

# LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 “Sblocca Italia”

*Entrata in vigore: 12 novembre 2014*

4

**CONVERSIONE DEL D.L.  
12 SETTEMBRE 2014, N. 133:  
MISURE URGENTI PER  
L'APERTURA DEI CANTIERI,  
LA REALIZZAZIONE  
DELLE OPERE PUBBLICHE,  
LA DIGITALIZZAZIONE  
DEL PAESE,  
LA SEMPLIFICAZIONE  
BUROCRATICA,  
L'EMERGENZA DEL  
DISSESTO IDROGEOLOGICO  
E PER LA RIPRESA DELLE  
ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

*(G.U. Serie Generale n. 262 dell'11 novembre 2014)*

*novembre 2014*

SOMMARIO

**NORME IN MATERIA DI APPALTI PUBBLICI**

- Disposizioni per sbloccare gli interventi sugli assi ferroviari Napoli – Bari e Palermo – Catania – Messina e altre misure urgenti per sbloccare interventi sugli aeroporti di interesse nazionale pag. 3
- Semplificazioni procedurali per le infrastrutture strategiche affidate in concessione; semplificazioni procedurali per infrastrutture strategiche affidate in concessione pag. 3
- Ulteriori disposizioni urgenti per lo sblocco di opere indifferibili, urgenti e cantierabili per il rilancio dell'economia pag. 4
- Misure di semplificazione per le opere incompiute segnalate dagli Enti locali e misure finanziarie a favore degli Enti territoriali pag. 4
- Interventi di estrema urgenza in materia di vincolo idrogeologico, di normativa antisismica e di messa in sicurezza degli edifici scolastici pag. 5
- Disposizioni in materia di standard tecnici pag. 7
- Modifiche al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, per la semplificazione delle procedure in materia di bonifica e messa in sicurezza di siti contaminati pag. 7

**MISURE IN TEMA DI FISCALITA'**

- Defiscalizzazione per la costruzione di opere pubbliche pag. 10
- Liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo pag. 10
- Accordi di riduzione dei canoni di locazione – esenzione imposte pag. 10
- SIIQ pag. 11
- Incentivazione degli investimenti in abitazioni da locare pag. 12
- Rent to buy pag. 14

**MISURE PER IL RILANCIO DELL' EDILIZIA**

- Interventi di manutenzione straordinaria pag. 16
- Regolamento edilizio unico pag. 17
- Interventi di conservazione pag. 17
- Interventi di edilizia libera pag. 17
- Definizione della classe catastale pag. 18
- Permesso di costruire in deroga pag. 18
- Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire pag. 19

**GUIDA ALLA LETTURA**

- Contributo per il rilascio del permesso di costruire pag. 19
- Tempistiche per il rilascio del permesso di costruire pag. 20
- Regime dei titoli abilitativi pag. 20
- Mutamento d'uso pag. 21
- Certificato di agibilità pag. 22
- Permesso di costruire convenzionato pag. 22
- Sanzioni amministrative pag. 23
- Autorizzazione paesaggistica pag. 23
- Potere sostitutivo delle Regioni pag. 24

**MISURE IN MATERIA AMBIENTALE**

- Deposito temporaneo e cessazione della qualifica di rifiuto delle terre e rocce da scavo che non soddisfano i requisiti per la qualifica di sottoprodotto. Disciplina della gestione delle terre e rocce da scavo con presenza di materiali di riporto e delle procedure di bonifica di aree con presenza di materiali di riporto pag. 25
- Bonifica di aree di rilevante interesse nazionale pag. 26
- Interventi di bonifica dall'amianto da realizzare nel sito di bonifica di interesse nazionale di Casale Monferrato pag. 27
- Procedure di bonifica per lavori pubblici e realizzazione di opere lineari nel corso di attività di bonifica pag. 27

**MISURE IN MATERIA DI ENERGIA**

- Conto Termico pag. 30
- Rimodulazione degli incentivi per gli impianti fotovoltaici pag. 30
- Teleriscaldamento e teleraffreddamento efficienti pag. 31

## **NORME IN MATERIA DI APPALTI PUBBLICI**

### [Disposizioni per sbloccare gli interventi sugli assi ferroviari Napoli – Bari e Palermo – Catania – Messina e altre misure urgenti per sbloccare interventi sugli aeroporti di interesse nazionale \(art. 1\)](#)

La finalità della norma è quella di garantire, attraverso misure acceleratorie, l'esecuzione di opere pubbliche sugli assi ferroviari già comprese per lo più nella precedente pianificazione, ma necessitanti di un cronoprogramma che ne renda effettiva la realizzazione.

