Decreto Legge Sviluppo: gli incentivi alle costruzioni private

16 Maggio 2011

è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 13 maggio 2011 n. 110 il decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (in vigore dal 14 maggio 2011), volto a favorire lo sviluppo e il rilancio economico. Il decreto, in particolare, contiene una pluralità di misure in diverse materie, fra le quali numerose riguardano la liberalizzazione e la semplificazione delle costruzioni private e la riqualificazione delle città.
Di seguito una analisi delle principali innovazioni apportate nel settore privato, molte delle quali rispondono alle esigenze che l`Ance ha più volte prospettato nelle sedi istituzionali competenti.

• **Esclusione della gara per le opere di urbanizzazione primaria a scomputo**

L`articolo 5, comma 2, lett. a), n.2, del decreto legge introduce un`importante modifica all`art. 16 del DPR 380/2001 (TU edilizia) prevedendo che, nell`ambito dei piani attuativi o di atti equivalenti comunque denominati, ivi compresi i permessi convenzionati, l`esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, funzionali all`intervento di trasformazione urbanistica del territorio, sia a carico del titolare del permesso di costruire.
In tali casi, quindi, non è più necessario esperire la procedura negoziata di cui all`art. 57, comma 6 del D.Lgs. 163/2006, ma sarà possibile procedere direttamente alla realizzazione delle urbanizzazioni stesse da parte del titolare del permesso di costruire.
L`esclusione dall`evidenza pubblica riguarda, in particolare, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sotto soglia comunitaria (attualmente pari ad Euro 4.845.000): la norma stabilisce, infatti, che non trova applicazione l`articolo 122, comma 8 del D.Lgs. 163/2006.
Come chiarito anche nella relazione illustrativa del decreto legge, la disposizione è finalizzata a soddisfare l`esigenza di una progettazione unitaria e soprattutto di un`esecuzione contestuale e coordinata delle opere di urbanizzazione primaria e degli interventi principali.
è evidente, infatti, che la realizzazione diretta di tali opere rappresenti un onere connaturato alla trasformazione urbanistica del territorio e pertanto è necessario che sia posta in essere direttamente dallo stesso soggetto che dà attuazione agli interventi di nuova edificazione, anche al fine di evitare interferenze nell`esecuzione dell`intervento considerato nel suo complesso.

