Circolare n°369/C/2021: Emergenza COVID-19-L.29/06/21 n°108-Le novità in materia di edilizia privata

5 Agosto 2021

E' stata pubblicata nella **GU del 30 luglio 2021, n.181** (*S.O. 26*) la **Legge del 29 luglio 2021**, **n. 108** (*in vigore dal 31 luglio 2021*) di conversione del **D.L. del 31 maggio 2021, n. 77** che conferma le norme di semplificazione previste per conclusione dei procedimenti amministrativi in genere e introduce ulteriori **novità per l'edilizia privata.**

Tra le novità introdotte dalla legge di conversione si segnalano:

- **autorizzazione unica per i lavori sulle strutture ricettive**;
- **deroghe al DM del 5 luglio 1975** (requisiti igienico-sanitari) per gli **immobili di interesse culturale**;
- **semplificazioni per la procedura di affrancazione degli immobili** ricompresi nei piani di zona.

Autorizzazione unica per i lavori sulle strutture ricettive (*Nuovo art. 24bis*)

La modifica è finalizzata a velocizzare il procedimento prevedendo un'autorizzazione unica rilasciata dalla regione (o dalla provincia autonoma) per la costruzione, potenziamento o rifacimento totale/parziale delle strutture ricettive, volte a racchiudere in unico procedimento tutti gli atti di assenso necessari, fatti salvi solo gli adempimenti per la prevenzione incendi. Tale procedimento si conclude con decisione adottata in sede di conferenza di servizi, all'esito della quale viene rilasciata **l'autorizzazione unica che costituisce titolo valido ai fini della realizzazione dell'opera o dell'intervento e sostituisce ogni altro atto di assenso comunque denominato.**

Le **Regioni e le province autonome di Trento e Bolzano dovranno definire gli interventi da assoggettare ad autorizzazione unica,** specificando **le modalità e i tempi del procedimento unico** nel rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali (Dlgs 42 del 2004). Non è previsto a tal fine uno specifico termine.

Deroghe al DM 1975 requisiti igienico-sanitari immobili di interesse culturale (ART.51 comma1, lettera f-bis)

Introdotta in sede di conversione del decreto una norma che consente di **derogare ai parametri definiti dal DM del 5 luglio 1975** in tema di requisiti igienico-sanitari per **gli immobili di interesse culturale** sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42 del 2004. In particolare si prevede che per questi immobili:

– **l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,4 metri**, **riducibili a 2,2** metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;

– **per ciascun locale adibito ad abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1**% e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del

pavimento;

– ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il r**ecupero e per la qualificazione edilizia e della segnalazione certificata della loro agibilità,** si fa riferimento alle dimensioni legittimamente **preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso**.

La norma si aggiunge alla **deroga ai parametri del DM 1975** già consentita dal **DL 76/2020** per gli immobili realizzati **ante 1975 e ricadenti in zona A e B**.

Si ricorda l'articolo **10, comma 2 del DL 76/2020**, ha introdotto una norma di **interpretazione autentica** volta a chiarire che le disposizioni di cui al **DM 5 luglio 1975**, che fissano l'altezza minima e i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione, **non si intendono riferiti agli edifici che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto (ossia 2 agosto 1975) ubicati nelle zone A o B di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444** o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.

Con la novità introdotta dalla legge di conversione del decreto si prevede una specifica deroga per gli immobili soggetti a vincolo culturale **indipendentemente dalla loro localizzazione**.

Proroga conferenza di servizi accelerata (*ART.51, comma1, lettera g*)

Confermata la proroga al **30 giugno 2023** della disciplina della conferenza di servizi accelerata prevista dall'articolo **13 del DL 76/2020**. Si ricorda che tale norma ha previsto la facoltà delle amministrazioni di poter adottare la conferenza di servizi semplificata asincrona con termini e procedure diverse da quelle ordinarie (es. 60 giorni per tutte le amministrazioni che sono tenute a rilasciare i pareri anche per quelle es. paesaggistiche il cui termine è invece di 90 gg).

Modifiche alla disciplina del potere sostitutivo (*ART.61*)

Confermate le modifiche alla disciplina contenuta nell'articolo **2 della Legge 241/90** (*commi 9bis e 9ter*) in tema di **potere sostitutivo in caso di mancata o tardiva conclusione del procedimento amministrativo**. Si prevede di individuare il sostituto non solo nell'ambito delle "figure apicali" dell'amministrazione ma in una specifica unità organizzativa. Decorso o superato il termine per la conclusione del procedimento, **il potere sostitutivo è esercitabile d'ufficio (e non più solo su richiesta del soggetto interessato) affinchè il sostituto o l'unità organizzativa concluda, entro un termine pari alla metà di quello originario, il procedimento attraverso le strutture competenti o con la nomina di un commissario**. La norma è finalizzata a rafforzare i poteri sostitutivi ai fini della conclusione dei procedimenti amministrativi. A tal fine, oltre ad una specifica unità organizzativa, si prevede che il potere sostitutivo sia esercitato anche d'ufficio e non solo su richiesta dell'interessato.

