Decreto Semplificazioni 2021: novità per l’edilizia privata

24 Settembre 2021

Nella fase di conversione del Decreto Semplificazioni 77/2021 nella legge 29 luglio 2021, n. 108, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 26 alla GURI 30 luglio 2021, n. 181, sono state confermate alcune norme di semplificazione previste per i procedimenti amministrativi e introdotte alcune novità per l’edilizia privata.

PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Le disposizioni che intervengono nell’ambito dei procedimenti amministrativi, al fine di garantirne una maggiore certezza (di cui agli artt. 61, 62 e 63) comprendono:

- il rafforzamento dei poteri sostitutivi per la conclusione dei procedimenti con la previsione di un’unità organizzativa dedicata e l’esercizio d’ufficio di tale potere;
- l’attestazione della formazione del silenzio assenso su richiesta dell’interessato;
- la riduzione del temine del potere di annullamento di atti da parte della Pubblica Amministrazione.

È altresì prorogato al 30 giugno 2023 l’istituto giuridico della conferenza di servizi accelerata (art. 51, comma 1 lett. g).

? PROROGA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA SEMPLIFICATA ACCELERATA

Con la legge 108/2021, all’art. 51 comma 1, lett. g), è stata estesa al 30 giugno 2023 la nuova modalità “accelerata” (di cui all’art. 13 del DL 76/2020) per lo svolgimento della Conferenza di Servizi di tipo decisorio (necessaria per la acquisizione dei pareri degli enti convolti nel procedimento), che si svolga in forma semplificata e in modalità semplificata asincrona, cioè in modo telematico (di cui all’14 bis della legge 241/90).

Si ricorda che il DL 76/2020, modificando la procedura della Conferenza dei Servizi decisoria semplificata, con la introduzione della modalità accelerata ha previsto la facoltà delle Amministrazioni di poter adottare la Conferenza di Servizi decisoria semplificata con termini e procedure diverse da quelle ordinarie, stabilendo in 60 giorni il termine per il rilascio dei pareri delle Amministrazioni competenti, che, secondo la disciplina ordinaria, potevano essere rilasciati entro un termine che poteva essere esteso sino a 90 giorni, in caso di enti preposti alla tutela dell’ambiente, del paesaggio e dei beni culturali.

Fatta eccezione per i casi in cui è già decorso il termine per la presentazione dei pareri delle Amministrazioni coinvolte, la nuova procedura della Conferenza dei Servizi decisoria semplificata accelerata può prevedere anche la convocazione di una riunione per la acquisizione diretta dei pareri

degli enti in un periodo di tempo decorrente dalla scadenza del termine per la presentazione degli stessi, che è ridotto a 30 giorni, rispetto ai 45 giorni previsti nella procedura ordinaria.

In caso di necessaria riconvocazione della Conferenza di Servizi sul livello successivo di progettazione tutti i termini temporali sono ridotti della metà.

? DISCIPLINA DEL POTERE SOSTITUTIVO

La legge 108/2021 ha apportato alcune modifiche alla disciplina relativa al potere sostitutivo in caso di mancata o tardiva conclusione del procedimento amministrativo (di cui all'art. 2 della legge 241/1990, commi 9 bis e 9 ter).

La norma è finalizzata a rafforzare i poteri sostitutivi ai fini della conclusione dei procedimenti amministrativi.

In base alla nuova disposizione introdotta all'art. 61 della legge 108/2021 è possibile individuare il commissario sostitutivo, non solo nell'ambito delle figure apicali dell'Amministrazione, ma in una specifica unità organizzativa.

Una volta che è decorso o è stato superato il termine per la conclusione del procedimento, il potere sostitutivo è esercitabile d'ufficio e non solo su richiesta del soggetto interessato, come previsto nella norma previgente, affinché il sostituto o l'unità organizzativa concluda, entro un termine pari alla metà di quello originario, il procedimento con le strutture competenti o con la nomina di un commissario.

A tal fine, oltre a una specifica unità organizzativa, si prevede che il potere sostitutivo sia esercitato anche d'ufficio e non solo su richiesta dell'interessato.

? SILENZIO ASSENSO

La legge 108/2021, all'art. 62, rafforza l'istituto del silenzio assenso nel procedimento amministrativo (con il un nuovo comma 2-bis dell'art. 20 della legge 241/90).

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.

La nuova disposizione stabilisce che, nei procedimenti su istanza del privato, qualora il silenzio equivalga 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.

Una volta decorsi 10 giorni dalla richiesta senza che l'Amministrazione vi abbia provveduto, l'attestazione è sostituita da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del privato.

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 un 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 (art. 20, comma 4, Legge 241/1990). Pertanto, in tali casi la modifica non è applicabile.