• **Silenzio assenso sul permesso di costruire**

Nell`ambito della disciplina edilizia il provvedimento interviene anche a ridisegnare il procedimento previsto all`art. 20 del DPR 380/2001 (TU edilizia) per il rilascio del permesso di costruire (art. 5, comma 2, lett. a) n. 3 del decreto).
La novità di maggior rilievo è l`introduzione del silenzio-assenso qualora sia decorso inutilmente il termine per l`adozione del provvedimento conclusivo che sostituisce il precedente regime basato sul silenzio-rifiuto.
La versione antecedente alla modifica prevedeva, infatti, che in caso di non risposta da parte dell`amministrazione comunale nei termini previsti per l`adozione finale del provvedimento sul medesimo si formava il silenzio-rifiuto impugnabile entro 60 giorni avanti ai competenti Tribunali amministrativi regionali.
Ciò implicava notevoli ritardi e spese a carico del privato il quale doveva rivolgersi al giudice amministrativo per ricorrere avverso il silenzio al fine di tutelare i propri interessi ed ottenere dopo anni un pronunciamento.
La previsione del silenzio-assenso interviene, perciò, a porre rimedio a tale situazione tutelando maggiormente gli interessi privati innanzi all`inerzia dell`amministrazione con conseguente riduzione dei relativi procedimenti giudiziari.
Con la previsione del silenzio-assenso l`interessato, infatti, potrà far affidamento sulla formazione di un provvedimento tacito senza dover attendere i tempi non certo brevi di un contenzioso amministrativo.
Affinchè si intenda formato il silenzio-assenso è necessario che non sia intervenuto alcun provvedimento negativo e che siano rispettate le prescrizioni previste dalla legge.
La formazione del silenzio-assenso, che si configura come provvedimento, non pregiudica, tuttavia, i poteri di autotutela della Pubblica Amministrazione che, ai sensi dell`art. 38 del DPR n. 380/2001 (TU edilizia), può annullare il permesso di costruire.
Un regime particolare è legato alla presenza di vincoli culturali, paesaggistici o ambientali in quanto i termini per il silenzio assenso, in questi casi, decorreranno dal momento in cui sia stato acquisito il relativo nulla osta.
Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l`adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intenderà formato il silenzio-rifiuto.
L`introduzione del silenzio assenso ha comportato anche una rivisitazione dei termini procedurali per il rilascio del permesso di costruire.
Costituendo il silenzio-assenso, infatti, una forma derogatoria al principio in base al quale le pubbliche amministrazioni hanno il dovere di concludere i procedimenti amministrativi con provvedimento espresso (art. 2 L. 241/90), il legislatore ha ritenuto di rimodulare alcuni termini.
In particolare, il nuovo procedimento sarà articolato con le seguenti fasi:
1) Presentazione della domanda allo Sportello Unico accompagnata dalla dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sull`attività edilizia (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, ecc.). In caso di falsa attestazione è prevista la sanzione penale della reclusione da 1 a 3 anni e l`irrogazione di sanzioni disciplinari da parte del competente ordine professionale.
2) Comunicazione entro ***10 giorni*** del ***nominativo*** del ***responsabile del procedimento***.
3) Termine di ***60 giorni*** per l`***istruttoria*** della domanda. Tale termine può essere:
– ***interrotto*** una sola volta in caso di richiesta di ***integrazione documentale*** ed è legittima a condizione che i documenti non siano già in possesso dell`amministrazione o che questa non possa acquisirli autonomamente. La richiesta dovrà svolgersi entro ***30 giorni*** dalla presentazione della domanda (prima erano 15) e il termine di 60 giorni ricomincerà a decorrere dalla ricezione della documentazione integrativa.
– ***sospeso,*** fino al relativo esito,in caso di richiesta dal parte del responsabile di apportare modifiche di modesta entita ` al progetto originario. In caso di adesione l`interessato è tenuto a presentarle nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta.
4) Convocazione da parte del responsabile del procedimentodella ***conferenza di servizi,*** come disciplinata dalla l. 241/1990, nel ***corso dei 60 giorni*** di istruttoria, ove sia necessario acquisire assensi, nulla-osta od autorizzazioni da parte di altri enti (i lavori della conferenza non possono superare i 90 giorni).
5) Adozione del provvedimento dal dirigente entro i successivi 30 giorni (prima erano 15) che nel caso di espletamento della conferenza di servizi decorrono dall`esito favorevole della stessa.
6) ***Silenzio-assenso*** in caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento senza che il responsabile non abbia apposto motivato diniego.
I termini per l`istruttoria e la richiesta di integrazione sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti nonchè per i progetti particolarmente complessi.
Nel caso in cui l`interessato intenda esercitare, ai sensi dell`art. 22 comma 7, la facoltà di richiedere il permesso di costruire al posto della denuncia di inizio il termine per il rilascio del relativo titolo è di 75 giorni (prima 60 giorni) dalla data di presentazione della domanda.
Il decreto, inoltre, fa salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedono misure di ulteriore semplificazione e riduzione di termini procedurali.

• **Regolarizzazione automatica delle varianti nel limite del 2% delle misure progettuali**

