

Permesso di costruire: OK al silenzio assenso sugli immobili vincolati

La Legge Semplificazioni modifica il comma 8 dell'art. 20 del TUE: per interventi su immobili con vincoli il PdC si forma per silenzio assenso se il progetto è corredato di tutte le autorizzazioni formali e in corso di validità.

di [Antonella Donati](#) – 09.12.25

Via libera al **silenzio assenso per il permesso di costruire per edifici sottoposti a vincoli**: quando il progetto è già corredato di tutte le autorizzazioni necessarie non sarà più necessario attendere la convocazione della Conferenza dei servizi. Se il Comune non dà parere negativo **entro 90 giorni**, sarà possibile realizzare gli interventi.

La novità è prevista dall'**art. 14 della Legge 182/2025** *“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 sulla Gazzetta Ufficiale](#) del 3 dicembre e **in vigore dal 18 dicembre**.

Stop a Conferenza dei servizi e tempi lunghi

L'art 14, *“Misure di semplificazione in materia di permesso di costruire per immobili vincolati”*, **modifica il comma 8 dell'art. 20, del TUE** con l'obiettivo di **snellire i procedimenti e garantire tempi certi**. La norma attuale stabilisce che quando l'immobile è soggetto a **vincoli idrogeologici, ambientali, paesaggistici o culturali** il permesso di costruire non si possa formare per silenzio assenso, ma deve essere esplicito.

Il comma, infatti, richiama l'art.14 della legge 241/1990 in materia di procedimento amministrativo in base al quale la **Conferenza di servizi va sempre indetta quando la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso**, resi da diverse amministrazioni. Nel caso del permesso di costruire si tratta di una procedura che oggi come oggi si applica prescindendo dal fatto che la richiesta al Comune per l'intervento edilizio sia già corredata dai permessi necessari.

Un **doppio passaggio che allunga i tempi** senza motivo, dato che in questi casi, ossia in presenza della documentazione completa, l'amministrazione di fatto si limita solo a **prendere atto di autorizzazioni già rilasciate** da altri enti, fatta salva ovviamente la **possibilità di esprimere parere contrario**.

Ma se non c'è motivo per il diniego **occorre comunque attendere la convocazione della Conferenza** e i tempi lunghi.

Silenzio assenso con le autorizzazioni già ottenute

La **modifica proposta elimina questo doppio passaggio** per chi ha già acquisito le autorizzazioni vincolistiche introducendo, appunto, il silenzio assenso. In dettaglio il nuovo testo prevede che **quando il richiedente ha già ottenuto e allegato alla domanda di permesso di costruire tutti i provvedimenti formali di autorizzazione**, nulla osta o altri atti di assenso rilasciati dalle autorità preposte alla tutela dei vincoli, riferiti agli stessi elaborati progettuali oggetto della domanda e ancora in corso di validità, **allora il permesso di costruire si forma per silenzio assenso**, decorsi i termini ordinari senza risposta del Comune.

No a modifiche in corso d'opera

I requisiti richiesti sono comunque precisi e non consentono scorciatoie. Perché si formi il silenzio assenso infatti **le autorizzazioni devono essere**:

- **formali**;
- **in corso di validità**;
- **rilasciate sugli elaborati progettuali oggetto della domanda di permesso di costruire**.

Quindi **non basta una generica autorizzazione paesaggistica**: deve trattarsi degli stessi elaborati, stesso progetto, stessa conformazione dell'intervento.

Se invece il progetto presentato al Comune **differisce anche in parte** da quello autorizzato dalla Soprintendenza o dall'ente preposto al vincolo, non si forma silenzio assenso e resta necessario il provvedimento esplicito. **La norma in sostanza premia la completezza documentale**: chi presenta una pratica

già corredata di tutti i pareri necessari non dovrà più attendere alcun doppio passaggio né allungamento dei termini.

Per il via libera definitivo al provvedimento da parte della Camera sono attesi **tempi stretti** dato che la norma non ha incontrato ostacoli di sorta.

Art. 20, comma 8, TUE: testi a confronto

Art. 20, comma 8, TUE – Testo previgente	Art. 20, comma 8, TUE – Nuovo testo proposto
<p>Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.</p>	<p>Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso. Qualora l'immobile oggetto della domanda di permesso di costruire sia soggetto a vincoli di assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, salva la formazione del silenzio assenso sulla domanda di permesso di costruire nel caso in cui per il medesimo intervento siano stati già acquisiti e siano in corso di validità i relativi provvedimenti formali di autorizzazione, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, previsti dalla normativa vigente e rilasciati dall'autorità preposta alla cura dei predetti interessi sugli elaborati progettuali oggetto della domanda di permesso di costruire.</p>

Ti può interessare anche

Ddl Autorizzazione paesaggistica: OK alle semplificazioni, ma no al silenzio-assenso [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*