti, salvo alcune indiscrezioni di stampa.

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Temi prioritari per la consultazione sul riordino e la semplificazione della disciplina in materia di edilizia e costruzioni

1. Inquadramento dei vincoli derivanti dalla disciplina statale in rapporto alle competenze regionali alla luce della riforma del titolo V;
2. Semplificazione normativa tra normativa primaria, secondaria e regionale;
3. Riordino e revisione delle tipologie di intervento edilizio (edilizia libera, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica);
4. Revisione della disciplina della demo-ricostruzione tra la disciplina edilizia e urbanistica;
5. Razionalizzazione dei titoli abilitativi relativi a ciascuna delle tipologie di intervento edilizio;
6. Semplificazioni procedurali per il rilascio o la formazione dei titoli abilitativi (coordinamento tra diverse amministrazioni competenti, tempi del procedimento, esito del procedimento in relazione anche al silenzio assenso);
7. Definizione delle diverse tipologie di difformità (assenza titolo, totale difformità variazione essenziale parziale difformità e tolleranze);
8. Distinzione tra procedure e titoli abilitanti l’intervento ovvero in sanatoria;
9. Semplificazione della disciplina in materia di cambi di destinazione d’uso (fattispecie e procedimento) in relazione alle diverse tipologie di immobili e zone territoriali omogenee;
10. Stato legittimo immobiliare e relativi titoli legittimanti;
11. Individuazione di strutture di supporto ai Comuni nell’ambito dello svolgimento delle funzioni in materia edilizia;
12. Normative tecniche delle costruzioni;
13. Aggiornamento della disciplina in materia di costruzioni e coordinamento con la disciplina edilizia;
14. Coordinamento della disciplina edilizia e urbanistica;
15. Digitalizzazione delle procedure, istituzione dell’anagrafe e del fascicolo digitale delle costruzioni e interoperabilità delle banche dati;
16. Rigenerazione urbana;
17. Razionalizzazione della disciplina relativa alla gestione di immobili abusivi;
18. Semplificazione della disciplina delle sanzioni;
19. Razionalizzazione delle agevolazioni tributarie in caso di interventi abusivi;
20. Coordinamento normativo della disciplina del Testo unico con la disciplina secondaria sulle definizioni.

ALCUNE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Gli invitati al Tavolo Piano Casa rappresentano una parte importante dei professionisti e delle imprese operanti nel settore dell'edilizia, ma non certo l'universo mondo delle costruzioni; che, di fatto, è stato escluso dalla possibilità di fornire un proprio contributo.

Inoltre, dei venti punti prioritari indicati dal MIT, senza alcuna spiegazione e/o relazione di accompagnamento, alcuni propongono temi che non risultano né chiari né immediatamente comprensibili.

Ci riferiamo, in particolare, a:

- Punto 11 «Individuazione di strutture di supporto ai Comuni».

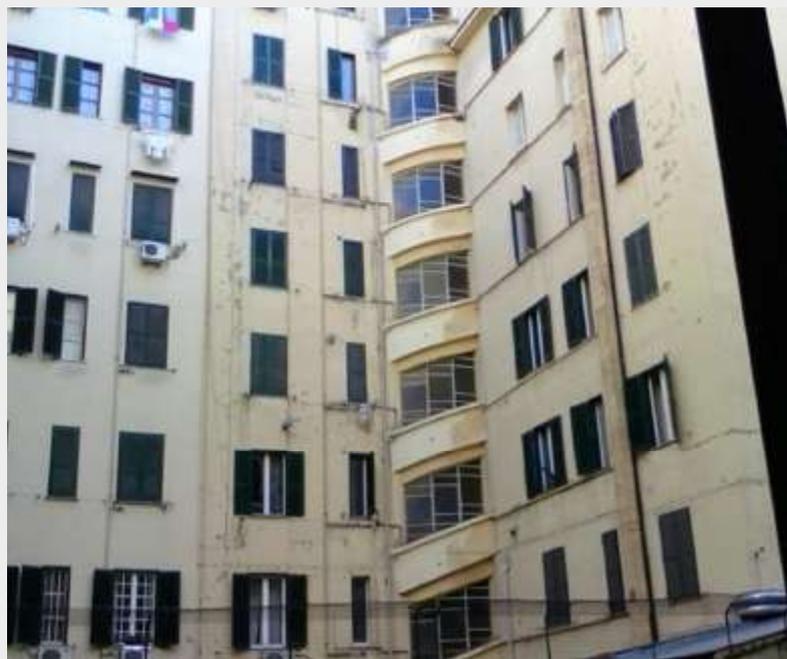
Argomento nuovo e mai trattato in precedenza, la cui interpretazione potrebbe essere riferita ad una ipotesi (non prevista dall'ordinamento della PA) di esternalizzare i servizi comunali in materia edilizia.

- Punto 13 «Aggiornamento della disciplina in materia di costruzioni e coordinamento con la disciplina edilizia».

Si è più volte discusso sulla opportunità di sostituire il Dpr 380/2001 TU edilizia con un Codice delle costruzioni; tuttavia, poiché il titolo esatto della consultazione fa riferimento alla “semplificazione in materia di edilizia e costruzioni”, appare logico chiedersi quale distinzione di finalità e di contenuti si intenda attribuire alla “materia delle costruzioni” e alla “disciplina edilizia”.

- Punto 20 «Coordinamento normativo della disciplina del Testo unico con la disciplina secondaria sulle definizioni».