L`articolo 5, comma 2, lett. a), punto n. 5, aggiunge un ulteriore comma all`articolo 34 del DPR n.380/2001 (TU edilizia) stabilendo che non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o super Dia) quando le variazioni apportate, rispetto al progetto originario, su altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta non sono superiori, per singola unità immobiliare, al 2% .
Si tratta, in altre parole, di una regolarizzazione automatica, che opera sotto il profilo della normativa urbanistico edilizia, delle lievi difformità verificatesi durante la fase costruttiva rispetto al progetto assentito.
L`introduzione della tolleranza del 2% a fini urbanistico-edilizi, peraltro, va a coniugarsi perfettamente con analoga norma contenuta sempre nel TU edilizia (articolo 49) ma relativa agli aspetti fiscali.
Tale norma, infatti, prevede che gli interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non possano beneficiare delle agevolazioni fiscali e degli eventuali contributi pubblici previsti dalle norme vigenti.
La decadenza dai benefici fiscali opera, però, soltanto quando il contrasto con le norme edilizie superi il 2% delle misure prescritte per ogni unità immobiliare.
La previsione contenuta nel nuovo comma 2-ter dell`articolo 34 del TU edilizia assicura una certa flessibilità in campo edilizio consentendo al titolare del permesso di costruire (ovvero della Super Dia) di non presentare una variante in corso d`opera o richiedere la sanatoria evitando così anche l`insorgere di contenziosi amministrativi che influiscono, di fatto, sull`utilizzazione del bene.
La norma deve ritenersi applicabile sia agli interventi edilizi tuttora in corso sia a quelli che verranno iniziati successivamente all`entrata in vigore del decreto legge.
Infine, si segnala che una disposizione pressochè identica a quella introdotta con il DL n. 70/2011 aveva già ricevuto una sua codificazione nell`ambito delle leggi regionali di Emilia Romagna (articolo 19-bis LR n. 23/2004) e Friuli Venezia Giulia (articolo 41 LR n. 19/2009).

• **Chiarimenti sulla SCIA: si applica all`edilizia ma non sostituisce la Superdia**

L`art. 5, comma 2, lett. b) e c), del decreto legge fornisce un`interpretazione autentica dell`ambito di applicazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, introdotta dall`art. 49, comma 4 bis, del decreto legge 78/2010 che ha interamente riscritto l`art. 19 della legge 241/1990.
In particolare, viene chiarito che la Scia si applica anche all`attività edilizia, sostituendosi direttamente alla denuncia di inizio attività recata da ogni normativa statale e regionale.
La stessa, invece, come evidenziato anche dalla Nota del 16/09/2010 del Ministero delle semplificazioni (documento ANCE del 20/09/2010 "SCIA: i primi chiarimenti del Ministero"), non trova applicazione nei casi di Dia alternativa al permesso di costruire, ossia SuperDia (art. 22 comma 3 del DPR 380/2001). Rimangono, inoltre, ferme le previsioni contenute nelle leggi regionali che ai sensi dell`art. 22, comma 4, del TU edilizia abbiano ampliato le tipologie di opere soggette a SuperDia, per le quali continuerà a trovare applicazione il regime della Dia.
Non scompare quindi del tutto la denuncia di inizio attività dal panorama normativo, permanendo quella alternativa al permesso di costruire.
La Scia in pratica potrà essere presentata per l`esecuzione dei seguenti interventi:
– manutenzione straordinaria che incide su parti strutturali;
– risanamento e restauro;
– ristrutturazione edilizia cd. leggera;
– varianti in corso d`opera al permesso di costruire.
La disposizione precisa, inoltre, che la Scia si applica anche agli interventi edilizi in zona sottoposta a vincolo, specificando che in tali casi è comunque necessario il previo rilascio dell`autorizzazione paesaggistica da parte dell`amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso.
Pertanto, nel caso di immobili vincolati, la Scia opera una volta acquisito l`assenso dell`ente competente alla relativa tutela.
Tra gli aspetti particolarmente dibattuti vi era anche quello legato al regime sanzionatorio applicabile alla Scia in edilizia. L`art. 19 della legge 241/1990, infatti, stabilisce al comma 3 che l`amministrazione competente in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la presentazione della Scia adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell`attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi, salva la possibilità per il privato di conformarsi.
Al riguardo, il decreto da un lato riduce da 60 giorni a 30 giorni il termine a disposizione dell`amministrazione per poter esercitare i poteri inibitori, dall`altro chiarisce che restano comunque ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull`attività urbanistica edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal Dpr n. 380/2001.
Viene in tal modo colmato un vuoto normativo che avrebbe potuto creare situazioni di grave incertezza e distorsioni applicative.