Tali misure di accelerazione si concretizzano, da un lato, nell'individuazione di un Commissario straordinario, dall'altro nell'attribuzione allo stesso di poteri derogatori delle normali procedure, con contestuale riduzione dei termini delle stesse. In particolare, le opere strategiche per le quali si ricorre a figura commissariale sono la tratta ferroviaria Napoli-Bari e la tratta ad alta velocità e alta capacità Palermo-Catania-Messina. L'avvio dei lavori per la tratta Napoli – Bari è previsto non oltre il 31 ottobre 2015. La disposizione prevede la nomina dell'Amministratore Delegato di Ferrovie dello Stato come Commissario straordinario. Si prevede la possibilità di affidare lavori anche sulla base di progetti preliminari con consegna dei lavori, tassativamente e con provvedimenti di urgenza, entro 120 giorni dall'approvazione dei progetti. La disposizione prevede, inoltre, una serie di interventi sugli aeroporti di interesse nazionale per i quali, però, si rinvia ad ulteriori provvedimenti attuativi.

La legge di conversione al decreto ha stabilito, inoltre che al Commissario per l'attuazione delle due grandi opere ferroviarie del sud (Napoli – Bari e Palermo – Messina) non saranno riconosciuti emolumenti di alcun genere. Inoltre si prevede che negli avvisi e nei bandi di gara e nelle lettere di invito il commissario debba prevedere, a pena d'esclusione, l'obbligo di accettazione da parte delle imprese delle clausole contenute nei Protocolli di legalità stipulati con le prefetture, riferite alle misure di prevenzione, controllo e contrasto dei tentativi di infiltrazione mafiosa, nonché alla verifica della sicurezza e della regolarità dei luoghi di lavoro, e che il mancato adempimento di tali obblighi nel corso dell'esecuzione del contratto costituisce causa di risoluzione del contratto.

Infine si prevede la possibilità di sfiorare il patto di stabilità interno per un importo pari a 3 milioni di euro per eseguire le opere di eliminazione dei passaggi a livello da parte dei Comuni.

### [Semplificazioni procedurali per le infrastrutture strategiche affidate in concessione; semplificazioni procedurali per infrastrutture strategiche affidate in concessione \(art. 2\)](#)

Vengono introdotte nuove disposizioni in materia di concessioni; nello specifico si prevede la possibilità, per i casi più complessi di sviluppo del progetto per stralci funzionali, che il bando

di gara preveda la caducazione della relativa concessione con conseguente indizione di nuova gara nel caso in cui, entro un termine indicato nel bando stesso (non superiore a 3 anni), la sostenibilità economico finanziaria degli stralci successivi non sia attestata da primari istituti finanziari. In breve si fissa un termine massimo per ottenere l'attestazione di sostenibilità da parte degli istituti finanziari, pena la revoca della concessione.

[Ulteriori disposizioni urgenti per lo sblocco di opere indifferibili, urgenti e cantierabili per il rilancio dell'economia \(art. 3\)](#)

Con il decreto vengono stanziati ulteriori risorse per una serie di cantieri di seguito specificati. La norma ha quindi la finalità di effettuare una scelta tra le opere pubbliche ritenute strategiche e prioritarie, incrementando il fondo cosiddetto «sblocca cantieri» previsto dal Decreto del Fare, di complessivi **3.851** milioni di euro, che si aggiungono alla sua dotazione iniziale, pari a 2.069 milioni di euro. Di questi, 26 milioni vengono stanziati per l'anno 2014, 231 milioni per l'anno 2015, 159 milioni per l'anno 2016, 1073 milioni per l'anno 2017, 2.066 milioni per l'anno 2018 e 148 milioni per ciascuno degli anni 2019 e 2020. La legge di conversione inoltre incrementa tale fondo di ulteriori 39 milioni di euro che provengono dai fondi revocati allo schema idrico del Basento e alla linea ferroviaria Rho – Parabiago.