La “disciplina secondaria” riguarda le norme di rango regolamentare, adottate con un provvedimento di natura amministrativa in attuazione delle disposizioni di legge. Attualmente, il Regolamento edilizio tipo (RET), approvato con l'Intesa 20 ottobre 2016 n. 125 ([NN15535](#)), contiene il «Quadro delle definizioni uniformi applicabili in edilizia e in urbanistica»; il D. Lg.vo 25 novembre 2016 n. 222 ([NN15571](#)), contiene gli elenchi delle attività produttive, edilizie e ambientali, e i relativi regimi ammi-



nistrativi applicabili; il decreto MIT 2 marzo 2018 ([NN16510](#)) ha approvato il glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera. Come si vede sono elenchi di differente natura e finalità; ovvio chiedersi a quali definizioni si voglia fare riferimento.

INTERVENTI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI

Interventi edilizi e titoli abilitativi sono richiamati, separatamente, in due distinti punti dei 20 temi prioritari, indicati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (MIT).

- Punto 3 «Riordino e revisione delle tipologie di intervento edilizio (edilizia libera, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica)».
- Punto 5 «Razionalizzazione dei titoli abilitativi relativi a ciascuna delle tipologie di intervento edilizio».

Innanzitutto, è necessario ricordare che gli interventi edilizi, attualmente, non sono suddivisi con riferimento all'attività costruttiva che si vuole avviare a realizzazione, e che le defi-

nizioni degli interventi edilizi, dettate dall'articolo 3 del Dpr 380/2001, non collimano precisamente con gli elenchi delle attività edilizie allegati al D. Lg.vo 222/2016.

La manutenzione straordinaria comprende l'accorpamento e la suddivisione di unità immobiliari, attività propria della ristrutturazione edilizia. La ristrutturazione edilizia comprende la demolizione e ricostruzione e/o nuova costruzione di un fabbricato (prevista al punto 4 dell'elenco ministeriale, che tratteremo più oltre), che consentirebbe anche (il condizionale è d'obbligo, pensando a Milano) la realizzazione di edifici che, oltre la volumetria, nulla richiamano del precedente edificato. In realtà, la definizione delle diverse tipologie edilizie è stata assunta non per delimitare la specifica attività costruttiva, bensì per attribuire il relativo titolo abilitativo applicabile. Criterio che ha determinato le innumerevoli (e spesso cervellotiche) modifiche apportate al Dpr 380/2001; criterio adottato nella precedente proposta ministeriale, del 2020, con la quale si intendeva sostituire il TU edilizia con un Codice delle costruzioni ([AR1777](#)).

In maniera più appropriata, quando si parla di titoli abilitativi occorre riferirsi ai procedimenti amministrativi.

Innanzitutto, occorre ricordare la logica del DPR 380/2001 TU edilizia, il cui impianto originario prevedeva una tripartizione tra i titoli abilitativi, suddivisi in:

- **edilizia libera**, riferita ad alcune tipologie di opere ritenute di nessun impatto sull'assetto del territorio e - come tali - non soggette ad alcun titolo abilitativo;
- un **titolo edilizio a formazione tacita** (Dia), al quale la giurisprudenza ha riconosciuto la natura di atto privato in forza del quale il soggetto è abilitato a intraprendere e svolgere l'attività consentita direttamente dalla legge;
- un **titolo edilizio espresso** (permesso di costruire), riferito a tutti gli interventi che incidono sull'assetto del territorio e richiedono quindi un esame discrezionale da

parte della PA, tramite un procedimento che si concluda con il rilascio di un titolo preventivo ed espresso.

Questo impianto logico è stato scardinato, a partire dall'estensione alla attività edilizia del procedimento della DIA amministrativa, definita dall'articolo 19 della legge 241/1990 in materia di procedimento amministrativo, in spreghio (e nella generale indifferenza) alla norma generale che vuole che le materie oggetto di testi unici siano innovate, modificate o abrogate all'interno del medesimo testo unico (articoli 13-bis "Chiarezza dei testi normativi" e 17-bis "Testi unici compilativi" della legge 400/1988). Le modifiche, e le innovazioni successive, hanno gettato nel caos il settore delle costruzioni, determinando situazioni incresciose, che non si è ancora capaci di risolvere (con esplicito riferimento al cd salva milano).

Per ridare una base logica all'organizzazione dei titoli abilitativi edilizi non serve ricorrere a norme speciali o - peggio - derogatorie. Basterebbe applicare (con competenza e buon senso) quanto già disposto dalla legge 124/2015 per la riorganizzazione della pubblica amministrazione, che suddivide i procedimenti amministrativi (articolo 5) sulla base di una «*precisa individuazione dei procedimenti oggetto di segnalazione certificata di inizio attività*



o di silenzio assenso, ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché di quelli per i quali è necessaria l'**autorizzazione espressa** e di quelli per i quali è sufficiente una **comunicazione preventiva**».

Questi criteri possono, e devono, trovare applicazione anche nei procedimenti riferibili alla materia dell'edilizia e al settore delle costruzioni.

Partendo dal principio che una reale semplificazione dei procedimenti può essere ottenuta, solo ed esclusivamente, tramite un appropriato riferimento alla finalità da conseguire e dalla chiarezza dei contenuti e degli adempimenti, le tre fattispecie dei procedimenti amministrativi possono trovare applicazione in edilizia, adottando una tripartizione definita da:

a) **la comunicazione preventiva**, da utilizzare a fini fiscali e civilistici, limitata alle attività di edilizia libera non soggette a procedure di autorizzazione, con riferimento alle opere realizzabili con una normale perizia e diligenza (esempio: sostituzione di pavimentazioni e rivestimenti) ovvero in base alle specifiche tecniche fornite dal produttore (esempio: sostituzione di un apparecchio individuale per la produzione di ACS e/o di calore), per realizzare interventi che non presentano

alcuna incidenza sul territorio e non risultano soggetti ad ulteriori autorizzazioni settoriali, la cui realizzazione non produca modifiche né alla consistenza catastale né alle condizioni di agibilità dell'unità immobiliare;

