

DECRETO PER LO SVILUPPO

D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (G.U. n. 110 del 13 maggio 2011)

Il decreto legge licenziato il 5 maggio 2011 è stato pubblicato il 13 maggio e potrà subire modifiche in occasione della conversione in legge, che dovrà avvenire entro il 12 luglio 2011.

Nel decreto vi sono molti aspetti di diretto interesse per il settore dei lavori pubblici e dell'urbanistica. Prendendo in esame solo quelli che riguardano l'edilizia e l'urbanistica, possiamo riassumere quelle che sono le principali innovazioni introdotte:

- 1- modifica del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, in assenza di vincoli
- 2- modifica del procedimento per il rilascio del permesso di costruire in presenza di vincoli
- 3- regolarizzazione automatica di talune modeste difformità dal permesso di costruire
- 4- conferma dell'applicazione della Scia in edilizia per gli interventi precedentemente ammessi con Dia
- 5- obbligo di trascrizione dei diritti edificatori oggetto di trasferimento
- 6- semplificazione nei procedimenti di rilascio permesso di costruire in tema di acustica
- 7- pubblicazione sui siti informatici del comune degli atti costituenti il PRG o il PGT
- 8- Piani attuativi soggetti a Vas e loro competenze
- 9- nuovo Piano Casa
- 10- opere di urbanizzazione a scomputo
- 11- autorizzazione paesaggistica in presenza di coordinamento tra PRG o PGT e Piano paesistico regionale
- 12- esclusione dalla disciplina Parte I del Codice dei beni culturali per le cose immobili la cui esecuzione non risalga ad oltre 70 anni

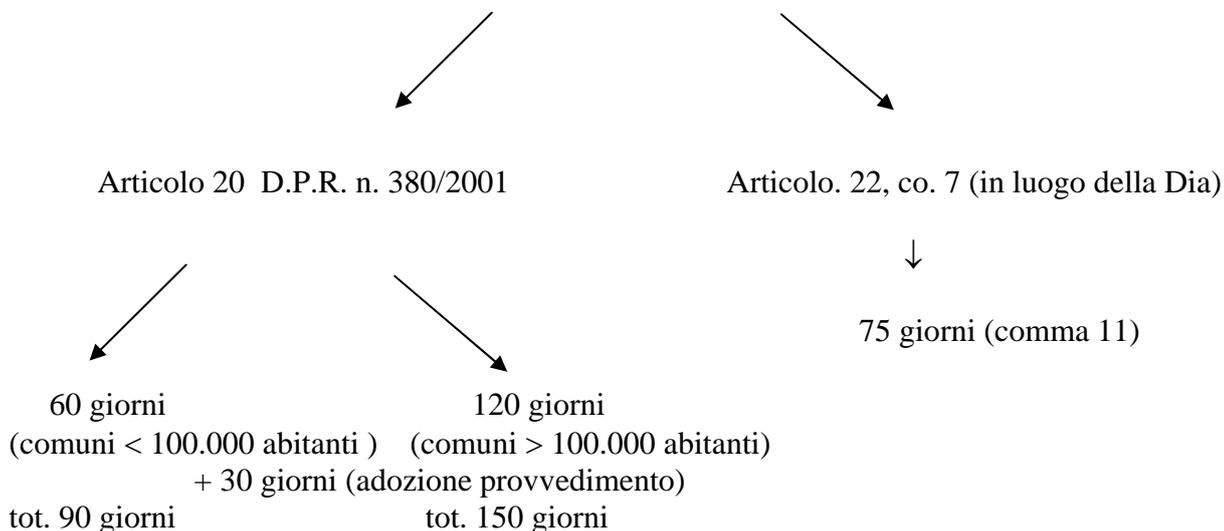
Il Decreto Sviluppo contiene, tra l'altro, due principali novità in materia fiscale, quali sono:

- 1- la riapertura dei termini per la rivalutazione dei terreni edificabili agricoli
- 2- l'agevolazione IRPEF del 36% per i lavori di ristrutturazione residenziale.

Riprendendo, uno ad uno, i sopra indicati argomenti, si riportano le principali informazioni che si ritengono utili prima di un commento più completo ed approfondito.

