

# Codice dell'edilizia: iter, tempistiche e criticità del metodo scelto dal Governo

*Una lettura tecnica del percorso legislativo: chi scriverà davvero il nuovo Codice, quali sono i passaggi obbligati e perché il transitorio diventa decisivo*

di [Gianluca Oreto](#) – 10.12.2025

Come anticipato nei giorni scorsi, il Consiglio dei Ministri ha approvato – con procedura d'urgenza – un disegno di legge di delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni.

Prima di entrare nel merito, è bene chiarire un punto: diffidate da chi ha titolato parlando dell'"approvazione del nuovo Testo Unico delle costruzioni". Non è così. Non siamo davanti a un nuovo testo unico né a una riforma già compiuta. Siamo, semplicemente, all'avvio di un percorso legislativo complesso, lungo e tutt'altro che scontato. Parlare oggi di "Testo Unico approvato" significa non conoscere la materia o, peggio, inseguire titoli acchiappa-click a scapito dell'informazione tecnica.

## Disegno di legge delega: fasi, procedure e tempistiche

Il disegno di legge non introduce alcun nuovo testo normativo: rappresenta soltanto il primo passaggio di un iter articolato che prevede:

- l'analisi e l'approvazione parlamentare del DDL delega;
- la pubblicazione della legge delega in Gazzetta Ufficiale;
- l'adozione, da parte del Governo, di uno o più schemi di decreti legislativi per la riscrittura della disciplina edilizia e – auspicabilmente – anche urbanistica;
- l'acquisizione dei pareri di Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, Conferenza Unificata e Consiglio di Stato;
- i successivi pareri delle Commissioni parlamentari competenti, compresi quelli sui profili finanziari.

Se le Commissioni riterranno alcune disposizioni non conformi ai criteri della delega, il Governo – qualora non intenda adeguarsi – dovrà rinviare alle Camere i testi con osservazioni e motivazioni. Solo dopo questo passaggio potranno essere adottati i decreti legislativi e pubblicati in Gazzetta.

Tutto ciò dovrà avvenire **entro 12 mesi** dalla pubblicazione della legge delega. Oltre tale termine, l'intero procedimento decade e dovrebbe ripartire da zero.

Immaginando un percorso parlamentare rapido e "blindato", la delega potrebbe essere pubblicata tra marzo e aprile 2026; di conseguenza, il Codice dell'edilizia e delle costruzioni non vedrebbe la luce prima di marzo/aprile 2027.

A ciò si aggiunge un ulteriore elemento: **la legislatura termina nell'ottobre 2027**. Un dettaglio che pesa non poco sulla reale fattibilità dell'intera operazione.

## Cosa c'è e cosa manca nella delega

Nel comunicato ufficiale del Consiglio dei Ministri si legge che *"l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni ha la finalità di porre chiarezza sulla ripartizione delle competenze tra Stato e Regioni, garantendo il rispetto dei Livelli Essenziali delle Prestazioni (LEP)"*.

Un obiettivo ambizioso e, almeno nelle intenzioni, condivisibile. Dopo la riforma del Titolo V (Legge cost. n. 3/2001), infatti, il settore edilizio è stato interessato da un proliferare di normative regionali che, pur legittime, hanno generato forti disomogeneità nell'applicazione delle norme sul territorio nazionale. Basti pensare alle differenze nella disciplina delle variazioni essenziali o delle modalità procedurali.

Resta da capire come i LEP potranno realmente intervenire per assicurare standard uniformi: si tratta di un terreno potenzialmente delicato, in cui non è escluso che possano emergere conflitti di competenza tra Stato e Regioni.

Sul piano dei contenuti, l'art. 2 della delega espone principi e criteri direttivi difficilmente contestabili. Ma è un dato ricorrente: quasi tutte le leggi delega contengono criteri formalmente "condivisibili", mentre le criticità emergono nella fase attuativa. Ed è proprio su questa fase che si concentrano i due aspetti più rilevanti:

- **il metodo** con cui verrà redatto il nuovo Codice;
- **le tempistiche** della sua entrata in vigore.