• **I contratti di trasferimento di diritti edificatori sono soggetti a trascrizione nei registri immobiliari**

Il trasferimento dei diritti edificatori è stato fino ad oggi una delle questioni maggiormente dibattute in tema di circolazione dei beni.
Le problematiche di maggior rilievo erano legate alla qualificazione giuridica di tali diritti.
In particolare, fino ad oggi, vi erano due tesi contrapposte: chi attribuiva ai diritti edificatori natura reale; chi, invece, riteneva che gli stessi avessero esclusivamente carattere obbligatorio.
La questione era di particolare importanza in considerazione della grande attualità che il tema del trasferimento dei diritti edificatori ha assunto da alcuni anni grazie agli istituti della perequazione, della compensazione e della premialità.
Il provvedimento pone rimedio a tale situazione prevedendo all`art. 5, comma 3, del decreto che i contratti di trasferimento dei diritti edificatori sono soggetti a trascrizione nei registri immobiliari (viene aggiunto un nuovo punto 2 bis all`art. 2643 del Codice Civile)
Attraverso tale modifica il legislatore prende finalmente posizione su tale questione inquadrando il trasferimento dei diritti edificatori nella categoria dei diritti aventi efficacia reale per assicurare la relativa trascrizione nei registri immobiliari ai fini dell`opponibilità verso i terzi.
L`opportunità che il trasferimento abbia un contenuto reale e non obbligatorio deriva soprattutto dal fatto che il solo atto pubblico non poteva ritenersi sufficiente ai fini della certezza dei rapporti con i terzi e, quindi, della relativa opponibilità.
L`esigenza di prova e titolarità del diritto possono, infatti, essere soddisfatti solo se si ha la trascrizione nei registri immobiliari.
Lo stesso dicasi per i registri di cessione previsti in forma autonoma a livello comunale sui quali molti avevano espresso preoccupazione proprio per le finalità comunque diverse di pubblicità rispetto a quella dei registri immobiliari.
Il fine dichiarato di tale modifica è, quindi, principalmente quello di garantire maggiore certezza nella circolazione delle volumetrie riconosciute dai piani alle proprietà private e rendere effettive, in tal modo, le operazioni di perequazione, compensazione e premialità.
Tale nuovo approccio determina certezze per privati evitando in tal modo che si creino distorsioni o che il privato si trovi in mano "carta senza valore"" garantendo la legittimazione al trasferimento e la verifica della commerciabilità dei diritti edificatori.

• **Piano per la città: sostituzione edilizia con volumetria aggiuntiva e modifiche delle destinazioni d`uso e della sagoma**