Modifiche alla disciplina del silenzio assenso *(ART.62)*

Confermata la norma con cui si aggiunge all'articolo **20 della Legge 241/90 il nuovo comma 2-**bis con il quale si prevede che, nei procedimenti su istanza dei privato, **qualora il silenzio equivale ad accoglimento dell'istanza, l'amministrazione è tenuta, su richiesta del privato, a rilasciare in via telematica un'attestazione del decorso del termine e, quindi, dell'avvenuto accoglimento della domanda**. Decorsi 10 giorni dalla richiesta senza che l'amministrazione vi provveda, l'attestazione è sostituita da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del privato. Le modifiche sono **volte a rafforzare l'istituto del silenzio assenso la cui applicabilità è sempre stata fonte di incertezza.** La scarsa affidabilità dell'istituto

del silenzio assenso era, infatti, collegata soprattutto all'inevitabile ricerca di certezza per gli operatori del settore che, una volta formatosi il silenzio assenso, incontravano notevoli difficoltà nell'avvio dei lavori in assenza di un provvedimento espresso da parte della pubblica amministrazione anche con riferimento ai rapporti intercorrenti con altri settori (es. bancario). **Le novità introdotte si allineano con quanto già previsto in tema di permesso di costruire (art. 20 Dpr 380/2001) che già prevede la possibilità su richiesta del soggetto interessato di ottenere entro 15 giorni dallo Sportello unico per l'edilizia il rilascio di un'attestazione dell'avvenuta formazione del silenzio assenso sull'istanza di permesso di costruire**. Essendo il silenzio assenso, come disciplinato nell'articolo 20 della Legge 241/90 istituto generale, si ritiene che la possibilità di attestazione tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio del privato sia applicabile anche nei casi di Permesso di costruire. Come è noto, però, il silenzio assenso che interviene tra privato e pubblica amministrazione non opera per gli atti e i procedimenti finalizzati alla tutela del patrimonio culturale e paesaggistico, dell'ambiente, alla tutela dal rischio idrogeologico, nonché per quelli rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione ecc. (art. 20, comma 4, Legge 241/1990). Ne consegue che in tali ultimi casi la modifica non trova applicazione.

Annullamento d'ufficio (*ART.63*)

Confermate le modifiche alla disciplina relativa **al potere dell'amministrazione di procedere all'annullamento d'ufficio dei provvedimenti illegittimi di cui all'articolo 21-nonies della Legge 241/90**. In particolare, si **riduce il termine previsto per poter esercitare tale potere che passa da 18 mesi a 12 mesi**. La modifica è in linea con le richieste dell'ANCE ed è volta a **garantire maggiormente il principio del legittimo affidamento dei privati.** Dal momento in cui si presenta un progetto edilizio fino alla sua ultimazione le imprese sono, infatti, spesso esposte alla "non certezza giuridica" in quanto la pubblica amministrazione può intervenire in un momento successivo al rilascio e annullare il titolo. La **riduzione del termine da 18 mesi a 12 mesi** rappresenta un primo passo positivo e comporta, quantomeno per i casi di permesso di costruire, un maggiore allineamento con i tempi di inizio dei lavori.

Semplificazioni per la procedura di affrancazione degli immobili ricompresi nei piani di zona (art. 22-bis)

La proposta normativa, che circolava già da diversi mesi nelle sedi parlamentari, è stata approvata definitivamente durante l'iter di conversione del decreto legge 77/2021.

L'articolo 22-bis interviene quindi a modificare l'art. 31 della L. n. 448 del 1998 prevedendo:

- che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree comprese nei piani di edilizia agevolata possa essere richiesta anche su iniziativa dei soggetti interessati (mentre fino ad oggi poteva essere solo il Comune ad avanzare la proposta)
- la rimodulazione del parametro di calcolo del corrispettivo delle aree cedute in proprietà e del corrispettivo di affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione/locazione delle singole unità abitative (con la fissazione, comunque, di limiti massimi per singola unità abitativa e relative pertinenze pari a 5000/1000 euro)
- l'obbligo per i comuni di rispondere entro 90 giorni alle istanze pervenute.

45839-Circolare 369_C_2021.pdfApri