

Decreto Legge PNRR: le novità di interesse per l'edilizia privata

28 Febbraio 2023

Il Governo, per velocizzare e semplificare l'attuazione degli interventi previsti dal PNRR, ha varato il Decreto Legge 24 febbraio 2023, n. 13 (*pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 24 febbraio 2023 e in vigore dal 25 febbraio scorso*) contenente numerose disposizioni di cui alcune sono di diretto interesse per l'edilizia privata e convergenti con gli obiettivi dell'Ance.

Di seguito una breve analisi delle norme di maggiore interesse:

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

In linea con quanto richiesto dall'Ance è stata potenziata la disciplina della conferenza di servizi cd. "accelerata", che era stata introdotta dal DL 76/2020 (art. 13), prevedendo una serie di misure di semplificazione tra le quali la possibilità di indire la stessa sempre nella modalità semplificata e asincrona (senza obbligo di presenza fisica delle amministrazioni e con termini ridotti).

Con il Decreto PNRR si rende finalmente obbligatoria questa modalità di convocazione della conferenza da parte delle amministrazioni che prima era invece una facoltà. Si interviene anche a ridurre ulteriormente il termine a disposizione delle amministrazioni per esprimere i loro pareri che da 60 gg passa a 30 e a 45 per quelle preposte alla tutela di interessi sensibili quali ambiente, paesaggio, beni culturali ecc.

La norma è positiva, ma continua ad avere carattere temporaneo in quanto la sua operatività è rimasta limitata al 30 giugno 2023, mentre sarebbe stato auspicabile, come proposto dall'Ance, prorogarla fino al completamento del PNRR e quindi almeno fino al 2026.

Semplificazioni in materia di beni culturali (art. 46)

Sono previste alcune 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 “culturalità” operata dall’art. 12 del 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 anche 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.

Semplificazioni per impianti fotovoltaici

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

La norma, che integra il D.lgs. 199/2021 con l’art. 22-bis, prevede che 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, è considerata attività

di **manutenzione ordinaria** e non è subordinata all'acquisizione di **permessi, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati**.

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)**

Sono state introdotte **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)

Viene prorogata al 30 giugno 2023 la 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.

Allegati

[DL_24-02-2023_n_13_-_stralcio](#)

[Apri](#)