

***Le misure di semplificazione  
introdotte dalla L.R. n. 14 del 2020,  
per promuovere la qualificazione del  
patrimonio edilizio***

*Rimini 20 aprile 2021*

## PREMESSA: LA FINALITÀ DELLA L.R. N. 14

In coerenza con gli **obiettivi della legge urbanistica regionale**, La L.R. n. 14 2020 costituisce:

- una **revisione delle leggi regionali in materia edilizia** LR n. 15 del 2013 e L.R. n. 23 del 2004,
- **a seguito del decreto semplificazione** (DL 76/2020),
- **per favorire gli interventi di qualificazione** del patrimonio edilizio / rigenerazione urbana.

Per invertire la tradizionale tendenza della pianificazione urbanistica, ma anche di operatori e mercato in genere, verso l'espansione urbana e, dunque, il consumo di suolo e la dispersione insediativa:

- Occorrono nuovi piani che prevedano nuove opportunità di intervento e trasformazione dentro al TU
- ma anche rendere meno oneroso, problematico, a volte impossibile, intervenire sugli edifici esistenti
- bisogna rimuovere le limitazioni e le rigidità che si incontrano laddove si voglia intervenire sull'edificato.

È noto che **negli anni scorsi**, anche le misure dotate di sostegno finanziario, (ecobonus, sismabonus. Bonus facciate, ma anche la ricostruzione post-sisma) sono state rallentate o impedita dalla disciplina edilizia per gli interventi sull'esistente

E DUNQUE, PER **PROMUOVERE IL SUPERBONUS 100%** (e, in prospettiva l'intero settore del recupero e trasformazione edilizia) è apparso opportuno realizzare quelle ulteriori semplificazioni che il DL 76 consentiva,

Nella nostra regione, **partiamo da una legislazione avanzata** che prevede istituti che a livello nazionale non sono ancora presenti:

- La sanatoria giurisprudenziale e quella delle varianti ante 1977,
- Le tolleranze esecutive legate all'affidamento dei privati
- La proroga dei titoli edilizi (compresa la SCIA) con semplice comunicazione, ecc.

Ma abbiamo utilizzato al massimo le **ulteriori opportunità di semplificazioni che derivavano dal decreto semplificazione,**

- Per quanto il testo statale contenga ancora **significativi limiti e condizioni** che ne indeboliscono comunque la portata (un solo es. la nuova definizione di RE ricostruttiva ma con il vincolo della fedele ricostruzione in zona paesaggistica)
- E soprattutto dovendo anche noi affrontare le fortissime resistenze ministeriali all'innovazione, che hanno portato il **Governo a pretendere alcune modifiche degli ulteriori livelli di semplificazione che la nostra L.R. n. 14 ha perseguito.**

Vi è comunque un **filo comune che unisce tutte le modifiche** introdotte dalla L.R. n. 14 , che riguardano certo aspetti e problematiche diverse (che possono apparire per questo disomogenee e disorganiche), ma che in realtà costituiscono una **generale messa a punto della disciplina regionale edilizia,** per favorire gli interventi superbonus 110%, ma anche per accompagnare il significativo processo di rigenerazione urbana, che auspichiamo si avvii con la conclusione del periodo transitorio di applicazione della nuova legge urbanistica regionale.

## A. GLI INTERVENTI AMMISSIBILI

- *interventi riconducibili alla MS e alla RE*
- *Altri interventi edilizi facilitati: RRC e RE pesante PdC in deroga*
- *revisione dei due limiti dell'attività edilizia: distanze minime tra gli edifici e requisiti igienico sanitari*

## B. STATO LEGITTIMO, SANATORIE E ABUSI MINORI

- *La nuova definizione dello stato legittimo*
- *Effetti del pagamento della sanzione pecuniaria*
- *Gli abusi di minima rilevanza*
- *L'accordo per demolire gli abusi e realizzare i nuovi interventi*
- *Sanatorie con opere per acquisire l'agibilità*

