Edilizia privata, il Decreto Pnrr è legge: ecco cosa cambia

24 Aprile 2026

Con la pubblicazione in GU della legge n. 50/2026, che converte il DL Pnrr (Decreto-legge 19 febbraio 2026, n. 19), sono state confermate con alcune precisazioni importanti novità per il settore dell'edilizia privata. Il provvedimento si inserisce nel più ampio quadro delle riforme legate al Piano nazionale di ripresa e resilienza e punta a semplificare le procedure amministrative, ridurre i tempi autorizzativi e incentivare specifici interventi, come quelli destinati all'edilizia universitaria. Di seguito un'analisi delle principali tematiche di interesse per il settore dell'edilizia privata.

Conferenza di servizi (articolo 5)

La legge di conversione conferma le disposizioni auspicate dall'Ance che mettono a regime nella legge 241/1990 alcune delle misure della conferenza di servizi cosiddetta "accelerata" (*riduzione dei termini di conclusione sia per la conferenza semplificata che per quella simultanea; nel caso vengano acquisiti atti di assenso condizionati da modifiche sostanziali al progetto, previsione di una riunione conclusiva telematica in luogo dello svolgimento alla conferenza di servizi simultanea; introduzione del cosiddetto "dissenso costruttivo", ecc.*), come introdotte inizialmente in via temporanea dall'art. 13 del Decreto-legge 76/2020 e prorogate fino al 31 dicembre 2026 dal Decreto-legge 25/2025.

Durante l'iter parlamentare sono state approvate alcune integrazioni che in alcuni casi rispondono a quanto richiesto dall'Ance. Tra le modifiche apportate si segnalano quelle finalizzate a:

– garantire un **maggiore coordinamento del testo degli articoli 14-bis e 14-ter della legge 241/1990 con le nuove norme** come introdotte dal Decreto-legge 19/2026;

– introdurre, nell'ambito della **riunione telematica conclusiva** della conferenza di servizi semplificata, uno **specifico criterio di decisione**. Si prevede, riprendendo il medesimo criterio della conferenza simultanea, che l'amministrazione procedente decida "*sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle amministrazioni partecipanti tramite i rispettivi rappresentanti*";

– fare salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 4, secondo periodo del Decreto-legge 25/2025, in base al quale fino al 31 dicembre 2026 le misure della conferenza di servizi cosiddetta "accelerata" di cui all'articolo 13 del Decreto-legge 76/2020 si applicano, se più favorevoli, anche alle conferenze di servizi decisorie da espletare nell'ambito delle **procedure autorizzatorie delle opere finanziate dal Pnrr e dal Pnc** (art. 5, comma 1-bis).

Al riguardo si ricorda che l'articolo 13 del Decreto-legge 76/2020 prevede una riduzione maggiore del termine a disposizione delle pubbliche amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali, ecc. per rilasciare la propria decisione nell'ambito della conferenza di servizi (45 giorni anziché 60 giorni come previsto dal Decreto-legge 19/2026), oltre ad alcune altre misure non riprese da quest'ultimo.

La norma dell'art. 5, comma 1-bis del DL 19/2026 come inserita dalla legge di conversione 50/2026 sembrerebbe quindi voler salvaguardare l'applicazione fino al 31 dicembre 2026 delle previsioni dell'art. 13 del Decreto-legge 76/2020 alle sole conferenze di servizi connesse alla realizzazione delle opere finanziate con fondi del Pnrr e del Pnc.

Per contro da ciò sembrerebbe derivare che a tutte le conferenze di servizi – diverse da quelle connesse alle opere Pnrr e Pnc – indette a partire dalla data di entrata in vigore del DL 19/2026 (20 febbraio 2026) trovi applicazione la disciplina ordinaria di cui agli artt. 14 e ss. della legge 241/1990, come ora modificata dal DL 19/2026 e dalla legge di conversione 50/2026.

Silenzio-assenso (articolo 5)

In sede di conversione sono state confermate le modifiche all'articolo 20, commi 1 e 2-bis della legge 241/1990 in merito alle **condizioni di operatività del silenzio-assenso**. In particolare:

- **vengono individuati in modo esplicito i casi in cui il silenzio-assensonon si forma,** ossia **quando la domanda non sia ricevuta dall'amministrazione competente o sia sprovvista degli elementi indispensabili per individuare l'oggetto e le ragioni** del provvedimento richiesto;
- viene **introdotto un meccanismo automatico (e telematico) di attestazione del decorso del termine** e della conseguente formazione del silenzio-assenso;
- **per i procedimenti non ancora telematizzati, l'amministrazione è comunque tenuta ad inviare d'ufficio l'attestazione del silenzio-assenso** all'indirizzo di posta elettronica certificata o ordinaria indicato nell'istanza.

Nel corso dell'iter parlamentare è stata inoltre introdotta una ulteriore modifica all'articolo 20, comma 2-bis, della legge n. 241/1990. In particolare, è stato **previsto un termine perentorio di 10 giorni dalla formazione del silenzio-assenso entro il quale, nei procedimenti non ancora telematizzati, l'amministrazione è tenuta a rilasciare la relativa attestazione. Decorso inutilmente tale termine, l'attestazione può essere sostituita da una dichiarazione resa dal privato o dal progettista abilitato**.

Non è stata invece accolta, nel corso dell'iter, una proposta dell'Ance volta ad estendere le nuove semplificazioni in materia di silenzio-assenso anche ai procedimenti di rilascio del permesso di costruire. Tale intervento sarebbe stato coerente con il più recente orientamento della giurisprudenza amministrativa che, richiamando espressamente proprio l'articolo 5 del DL Pnrr, ha ritenuto applicabile l'istituto del silenzio-assenso anche al procedimento di rilascio del permesso di costruire, considerando peraltro essenziali i contenuti dell'istanza espressamente e tassativamente previsti dall'articolo 20, comma 1, del Dpr n. 380/2001 (Consiglio di Stato n. 2179/2026; 1878/2026).

In coerenza con tale orientamento, l'istituto si dovrebbe ritenere applicabile in materia edilizia anche in assenza di un esplicito intervento normativo in tal senso. Tuttavia, in riferimento alle novità introdotte dal Decreto-legge in tema di attestazione automatica del silenzio-assenso, si evidenzia che sembrerebbe restare ferma la disciplina prevista al comma 8 dell'articolo 20 in attesa di specifici chiarimenti in merito.

Alloggi e residenze per studenti universitari (articolo 20)

Confermata con la legge di conversione la previsione che **modifica l'articolo 1-quater della legge 338/2000** *"Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari"* il quale, **nell'ambito dei finanziamenti previsti dal Pnrr, contiene una serie di misure per agevolare i cambi di destinazione d'uso degli immobili da destinare a nuovi alloggi per studenti universitari.**

In particolare, viene specificato, attraverso l’introduzione del comma 2-ter, che per **tali interventi edilizi non è necessaria**, laddove prevista dagli strumenti urbanistici, **la previa approvazione di un piano attuativo o di un piano di secondo livello comunque denominato.** Tali interventi possono essere realizzati con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell’articolo 28-bis del Dpr 380/2001 (cosiddetto Testo Unico Edilizia) qualora sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione a potenziamento di quelle già esistenti, funzionali all’intervento, da cedere al Comune.

Allegati

DL_19_2026_coordinato_con_Legge_di_conversione_50_2026
Apri
Testo_legge_241_1990_come_modificato_da_DL_19_2026_convertito_con_legge_50_2026
Apri