b) **la segnalazione certificata di inizio attività** (che, sarebbe meglio, nominare più propriamente "dichiarazione"), quale unico procedimento dichiarativo che deve inglobare totalmente la pluralità degli attuali titoli di analoga finalità (non solo la CILA e la SCIA, ma anche la SCIA sostitutiva del permesso di costruire e la tipologia di permesso di costruire validabile tramite silenzio-assenso), che deve costituire la modalità ordinaria per intraprendere un'attività edilizia; al riguardo, per evitare ulteriori confusioni, si rende necessario separare la Scia edilizia dalla Scia amministrativa (di cui all'articolo 19 della legge 241/1990), e ricordare l'opportuna attuazione delle indicazioni della giurisprudenza costituzionale in merito all'adozione di procedimenti che non risultino inutilmente gravosi (sentenza 303/2003) e che risultino strutturati secondo un modello ad efficacia legittimante, immediata o differita (sentenza 164/2012);

c) **il permesso di costruire**, quale autorizzazione espressa non soggetta a silenzio-assenso, la cui certezza dei tempi di definizione sia affidata ad una corretta applicazione delle norme sui poteri sostitutivi delle eventuali inadempienze e sulle conseguenze per la ritardata conclusione del procedimento; alla quale ricorrere in via residuale per l'attività edilizia che richieda la verifica sia delle condizioni di compatibilità urbanistica nelle aree non disciplinate da precise disposizioni urbanistiche, sia - soprattutto - della compatibilità con le tutele degli ulteriori interessi pubblici coinvolti.

Per attuare questa architettura procedurale occorre responsabilizzare i professionisti,





non solo nella redazione dei progetti soggetti a SCIA e a permesso di costruire, ma anche per certificare le opere da eseguirsi tramite semplice comunicazione, non solo nei requisiti fiscali (consistenza catastale) e tecnici (condizioni di agibilità), ma anche nelle condizioni di esecuzione, cioè se risulti necessaria o meno la presenza di un direttore dei lavori (ora escluso per gli interventi definiti quali “semplici lavorazioni”, nelle quali la presenza di un tecnico responsabile potrebbe sembrare un inutile aggravio, ma chi ha esperienza di cantiere sa che non è così).

L'AGIBILITÀ NEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

L'agibilità, quale **titolo abilitante all'uso di una costruzione**, non è stata presa in considerazione (e neanche citata) nelle 20 materie indicate dal MIT; né le problematiche connesse, già analizzate in precedenza ([AR1819](#), [AR1352](#)), hanno ricevuto la dovuta attenzione nelle varie innovazioni apportate ai procedimenti edilizi.

Come già detto, l'agibilità, sia quale titolo esplicito sia quando dichiarata, non attesta i medesimi requisiti per tutti gli immobili; poiché, a causa delle molte innovazioni che si sono suc-

cedute, per ogni immobile riconosce solo gli adempimenti richiesti nel periodo nel quale la costruzione è stata realizzata. Inoltre, spesso l'agibilità non risulta presente, non tanto e non solo per omissione di chi avrebbe dovuto provvedere, ma anche per ostacoli posti da incongruenze normative, che nessuno si è preoccupato di superare.

Per la narrazione dell'evoluzione della natura e dei contenuti dell'istituto dell'agibilità, si rimanda ai precedenti interventi. Occorre invece ricordare che fino al 2013 l'abitabilità/agibilità era riferita solo ed esclusivamente ad un intero edificio. Successivamente, il cd “decreto del fare” (D.L. 69/2013, convertito dalla legge 98/2013, che detta misure urgenti per il rilancio dell'economia), prendendo spunto dalle innovazioni apportate da alcune legislazioni regionali, ha introdotto l'istituto della **agibilità parziale**, riferita a «*singoli edifici o singole porzioni della costruzione*» e a «*singole unità immobiliari*» (articolo 30).

Tuttavia il provvedimento, nell'istituire l'agibilità parziale, ha creato contestualmente un vuoto normativo, in quanto non ne ha disciplinato l'accesso da parte delle singole unità immobiliari che hanno eseguito gli interventi prima di tale data.

La situazione di stallo non si è sbloccata neanche con la disposizione che consente la facoltà (non l'obbligo) di presentare una segnalazione certificata di agibilità «*in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità*» (comma 7-bis dell'articolo 24 TUE, aggiunto dal comma 8 dell'articolo 10 D.L. 76/2020, convertito dalla legge 120/2020, che detta misure urgenti di semplificazione); in quanto l'attuazione di questa disposizione risulta subordinata alla presenza di «requisiti» che avrebbero dovuto essere definiti da un decreto interministeriale «*da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione*», termine inutilmente decorso nella generale indifferenza.

Inoltre, è opportuno ricordare che per rende-



re operativa l'agibilità parziale in edifici condominiali, anche per gli interventi realizzati dopo il 2013, è indispensabile chiarire quali condizioni vanno attestate dal proprietario per la propria unità immobiliare, e quali condizioni vanno attestate dal condominio per gli spazi e gli impianti comuni (ad esempio: il terrazzo e/o l'ascensore e/o l'impianto elettrico condominiali).

Si rende quindi necessaria una specifica norma transitoria.

Oltre a tutto, rimane da risolvere il problema dell'aver attribuito all'istituto della agibilità, oltre il compito di attestare le condizioni di igiene e salubrità, di sicurezza statica e di sicurezza degli impianti, anche la responsabilità di dichiarare la conformità al progetto approvato, cioè il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche. Solo dal 1993 è stato reso obbligatorio inserire, nella domanda/dichiarazione di agibilità, l'attestazione della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile (articolo 4 D.L. 398/1993, convertito dalla legge 493/1993, in

materia di accelerazione degli investimenti e semplificazione edilizia); quindi questo requisito risulta assente nelle abitabilità/agibilità rilasciate precedentemente. Al riguardo, occorre inoltre ricordare il confermato orientamento della giurisprudenza amministrativa, che non riconosce all'agibilità la capacità di attestare lo stato legittimo di un immobile, in quanto non costituisce titolo «*finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche*» (da ultimo, CdS 10340/2022).