## C. LA CERTEZZA E CELERITÀ DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER: SCIA, PdC e CQAP

- Ricevuta del titolo edilizio
- Termini perentori del procedimento
- Termini perentori per acquisire il parere della CQAP
- Obbligo della Conferenza di servizi semplificata
- Attestazione del silenzio assenso
- Inefficacia dei provvedimenti tardivi
- Digitalizzazione delle pratiche edilizie

## D. SEMPLIFICAZIONI DELLA FASE ATTUATIVA DEGLI INTERVENTI

- Proroga speciale dei titoli edilizi
- Varianti in corso d'opera

## A. GLI INTERVENTI AMMISSIBILI

1. Sono state ampliate le trasformazioni riconducibili agli interventi di MS e RE ricostruttiva:

- **La MS** ora può comportare anche:
  - **mutamento d'uso, senza aumento** di carico urbanistico
  - **modifica dei prospetti**, necessari per mantenere o acquisire l'agibilità o accesso autonomo agli edifici (no edifici vincolati ex D.Lgs. 42/2004)
- **La RE ricostruttiva** (con demolizione e ricostruzione), superando il vincolo della fedele ricostruzione, può comportare:
  - **modifica** del sedime della sagoma dei prospetti delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche
  - **Incrementi del volume** necessari per il rispetto della normativa antisismica, accessibilità, installazione impianti tecnologici, efficientamento energetico
  - **Incentivi volumetrici premiali** previsti dal piano (o dalla legge), per interventi di rigenerazione urbana (PUG e art. 7-ter L.R. n. 20/2000 e norme simili) (NON per diversi indici di piano)

## Vincolo della fedele ricostruzione

L'obbligo della fedele ricostruzione rimane (per volontà della legge statale):

- per gli **edifici vincolati dal Codice** dei beni culturali e paesaggistici
- **nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, se il Piano vigente:**
  - NON contenga la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili
  - NON abbia individuato gli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale



## Altre modifiche alla disciplina degli interventi edilizi

### 2. Altre modifiche agli interventi edilizi:

- a) **La MS** con modifica dei prospetti è **soggetta a SCIA** per previsione legge statale (c.d. MS pesante)
- b) **Il RRC** con cambio d'uso **NON è più soggetto a SCIA**
- c) **nel DPR 380/2001** è stata **modificata la definizione** della **RE conservativa (pesante)** :
  - **RE** con modifica del volume (e non più dei prospetti)
  - **RE** con cambio d'uso nel centro storico
  - **Ogni modifica** di sagoma, (e ora anche) volume o prospetti di edifici vincolati D.LGS n. 42/2004

**NB** nella nostra regione, per questi interventi continua ad essere richiesta la SCIA, e in caso di abuso si applicano le sanzioni penali per interventi soggetti a PdC (art. 44 DPR n. 380)

## Requisiti igienico sanitari e distanze tra edifici

**3. Sono stati superati dal DL 76 due importanti limiti al recupero del patrimonio edilizio** realizzato nel secondo dopo guerra o anche prima:

a) **Interpretazione autentica dell'ambito di applicazione del DM 5 luglio 1975** (requisiti igienico sanitari degli edifici residenziali), nel senso che: l'altezza minima e altri requisiti dimensionali dei locali di abitazione di quel decreto non si applicano agli edifici:

- collocati nel territorio urbanizzato (?)
- la cui realizzazione o trasformazione sia stata avviata prima dell'entrata in vigore dello stesso decreto

Conseguentemente, per questi edifici,

- **i parametri dimensionali legittimamente preesistenti**
- **qualora non consentano** di soddisfare i requisiti igienico sanitari del DM o i requisiti aggiuntivi comunali
- **non possono costituire un impedimento a:**
  - Autorizzare interventi di recupero (che non prevedano per questo il soddisfacimento di detti requisiti)
  - Ottenere l'agibilità (nonostante dette insufficienze)

## b) Distanze tra gli edifici (e dai confini) in caso di demolizione e ricostruzione

Superate la giurisprudenza e la disposizione statale previgente che imponevano il vincolo della fedele ricostruzione (dov'era e com'era).

