

Prot. n. 212

Circ. n. 125 del 2 maggio 2023

MERCATO PRIVATO

A TUTTE LE IMPRESE ASSOCIATE
LORO SEDI

Legge 21 aprile 2023, n. 41 di conversione del Decreto Legge 24 febbraio 2023, n. 13 per lo snellimento del PNRR. Misure per l'edilizia privata.

Con la conversione del Decreto Legge n. 13/2023 ad opera della **Legge 21 aprile 2023, n. 41** (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 94 del 21 aprile 2023) sono state **snellite le misure per l'attuazione degli interventi previsti dal PNRR ed introdotte alcune disposizioni di diretto interesse per l'edilizia privata convergenti con gli obiettivi dell'Ance.**

Di seguito una **breve analisi delle norme di interesse come modificate dalla Legge 41/2023.**

Conferenza di servizi "accelerata" (art. 14, comma 8)

La principale novità della Legge 41/2023 riguarda la **conferenza di servizi "accelerata"** (vale a dire in modalità semplificata e asincrona) - originariamente disciplinata dall'art. 13 DL 76/2020 (conv. in L. 120/2020) e resa da facoltativa ad obbligatoria per le p.a. dal DL 13/2023 – che è stata **prorogata dal 30 giugno 2023 al 30 giugno 2024.**

Tale proroga va nella direzione auspicata dall'Ance che aveva proposto una estensione della durata di tale conferenza fino al completamento del PNRR e quindi almeno fino al 2026.

Accordi di programma (art. 14-bis)

Per garantire il rispetto del cronoprogramma degli interventi previsti nell'ambito di accordi di programma, **viene integrato l'art. 34 del D.lgs. 267/2000 "Testo Unico Enti Locali", stabilendo che l'accordo - consistente nell'assenso unanime delle amministrazioni interessate - deve essere:**

- **sottoscritto entro 60 giorni** dalla comunicazione dell'esito positivo della apposita conferenza di servizi indetta per l'acquisizione delle determinazioni delle varie amministrazioni;

- **approvato con atto formale** del presidente della Regione, della Provincia o del sindaco;

- **pubblicato** sul Bollettino Ufficiale della Regione;

- qualora adottato con decreto del Presidente della Regione, produce gli effetti dell'Intesa di cui all'art. 81 Dpr 616/1977 (ossia l'intesa Stato/Regione per la localizzazione delle opere statali), determinando la variazione dello strumento urbanistico e sostituendo il permesso di costruire, se vi è l'assenso del comune interessato. Con riferimento alla norma richiamata, si evidenzia che essa è stata per la gran parte abrogata dal Dpr 383/1994 "*Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale*", a sua volta profondamente modificato negli ultimi anni e che sembrerebbe superato ora dalla normativa sulla localizzazione delle opere pubbliche contenuta nell'art. 38 del D.lgs. 36/2023, nuovo Codice appalti.

Regime autorizzatorio delle residenze e degli alloggi universitari (art. 28)

La Legge di conversione interviene anche sul tema della **realizzazione delle residenze universitarie**, oggi di stretta attualità in quanto oggetto di una apposita linea di finanziamento nell'ambito del PNRR. In particolare, viene integrata la Legge 338/2000 con la previsione per cui **l'esercizio delle strutture residenziali universitarie che beneficiano delle risorse del PNRR è soggetto ad uno specifico regime autorizzatorio stabilito dalle Regioni.**

Le normative regionali - che **dovranno essere approvate** entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (22 aprile 2023) e cioè **entro il 21 giugno 2023** - disciplinano le modalità operative per la classificazione delle strutture che devono rispettare gli standard minimi nazionali e il conseguente rilascio dell'autorizzazione all'esercizio.

Viene anche regolato il regime transitorio stabilendo che:

- le discipline regionali in materia approvate precedentemente alla data di entrata in vigore della nuova disposizione statale, mantengono la loro efficacia fino all'emanazione delle disposizioni regionali;

- per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, si fa rinvio alla normativa vigente in materia, in particolare per quanto concerne gli aspetti di natura fiscale;

- restano salvi ed impregiudicati, in ogni caso, gli interventi che alla data di entrata in vigore della presente disposizione risultano già assegnatari dei finanziamenti di cui alla presente legge e delle risorse a valere sul PNRR.

Semplificazioni in materia di beni culturali (art. 46)

Confermate le semplificazioni procedurali per gli interventi da eseguirsi su **immobili pubblici e con destinazione d'uso pubblico, soggetti a vincolo culturale** (D.lgs. 42/2004 cd. "Codice dei beni culturali e del paesaggio") e **finanziati con le risorse previste dal PNRR e del PNC**.

Si prevede in particolare che le opere di **manutenzione ordinaria** che non comportino modifiche delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, sono consentite non più previa autorizzazione della Soprintendenza, ma con la presentazione di una **semplice segnalazione**.

Si ricorda che, in base agli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004, tutti gli immobili pubblici (ad es. dello Stato, delle Regioni, dei Comuni e di ogni altro ente pubblico) sono soggetti in via cautelativa a tutela (*e quindi ad autorizzazione della Soprintendenza nel caso debbano essere effettuati lavori edili*) al ricorrere delle seguenti condizioni:

- siano opera di autore non più vivente;
- la loro esecuzione risalga ad oltre settanta anni.