1- Rilascio del permesso di costruire secondo l'articolo 20 del dPR 6 giugno 2001, n. 380.
articolo 5, comma 2, lettera a), punto 3)

PROCEDIMENTO DI RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE (in assenza di vincoli)
Art. 20 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380



Nello specifico:

- 1- entro 10 giorni → comunicazione del responsabile del procedimento (comma 2)
- 2- entro 30 giorni → richiesta integrazioni, per comuni < 100.000 abitanti (comma 5)
entro 60 giorni → richiesta integrazioni, per comuni > 100.000 abitanti (comma 7)
nuovo termine → riparte dalla data di presentazione della documentazione integrativa (60 gg – i giorni intercorsi per presentare i documenti, per comuni < 100.000 abitanti (comma 5)
nuovo termine → riparte dalla data di presentazione della documentazione integrativa (129 gg – i giorni intercorsi per presentare i documenti, per comuni > 100.000 abitanti (5 comma)
- 3- entro 60 giorni → richiesta modifiche di modesta entità
(per comuni < 100.000 abitanti)
↓
stabilito un termine → entro 15 giorni è necessario aderire
nuovo termine → rimane sospeso fino all'esito della richiesta di modifiche (comma 4)
entro 120 giorni → richiesta modifiche di modesta entità
(per comuni > 100.000 abitanti)
↓
stabilito un termine → entro 15 giorni è necessario aderire
nuovo termine → rimane sospeso fino all'esito della richiesta di modifiche (comma 4)
- 4- entro 60 giorni → provvedimento finale (comma 3)
(per comuni < 100.000 abitanti)
↓
istruttoria – pareri – atti di assenso – valutazione di conformità del progetto alla normativa vigente
proposta motivata di provvedimento, accompagnata dalla relazione con qualificazione tecnico
giuridica dell'intervento
- rilascio del permesso di costruire
- diniego del permesso di costruire
entro 120 giorni → provvedimento finale (comma 3)
(per comuni > 100.000 abitanti)
↓
istruttoria – pareri – atti di assenso – valutazione di conformità del progetto alla normativa vigente
proposta motivata di provvedimento, accompagnata dalla relazione con qualificazione tecnico
giuridica dell'intervento
- rilascio del permesso di costruire
- diniego del permesso di costruire
- 5- entro successivi 30 giorni → provvedimento finale: rilascio del permesso di costruire (comma 6)
(sia per comuni < 100.000 abitanti, sia per comuni > 100.000 abitanti)
- 6- entro successivi 40 giorni → provvedimento finale: diniego definitivo del permesso di costruire,
quando il responsabile abbia inviato il preavviso di diniego ex art. 10-bis legge n. 241/90 (comma 6)
(sia per comuni < 100.000 abitanti, sia per comuni > 100.000 abitanti)
- 7- dopo 90 giorni → silenzio assenso (comma 8)
(per comuni < 100.000 abitanti)
dopo 150 giorni → silenzio assenso (comma 8)
(per comuni > 100.000 abitanti)

N.B. sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali. (comma 12)

2- Rilascio del permesso di costruire secondo l'articolo 20 del DPR 6 giugno 2001, n. 380
articolo 5, comma 2, lettera a), punto 3)

PERMESSO DI COSTRUIRE (in presenza di vincoli)



con delega al comune
(popolazione < 100.000 abitanti)

termine: entro 90 giorni



1^ ipotesi → decorre dalla data del relativo atto di assenso (autorizzazione paesistica)
2^ ipotesi → diniego dell'autorizzazione paesistica



termine: dopo 90 gg → silenzio/rifiuto

senza delega al comune
(popolazione < 100.000 abitanti)

termine: entro 90 giorni



1^ ipotesi → autorizzazione prodotta dall'interessato: entro 90 giorni dalla data di presentazione dell'istanza
2^ ipotesi → autorizzazione non prodotta dall'interessato:



conferenza di servizi → termine: decorre dall'esito della conferenza:

- favorevole (90 giorni)
- sfavorevole (dopo 90 gg) → silenzio/rifiuto

N.B. Per i comuni con popolazione > 100.000 abitanti, i termini previsti dal comma 6, sono di 120 giorni per l'adozione del provvedimento conclusivo, sempre secondo lo schema sopra riportato.

Per gli interventi edilizi minori per i quali è prevista la procedura semplificata introdotta del d.P.R. 9 luglio 2010, n. 139



riduzione dei termini secondo tali disposizioni

3- Regolarizzazione automatica di talune modeste difformità dal permesso di costruire
articolo 5, comma 2, lettera a), punto 5)

Non c'è parziale difformità per violazioni di:

- altezza
- distacchi
- distanze
- cubatura
- superficie coperta

nella misura inferiore al 2% delle misure progettuali per singola unità immobiliare.