- Ora è ammesso che la ricostruzione possa avvenire, con tutte le **modifiche delle caratteristiche dell'edificio**, viste in precedenza,
- **«nei limiti» delle «distanze legittimamente preesistenti»**
- **A meno che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la **modifica dell'area di sedime per il rispetto delle distanze****

**CIOÈ:** Ferma restando la libertà del soggetto di modificare le caratteristiche dell'edificio, la legge (statale) ha previsto che, **laddove sia possibile, si deve adeguare/migliorare la ricostruzione alle distanze minime.**

**Se il lotto consente** una diversa collocazione del nuovo edificio che rispetti le distanze, **quest'ultimo deve essere spostato.**

I principi della nuova disciplina sono dunque questi:

- a) le caratteristiche planivolumetriche dell'edificio che si vuole ricostruire **non devono comunque ridurre le distanze legittimamente preesistenti (se -10 m)**
- b) (Senza ridurre le distanze legittimamente preesistenti) di può aumentare l'altezza e ampliare la sagoma anche della facciata che fronteggia l'edificio a -10 m (**aumentando dunque, in senso verticale e orizzontale, la superficie di questa facciata**)
- c) **Bisogna tuttavia modificare il sedime**, nel lotto di pertinenza:
  - se l'edificio, con le caratteristiche - di cui ad a) e b) -, può essere arretrato per migliorare le distanze rispetto al confine o agli edifici «interferiti»
  - Se esso può essere ricollocato nel lotto (al centro del lotto) rispettando tutte le distanze di legge

In questo modo **la legge cerca di contemperare la libertà di modificare le caratteristiche dell'edificio con, ove possibile, il rispetto/il miglioramento delle distanze.**

## B. STATO LEGITTIMO, SANATORIE E ABUSI MINORI

La seconda tematica su cui è intervenuta la L.R. n. 14 per favorire la realizzazione di interventi edilizi sull'edificato, attiene alla **regolarità dello stato di fatto degli edifici (STATO LEGITTIMO)**

1. È stata introdotta una **definizione di ST.LEG.**, chiarendo che esso è dato da:

- **i titoli edilizi** che hanno consentito la costruzione e le trasformazioni successive dell'edificio;
- **i titoli in sanatoria** (tra cui i condoni edilizi)
- **le tolleranze costruttive**
- **la regolarizzazione degli abusi che deriva dal pagamento delle sanzioni pecuniarie**

2. è stata prevista una **modalità semplificata di accertamento** dello ST.LEG. per le pratiche **superbonus 110%**, limitatamente agli edifici **ante 1967**:

Per essi le dichiarazioni dei professionisti e le relative verifiche sono **limitate esclusivamente alle parti dell'edificio interessate dai medesimi interventi**, «rimanendo impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità delle restanti parti del medesimo edificio»

Trattandosi di un **principio di semplificazione**, per accelerare la presentazione di queste pratiche edilizie, che non comporta alcuna deroga all'interesse generale (alla legittimità delle opere edilizie), **si ritiene che i Comuni possano estendere tale misura anche agli immobili post 1967.**

3. Sono state introdotte **forme di semplificazione nella dimostrazione dello ST LEG:**

- Per gli interventi che prevedono la **demolizione e ricostruzione**, è sufficiente dimostrare la legittimità di quei parametri da utilizzare per il calcolo della nuova costruzione ammissibile (**non utilizzabile:** per gli edifici vincolati ex D.LGS n. 42 del 2004 (?), in caso di assenza, totale difformità o variazione essenziale)
- Per gli **interventi che hanno interessato l'intero edificio o Unità imm., esclusa la MO**, lo ST LEG è stabilito dal titolo edilizio di tale intervento + gli eventuali titoli per interventi successivi  
(in altre parole, **non occorre ricostruire la storia dell'immobile antecedente** all'intervento che ne ha mutato completamente le caratteristiche dell'immobile)

4. Ulteriori norme di semplificazione per la dimostrazione dello ST.LEG. rispondono a problemi pratici che si trascinavano da tempo:

- Come dimostrare lo ST.LEG. per gli **edifici realizzati in epoca in cui non era obbligatorio un titolo edilizio:**
  - Edifici nei centri abitati ante 1942
  - Edifici in zona agricola ante 1967 ?