Poiché si parla di introdurre il "Fascicolo digitale delle costruzioni", del quale si dice più oltre, che dovrebbe registrare la storia di ogni singola costruzione, appare possibile ed opportuno prevedere un procedimento edilizio incardinato in due sole fasi, inscindibili:

- il **progetto**, al quale affidare il compito di presentare i requisiti prestazionali da conseguire con l'attività edilizia che si intende intraprendere, e di dichiarare la conformità edilizia e urbanistica dei lavori da eseguirsi;
- la **dichiarazione di fine lavori**, alla quale affidare la responsabilità di dichiarare l'attuazione di quanto previsto in progetto, attestando (asseverando?) i requisiti prestazionali conseguiti e la conformità dell'opera al progetto presentato.

Facendo confluire il tutto nel preannunciato Fascicolo digitale delle costruzioni, risulterebbe logico e plausibile eliminare del tutto l'istituto dell'agibilità.

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, E RIGENERAZIONE URBANA

Trattiamo gli interventi di demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti insieme con gli interventi di rigenerazione urbana, perché attualmente, entrambi, vengono finalizzati ad incentivare la densificazione edilizia, in abbinamento o meno con i cambi di destinazioni d'uso, ed entrambi necessitano del coordinamento della disciplina edilizia all'interno della disciplina urbanistica.

Tra i 20 temi prioritari definiti dal MIT, questi argomenti sono indicati separatamente, ai punti:

- Punto 4 «Revisione della disciplina della demo-ricostruzione tra la disciplina edilizia e urbanistica»,
- Punto 9 «Semplificazione della disciplina in materia di cambi di destinazione d'uso (fattispecie e procedimento) in relazione alle diverse tipologie di immobili e zone territoriali omogenee»,
- Punto 14 «Coordinamento della disciplina edilizia e urbanistica»,
- Punto 16 «Rigenerazione urbana».

Preliminarmente occorre ricordare che la demolizione e ricostruzione di un immobile, con o senza cambio di destinazioni d'uso, deve essere più propriamente classificata come “sostituzione” edilizia, termine che esiste da tempo nel glossario tecnico, anche se non ancora indicato da una nozione univoca.

La ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi, allegata al D. Lg. vo 222/2016, specifica cosa si intenda per “ampliamenti fuori sagoma” (voce 12), mentre gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ricompresi negli interventi di ristrutturazione edilizia (voce 7).

In precedenza la Regione Toscana, nella propria legge sul governo del territorio (L.R. 65/2014), aveva distinto gli interventi di demolizione e ricostruzione (articolo 134) in “ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva” (lettera h), “ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti” (lettera i) e “sostituzione edilizia” (lettera l).

Le lunghe vicende per l'inserimento degli interventi di demolizione e ricostruzione nella tipologia della ristrutturazione edilizia, e la confusione che ne è derivata, sono ben illustrate nell'articolo «**Ristrutturazione o nuova costruzione, come distinguere tra le due casistiche**», pubblicato sul numero 1 del 2025 dei Quaderni di Legislazione Tecnica, al quale si rimanda.

Non si è voluto utilizzare il termine “sostituzio-

ne edilizia”, o altro specifico termine, per definire, in maniera appropriata e pertinente, gli interventi di demolizione e ricostruzione. Pur di non utilizzarlo si è violentata la lingua italiana, introducendo l'orrendo termine di “demo-ricostruzione”, il cui significato letterale dovrebbe essere interpretato quale “ricostruzione democratica”.

Con l'analfabetismo al potere, nessuno ha ritenuto opportuno mettersi di traverso, alla faccia del “prima l'italiano”.

In sostanza, si è voluto attribuire un automatismo alla sostituzione di cubature esistenti



(o dirute), cercando di eliminare qualsivoglia potere di indirizzo e di controllo da parte del Comune, piuttosto che pretendere un corretto esercizio della responsabilità di governo del territorio, attivando le varie formule della pianificazione urbanistica o ricorrendo al Permesso di costruire convenzionato, che – di fatto – rappresenta una variante urbanistica puntuale; come palesemente manifestato nelle varie proposte del cosiddetto “salva Milano”, bloccate e delle quali non si vede esito.

Finalità pervicacemente reiterata con il cd “salva casa”, che ha allargato il campo opera-

tivo della Scia sostitutiva del PdC anche ai casi in cui sussistano tutele ambientali, storiche e paesaggistiche (non a caso, è stata annunciata l'intenzione di eliminare i pareri delle Soprintendenze), e nelle disposizioni relative ai cambi di destinazione d'uso, di fatto totalmente liberalizzate.

Dopo il cd "salva casa", i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, con il passaggio dell'immobile ad una diversa categoria funzionale, non sono soggetti né alla disponibilità di parcheggi pertinenziali ad uso privato (articolo 41-sexies Legge 1150/1949) né all'obbligo dell'eventuale adeguamento degli standard urbanistici (D.M. 1444/1968), in quanto nelle aree edificate (zone A, B e C) il mutamento avviene tendenzialmente in un contesto *«ove l'incremento del carico urbanistico si presume compensato o ridimensionato»*. Ai cambi di destinazione d'uso i Comuni possono porre limiti, imponendo "specifiche condizioni" che *«devono essere oggettive e non discriminatorie»*; alle Regioni è demandato il compito di disciplinare i mutamenti di destinazioni d'uso delle unità immobiliari seminterrate o poste al primo piano f.t. (come definito alla voce n. 20 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo). Nulla si dice sui rapporti civilistici; anche se, come sa bene chi vive in condomini con la presenza di unità dedicate ad alloggi turistici, non possono essere attribuiti ai relativi proprietari gli incrementi dei costi condominiali (pulizie, ascensore, energia, guardiania) dovuti alla loro attività, come invece è dovuto dalle altre unità adibite ad attività non residenziali (in particolare, uffici e studi professionali).