La disposizione prevede la revoca del finanziamento assegnato nel caso di mancato rispetto dei termini fissati per l'appaltabilità e la cantierabilità delle opere come di seguito riportati.

Per quanto riguarda la Lombardia e zone limitrofe, le opere di interesse sono le seguenti:

- a) completamento asse Viario Lecco – Bergamo; completamento e ottimizzazione della Torino – Milano con la viabilità locale mediante interconnessione tra la SS 32 e la SP 299 – Tangenziale di Novara – lotto 0 e lotto 1; Terzo Valico dei Giovi – AV Milano Genova: tali opere devono essere appaltate entro il 31 dicembre 2014 e cantierabili entro il 30 giugno 2015;
- b) variante della “Tremezzina” sulla strada statale internazionale 340 “Regina”: appaltabili entro il 30 aprile 2015 e cantierabili entro il 31 agosto 2015.

Inoltre per consentire la continuità di cantieri in corso, sono confermati i finanziamenti pubblici assegnati al collegamento Milano – Venezia secondo lotto Rho – Monza.

[Misure di semplificazione per le opere incompiute segnalate dagli Enti locali e misure finanziarie a favore degli Enti territoriali \(art. 4\)](#)

La disposizione prevede una serie di misure destinate a favorire il completamento delle opere incompiute che sono state segnalate dai Comuni alla Presidenza del Consiglio dei Ministri nel periodo dal 2 al 15 giugno u.s.. La legge di conversione ha previsto tali misure anche ai cantieri

**GUIDA ALLA LETTURA**

interrotti segnalati dalle Regioni e riportati nell'anagrafe curata dal Ministero delle Infrastrutture. I pagamenti di tali opere sono esclusi dal patto di stabilità interno, nel limite di 250 milioni di euro per l'anno 2014, al verificarsi di una serie di condizioni (accertate con istruttoria da parte degli Uffici della medesima Presidenza entro i successivi 30 giorni):

- a) devono essere opere previste nel Piano Triennale delle opere pubbliche;
- b) si deve trattare di opere realizzate in corso di realizzazione o per le quali dia possibile l'immediato avvio dei lavori da parte dell'ente richiedente;
- c) i pagamenti per i quali viene richiesta l'esclusione dal patto di stabilità, devono avvenire entro il 31 dicembre 2014.
- d) I pagamenti per i quali viene richiesta l'esclusione dal patto di stabilità devono riguardare prioritariamente l'edilizia scolastica, gli impianti sportivi, il contrasto del dissesto idrogeologico e la sicurezza stradale.

Inoltre, la medesima disposizione prevede l'esclusione dai vincoli del patto di stabilità interno, per un importo complessivo di 300 milioni di euro, per i pagamenti sostenuti successivamente all'entrata in vigore del presente decreto, relativi a debiti in conto capitale degli enti territoriali per gli anni 2014 e 2015. L'esclusione opera per 200 milioni di euro relativamente all'anno 2014 e per 100 milioni di euro relativamente all'anno 2015. I suddetti pagamenti devono riferirsi a debiti in conto capitale:

1. certi, liquidi ed esigibili alla data del 31 dicembre 2013;
2. per i quali sia stata emessa fattura o richiesta equivalente di pagamento entro il 31 dicembre 2013;
3. riconosciuti alla data del 31 dicembre 2013 ovvero che presentavano i requisiti per il riconoscimento di legittimità entro la medesima data.