È stato chiarito che lo ST.LEG può essere dimostrato con:

- le informazioni catastali di primo impianto;
  - altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti e atti, pubblici e privati, di cui sia dimostrata la provenienza
- **La stessa disciplina** si applica ai **titoli edilizi di cui non sia disponibile alcuna copia** (smarriti) ma dei quali sussista un **principio di prova scritta** (per es. titoli edilizi che siano specificamente citati in rogiti, in atti pubblici e privati, in registri comunali, ecc.)

## Regolarizzazione per effetto del pagamento di sanzione pecuniaria

È stato chiarito che **l'integrale pagamento della sanzione pecuniaria**, comminata in luogo della demolizione dell'abuso e del ripristino dello stato dei luoghi **comporta «i medesimi effetti amministrativi che derivano dai titoli in sanatoria»**: e dunque consente di:

- dichiarare lo ST LEG dell'immobile
- attuare ogni intervento previsto dal piano
- Crea piena certezza anche ai fini della commerciabilità del bene

**NB** questo principio era già affermato al paragr. 4.3. della Circolare Lunardi 7 agosto 2003 n. 4174 (relativa alla nuova definizione di RE ricostruttiva ex D.LGS n. 301 del 2002) ma era contraddetta dalla giurisprudenza statale



## Abusi edilizi di minima rilevanza

**Per cercare di chiudere la vicenda** degli abusi aventi minima rilevanza (per i quali numerosi regolamenti comunali prevedono la **prescrizione dell'abuso**),

si prevede la **riduzione della sanzione ad un terzo**, con un minimo di 333 (516) euro:

- in caso di interventi soggetti sia a **CILA** che a **SCIA**
- dopo che siano **trascorsi 10 anni** dalla loro realizzazione
- **Se NON hanno comportato**: - aumento di superficie utile,  
- trasformazione di SA in SU - modifica di sagoma e prospetti , -  
cambio d'uso con aumento di carico,
- **Se conformi alla normativa di settore** aventi incidenza sull'attività edilizia.

NB si tratta dunque di **fattispecie molto vicina alla Tolleranza esecutive** che, nel dubbio, consente comunque di chiudere un possibile contenzioso, con il pagamento di una somma minima

## Accordo per la demolizione di opere abusive

Obbiettivo della norma: prevedere uno **strumento negoziale** per concordare i tempi di **esecuzione SPONTANEA** della demolizione di opere abusive e della **contemporanea realizzazione di interventi ammessi dal piano**.

Disposizione che favorisce considerevolmente l'eliminazione delle situazioni abusive, perché risulta vantaggiosa per entrambe le parti:

- **La PA** ha assicurata la rimozione dell'abuso entro tempi certi (garanzie fideiussoria)
- **Il privato** si avvantaggia di poter programmare l'uscita da queste situazioni abusive e la contemporanea realizzazione di opere legittime.

**es.** imprenditore che intende sviluppare la propria azienda, ma che utilizzi un capannone con abusi non sanabili. Questo accordo può consentire, tra l'altro, di non interrompere l'attività produttiva, realizzando prima i nuovi edifici dove trasferire la produzione e demolendo successivamente i fabbricati abusivi.

Oggi invece l'operatore deve prima demolire e solo dopo presentare la pratica edilizia funzionale allo sviluppo produttivo.

## **Ammesso per:**

- immobili abusivi utilizzati come abitazioni o per l'esercizio di attività d'impresa,
- Interventi di demolizione rilevanti o che presentino particolari difficoltà esecutive
- Abusivi edilizi che risultino in contrasto anche con norme tecniche di settore (antisismica, sull'efficientamento energetico, accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche).