Ribadendo la costante contrarietà alla liberalizzazione selvaggia, più volte espressa in passato, occorre chiedersi quale sarà la qualità della vita che verrà garantita in una città futura, e come potranno essere sollecitati gli interessi e attivati gli investimenti su un territorio, se l'amministrazione pubblica non è in grado di delineare il futuro, anche fisico e spaziale, della comunità che ha la responsabilità di governare.



Si è già avuto modo di osservare come, anche prima del cd "salva casa", le situazioni più complesse sarebbero state comunque risolvibili, affrontando seriamente il ricorso al permesso di costruire convenzionato. Non solo perché questo titolo abilitativo è soggetto al voto del consiglio comunale, quanto piuttosto perché ogni amministrazione comunale si dovrebbe preliminarmente dotare di una convenzione tipo, nella quale siano individuati obiettivi, modalità e condizioni per attuare, anche, gli interventi di sostituzione edilizia.

A legislazione vigente, gli interventi di sostituzione edilizia, di un immobile o di una parte di esso, con o senza cambio delle destinazioni d'uso, potrebbero essere autorizzati anche con un titolo dichiarativo, quando esista uno strumento urbanistico idoneo e/o una convenzione tipo, che definiscano modalità e condizioni per rendere i progetti ammissibili, nel rispetto della tutela degli interessi pubblici differenziati (ambientali, storici, paesaggistici, ecc.).

Analoghe considerazioni valgono per la rigenerazione urbana.

Chi ha memoria, oltre che l'età giusta, si dovrebbe ricordare l'esperienza dei cd "programmi complessi", avviati a cavallo dei due secoli, per il riuso delle aree industriali e/o ferroviarie.

rie dismesse. Alcune iniziative sono andate a buon fine (pur nella differenziazione di obiettivi e interessi), altre hanno evidenziato limiti pesantissimi (si pensi, ad esempio, al quartiere Le Albere di Trento, dove, accanto ad un gettonatissimo museo della scienza, sorge un quartiere residenziale di alto livello che il mercato immobiliare non ha premiato).

Oggi la situazione appare più evoluta. Occorre superare l'ottica della mera valorizzazione immobiliare (sempre più complessa e sempre più difficile, non sempre premiata da un positivo risultato economico-finanziario) e rivedere il concetto di spazio pubblico, da abbinare ai servizi effettivamente presenti e disponibili per le famiglie e le imprese.

Sono già oggi, e lo saranno sempre più nell'immediato futuro, i servizi effettivamente erogati (nella loro diversa natura: sociale, culturale, ecosistemica, ecc.) a creare l'attrattiva di un'area urbana, sia dal punto di vista della residenzialità (per la qualità della vita che determinano), sia dal punto di vista dell'insediamento e lo sviluppo delle attività economiche (per i fattori incentivanti che producono).

Appare sempre più indispensabile recuperare la nozione di infrastruttura quale inscindibile unione del servizio da erogare e della costruzione ad esso dedicata.

A tal fine, sarà necessario riflettere sulle conseguenze di aver affidato al Consiglio di Stato la redazione dell'attuale Codice dei contratti; finalizzato prioritariamente al controllo dei procedimenti di spesa piuttosto che alla pianificazione degli investimenti e alla verifica dei risultati da conseguire. Non solo è stato annullato ogni procedimento di verifica dell'utilità, della procedibilità e della localizzazione della spesa pubblica in infrastrutture (pur previsto nel precedente Codice, D. Lg.vo 50/2016); ma, soprattutto, non si parla più di infrastrutture, bensì – separatamente – di lavori pubblici e di servizi. Come se una scuola o un ospedale possano risultare efficienti solo per la struttura edilizia (realizzata al giusto costo e nei tempi previsti), e non per gli insegnanti/bidelli o

medici/infermieri che la fanno funzionare e la rendono utile.

Come detto più volte, esiste una definizione normativa di infrastruttura, dettata dal D. MEF 26 novembre 2010 ([NN10582](#)), di attuazione della perequazione infrastrutturale (articolo 22 delle legge 42/2009 in materia di federalismo fiscale), che recita:

«per infrastrutture si intendono i beni strumentali dotati della prevalente finalità di fornitura di servizi collettivi, a domanda individuale o aggregata rivolti alle famiglie e alle imprese, ..., indipendentemente dalla natura proprietaria dei soggetti titolari dei diritti reali su tali beni».

Ricorrendo a questa nozione di infrastruttura, disattesa ma non abrogata, si recupera anche la nozione di servizio pubblico e/o di pubblico interesse, non più ancorata alla demanialità dell'immobile dedicato, bensì definita con riferimento agli utenti finali dei servizi erogati.

In tal modo si renderebbe più chiaro, e più efficace, il ricorso alle formule di partenariato pubblico privato nella costruzione e gestione dei servizi di interesse pubblico.

Superando sia la privatizzazione sia la esternalizzazione, i servizi potrebbero anche essere realizzati ed erogati dai privati, sulla base degli indirizzi, delle decisioni e delle verifiche operate dalla pubblica amministrazione, con una ripartizione dei rischi e delle responsabilità; che è una cosa ben diversa (e molto più concreta) della attribuzione degli utili finanziari presumibilmente prodotti dalla rendita (o valorizzazione immobiliare, che dir si voglia).

NORMATIVE TECNICHE DELLE COSTRUZIONI

Tra i 20 temi prioritari indicati dal MIT, è ricompreso anche il Punto 12 «Normative tecniche delle costruzioni».