Tra le misure previste dal Governo con il decreto-legge di grande rilievo sono le disposizioni contenute nell`art. 5, commi da 9 a 14, con cui si introduce una normativa nazionale quadro per "la riqualificazione incentivata delle aree urbane degradate"".
Vengono in tal modo poste le basi per l`avvio di un "Piano per la città"" con la previsione a regime di disposizioni finalizzate ad un concreto processo di riqualificazione urbana accompagnato da incentivi e meccanismi procedurali.
Il decreto, in particolare, prevede l`incentivazione degli interventi di riqualificazione anche su edifici non residenziali dimessi o in via di dismissione o da rilocalizzare.
è questa la categoria di interventi che rappresenta maggiori ricadute in termini economici sul settore delle costruzioni e che può assumere i connotati di avvio di una politica di riqualificazione di aree urbane degradate che valga non solo come rilancio per l`attività edilizia ma anche come risposta a regime di esigenze sociali ed economiche.
Per incentivarne il recupero il provvedimento prevede che gli interventi di riqualificazione sono realizzabili anche con la demolizione e ricostruzione degli immobili e con la previsione di diverse agevolazioni e segnatamente:
· Il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva come misura premiale
· La possibilità di delocalizzare le volumetrie in area o aree diverse
· L`ammissibilità di modifiche di destinazioni d`uso, purchè compatibili o complementari
· La possibilità di modificare la sagoma
Alcune leggi regionali attuative del cosiddetto Piano Casa 2 avevano già affrontato il tema della riqualificazione, ma il livello in vari casi non è stato sufficiente.
Molte esclusioni e limitazioni poste prima dalle Regioni e poi dai Comuni hanno determinato effetti paralizzanti in ordine all`applicazione delle premialità concesse.
Il decreto interviene proprio ad eliminare quegli ostacoli procedurali al fine di rispondere maggiormente alle attuali esigenze territoriali consentendo, in particolare, la possibilità di modificare la destinazione d`uso degli immobili.
In tal senso il provvedimento segna il passaggio da un "Piano Casa"" incentrato sulla sostituzione del singolo edificio ad un "Piano citta""` fondato su una prospettiva progettuale di sistema, l`unica in grado di attivare concretamente un processo di riqualificazione urbana.
Un ruolo decisivo è attribuito alle Regioni chiamate ad emanare entro 60 giorni le proprie leggi regionali in attuazione dei principi posti a livello statale.
è questo un termine perentorio alla scadenza del quale e fino all`entrata in vigore della normativa regionale il decreto attribuisce determinate conseguenze giuridiche.
In particolare, per la realizzazione degli ***interventi di riqualificazione***:
· decorso il termine di ***60 giorni*** dall`entrata in vigore del decreto e fino all`entrata in vigore della normativa regionale nelle Regioni a Statuto ordinario e speciale è possibile richiedere il permesso di costruire in deroga ai sensi dell`art. 14 del Dpr 380/2001 (Tu edilizia) anche per il mutamento delle destinazioni d`uso, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore e, in particolare, sismica, sicurezza, antincedio, igenico-sanitaria, efficienza energetica, ambiente, beni culturali e paesaggio.
· decorso il termine di ***120 giorni*** dall`entrata in vigore del decreto e fino all`entrata in vigore della normativa regionale nelle Regioni a Statuto ordinario le disposizioni statali sono immediatamente applicabili. In tal caso il decreto prevede un minimo di premialità garantito fissato nella misura del:
20% del volume dell`edificio se a destinazione residenziale
10% della superf icie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso
Resta fermo che tali limiti volumetrici costituiscono un minimo garantito e non condizionano la successiva attività legislativa regionale.
Relativamente all`ambito di applicazione della normativa il decreto esclude gli edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree soggette ad inedificabilità assoluta.
Gli interventi, invece, potranno essere realizzati su immobili per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

• **Permesso in deroga e Piani attuativi approvati dalla Giunta comunale**

Nell`ambito delle misure previste per il recupero del patrimonio edilizio il decreto prevede una norma (comma 13 dell`art. 5) che, diversamente dalle altre, ha valenza generale essendo rivolta a tutti gli interventi edilizi e non solo a quelli di riqualificazione.
In particolare, il provvedimento prevede che **decorsi 60 giorni** dall`entrata in vigore della legge e sino all`entrata in vigore della normativa regionale, nelle Regioni a statuto ordinario, oltre alle previsioni relative agli interventi di riqualificazione urbana, si applicano le seguenti disposizioni:
· Ammissibilità del permesso di costruire in deroga ai sensi dell`art. 14 Dpr n. 380/2001 (TU edilizia) anche per il mutamento di destinazione d`uso, purchè si tratti di destinazioni d`uso tra loro compatibili o complementari;
· Adozione ed approvazione dei piani attuativi in Giunta comunale anzichè in Consiglio.
Tali disposizioni rappresentano un passo importante che rispondono ad una logica sia di semplificazione procedurale che di adeguamento della disciplina ad una pianificazione territoriale maggiormente rispondente alle esigenze attuali.
In particolare, la possibilità di richiedere il permesso in deroga anche per il mutamento di destinazione d`uso è in accordo con quanto espresso dal Consiglio di Stato che, chiamato ad esprimere il proprio parere sullo schema del testo unico edilizia (parere n. 52/2001), aveva evidenziato l`opportunità che l`oggetto della deroga fosse esteso ad altre previsioni di piano, quali ad esempio le destinazioni d`uso del singolo immobile.
Relativamente all`approvazione dei piani attuativi si ricorda che il D.Lgs. 267/2000 "Testo unico enti locali"" demanda al Consiglio comunale compiti di indirizzo e controllo politico, mentre alla Giunta comunale assegna funzioni di tipo esecutivo-attuativo.
Ne deriva che, stante la natura dei piani attuativi (volti, appunto, ad attuare gli indirizzi stabiliti da un piano urbanistico generale, deliberato da un organo collegiale quale il Consiglio comunale) la Giunta comunale è da considerare l`unico organo preposto alla relativa approvazione di modo da garantire una procedura più snella per agevolare le trasformazioni del territorio.
Ciò in considerazione anche del fatto che i piani attuativi sono già definiti nelle loro linee essenziali dal piano urbanistico generale approvato dal Consiglio e, quindi, si limitano a rendere operative quelle scelte.
In tal modo si avrà una riduzione dei tempi per l`attuazione degli indirizzi di sviluppo urbanistico, in considerazione del fatto che la Giunta comunale è un organo caratterizzato da un funzionamento più agevole e, quindi, più idonea a garantire la sollecita attuazione di indirizzi già assunti.

