



## **COMUNICATO STAMPA**

### **L'UPPI in audizione alla Camera: le idee per il nuovo TU edilizia**

*Le criticità e modifiche essenziali proposte dal presidente Fabio Pucci*

Il presidente nazionale UPPI, Fabio Pucci, con il presidente della commissione urbanistica dell'Associazione, Paolo Morini, hanno partecipato ieri all'audizione presso la commissione Ambiente della Camera, dedicata al nuova legge delega per l'edilizia. Nell'apprezzare l'iniziativa di riordino normativa, ormai assolutamente urgente e dai contenuti assolutamente condivisibili (tra cui la digitalizzazione, il controllo sulla qualità edilizia, la creazione dell'anagrafe nazionale e le numerose semplificazioni) Pucci ha fatto presente tempestivamente le criticità e le proposte migliorative emerse dopo l'attento esame da parte dell'UPPI.

#### **CRITICITÀ**

- a. Procedimenti pendenti - La delega, nella formulazione attuale, non chiarisce la disciplina applicabile alle pratiche edilizie presente prima dell'entrata in vigore dei decreti. occorre tutelare il legittimo affidamento del cittadino; evitare sospensioni o regressi procedurali; consentire, eventualmente, una opzione del privato per il nuovo regime.
- b. Fascicolo del fabbricato - Pur riconoscendone l'utilità, l'UPPI ritiene indispensabile una fase transitoria di almeno 24 mesi; parametri tecnici semplificati per edifici fino a 3 unità e per unità fino a 150 mq; strumenti digitali gratuiti e uniformi sul territorio nazionale
- c. Digitalizzazione – Occorrono modelli unici nazionali, assistenza telematica agli utenti e interoperabilità effettiva tra piattaforme comunali, catastali e regionali.

#### **MODIFICHE MIGLIORATIVE**

- 1) principio di proporzionalità: obblighi graduati in base alla dimensione del patrimonio immobiliare;
- 2) procedimenti pendenti: applicazione del regime previgente salvo opzione del privato;
- 3) sportelli tecnici di supporto gratuiti per i proprietari;
- 4) ridefinizione delle categorie di intervento: mantenimento dell'edilizia libera per le opere interne prive di rilevanza strutturale; Individuazione e specifica delle categorie di intervento urbanistico - edilizio, distinguendo tra interventi di trasformazione del territorio, interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, opere e interventi minori, non incidenti sulla trasformazione del territorio, nonché opere e manufatti privi di rilevanza edilizia;



PRESIDENZA NAZIONALE

- 5) i regimi amministrativi delle diverse categorie di intervento urbanistico-edilizio devono essere individuati solo nel permesso di costruire, nella segnalazione certificata di inizio attività e nell'attività edilizia libera, secondo canoni di proporzionalità e gradualità;
- 6) supporti finanziari per gli eventuali nuovi obblighi energetici o sismici;
- 7) semplificazioni specifiche per centri storici e immobili vincolati;
- 8) fase sperimentale dei decreti delegati per almeno sei mesi;
- 9) tavolo tecnico permanente Governo – Associazioni dei proprietari;
- 10) regolarizzazione varianti interventi ante legge 10/77: prima dell'entrata in vigore del nuovo articolo 34 ter non era disciplinata l'ipotesi di parziale difformità dal titolo, né erano regolate le varianti in corso d'opera le quali quindi, non venivano presentate. Occorre quindi che varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità e non solo dal titolo rilasciato prima della legge 10/77, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34 bis, possono essere regolarizzati con modalità semplificate se realizzate contemporaneamente alla costruzione del fabbricato (in base alla documentazione a disposizione il tecnico incaricato - o il proprietario se la documentazione è totalmente assente - attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità). Gli interventi realizzati come varianti non devono costituire solamente parziali difformità dal titolo ma devono ricomprendere tutte le difformità anche per aumenti di volume derivanti da regole costruttive quali a titolo esemplificativo e non esaustivo il maggior spessore dei solai e le misure planimetriche oltre le tolleranze previste con la Legge 105/2024 tenendo conto appunto dell'epoca di realizzazione dei fabbricati.
- 11) i costi della sanatoria per le varianti ante 1977 vanno cambiati, la proposta è quella prevedere sanzioni minime di € 513,00 e massime di € 1.032,00. La regolarizzazione dovrà essere rilasciata per interventi contemporanei alla costruzione anche in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.
- 12) per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare.
- 13) determinazione dei mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, prevedendo che questi siano eseguiti in assenza di opere edilizie.

Roma, 19 novembre 2025

Il Presidente della Commissione Urbanistica  
Ing. Paolo Morini

Il Segretario Generale  
Dr. Jean-Claude MOCHET

Il Presidente Nazionale  
Avv. Fabio PUCCI