Normalmente, quando si parla di norme tecniche delle costruzioni, si fa riferimento o ai progetti delle strutture o agli impianti interni agli edifici; dimenticando o tralasciando le norme in materia di requisiti igienico-sanitari, di ab-



battimento delle barriere architettoniche, di requisiti acustici, di efficienza energetica, ecc. Se abbiniamo questi aspetti tecnici ai procedimenti amministrativi, ci troviamo in una pluralità di situazioni, del tutto illogica.

I progetti strutturali devono essere depositati e, se ricadenti in zona sismica, devono conseguire (obbligatoriamente) l'autorizzazione sismica.

L'autorizzazione sanitaria è stata eliminata; la relativa responsabilità è stata trasferita ai progettisti (pur in assenza del regolamento sui requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici, prescritto dall'articolo 20, comma 1-bis del Dpr 380/2001 TUE).

L'efficienza energetica deve essere dichiarata (facoltativamente in sede di progetto e obbligatoriamente con la dichiarazione di fine lavori)

allegando al progetto un Attestato di qualificazione energetica (AQE), e confermata allegando alla segnalazione di agibilità un Attestato di prestazione energetica (APE).

Tenendo conto di una pluralità di riferimenti normativi, vanno dichiarati sia l'abbattimento delle barriere architettoniche sia i requisiti acustici attivi e passivi.

Gli impianti interni agli edifici vivono nel limbo dell'incertezza procedimentale, anche se disciplinati da uno specifico regolamento (DM 37/2008), che risulta di "provvisoria applicazione", in quanto entro il 31/12/2008 (termine disposto dall'articolo 35 del D.L. 112/2008) avrebbe dovuto essere aggiornato e integrato per provvedere al riordino ed alla semplificazione delle disposizioni in materia.

Inoltre, l'attuazione del DM 37/2008 risulta inefficace - di fatto - avendo disposto che i progetti devono essere elaborati (articolo 5, comma 3) secondo la "regola dell'arte", definita quale «conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle guide e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione».

Il ricorso alla locuzione "regola dell'arte", legata alla riconosciuta abilità a fare secondo gli usi e le consuetudini, oltre che obsoleto risulta improprio e contrario alla legge 317/1986, di attuazione della disciplina europea nel settore delle regolamentazioni tecniche.

La legge 21 giugno 1986 n.317 ([NN3510](#)), più volte aggiornata e integrata, prescrive l'applicazione di **specifiche tecniche** (articolo 1, lettera c) per definire i **requisiti prestazionali e di sicurezza** dei prodotti, dei processi e dei servizi; distinguendo le **regole tecniche** (articolo 1, lettera f), la cui osservanza è obbligatoria, dalle **norme tecniche** (richiamato articolo 2 Regolamento UE 1025/2012), che forniscono indicazioni alle quali non è obbligatorio conformarsi.

L'accertamento di conformità di un progetto alla disciplina edilizia deve riguardare anche il rispetto delle normative tecniche (al plurale), cioè la verifica dei requisiti prestazionali delle costruzioni.

Aspetti, questi ultimi, che spesso e volentieri vengono ignorati o, comunque, intesi come una attività residuale.

La distinzione tra regole e norme dovrebbe essere richiamata ed applicata obbligatoriamente da tutte le norme, primarie e secondarie, che disciplinano materie a prevalente contenuto tecnico. In tal senso il regolamento sugli impianti, adottato con il DM 37/2008, oltre che di provvisoria applicazione risulta anche di dubbia legittimità, in quanto un provvedimento regolamentare non può né eludere né modificare disposizioni dettate da una legge.

Occorre ricordare che la regolamentazione tecnica, come disciplinata dalla legge 317/1986, risulta applicata in maniera corrente (e coerente) solo nei provvedimenti di prevenzione incendi; nei quali, per i progetti relativi ad attività disciplinate da una specifica regola tecnica verticale, i procedimenti di autorizzazione e di verifica sono sostituiti dalle dichiarazioni rese dai professionisti abilitati.

La corretta applicazione della legge 317/1986 avrebbe da tempo risolto l'annosa questione dell'autorizzazione sismica.

Le Norme Tecniche per le Costruzioni (D.MIT 17 gennaio 2018), a dispetto del titolo erroneo, costituiscono la regola tecnica per progettare, realizzare e verificare la parte strutturale delle costruzioni, anche in zona sismica. Poiché in questo caso la PA non esercita un potere discrezionale, ma ha solo il compito di accertare la corretta applicazione delle NTC, sarebbe corretto sostituire l'autorizzazione esplicita con la dichiarazione dei professionisti abilitati, che assumono la responsabilità di asseverare i requisiti prestazionali e di sicurezza delle strutture, sia complesse sia semplici, in attuazione di quanto disposto dalle NTC. Rimarrebbe, eventualmente, l'autorizzazione sismica quale titolo esplicito, qualora il progetto fosse redatto e/o verificato in riferimento a normative diverse, non adottate quali regole tecniche, come, ad esempio, gli eurocodici.

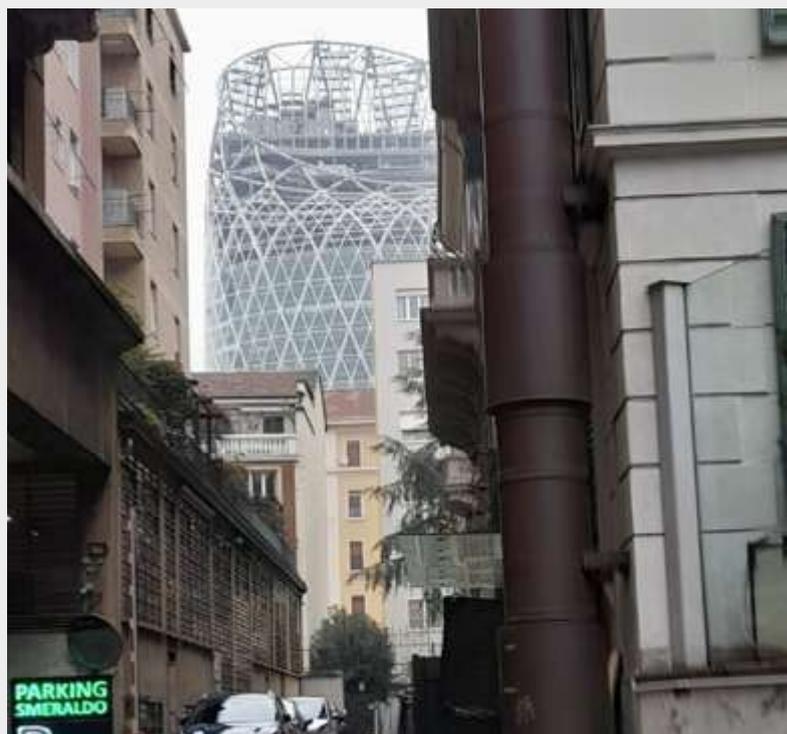
Da questa sintetica panoramica, risulta l'enorme confusione che (non) disciplina i requisiti