[Interventi di estrema urgenza in materia di vincolo idrogeologico, di normativa antisismica e di messa in sicurezza degli edifici scolastici \(art. 9\)](#)

La disposizione in esame prevede delle procedure particolari, derogatorie del Codice degli appalti, a fronte di interventi di estrema urgenza in materia di vincolo idrogeologico, di normativa antisismica e di messa in sicurezza degli edifici scolastici e dell'Alta formazione artistica, musicale e coreutica. Per i lavori di seguito elencati si considera "estrema urgenza", ai fini della possibilità di utilizzare la procedura negoziata senza pubblicazione del bando, la *situazione conseguente ad apposita ricognizione dell'ente interessato che certifica come **indifferibili** gli interventi, anche su impianti, arredi e dotazioni funzionali*. Tale situazione riguarda le seguenti tipologie di lavori:

- 1) messa in sicurezza degli edifici scolastici di ogni ordine e grado e di quelli dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica (AFAM), comprensivi di nuove edificazioni

**GUIDA ALLA LETTURA**

- sostitutive di manufatti non rispondenti ai requisiti di salvaguardia della incolumità e della salute della popolazione studentesca e docente;
- 2) mitigazione dei rischi idraulici e geomorfologici del territorio;
  - 3) adeguamento alla normativa antisismica;
  - 4) tutela ambientale e del patrimonio culturale.

Tali lavori, se di **importo inferiore alla soglia comunitaria** (attualmente 5,2 milioni di euro), possono essere affidati con procedura negoziata senza pubblicazione di bando di gara, con invito ad almeno **10 operatori economici**, individuati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione. Inoltre si prevede che il subappalto della categoria prevalente è fissato al 30%.

Si prevede una forma di affidamento diretto da parte del RUP per i lavori di messa in sicurezza degli edifici scolastici e di quelli dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica (AFAM), di importo inferiore a 200 mila euro, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione, con invito rivolto ad almeno 5 operatori economici.

Si applicano inoltre le seguenti deroghe:

- a) stand still: non si applica l'obbligo di attendere 35 giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione, prima di stipulare il contratto di appalto; tale deroga si applica anche nel caso di ricorso al TAR;
- b) i termini di ricezione delle offerte sono dimezzati, e possono fissarsi in un massimo di 10 giorni fino ad un minimo di 5;
- c) obbligo di pubblicazione dei bandi esclusivamente sul sito informatico della stazione appaltante.

La legge di conversione ha previsto che tali eccezioni non si applicheranno ai casi dei servizi di progettazione e agli appalti integrati. Inoltre si prevede il rispetto degli obblighi informativi delle stazioni appaltanti nei confronti dell'Osservatorio dei Lavori Pubblici e agli obblighi di pubblicazione previsti dal Codice dei Contratti. Infine l'ANAC Autorità anticorruzione, può disporre dei controlli a campione su tali tipi di affidamento.

La legge di conversione introduce una serie di misure dirette alla prosecuzione dei lavori aventi ad oggetto la tutela dell'incolumità pubblica e interventi conseguenti allo stato di emergenza nonostante l'avvio del procedimento innanzi al Tribunale Amministrativo regionale per impugnazione di aggiudicazione o impugnazione di bando per violazione delle disposizioni del Codice degli appalti. Si prevede, infatti, che il TAR, nel valutare l'istanza cautelare, possa accoglierla unicamente nel caso in cui i requisiti richiesti per la sospensiva, estrema gravità e urgenza, siano ritenuti prevalenti rispetto alle esigenze di incolumità pubblica evidenziate dalla stazione appaltante.

Viene inoltre stabilito che per i lavori urgenti di realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico non si applicano le disposizioni del Codice degli appalti che prevedono l'obbligo di non stipulare il contratto prima di 35 giorni dall'invio dell'ultima comunicazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva (stand still), e prima di successivi 20 giorni nel caso di ricorso con contestuale domanda cautelare (art. 11 commi 10 e 10-ter D.Lgs 163/2006).

[Disposizioni in materia di standard tecnici \(art. 14\)](#)

La disposizione ha la finalità di limitare la richiesta da parte degli organi competenti di modifiche progettuali delle opere pubbliche che comportano standard tecnici **più stringenti** rispetto quelli minimi previsti dal diritto europeo. Per superare tali limiti bisognerà presentare un'analisi di sostenibilità economica e una stima dei tempi di attuazione. Tale norma garantisce l'adeguamento delle progettazioni in Italia a quello minimo richiesto a livello Europeo.