• **Il piano attuativo di un piano comunale già sottoposto a VAS non è sottoposto a VAS qualora non comporti variante**

La norma introdotta dall`articolo 5 comma 8 del DL 70/2011 (che integra così il dettato dell`articolo 16 della Legge n. 1150/1942) riduce l`ambito di applicazione della valutazione ambientale strategica (VAS) e della connessa verifica di assoggettabilità qualora si tratti di piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante allo strumento sovraordinato.
Infatti, poichè nell`ambito della pianificazione urbanistica e territoriale la VAS di regola si svolge a diversi livelli di governo (piano regionale, piano provinciale, piano comunale) nella logica di evitare inutili duplicazioni di una valutazione di carattere generale strategico che è già contenuta nel provvedimento sovraordinato la nuova disposizione introdotta dal DL si colloca nel segno di una ulteriore ottimizzazione dei procedimenti amministrativi.
Pertanto, se il piano urbanistico comunale sia già stato sottoposto a VAS e a condizione che esso definisca l`assetto localizzativo degli interventi edilizi e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi nonchè i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni, il piano attuativo che venga adottato in conformità ad esso e senza apportare varianti non dovrà essere sottoposto nè a verifica di assoggettabilità nè a VAS.
Qualora, invece, il piano attuativo comporti variante allo strumento urbanistico generale, la procedura di verifica di assoggettabilità o quella di VAS vera e propria dovranno riguardare solo quegli aspetti che non siano stati già oggetto di valutazione sui piani sovraordinati.

• **Autorizzazione paesaggistica**

Per semplificare ulteriormente i procedimenti di rilascio dell`autorizzazione paesaggistica si prevede che laddove si verifichino tutte le condizioni già ora previste dall`articolo 146 comma 5, a seguito delle quali il parere del Soprintendente assume natura obbligatoria ma non vincolante (il che significa che il Comune non è tenuto ad adeguarvisi), e lo stesso non sia reso nel termine di 90 giorni dalla ricezione degli atti, si formi il silenzio-assenso.
Il parere del Soprintendente non è vincolante solo quando gli strumenti urbanistici territoriali siano adeguati ai piani paesaggistici regionali e alle prescrizioni d`uso dei beni paesaggistici tutelati.
Tale previsione, in pratica, fa sì che la valutazione svolta da parte della Soprintendenza e riguardante i singoli interventi edilizi si risolva, logicamente, in una più semplice verifica di carattere formale.
A completamento del dettato normativo l`articolo 4, comma 16 lett. e), del decreto legge ha previsto che se tale parere non venga reso entro il termine previsto si considera favorevole.