## **Requisiti limiti e condizioni (prescritti dal Governo):**

- NON può essere proposto dal privato dopo l'ordine di ripristino
- Fermi restando gli effetti penali
- La presentazione di una proposta di accordo non impedisce l'esercizio dei poteri di vigilanza e sanzionatorio (non sospendendo il procedimento sanzionatorio, se il comune non intenda accoglierla)
- La durata dell'accordo deve essere stabilita dal Comune in ragione della rilevanza e complessità delle opere abusive da rimuovere
- NON è ammesso per gli edifici vincolati ex D. Lgs n. 42 del 2004;
- Nel caso di immobili soggetti ai (restanti) vincoli, il parere delle Autorità preposte alla tutela dei vincoli è obbligatorio e vincolante

## Sanatoria con opere per il rispetto dei requisiti di agibilità

Possibilità **PER IL PRIVATO** di presentare/richiedere un **titolo in sanatoria con lavori** per rendere l'opera abusiva **conforme**:

- **NON ai parametri urbanistici o edilizi** cui è subordinata la sanatoria stessa (es. dimensionamenti massimi, altezza massima, distanza minima, ecc.)
- **bensì ai requisiti richiesti dalla normativa tecnica di settore per l'agibilità dell'immobile.** Si può trattare dunque :
  - di opere strutturali, per l'osservanza della normativa antisismica
  - di interventi per l'osservanza della disciplina in materia di igiene, efficienza energetica, superamento delle barriere architettoniche, sicurezza

**NB** 1. **la precedente modulistica edilizia unificata** consentiva, **con un unico titolo, di sanare** una irregolarità in essere **e di prevedere successivi interventi edilizi (: SANI E TRASFORMI)**;

2. Questa nuova previsione legislativa consente anche di presentare o rilasciare un **titolo in sanatoria la cui efficacia sarà subordinata alla conclusione dei lavori** (proposti dal privato o richiesti dal comune) necessari **per conformare l'opera** a detti requisiti tecnici (**TRASFORMI PER SANARE**)<sup>21</sup>

## C. LA CERTEZZA E CELERITÀ DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER SCIA PdC e CQAP

La L.R. n. 14 ha completato il percorso di riforma del procedimento amministrativo che assicura la **certezza (perentorietà) e celerità dei termini del procedimento per SCIA e PdC**, :

1. SOTTOLINEATO l'obbligo del rilascio della **RICEVUTA** alla presentazione di ciascun titolo edilizio
2. **TUTTI termini perentori** per il procedimento (di SCIA e PdC)
3. termini perentori per **TUTTI I CASI DI ACQUISIZIONE del parere obbligatorio della CQAP**, (per edifici vincolati dal piano)
4. ricorso **OBBLIGATORIO alla conferenza di servizi SEMPLIFICATA** per acquisire **anche un solo atto di assenso** di altra Amministrazione
5. **attestazione dell'avvenuta scadenza dei termini per i controlli ANCHE PER LA SCIA** (oltre che del silenzio-assenso per il PdC)
6. **INEFFICACIA DEI PROVVEDIMENTI TARDIVI**, (fatto salvo lo svolgimento di un procedimento in autotutela)

## Perentorietà dei termini procedimento per PdC e SCIA

La L.R. n. 14 ha ribadito che i termini del procedimento (ordinario) del PdC e della SCIA sono tutti perentori,

- Introducendo tale specificazione per il controllo di merito della SCIA
- Rafforzando tale perentorietà con la certificazione (ante telematica) non solo del silenzio assenso (PdC) ma anche della conclusione dei termini per i controlli (SCIA)
- E con l'applicazione dell'art. 2, comma 8-bis, L.241, per entrambi i titoli.

La LR n. 14 aveva stabilito la medesima perentorietà anche per la CILA, avendo previsto per essa una disciplina del tutto analoga a quella della SCIA, in quanto la CILA :

- Interessa la stragrande maggioranza delle pratiche edilizie presentate
- Si riferisce ad interventi rilevanti (RRC, MS, cambio d'uso senza aumento di carico, opere pertinenziali, demolizioni senza ricostruzione...)