prestazionali delle costruzioni e la regolamentazione delle specifiche tecniche; confusione che, per essere superata, richiederebbe la definizione di un coerente quadro normativo che regoli gli aspetti tecnici e tecnologici delle costruzioni, correttamente ripartito fra:

- le norme nazionali di rango legislativo, che stabiliscano principi e procedimenti (con riferimento a quanto disposto dalla legge 317/1986 e smi);
- le norme nazionali di rango regolamentare, che individuino le materie soggette all'applicazione di una specifica normativa tecnica, e che predispongano e adottino adeguate regole tecniche, da aggiornare costantemente sulla base delle acquisizioni delle migliori tecniche disponibili (MTD);
- la regolamentazione regionale dei procedimenti amministrativi e delle relative verifiche.

GESTIONE DEI PROCEDIMENTI E DELLE BANCHE DATI

Tra i 20 temi prioritari, indicati dal MIT, è compreso anche il Punto 15 «Digitalizzazione



delle procedure, istituzione dell'anagrafe e del fascicolo digitale delle costruzioni e interoperabilità delle banche dati», al quale è collegato – di fatto – il Punto 10 «Stato legittimo immobiliare e relativi titoli legittimanti».

L'accertamento dello stato legittimo non è semplice, né – allo stato attuale – produttivo di certezze inconfutabili per la stragrande maggioranza dei casi.

La giurisprudenza amministrativa ha ormai consolidato l'orientamento (da ultimo, CdS 9877/2024) secondo il quale:

- grava sul privato l'onere di dimostrare la legittimità di un immobile, per il principio della vicinanza della prova;
- il precedente rilascio di titoli edilizi, per altri interventi su un immobile, non implica una sanatoria tacita per la parte priva di legittimazione, qualora non risulti che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.

Compiti e adempimenti che risultano gravosi sia per il privato sia per l'amministrazione, che devono confrontarsi anche con l'incertezza dei pregressi riferimenti normativi.

In particolare, per gli interventi realizzati prima del 1° settembre 1967 (entrata in vigore della legge “ponte” 6 agosto 1967, n. 765; che con l'articolo 10 ha reso obbligatoria la licenza edilizia per qualsivoglia intervento sull'intero territorio comunale), non è vero che molte costruzioni (fuori dei centri abitati) si potessero realizzare senza alcun titolo abilitativo, in quanto:

- il titolo abilitativo edilizio, obbligatorio sull'intero territorio nazionale, è stato introdotto nel 1935 (l'articolo 4 del RDL 640/1935 prescrive che «*Coloro che intendano fare nuove costruzioni, ovvero modificare od ampliare quelle esistenti debbano chiedere al Podestà apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e d'igiene comunali*»);
- i regolamenti edilizi comunali, anche pri-

ma del 1935, avrebbero potuto prescrivere una autorizzazione edilizia;

- la preventiva autorizzazione sanitaria degli interventi edilizi, quale titolo abilitativo, già prescrivibile nei regolamenti comunali di igiene, è stata esplicitamente definita dalla circolare del Ministero dell'Interno, Direzione della sanità pubblica, 20 giugno 1896 «Istruzioni ministeriali sull'igiene del suolo e dell'abitato» ([NN4241](#)), con riferimento sia agli aggregati urbani (articolo 35 “Concessione di costruire [così nel testo] e vigilanza sanitaria relativa”) sia all'assetto rurale (articolo 114 “Della vigilanza sulla costruzione e abitabilità delle case rurali”), ed è rimasta obbligatoria fino alla promulgazione del Dpr 380/2001 TU edilizia.

Bisogna inoltre ricordare che in tempi diversi, anche distanti tra loro, sono stati introdotti specifici obblighi e/o modifiche ai procedimenti edilizi (accatastamento, varianti in corso d'opera, opere interne, sopralluogo preliminare al rilascio dell'agibilità, ecc.).

Per cui, la digitalizzazione delle pratiche edilizie non dovrebbe essere limitata solo ai procedimenti in corso, ma dovrebbe riguardare anche gli archivi storici e i documenti comunali inerenti la gestione della città e del territorio (a partire dai regolamenti di edilizia, igiene e polizia); realizzando contestualmente una banca dati alla quale ricorrere per verificare le condizioni e la qualità del costruito, e un formidabile strumento di indagine e conoscenza del territorio nel quale viviamo.

Inoltre, potrebbe risultare una attività attuabile in tempi rapidi e in modalità non particolarmente onerosa, qualora fosse realizzata in convenzione con le università, da finanziare sotto forma di borse di studio da concedere ai laureandi/specializzandi non solo in architettura ed ingegneria, ma anche in altre materie (archivistica, storia, geografia, informatica, ecc.), ottenendo contestualmente una significativa formazione per le nuove leve professionali.

