

VI TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	/	/
DEL	/	/

Ai Comuni e alle Unioni di Comuni
Alla Città metropolitana di Bologna
Alle Province
Agli Ordini e Collegi professionali
Alle forze economiche e sociali

Oggetto: Entrata in vigore della legge regionale 29 dicembre 2020, n. 14, volta ad accelerare e semplificare la presentazione delle pratiche che beneficiano dell'ecobonus 110% e degli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente

Gentilissimi,

sperando di fare cosa gradita, invio in allegato il testo della legge regionale 29 dicembre 2020, n.14, entrata in vigore il 13 gennaio scorso, corredata da una relazione illustrativa dei suoi principali contenuti.

Con questa legge la Regione ha inteso rispondere all'esigenza di semplificazione, accelerazione e certezza dei tempi amministrativi delle pratiche edilizie, per favorire innanzitutto l'avvio degli interventi che beneficiano dell'ecobonus del 110%. Inoltre, le nuove disposizioni rendono più agevole la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e, in tal modo, favoriscono la qualificazione edilizia e di rigenerazione urbana che costituiscono il primario obiettivo della legge urbanistica regionale (L.R. n. 24 del 2017).

Queste nuove previsioni normative, che recepiscono e sviluppano le disposizioni degli articoli 10 e 12 del Decreto Semplificazioni (D.L. n. 76 /2020, convertito con modificazioni dalla legge n. 120/2020), costituiscono in particolare una complessiva messa a punto della disciplina regionale in materia edilizia, ed in particolare delle leggi regionali n. 15/2013 e n. 23/2004, per:

1. semplificare e agevolare l'ammissibilità stessa degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, rimuovendo vincoli e limitazioni che precedentemente la ostacolavano;
2. accelerare e rendere certi i tempi di rilascio dei titoli edilizi;
3. agevolare lo svolgimento e la conclusione dei cantieri edili.

Quanto al primo profilo, basta richiamare, le nuove e più ampie definizioni degli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; il superamento dei limiti che derivavano dai requisiti igienico sanitari sopravvenuti e dalle distanze minime tra edifici; la definizione puntuale della nozione di stato legittimo e le modalità

semplificate di accertamento dello stesso; la possibilità di realizzare, contemporaneamente agli interventi di recupero, anche i lavori di ripristino che risultino indispensabili per la regolarizzazione dell'immobile; la riduzione dell'ammontare della sanzione pecuniaria da irrogare per le piccole difformità che non incidano sui parametri dell'edificio e non violino la normativa di settore che regola l'attività edilizia, quando siano trascorsi 10 anni dalla loro realizzazione; ecc.

Ed ancora, per accelerare e rendere certi i tempi di rilascio dei titoli edilizi, la L.R. n. 14 rende perentori tutti i termini del procedimento, richiamando l'inefficacia dei provvedimenti assunti tardivamente stabilita dal D.L. n. 76 (con il nuovo art. 2, comma 8-bis della legge n. 241 del 1990); così come prevede il ricorso sistematico alla conferenza di servizi semplificata (non simultanea) come modalità per acquisire le autorizzazioni e gli atti di assenso delle amministrazioni diverse dal Comune.

Inoltre, per agevolare anche l'attuazione degli interventi, è stata estesa la possibilità di realizzare varianti in corso d'opera senza interrompere il cantiere; così come è stata introdotta l'ulteriore possibilità di richiedere la proroga della validità dei titoli edilizi, anche nel caso di nuovi piani urbanistici aventi contenuti diversi dai precedenti, per evitare che l'approvazione dei Piani Urbanistici Generali (PUG) possa incidere negativamente sui processi edilizi in corso di attuazione.

Sempre in tema di proroga dell'efficacia dei titoli edilizi, ma anche degli strumenti urbanistici attuativi e della relativa convenzione, si sottolinea che la L.R. n. 14/2020 non ha proceduto al recepimento di quanto previsto dai commi 4 e 4-bis del D.L. n. 76/2020 cit., trattandosi di disposizioni di dettaglio immediatamente efficaci che operano, anche nella nostra regione, senza la necessità di alcun atto di recepimento¹.

Insomma, si tratta di un nutrito pacchetto di disposizioni, volte a promuovere i processi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente ed orientare la ripresa di questo settore economico verso il recupero e la rigenerazione urbana.

¹ Pertanto, per effetto delle citate disposizioni statali, i **termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire** rilasciati o comunque formati entro la data del 31 dicembre 2020 (o già prorogati entro la medesima data), sono prorogati rispettivamente di uno e di tre anni. La medesima proroga si applica anche alle **SCIA** presentate entro il 31 dicembre 2020. Per usufruire della proroga gli interessati dovranno presentare all'amministrazione comunale la comunicazione prevista dall'art. 10, comma 4, del decreto semplificazione.

Sono inoltre prorogati di tre anni: i termini di validità dei **piani urbanistici attuativi**, comunque denominati, formati al 31 dicembre 2020, delle **convenzioni urbanistiche** stipulate entro la stessa data, nonché i **termini di inizio e fine lavori previsti dalle medesime convenzioni urbanistiche**.

Si precisa che la proroga della validità dei piani attuativi e delle convenzioni urbanistiche non incide sulla durata del periodo transitorio di cui all'art. 4 della L.R. n. 24 del 2017, rimanendo fermo in particolare - come prescritto dal comma 5 della medesima disposizione - che la stipula delle convenzioni deve avvenire entro la conclusione di detto periodo transitorio e che le medesime convenzioni devono assicurare, a pena di decadenza, l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

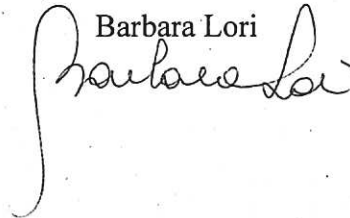
Nelle prossime settimane saranno organizzate delle iniziative di informazione e di approfondimento tecnico, rivolte in special modo ai tecnici comunali e ai professionisti, e sarà fornito tutto il supporto necessario per dare piena attuazione alla nuova disciplina regionale.

Resto a disposizione per ogni ulteriore necessità, mentre per gli approfondimenti tecnici che si ritenessero utili, vi invito a rivolgervi al Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità, all'indirizzo e-mail giuridicoterritorio@regione.emilia-romagna.it

Vi segnalo inoltre che sul sito regionale <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia> sono disponibili i testi coordinati delle L.R. n. 15/2013 e n. 23/2004, coordinati con le modifiche apportate dalla L.R. n. 14, e saranno resi via via inseriti tutti gli atti e i documenti utili all'approfondimento di questa importante riforma.

Cordiali saluti,

Barbara Lori



All. c.s.