• **Immobili pubblici: il vincolo culturale automatico scatta dopo 70 anni**

Il D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali) prevede una disciplina particolare per gli immobili pubblici e per quelli appartenenti a persone giuridiche private senza scopo di lucro che presentano un interesse artistico, storico o archeologico.
Questi immobili, qualora l`autore dell`opera non sia più vivente e l`esecuzione risalga ad oltre 50 anni, sono sottoposti automaticamente a vincolo culturale (e quindi alle disposizioni del Codice) fino a quando non verrà effettuata dal Ministero dei beni culturali la verifica circa l`effettiva sussistenza dell`interesse pubblico con possibilità di eliminare il vincolo.
L`art. 4, comma 16, lettere a) e b) del Decreto Legge porta da 50 a 70 anni il termine della decorrenza del vincolo automatico per questi immobili.

• **Denuncia degli immobili vincolati al Ministero dei beni culturali: solo per atti che trasferiscono la proprietà**

L`art. 4, comma 16, lettera d) del Decreto Legge modifica, inoltre, la disciplina della denuncia al Ministero degli atti che trasferiscono immobili soggetti a vincolo culturale (art. 59 D.Lgs. 42/2004).
In particolare, si prevede che la denuncia abbia ad oggetto solo gli atti che trasferiscono la proprietà di immobili vincolati (ad esempio contratti di compravendita) e non riguarda più quelli che ne trasferiscono la detenzione (ad esempio, contratti di locazione).

• **Ulteriori snellimenti negli adempimenti burocratici**

Trasferimenti immobiliari
Per semplificare le procedure di trasferimento di beni immobili l`articolo 5 comma 4 elimina gli obblighi di comunicazione all` autorità di pubblica sicurezza previsti dalla cd. Legge Moro (n. 191/1978 articolo 12) limitatamente ai contratti di compravendita di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari (es. usufrutto o nuda proprietà).
La norma stabilisce per i contratti di compravendita che l`obbligo previsto a carico del venditore di dover comunicare i dati relativi all`immobile e all`acquirente si intende assolto con l`effettuazione della registrazione degli stessi.
Procedimenti amministrativi
In virtù del principio di trasparenza dell`azione amministrativa e al fine di ridurre gli oneri amministrativi a carico dei privati, viene previsto che:
– I Comuni devono pubblicare sui propri siti internet gli elaborati tecnici allegati alle Delibere di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici o alle loro varianti. Tale adempimento va ad integrare quello già previsto, in linea generale, per tutte le amministrazioni pubbliche relativo alla pubblicazione on line di tutti gli atti e provvedimenti amministrativi aventi effetto di pubblicità legale.
– Le pubbliche amministrazioni (e quindi Ministeri, Agenzia delle Entrate, Regioni, Province, Comuni, Comunità montane, le Camere di commercio, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali – quali Inps, Inail ecc. – le Asl) devono procedere alla pubblicazione sui propri siti web, al massimo entro 90 giorni dall`entrata in vigore del decreto legge, dell`elenco degli atti e documenti, relativi a procedimenti di propria competenza, che il privato deve produrre a corredo dell`istanza che intende presentare.
La norma prevede poi che se l`amministrazione non provvede a rispettare puntualmente tale adempimento non potrà poi rifiutare le domande presentate opponendo ai richiedenti la mancata allegazione di un atto o documento ma dovrà piuttosto invitare gli stessi ad integrare e regolarizzare la documentazione mancante entro un termine congruo.
Nei procedimenti amministrativi per i quali costituisce titolo abilitativo idoneo la Segnalazione certificata di inizio attività, il mancato rispetto da parte della p.a. dell`onere di pubblicazione della documentazione richiesta ai fini della validità dell`istanza, legittima, comunque, l`interessato ad iniziare l`attività dalla data di presentazione della segnalazione.
L`amministrazione procedente, peraltro, non potrà, anche qualora accerti l`irregolarità della segnalazione, adottare i provvedimenti di divieto e prosecuzione dell`attività nel frattempo intrapresa dal privato ma dovrà, in ogni caso, prima fissare un termine congruo per la regolarizzazione e, poi, eventualmente, dare seguito ai provvedimenti inibitori.