### **Il metodo: chi scriverà il Codice?**

Un precedente utile è quello della delega sugli appalti pubblici (Legge n. 78/2022), che consentì di affidare al Consiglio di Stato la redazione dello schema di decreto, avvalendosi di una commissione tecnica mista composta da magistrati, esperti, avvocati e rappresentanti dell'Avvocatura dello Stato.

Quella commissione – la nota "Commissione Frattini" – in soli sette mesi riuscì a riorganizzare un quadro normativo frammentato dopo il 2016, producendo un testo strutturato corredato da allegati legislativi. Perfettibile quanto si vuole, ma frutto di un lavoro tecnico rilevante.

Nel DDL delega sull'edilizia, questa impostazione **non è prevista**. L'art. 3 non contempla affatto la possibilità di costituire un gruppo tecnico dedicato.

Il rischio è evidente: il nuovo Codice potrebbe essere scritto senza un coinvolgimento sistematico delle figure che conoscono realmente il settore – architetti, ingegneri, geometri, avvocati, magistrati, imprese – relegando le audizioni parlamentari a un ruolo consultivo spesso poco incisivo.

Per una materia complessa e stratificata come l'edilizia, questo rappresenta un limite concreto.

### **Le tempistiche: perché serve un transitorio minimo**

Il secondo nodo riguarda l'entrata in vigore del futuro Codice.

Dopo 25 anni di Testo Unico Edilizia, il passaggio a un corpo normativo completamente rinnovato richiederà:

- tempo di studio e formazione;
- adeguamento delle procedure amministrative;
- aggiornamento delle piattaforme telematiche;
- revisione della modulistica;
- riallineamento dei regolamenti edilizi;
- adattamento delle prassi operative degli uffici e dei professionisti.

Un'entrata in vigore immediata produrrebbe l'effetto opposto a quello voluto: paralisi interpretativa, incertezza applicativa, blocchi istruttori e la necessità – già vista in altre riforme – di interventi correttivi urgenti.

Ecco perché un transitorio minimo di **almeno 12 mesi** non è un dettaglio tecnico, ma la condizione necessaria per accompagnare il settore verso la piena operatività del nuovo impianto normativo.

Senza questo tempo, la riforma rischia seriamente di trasformarsi in un boomerang.

### **Conclusioni**

La delega per il Codice dell'edilizia e delle costruzioni rappresenta un passaggio potenzialmente decisivo, forse storico, per l'intero comparto. È un'occasione per rimettere ordine in una disciplina che da oltre vent'anni vive in un equilibrio fragile, fatto di norme stratificate, interventi episodici del legislatore, sovrapposizioni regionali e continui interventi giurisprudenziali.

L'obiettivo dichiarato – semplificare, uniformare, razionalizzare – è condivisibile, ma non basta enunciarlo. Servono metodo, competenza e realismo istituzionale.

Senza una struttura tecnica dedicata, capace di mettere intorno allo stesso tavolo competenze giuridiche e progettuali, il rischio è che la scrittura del Codice proceda per linee troppo politiche e troppo tecniche.

Una riforma di sistema non si improvvisa: richiede la piena conoscenza delle ricadute operative, amministrative e urbanistiche di ogni scelta normativa.

Allo stesso modo, un'entrata in vigore immediata sarebbe controproducente. Passare dal Testo Unico Edilizia a un nuovo Codice non è un semplice aggiornamento: è un cambio di paradigma che richiede tempo, formazione e adeguamento degli strumenti operativi.

In definitiva, la delega può essere uno strumento prezioso, ma il vero valore della riforma si misurerà sulla qualità del testo che verrà scritto, sulla capacità di ascolto del legislatore e sulla volontà di produrre un impianto normativo chiaro, stabile e realmente applicabile.

Non servono annunci. Servono norme che funzionino. E il settore – dopo anni di sovrapposizioni e interventi frammentati – non può permettersi l'ennesima occasione mancata.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*