## CILA: modifiche richieste dal Governo

In sede di verifica della legittimità costituzionale, il Governo, ribadendo che **NON SI TRATTA DI UN TITOLO EDILIZIO**, ha richiesto sostanzialmente, di **riportare la CILA al regime precedente**:

- **Eliminando** la dichiarazione esplicita che **il termine** per i controlli di completezza documentale e di merito **è perentorio**
- Specificando, **di conseguenza**, che la **certificazione** dell'avvenuta scadenza dei termini per il controllo di merito **si riferisce ai termini ordinari per l'effettuazione dei controlli**;
- **NON** prevedendo l'applicazione dell'art. 2, comma 8-bis, L 241 alla CILA

**NB** Rimane **fermata la disciplina della CdS semplificata** e dunque la perentorietà dei termini di questo procedimento anche in caso di CILA



## Conferenza di servizi semplificata

L'**obiettivo** del ricorso sistematico alla CdS semplificata è quello di assicurare che, anche quando occorra acquisire autorizzazioni e atti di assenso di altre AMM., il procedimento edilizio si svolga **secondo tempi e modalità uniformi**:

Solo l'avvio del procedimento è parzialmente differente: **controllo della completezza formale** della documentazione e indizione della CdS

- entro 5 gg lavorativi (CILA e SCIA )
- entro 10 gg lavorativi (PdC)
- **Svolgimento avviene secondo le regole dell'art. 14-bis L.241:**
  - 15 gg per richiesta di integrazioni e chiarimenti istruttori
  - 45 gg/90 gg/altro termine definito per legge, per esprimersi
  - Silenzio-assenso non condizionato
  - 5 gg per l'assunzione delle determinazioni conclusive
- **Determinazione conclusiva positiva**, costituisce:
  - condizione per l'inizio dei lavori (SCIA)
  - titolo abilitativo dell'intervento (PdC)
- **Determinazione negativa** equivale a preavviso di diniego

## modifiche richieste dal Governo

In sede di verifica della legittimità costituzionale, il Governo a chiesto di inserire la seguente disciplina:

nel caso di CdS semplificata indetta per acquisire **UN SOLO ATTO DI ASSENSO DI ALTRA AMM.:**

- quando questa amministrazione è l'Autorità ai **BENI CULTURALI**, il termine per esprimersi nella CdS è di **120 gg** (solo precisazione, secondo le regole generali)
- In caso di **inutile decorso del termine** di 120 gg scatta il **silenzio inadempimento** (e non il silenzio assenso) di cui all'art. 22, comma 4, D.Lgs. n. 42 del 2004 (?)
- In caso di **dissenso da parte di amministrazione preposta alla tutela di interessi sensibili** (paesaggio, territorio, cultura, ambiente e salute) **NON** possono essere utilizzati meccanismi per il superamento del dissenso previsti dalla disciplina della CdS

## Procedimenti edilizi ordinari e concentrazione dei regimi amm.

Dopo la L.R. n. 14, **i procedimenti edilizi ordinari «tipizzati»** di

- **CILA**
- **SCIA**
- **PdC**

Trovano applicazione **solo nel caso (residuale) che NON richiedono nessun atto di assenso di altra Amm.**

Altrimenti, scattano le forme di **concentrazione dei regimi amministrativi** previsti dalla L. n. 241/1990:

- La **SCIA UNICA** (se intervento soggetto a SCIA e per il quale sono richieste altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni, notifiche il cui controllo compete ad altra Amm.)
- **CONFERENZA DI SERVIZI SEMPLIFICATA:**
  - Per CILA, SCIA e PdC che richieda anche un solo atto di assenso di altra Amm.
  - Per interventi soggetti a CILA, SCIA o PdC per l'acquisizione preventiva anche di un solo atto di assenso di altra Amm.

## Attestazione del silenzio assenso e della conclusione del termine per i controlli di merito

La L.R. n. 14 ha **esteso anche a SCIA e CILA** la possibilità per il privato (già introdotta nel 2017 per il PdC) di richiedere, l'attestazione dell'avvenuta scadenza del termine per i controlli di merito. Infatti,

- fermo restando che gli **effetti previsti dalla legge** (il formarsi del silenzio assenso e l'esaurirsi del potere «ordinario» di controllo) si producono comunque anche in assenza di attestazione;
- questa attestazione **crea certezza e stabilità** delle posizioni giuridiche, in quanto fornisce al privato la prova che il **DECORSO DEL TERMINE** per provvedere sia avvenuto **SENZA**:
  - richieste di integrazioni documentali o istruttorie inevase
  - Provvedimento di diniego (PdC)
  - Divieto di prosecuzione/avvio dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi o ordine di conformarsi inevasa (SCIA e CILA)
- **Certifica che si sono comunque esauriti i poteri di controllo ordinari e che l'Amm. può intervenire solo in via di AUTOTUTELA**