Infine, la realizzazione del “Fascicolo digitale delle costruzioni” risulta sicuramente utile ed opportuna; purché si ricordi che la Corte costituzionale, in una pluralità di pronunce (315/2003 e 200, 202 e 312 de 2010) relative all’analogo “fascicolo del fabbricato” (introdotto da alcune leggi regionali), ha specificato che la competenza deve rimanere in capo alla PA e non attribuita ai privati, in quanto *«le specifiche modalità di predisposizione e tenuta del registro [risultano] contrarie al generale canone di ragionevolezza, a cagione della eccessiva gravosità degli obblighi imposti ai proprietari e dei conseguenti oneri economici, nonché al principio di buon andamento della pubblica amministrazione, data la ritenuta intima contraddittorietà della imposta necessità di richiedere ad una pluralità di tecnici privati informazioni già in possesso delle competenti amministrazioni»*.

Senza dimenticare che, in un non più recente passato, il Ministero dell’economia e delle finanze ha istituito il “Fascicolo immobiliare dei fabbricati pubblici”, rendendone obbligatoria la redazione per gli Enti pubblici non territoriali (al riguardo, si veda BLT 9/2010, pagg. 1-3).

COSA MANCA?

La poca chiarezza sulle responsabilità attribuite ai professionisti nel dichiarare fatti e condizioni, già evidenziata in passato ([AR1030](#), [AR1121](#)), non viene richiamata nelle 20 materie indicate dal MIT.

Tuttavia, risulta indispensabile chiarire se risultino coincidenti ovvero distinte, le nozioni e la natura giuridica (e le relative responsabilità e conseguenze) attribuite alle **dichiarazioni** e/o **attestazioni** e/o **asseverazioni** e/o **perizie giurate**, che i professionisti sono attualmente chiamati a rilasciare per attivare e/o definire i procedimenti edilizi. Al riguardo, occorre ricordare - ad esempio - che, per i professionisti operanti in ambito fiscale e tributario, la legge ha provveduto a distinguere fra «asseverazione» (articolo 35 D. Leg.vo 241/1997) e «attestazione» (articolo 10, comma 3-ter, legge



146/1998).

Risulterebbe inoltre opportuna una riflessione sulla ricognizione dei procedimenti operata dal D. Leg.vo 222/2016, che ha accomunato i procedimenti edilizi (DPR 380/2001 TUE) ed i procedimenti per l’avvio dell’attività di impresa (DPR 160/2010 SUAP); con una scelta che non appare congrua rispetto all’obiettivo di semplificazione da conseguire, non tanto per gli aspetti formali quanto piuttosto per gli aspetti pratici e sostanziali.

L’autorizzazione edilizia si riferisce alla realizzazione di una costruzione, la cui idoneità all’uso è attestata dal certificato/segnalazione di agibilità, che, nel caso dell’edilizia non residenziale, prescinde dalle attività alle quali verrà adibito l’immobile e per le quali verrà utilizzato.

Il procedimento che autorizza l’esercizio di impresa si riferisce ad una specifica tipologia di attività, individuata secondo la classificazione ATECO, ed è caratterizzato quale “procedimen-

to unico” in quanto attiva e riunifica la pluralità dei provvedimenti di settore che sovrintendono all’esercizio delle attività commerciali e produttive, compresi quelli edilizi (che, in questo caso, risultano endoprocedimentali). Inoltre, è bene ricordare che, al fine di governare la complessità di questo specifico procedimento, lo Statuto delle Imprese (legge 180/2011) ha stabilito che con cadenza annuale si sarebbe dovuto procedere all’aggiornamento delle norme e dei requisiti minimi per l’esercizio di ciascuna tipologia di attività d’impresa.

IN CONCLUSIONE

Alcuni argomenti, quali abusi, difformità e tolleranze, non sono state trattati, nella convinzione che, affrontati con un po’ di buonsenso oltre che con una adeguata competenza, possano essere puntualizzati.

Rimane, tuttavia, la convinzione che la confusione nella quale giace la regolamentazione edilizia, e più in generale l’apparato normativo che sovrintende al governo dell’assetto del territorio (che coinvolge non solo l’urbanistica e la programmazione dei servizi ai cittadini e alle imprese, ma anche la tutela degli interessi diffusi), non può trovare soluzione se non si supera l’obsoleto paradigma che contrappone la valorizzazione immobiliare alla disponibilità di spazi pubblici, con tutti i vari e fallaci tentativi di “catturare” parte della rendita edilizia, da attribuire ad usi pubblici.

Un nuovo paradigma, legato alla disponibilità di servizi da erogare alle famiglie e alle imprese, non si è ancora affermato in una visione

ARTICOLI RICHIAMATI



L’agibilità dimenticata, QLT n. 1/2023
(Fast Find AR1819)



L’edilizia insostenibile, QLT n. 1/2021
(Fast Find AR1777)



Manutenzione, riqualificazione, cambi d’uso: facciamo il punto, QLT n.3/2017
(Fast Find AR1427)



L’agibilità delle costruzioni: attestarla non è semplice, QLT n.2/2017
(Fast Find AR1352)



Il Regolamento Edilizio Comunale è uno strumento ancora attuale?, QLT n. 4/2016
(Fast Find AR1335)



Modelli unici e modifiche ai procedimenti in edilizia: è vera semplificazione?, QLT n.3/2015 (Fast Find AR1121)



La Normazione Tecnica: fonti giuridiche, significato e valenza, QLT n.1/2015
(Fast Find AR1051)



Il necessario riordino della disciplina edilizia, QLT n.4/2014 (Fast Find AR1030)

certa e condivisa del futuro delle città; futuro che richiede di operare al fine di garantire ed adeguare i livelli dei servizi erogati, che migliorino la qualità della vita del luogo in cui si risiede, e che – contestualmente – siano in grado di sollecitare gli interessi imprenditoriali e attivare gli investimenti su quel territorio. ■