Questa presunzione di "valore culturale" dell'immobile pubblico, operata dal D.lgs. 42/2004 può venire meno a seguito di apposita verifica da parte degli organi del Ministero della cultura (*ossia la Commissione regionale per il patrimonio culturale competente a livello territoriale, previa istruttoria della Soprintendenza come previsto dal Dpcm 169/2019 di organizzazione del Ministero*), da attivarsi su richiesta dell'amministrazione titolare dell'immobile o d'ufficio dallo stesso Ministero.

Peraltro, il Decreto-Legge 13/2023 è intervenuto a semplificare il procedimento di verifica dell'interesse culturale degli immobili pubblici, da un lato riducendone la durata da 120 a 90 gg. e, dall'altro, introducendo, in caso di inerzia della Soprintendenza, un potere sostitutivo in capo al Direttore generale competente per materia del Ministero della cultura, che provvede entro i successivi 30 giorni. La Legge di conversione ha poi ulteriormente precisato che il mancato rispetto dei termini del procedimento è valutabile ai fini della responsabilità disciplinare e dirigenziale (art.2, comma 9 della Legge 241/1990).

Semplificazioni per impianti fotovoltaici

- **Impianti a terra in zone industriali, artigianali, commerciali, discariche e cave (art. 47, comma 1, lett. b)**

È stata confermata la norma che, integrando il D.Lgs. 199/2021 con l'art. 22-bis, considera attività di manutenzione ordinaria, non subordinata all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati (ad eccezione della valutazione di impatto ambientale che deve essere effettuata se prevista dalla legge) l'installazione, effettuata con qualunque modalità, di impianti fotovoltaici a terra e delle relative opere connesse e infrastrutture necessarie, ubicati nelle zone e nelle aree a destinazione industriale, artigianale e commerciale, nonché in discariche o lotti di

discarica chiusi e ripristinati ovvero in cave o lotti o porzioni di cave non suscettibili di ulteriore sfruttamento.

Se l'intervento è effettuato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico (e quindi a qualsiasi tipo di vincolo di cui alla Parte Terza del D.lgs. 42/2004, sia quelli imposti per legge dall'art. 142, sia quelli imposti per decreto ai sensi dell'art. 136, sia quelli previsti dai piani paesaggistici come regolati dagli artt. 134, lett. c), **il relativo progetto è previamente comunicato alla soprintendenza competente** (e non ad autorizzazione paesaggistica) che, accertata la carenza dei requisiti di compatibilità, adotta, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, un provvedimento motivato di diniego alla installazione degli impianti.

Si tratta di una misura positiva che, tuttavia, si colloca in un apparato normativo, quello che riguarda appunto le procedure amministrative per gli impianti da fonti rinnovabili, piuttosto articolato e complesso all'interno del quale non risulta nella pratica agevole per gli operatori individuare la disciplina corretta applicabile al caso specifico. Tutte le recenti disposizioni di semplificazione sono, infatti, andate a sovrapporsi ad una disciplina previgente che, non essendo stata abrogata, crea ulteriori contrasti interpretativi anche da parte delle stesse pubbliche amministrazioni. È quindi auspicabile che venga presto attuata la delega legislativa al riordino dell'intera materia contenuta nell'art. 26, comma 4 della Legge 118/2022 (cd. "Legge sulla concorrenza").

- **Installazione impianti fotovoltaici su edifici e rilascio autorizzazione paesaggistica (art. 47, comma 6)**

Confermate anche le importanti semplificazioni finalizzate a ridurre il termine di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nei casi in cui la stessa è necessaria e si rafforza la chiusura del procedimento disponendo che, in caso di inerzia della soprintendenza, l'autorizzazione si intende rilasciata.

In particolare **viene integrata la norma di riferimento in tema di installazione di impianti solari sugli edifici e cioè l'art. 7-bis, comma 5 del D.lgs. 28/2011 come sostituito dal DL 17/2022**, che ha liberalizzato questi interventi, in quanto opere di manutenzione ordinaria, ad esclusione dei casi in cui l'installazione avviene su immobili vincolati o ricompresi in aree vincolate ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del D.lgs. 42/2004 che necessitano comunque di autorizzazione paesaggistica (*salve le installazioni su immobili ubicati nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) che sono comunque libere se i pannelli sono integrati nelle coperture e non sono visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici, ad eccezione delle coperture i cui manti siano realizzati in materiali della tradizione locale*). In questi casi il Decreto-legge 13/2023 prevede che:

- **il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica deve avvenire entro 45 gg (anziché 60);**
- decorso tale termine, senza che siano comunicati all'interessato i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, **l'autorizzazione si intende rilasciata ed è immediatamente efficace;**

- durante l'istruttoria, **il termine può essere sospeso una sola volta e per un massimo di 30 gg, qualora la Soprintendenza, entro 15 gg. dalla ricezione della domanda, rappresenti in modo puntuale e motivato la necessità di approfondimenti o di apportare modifiche al progetto.**

Mediazione in condominio (art. 37)

Confermata infine la proroga al 30 giugno 2023 della vigenza della attuale disciplina sulla mediazione in condominio al fine di non creare un vuoto normativo. Successivamente a quella data entreranno in vigore le modifiche apportate al D. Lgs. 28/2010 che prevedono che l'amministratore del condominio possa partecipare alla mediazione senza la preventiva delibera assembleare.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE
dott. Leonardo Pesadori

All.: c.s.