## Inefficacia dei provvedimenti tardivi (art. 2, c. 8-bis , L 241/1990)

**Applicazione ai titoli edilizia (PdC e SCIA) del principio fondamentale per l'effettività degli istituti di semplificazione della L. 241 (silenzio-assenso, SCIA, conferenza di servizi e sil.-ass. tra amministrazioni) art. 2. comma 8-bis:**

**INEFFICACIA, inidoneità a produrre effetti giuridici** (e NON solo eventuale illegittimità) di:

- Provvedimento assunto dopo il formarsi del silenzio assenso (PdC);
- Misure interdittive dopo scadenza dei termini per i controlli della SCIA
- Determinazioni delle Amm. partecipanti a **CdS**, scaduti i termini per esprimersi (dopo il formarsi dell' «assenso senza condizioni»);

(Cui si aggiunge una 4<sup>a</sup> ipotesi per noi non rilevante:)

Determinazione tardiva di Amm. preposta alla tutela dell'ambiente, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali e della salute, assunte dopo il formarsi del silenzio assenso, in procedimenti amministrativi (pluristrutturati) **di competenza di altre amministrazioni pubbliche** (art. 17-bis, co. 3, L. 241: c.d. silenzio assenso tra Pubbl. Amm.)

## Procedimento in autotutela

L'art. 2, comma 8-bis, ha soprattutto l'effetto di rendere il procedimento in via di autotutela l'unica via praticabile (idonea a produrre effetti), per intervenire **dopo la scadenza dei termini, per :**

- rimuovere o modificare il provvedimento tacito (formatosi per silenzio-assenso) (PdC)
- assumere tardivamente i provvedimenti interdittivi (in caso di SCIA)
- Consentire all'amministrazione precedente di modificare la determinazione conclusiva della CdS

### PRESUPPOSTI:

- **In contraddittorio** con gli interessati: avviso dell'avvio del procedimento (art. 7 L.241)
- Sussistendone le **ragioni in interesse pubblico**
- Entro un **termine ragionevole**, comunque **non superiore a 18 mesi**
- In qualunque tempo, se conseguenti all'accertamento penale di **falsità e mendacio** nelle dichiarazioni e asseverazioni presentate
- **Tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati**

# Digitalizzazione delle pratiche edilizie

**Vantaggi** che ne derivano:

1. Contribuisce alla **standardizzazione (e uniformazione) delle procedure edilizie** in tutti i comuni della regione
2. **Facilita il caricamento/presentazione delle pratiche edilizie** da parte del professionista;
3. Comporta una netta **semplificazione** (in termini di riduzione) **degli adempimenti comunali**, quanto a :
  - Verifica della completezza formale
  - Rilascio della ricevuta all'atto della presentazione della pratica
  - Indizione della CdS semplificata, ma anche SCIA UNICA e in generale invio automatico delle comunicazioni/ notifiche depositi ecc. richiesti
  - Certificazione del silenzio assenso (PdC) o dell'avvenuta scadenza dei termini di controllo (CILA, SCIA)
  - Caricamento della pratica nelle piattaforme comunale di Back office

## NUOVA disciplina del **preavviso di diniego** (art.10-bis L. 241/1990)

1. il SUE comunica i **motivi ostativi**, indicando, ove possibile, le **modifiche necessarie per conformare il progetto** (principio del **dissenso costruttivo**);
2. Entro termine perentorio di **10gg**, gli interessati possono presentare osservazioni, con eventuale documentazione integrativa e modifiche per conformare il progetto secondo le indicazioni comunali
3. La comunicazione **sospende il procedimento**, che ricomincia a decorrere:
  - dalla scadenza del termine per le osservazioni (+10 gg) **se NON presentate**
  - 10gg dopo il ricevimento delle osservazioni e degli eventuali atti di cui al punto 2 ( $\pm 10 + 10$  gg) **se presentate**
4. In caso di presentazione di osservazioni e modifiche progettuali, il diniego deve essere motivato:
  - oltre che sui motivi ostativi già comunicati
  - sulle ragioni di non superamento dei motivi ostativi iniziali
  - Sugli eventuali ulteriori motivi ostativi emersi.