Il decreto legge introduce una sorta di regolarizzazione automatica, sotto il profilo della normativa urbanistica edilizia, delle lievi difformità verificatesi nella fase costruttiva rispetto al progetto originariamente assentito.

In tal caso non si applicano le sanzioni previste dall'articolo 34 per violazioni in parziale difformità dal titolo abilitativo.

4- SCIA (segnalazione certificata inizio attività)

articolo 5, comma 2, lettera b) e lettera c)

Il Decreto Sviluppo, modificando e interpretando l'articolo 19 della legge n.241/1990, fornisce diversi chiarimenti in tema di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) ai fini della sua applicabilità in ambito edilizio.

La SCIA sostituisce la DIA (denuncia di inizio attività) in edilizia, con esclusione dei casi in cui, in base alla normativa statale o regionale, la denuncia sia alternativa o sostitutiva del permesso di costruire (cd. SUPERDIA)

Il citato articolo 19 aggiunge le attività connesse all'edilizia in zone sismiche, modificando il primo periodo del comma 1.

Nel caso di immobili vincolati, la SCIA opera una volta acquisito l'assenso dell'ente competente alla relativa tutela. In questo caso, a mio parere, la SCIA per interventi in zona a vincolo, la stessa rimane inefficace fino alla presentazione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità competente.

Per la SCIA in edilizia, il termine a disposizione dell'amministrazione comunale per adottare provvedimenti di divieto dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi viene ridotto da sessanta a trenta giorni.

Questo significa, diversamente da quanto introdotto dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del DL n. 78/2011, che la SCIA consente di iniziare subito l'attività di trasformazione edilizia, ma che l'azione di inibizione da parte dell'amministrazione comunale non può avvenire nei successivi sessanta giorni, bensì nei successivi trenta giorni dalla sua presentazione, come avviene per la DIA.

La SCIA può essere presentata mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento che equivale alla ricezione della stessa.

Vigilanza e sanzioni → quelle previste dal DPR n. 380/2001 e dalle leggi regionali

5- Trasferimento diritti edificatori

Trasferimento dei diritti edificatori (articolo 5, commi 3 e 4, decreto legge n. 70/2011)

Articolo 2643, comma 1, del Codice Civile → trascrizione degli atti



Obbligo di trascrizione. È stato aggiunto all'elenco degli atti soggetti a trascrizione anche il trasferimento dei diritti edificatori, al fine di equipararli ai diritti reali che consentano la libera circolazione degli stessi a seguito della loro introduzione nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale (PRG o PGT), nonché nelle convenzioni urbanistiche ad esse relative.

6- Acustica (articolo 5, comma 5, D.L. n. 70 del 2011).

Alle norme in materia di acustica in edilizia di cui alla legge n. 447 del 1995 è stata aggiunta una disposizione inerente il procedimento per il rilascio del permesso di costruire secondo la quale, nei comuni che hanno provveduto al coordinamento dei propri strumenti urbanistici con la classificazione del territorio comunale in materia acustica, è consentito presentare l'autocertificazione di un tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento.

7- Pubblicazione atti del PRG o PGT (e loro varianti) – art. 5, comma 6 3 comma 7

È fatto obbligo ai comuni di pubblicare sui propri siti informatici tutti gli atti e gli allegati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici, nonché delle loro varianti.

Tale obbligo però decorre dopo 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto

8- Piani attuativi / VAS / Competenza (articolo 5, comma 5 e comma 13)

È stata introdotta una "semplificazione" nella procedura di attuazione dei piani urbanistici da sottoporre a valutazione ambientale strategica (VAS) e una disposizione per la competenza all'adozione e all'approvazione dei piani attuativi compatibili al PRG (o PGT) ed in particolare:

- a) quando il PA non comporta variante al PRG o al PGT e lo strumento urbanistico generale, già in sede di VAS, abbia definito le previsioni urbanistiche di dettaglio di questi ambiti → NO VAS
- b) quando il PA comporta variante al PRG o al PGT → la VAS (e la verifica di assoggettabilità) è limitata agli aspetti non oggetto di VAS del PRG o del PGT

L'articolo 5, comma 13, dispone altresì che:

- 1- tutte le norme di cui ai commi precedenti (quindi anche il comma 8 sui PA, soggetti a VAS), si applicano decorsi 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto
- 2- dopo 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto e fino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano altresì le due seguenti disposizioni:
 - a) mutamento di destinazione d'uso in deroga (articolo 14, DPR n. 380/2001) purché compatibili o complementari
 - b) Piani attuativi (PA) compatibili con il PRG o PGT sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale

Problemi applicativi (almeno due):

- 1- PA comunque denominati o compatibili con PRG o PGT (PL o PII) approvati dalla Giunta Comunale e non dal Consiglio Comunale, svilito del suo ruolo di assemblea elettiva
- 2- PA comunque denominati (PL o PII), devono rifare la VAS, a meno che il PA specifichi le caratteristiche tecniche ed edilizie degli interventi. E' evidente che nessun piano di programmazione urbanistica può, né deve, scendere a definire piani volumetrici o a descrivere le caratteristiche edilizie e tecniche, che sono invece prerogativa proprio degli strumenti attuativi, con prolungamento dei tempi.

9- Nuovo Piano Casa (articolo 5, commi da 9 a 15) → per aree degradate

Le norme sono applicabili, non solo per le abitazioni, ma anche per edifici non residenziali, come magazzini, edifici industriali.

Le regioni: devono approvare proprie leggi (entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto legge) per incentivare tali iniziative, mediante anche la demolizione e la ricostruzione del patrimonio esistente, prevedendo una volumetria aggiuntiva, la localizzazione di volumetrie in aree diverse, le modifiche di destinazione d'uso compatibili o complementari e le modifiche della sagoma degli edifici.

Sono esclusi da tali benefici gli edifici abusivi, quelli in centro storico o in aree a inedificabilità assoluta, mentre sono compresi gli edifici "sanati".

Dopo 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto e sino all'entrata in vigore delle leggi regionali, è ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 T.U. dell'Edilizia anche per il mutamento delle destinazioni d'uso purché si tratti di destinazioni complementari o compatibili (salvo il rispetto delle leggi di settore e del D. Lgs. 42/2004).

Dopo 120 giorni dall'entrata in vigore del decreto, queste premialità, fatta eccezione per gli edifici abusivi, quelli in centro storico o in aree a inedificabilità assoluta e fatto salvo il rispetto delle norme di settore e il D. Lgs. 42/04, si applicheranno fino all'approvazione delle specifiche leggi regionali.

Le regioni avranno 4 mesi di tempo per sbarrare la strada alle norme del decreto, qualora non vogliono che sia applicata sul loro territorio.

Fino all'approvazione delle leggi regionali, la volumetria aggiuntiva da riconoscere agli edifici ammessi a tale beneficio, è del 20% massimo del volume preesistente, se residenziale, ovvero, del 10% massimo della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso.

Quattro sono i premi riconosciuti:

- 1) volume aggiuntivo pari al 20% per gli edifici residenziali, ovvero al 10% della superficie coperta edificabile ad uso diverso
- 2) delocalizzazione delle volumetrie in aree diverse (ma comunque compatibili).
- 3) cambiamenti di destinazione d'uso compatibili o complementari
- 4) modifiche della sagoma necessaria per armonizzare architettonicamente gli edifici esistenti

10- Opere di urbanizzazione primaria a scomputo. (articolo 5, comma 2, lettera a), punto 2).

La norma ritiene che l'esecuzione diretta delle OO UU in ambiti sottoposti a PA, comunque denominati, possa avvenire a favore del titolare del permesso di costruire, in quanto disapplica l'articolo 122, comma 8, del D. Lgs. n. 163 del 2006.

Secondo tale articolo, per l'affidamento dei LLPP di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) (LL PP di privati, titolari di permesso di costruire per l'esecuzione diretta OOUU a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione), si applica la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6, per importi sotto

soglia comunitaria, con invito di 5 soggetti con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa o del prezzo più basso.

Non essendo stato soppresso l'articolo 122, comma 8, ma solo disapplicato, rimane inalterata la natura di opera pubblica soggetta alle disposizioni del Codice degli appalti, fissata nell'articolo 32 che il Decreto Legge ha lasciato inalterato.

Ne consegue che, alla luce del nuovo dettato normativo, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, per importi sotto soglia, comporta l'affidamento in più e diverse forme, secondo l'importo dei lavori, ottenendo l'effetto opposto della volontà del legislatore.

Va sa se che, oltre la soglia di 1.000.000 euro si procede solo attraverso gli altri sistemi di gara ammessi dal Codice.