? ANNULLAMENTO D'UFFICIO DEI PROVVEDIMENTI

L'art. 63 della legge 108/2021 interviene sulla disciplina relativa al potere dell'Amministrazione di procedere all'annullamento d'ufficio dei provvedimenti illegittimi (di cui all'art. 21-nonies della Legge 241/90).

La modifica consiste nella riduzione del termine previsto per poter esercitare il potere di annullamento, che ora è fissato in 12 mesi e nella norma previgente era invece pari a 18 mesi.

La modifica è volta a garantire il principio del legittimo affidamento dei privati.

Dal momento in cui si presenta un progetto edilizio fino alla sua ultimazione, le imprese sono, spesso esposte a una condizione di incertezza, in quanto la Pubblica Amministrazione può intervenire in un momento successivo al rilascio ed annullare il titolo. La riduzione del termine comporta che, almeno per i casi di permesso di costruire, si verifichi un maggiore allineamento con i tempi di inizio dei lavori.

NOVITÀ IN TEMA DI EDILIZIA PRIVATA

Tra le novità in tema di edilizia privata introdotte dalla legge 108/2021 si segnalano:

- l'autorizzazione unica per i lavori su strutture ricettive;
- le deroghe ai requisiti igienico-sanitari (di cui al DM 5 luglio 1975) per gli edifici di interesse culturale;
- le semplificazioni per la procedura di affrancazione di edifici ricompresi in piani di zona.

? AUTORIZZAZIONE UNICA PER I LAVORI SULLE STRUTTURE RICETTIVE

La modifica introdotta dal nuovo art. 24 bis della legge 108/2021 è finalizzata a velocizzare il procedimento prevedendo un'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione (o dalla Provincia Autonoma) per la costruzione, il potenziamento o il rifacimento totale o parziale delle strutture ricettive, volte a racchiudere in un unico procedimento tutti gli atti di assenso necessari, fatti salvi solo gli adempimenti per la prevenzione incendi.

Tale procedimento si conclude a seguito della decisione adottata in conferenza di servizi con il rilascio

di un’autorizzazione unica che costituisce un titolo valido per la realizzazione dell’opera o dell’intervento e sostituisce ogni altro atto di assenso.

? DEROGHE AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI PER IMMOBILI DI INTERESSE CULTURALE

La legge 108/2021, all’art. 51, comma 1 lett f) introduce una norma che consente di derogare ai parametri stabiliti dal DM 5 luglio 1975 in tema di requisiti igienico-sanitari per gli edifici di interesse culturale, sottoposti a tutela.

Tali deroghe per gli edifici di interesse culturale, consistono in:

- altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,4 m (anziché in 2,70 m), riducibili a 2,2 m (anziché a 2,4 m) 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% (anziché al 2%) e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un 1/16 (anziché 1/8) della superficie del pavimento;
- in caso di interventi di recupero e riqualificazione edilizia di tali edifici, per la presentazione e il rilascio dei titoli abilitativi e per la segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti, anche per opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso.

La norma integra la deroga ai parametri del DM 5 luglio 1975 ammessa dal DL 76/2020 per gli edifici realizzati ante 1975 e ricadenti in zona A e B.

Ciò è avvenuto attraverso una norma di interpretazione autentica volta a chiarire che le disposizioni del DM 5 luglio 1975, che fissano l’altezza minima e i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione, non si intendono riferiti agli edifici realizzati prima del 2 agosto 1975, ubicati nelle zone A o B o in zone assimilabili.

La novità introdotta dalla legge 108/2021 prevede una specifica deroga per gli edifici di interesse culturale indipendentemente dalla loro localizzazione.

? PROCEDURA DI AFFRANCAZIONE DAL VINCOLO DEGLI IMMOBILI IN PIANI DI ZONA

L’articolo 22-bis della legge 108/2021 interviene a modificare l’art. 31 comma 47 della L. 448/1998 relativo ai piani di zona e alla rimozione del vincolo di edilizia agevolata, prevedendo:

- la possibilità di richiedere, anche su iniziativa del privato interessato, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree comprese nei piani di edilizia agevolata, a differenza di quanto avveniva secondo le norme previgenti, in base alle quali tale proposta poteva essere avanzata solo dal Comune;
- 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 e locazione delle singole unità abitative, con la fissazione di limiti massimi per singola unità abitativa e relative pertinenze pari a 5.000 euro (per unità abitativa di superficie catastale fino a 125 mq) e

10.000 euro (per unità abitativa di superficie catastale oltre 125 mq);

- l’obbligo per i Comuni di rispondere entro 90 giorni alle istanze pervenute.