

Edilizia, scatta la riforma: meno burocrazia per imprese e cittadini, novità su autotutela, immobili vincolati e staff-house

4 Dicembre 2025



La nuova Legge 182 del 2025 “Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese”, pubblicata in Gazzetta Ufficiale (n. 281 del 3 dicembre 2025), introduce rilevanti novità finalizzate allo snellimento delle procedure amministrative in materia edilizia. Dalla riduzione dei termini di autotutela all'estensione del silenzio-assenso per gli immobili vincolati, fino alle agevolazioni per gli alloggi dei lavoratori del turismo, il provvedimento punta a snellire le pratiche e favorire gli investimenti.

Semplificazione in materia di autotutela

Grazie all'intensa azione di sensibilizzazione dell'Ance, viene modificato l'art. 21-nonies, comma 1, della legge 241/1990, riducendo da dodici a sei mesi il termine entro il quale la Pubblica Amministrazione può procedere all'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo (articolo 1).

La modifica normativa risponde alla necessità di tutelare il legittimo affidamento dei privati e delle imprese, garantendo che il potere di autotutela venga esercitato entro un arco temporale ragionevole. La riduzione del termine a sei mesi rappresenta infatti un tassello fondamentale per garantire certezza del diritto e stabilità normativa, condizioni imprescindibili per favorire gli investimenti.

Semplificazione in materia di permesso di costruire immobili vincolati

Un'ulteriore novità di rilievo riguarda l'applicazione dell'istituto del silenzio-assenso anche al rilascio del permesso di costruire per interventi su immobili vincolati (articolo 40).

La misura è finalizzata ad estendere l'applicazione del silenzio-assenso al procedimento per il rilascio del permesso di costruire per interventi su immobili vincolati qualora la domanda di permesso sia già corredata dalle autorizzazioni, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, prescritti dalla legge e acquisiti relativamente al medesimo intervento dal soggetto interessato prima della presentazione dell'istanza stessa al Comune.

L'art. 20, comma 8, del cosiddetto Testo Unico Edilizia (Dpr 380/2001), nella formulazione precedente, disponeva che in presenza di immobili soggetti a vincoli idrogeologici, ambientali (es. di parco), paesaggistici o culturali (es. storico-artistici, archeologici), il silenzio assenso non operava e trovavano applicazione le norme sulla conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della Legge 241/1990.

In sostanza tutte le volte che un intervento riguardava edifici vincolati o ubicati in aree vincolate, lo Sportello unico dell'edilizia (o, laddove non costituito, l'ufficio tecnico comunale) doveva procedere attraverso l'indizione di una conferenza di servizi per acquisire le relative autorizzazioni e non trovavano applicazione le regole procedurali ordinarie per il rilascio del permesso di costruire, compreso il silenzio assenso, previste dall'art. 20 del Dpr 380/2001.

Questa circostanza rappresentava un inutile aggravio a carico del soggetto che presentava la domanda – il quale già al momento dell'istanza ha presentato gli atti necessari – con inevitabili ripercussioni sui tempi per la conclusione del procedimento.

Sul punto, era intervenuta anche la giurisprudenza affermando che, qualora la domanda di permesso di costruire attenesse ad immobili vincolati e fosse corredata da tutti i documenti prescritti dalla legge (nel caso in esame l'autorizzazione paesaggistica), non occorresse acquisire alcun ulteriore atto di assenso di altre amministrazioni ed, anzi, l'indizione di una conferenza di servizi, in tale contesto, non solo non avrebbe avuto alcuna utilità, ma avrebbe determinato un ingiustificato aggravamento del procedimento, in evidente contrasto con la finalità di semplificazione propria degli istituti e degli strumenti previsti dal legislatore, quali il silenzio-assenso e la conferenza di servizi (Tar Toscana, sez. III, 24 gennaio 2023, n. 72).

Così come, il Consiglio di Stato con sentenza della Sezione IV n. 9969 del 21/11/2023 che aveva chiarito che “il diniego di attestazione (del decorso dei termini del procedimento ai sensi dell'art. 20, comma 8 del Dpr 380/2001) emesso dal Comune sull'assunto della assoluta inconfigurabilità del silenzio assenso per il solo fatto della pertinenza dell'intervento ad area soggetta a vincolo rappresenta, come già rilevato dal Tar per la Toscana, una errata applicazione del comma 8 dell'art. 20 del d.P.R. n. 380 del 2001 e una illegittima limitazione dell'operatività dell'istituto del silenzio-assenso che producono l'effetto abnorme di frustrare le finalità di semplificazione e di accelerazione dell'agire amministrativo alla base della stessa disposizione normativa citata, nonché le esigenze di certezza delle situazioni giuridiche all'origine delle più recenti modifiche apportate ad essa ed alla legge n. 241 del 1990”.

In sostanza, secondo i giudici amministrativi, se il privato avesse allegato l'autorizzazione paesaggistica o culturale o il nulla osta dell'ente parco alla domanda di permesso di costruire, avrebbe trovato applicazione il silenzio assenso.

Pertanto, la modifica normativa interviene sull'articolo 20, comma 8 del Dpr 380/2001, consentendo l'applicazione del silenzio-assenso al procedimento per il rilascio del permesso di costruire anche per interventi su immobili vincolati nel caso in cui l'istanza sia già corredata da autorizzazioni, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, relativamente al medesimo intervento come rilasciati dalle autorità preposte alla cura di tali interessi.

Semplificazione per i lavoratori del comparto turistico-ricettivo

La legge introduce, inoltre, misure di semplificazione specifiche per il comparto turistico-ricettivo, con l'obiettivo di facilitare la realizzazione di alloggi destinati ai lavoratori del settore (staff-house). A tal fine, l'art. 12 prevede che gli interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia, nonché quelli di demolizione e ricostruzione iniziati entro il 31 dicembre 2026, possono essere realizzati tramite Scia e prevedere un incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente, in applicazione dell'articolo 10, comma 7-ter del DL 76/2020, come convertito.

La norma specifica che:

- Sussiste un vincolo decennale di destinazione d'uso per tali finalità;

- Al mutamento di destinazione d'uso di tali edifici si applica la disciplina dell'art.23-ter del Testo Unico Edilizia per le singole unità immobiliari;
- I soggetti beneficiari dovranno stipulare apposite convenzioni con enti o gestori di parcheggi, adeguate alla nuova destinazione d'uso e al numero potenziale degli alloggiati, al fine di mitigare l'incremento del carico urbanistico.

Questa novità si inserisce nel quadro dell'art. 14 del DL 95/2025 come convertito, il quale prevede l'erogazione di contributi per la creazione, la riqualificazione e l'ammodernamento di alloggi per i lavoratori del settore turistico.

Allegati

[Legge_2_dicembre_2025,_n_182](#)
[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Edilizia e Territorio

Tel. 06 84567.277

E-Mail:

ediliziaeterritorio@ance.it