11- autorizzazione paesaggistica

Autorizzazione paesaggistica (articolo 4, comma 16, lettera e) – modifica parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con d.P.R. n. 42 del 2004).

Art. 146, comma 5, secondo periodo.

Si semplifica il procedimento di approvazione degli interventi edilizi nei comuni che abbiano adeguato gli strumenti urbanistici alle previsioni dei Piani Paesistici Regionali facendo assumere al parere della Soprintendenza natura obbligatoria non vincolante e, ove non sia reso entro il termine di 90 giorni dalla ricezione degli atti, si considera reso in senso favorevole.

12- vincolo sugli immobili culturali.

Semplificazione dei procedimenti amministrativi relativi alla Parte I del Codice dei Beni Culturali – D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Articolo 4, comma 16, lettera a) -: modifica articolo 10, comma 5

Art. 10, comma 5.

Salvo quanto disposto dagli articoli 64 r 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 ... la cui esecuzione non risalga ad oltre 50 anni, se mobili, o ad oltre 70 anni, se immobili, nonché le cose indicate al comma 3, lettera a) ed e), ... la cui esecuzione non risalga ad oltre 50 anni.

Articolo 4, comma 16, lettera b) – modifica articolo 12, comma 1

Art. 12, comma 1.

Le cose indicate all'articolo 10, comma 1, la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni, se mobili, o ad oltre 70 anni, se immobili, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2.

Di seguito si riportano, pure le principali novità fiscali introdotte dal Decreto Sviluppo.

1- riapertura termini per la rivalutazione dei terreni edificabili agricoli

Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili e dei terreni. (articolo 7, comma 2, lettere dd) e ee)

Il decreto in parola ha previsto la riapertura dei termini per la rideterminazione del valore d'acquisto dei terreni edificabili ed agricoli, posseduti alla data del 1 luglio 2011, da privati non esercenti non esercenti attività commerciale, mediante la redazione di una perizia giurata di stima ed il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, pari al 4% dell'intero valore rivalutato delle aree, da effettuarsi entro il 30 giugno 2012.

Per coloro che si sono già avvalsi della facoltà di rivalutare le suddette aree ed intendano avvalersi nuovamente del beneficio sono riconosciute alternativamente:

a) la possibilità di detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata

Al fine del controllo della legittimità della detrazione, con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi, saranno individuati i dati da indicare nella dichiarazione stessa.

- b) La possibilità di chiedere il rimborso della imposta sostitutiva già pagata, entro 48 mesi (ai sensi dell'articolo 38 del DPR 602/1973), decorrenti dalla data di versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata.
L'importo del rimborso non può essere comunque superiore all'importo dovuto in base alla nuova rideterminazione del valore effettuata,
- c) La possibilità di richiesta di rimborso, con le stesse modalità e termini, anche per i versamenti effettuati entro la data di entrata in vigore del presente decreto.
In sostanza, viene riconosciuto la facoltà di rimborso anche per i contribuenti che abbiano, nel passato, operato una seconda rivalutazione dei propri immobili, ma che non intendano aderire all'attuale rideterminazione.
Anche questi soggetti potranno richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già pagata, entro 48 mesi decorrenti dalla data di versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata.
Nei casi in cui, alla data di entrata in vigore del presente decreto, siano già decorsi 48 mesi dal versamento dell'imposta sostitutiva relativa all'ultima rivalutazione effettuata, la richiesta di rimborso potrà comunque essere fatta entro il termine di 12 mesi a decorrere dalla medesima data di entrata in vigore del decreto.

2- *agevolazioni fiscali: detrazione IRPEF del 36%* (articolo 7)

Per quanto attiene alla detrazione fiscale del 36% per le ristrutturazioni residenziali, si segnala l'eliminazione dell'obbligo di invio della comunicazione preventiva al Centro Operativo di Pescara. La comunicazione sarà sostituita, in dichiarazione dei redditi, dei dati catastali dell'immobile oggetto di recupero e, per interventi effettuati direttamente dal detentore dell'immobile, gli estremi di registrazione del contratto di locazione, o comodato e gli altri dati richiesti al fine del controllo. Per quanto riguarda gli altri documenti (fatture, bonifici, etc.) gli stessi dovranno essere conservati dal contribuente ed esibiti su richiesta degli uffici verificatori.
Il decreto ha previsto, inoltre, l'eliminazione dell'obbligo di indicazione, in fattura, del costo della manodopera utilizzata per l'esecuzione degli interventi agevolati.