## D. SEMPLIFICAZIONI DELLA FASE ATTUATIVA DEGLI

### INTERVENTI

#### 1. La proroga speciale dei titoli edilizi

Proroga dei termini di inizio e fine lavori:

- Che si aggiunge a quella «**ordinaria**» (per comunicazione, in assenza di disciplina impeditiva dell'intervento) e a quella «**straordinaria**» (V. succ. slide)
- **Dopo che siano entrato in vigore** (e in salvaguardia?) **contrastanti previsioni urbanistiche** (es. nuovo PUG) . È ammessa:
  - Per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del soggetto, difficoltà esecutive emerse dopo l'inizio lavori
  - In considerazione della mole o caratteristiche tecnico costruttive delle opere da realizzare
- previa **delibera del Consiglio comunale**, se proroga inizio lavori, della **Giunta**, se fine lavori
- **Sempre ammessa** (senza deliberazione di organi comunali) nel caso di ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare (es. atto dell'autorità giudiziaria o della PA di sospensione)

Proroga straordinaria ex art.10, commi 4 e 4-bis , **DL n. 76**

Anche se non riportata nella L.R. n. 14, si applicano le due proroghe :

**1.** dei PdC rilasciati o formatisi per silenzio assenso e SCIA presentate  
**entro il 31 dicembre 2020**

- 1 anno per l'inizio lavori e
- 3 anni per la fine lavori

**NB** **ma occorre:** **comunicazione** di volersene avvalere e che detta comunicazione sia **presentata prima** della scadenza della proroga e **dell'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche.**

**2. FERMI RESTANDO I TERMINI PERENTORI PER L'ATTIVAZIONE DELLE PREVISIONI DEI PIANI PREVIGENTI, STABILITI DALLA L.R. N. 24 DEL 2017**

- 3 anni di validità degli **strumenti attuativi** formatisi entro il 31 dicembre 2020 (SE CONVENZIONATI ENTRO IL 1° GENNAIO 2024)
- 3 anni di validità delle **convenzioni urbanistiche stipulate** entro la stessa data (SE PREVEDONO TERMINI PERENTORI DI ESECUZIONE)
- 3 anni dei termini di **inizio e fine lavori definiti dalla convenzione**

**NB** anche se hanno usufruito della **precedente proroga del 2013** (a. 30, co. 3-bis, DL n. 69 /2013)

## Varianti in corso d'opera

Sono state **ridisciplinate le varianti in corso d'opera**, con modalità che consentono di non interrompere il cantiere anche in caso di varianti significative:

Ripresa la **definizione estensiva di variante in corso d'opera** già adottata nel 2013: ogni variazione progettuale che NON comporti:

- la modifica della tipologia di intervento (MS, RRC, RE, RU, NC)
- un intervento totalmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche di funzionali (totale difformità);
- la costituzione di un organismo edilizio «con specifica rilevanza», e autonomamente utilizzabile (un magazzino/garage/deposito autonomo, una piscina, ecc.)

**È sempre richiesta una SCIA** (e non un nuovo titolo edilizio), da presentare:

- **all'atto dell'avvio della variazione** nel caso di **variazioni essenziali**
- **successivamente all'esecuzione dei lavori**, anche con la SCEA, nei **restanti casi**.

**NB** in caso di **immobili vincolati** e di **variazioni strutturali sostanziali**, le varianti in corso d'opera possono essere realizzate solo dopo aver acquisito gli **atti di assenso richiesti dalla legge di settore** per tali modifiche progettuali.

Pertanto il soggetto deve:

- o acquisire preliminarmente detti atti abilitativi
- o presentare una SCIA ad efficacia differita, per acquisire le autorizzazioni necessarie, chiedendo l'indizione di una CdS semplificata.

a

Q