[Modifiche al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, per la semplificazione delle procedure in materia di bonifica e messa in sicurezza di siti contaminati \(art. 34\)](#)

La disposizione in esame prevede procedure derogatorie e semplificate del Codice degli appalti per l'affidamento dei lavori di bonifica e messa in sicurezza dei siti contaminati e ulteriori disposizioni dirette a dare maggiore garanzia sul possesso dei requisiti richiesti per l'esecuzione dei lavori. Tale disciplina, che riguarda esclusivamente le procedure di bonifica e messa in sicurezza appaltate dalle amministrazioni pubbliche, dovrebbe garantire il perseguimento dell'interesse pubblico all'esecuzione dell'intervento in termini più rapidi. Le misure derogatorie sono di seguito elencate:

- a) non applicazione dell'articolo 48 D.Lgs 163/2006 relativo al controllo sul possesso dei requisiti sul 10% dei candidati ammessi. Ciò ha come conseguenza che i requisiti verranno verificati su tutti i soggetti già in sede di offerta;
- b) non applicabilità dell'istituto dell'avvalimento ex art. 49 D.Lgs 163/2006 con riferimento all'Albo Nazionale Gestori Ambientali. Tale misura risulta già di fatto attuata attraverso indicazioni sempre più frequenti nei bandi di gara, questo alla luce del fatto che, secondo la giurisprudenza maggioritaria e la ex Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici, l'iscrizione ad un Albo risulta essere requisito soggettivo che non può quindi essere oggetto di avvalimento;
- c) possibilità di ricorrere alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara ex art. 57 D.Lgs 163/2006 nei casi **urgenti di bonifica e messa in sicurezza di siti contaminati**, nelle ipotesi quindi in cui la realizzazione di tali lavori non risultino compatibili con i termini ordinari di gara;

**GUIDA ALLA LETTURA**

- d) riduzione dei termini di ricezione delle domande di partecipazione alla gara nei casi di bonifica e messa in sicurezza dei siti, che possono quindi essere non inferiori a 15 giorni dalla data di pubblicazione del bando di gara sul GURI per le procedure negoziate, e non inferiori a 10 giorni decorrenti dalla data di invio dell'invito a presentare offerta per le procedure ristrette (che diventano 30 giorni se l'offerta ha ad oggetto anche la progettazione esecutiva e 45 se l'offerta ha ad oggetto anche il progetto definitivo);
- e) modifica della disposizione sulle varianti (art. 132 D.Lgs 163/2006) attraverso l'introduzione di una nuova ipotesi di variante nei casi di bonifica o messa in sicurezza di siti contaminati. Stante la difficoltà di una precisa e puntuale definizione degli elaborati progettuali relativi agli interventi di bonifica di siti contaminati in fase di indizione della gara, la nuova norma consente di ricorrere a varianti in corso d'opera. In aggiunta, la disposizione in esame riserva al direttore dei lavori, laddove possibile, la facoltà di risolvere gli aspetti di dettaglio senza ricorrere a varianti purché gli stessi siano contenuti entro un importo non superiore al **10** per cento dei lavori di bonifica e messa in sicurezza di siti contaminati;
- f) possibilità di affidamento di lavori con appalto integrato e progettazione esecutiva differita o fatta per livelli successivi; tale ipotesi, già prevista nel Codice degli appalti per i lavori sui beni culturali, è stata studiata per rimediare, in alcuni casi, alle situazioni di difficoltà di elaborazione specifica nel progetto dell'evoluzione dei lavori, difficilmente prevedibile ex ante. Ciò consentirebbe, quindi, di fornire una immediata risposta alle esigenze tecniche riscontrate in fase di esecuzione;

La legge di conversione ha apportato alcune modifiche all'articolo in esame; in particolare con riferimento alle disposizioni relative alle opere di bonifica e messa in sicurezza di siti contaminati. Si prevede, nel caso di attività di bonifica e messa in sicurezza la possibilità di procedere contemporaneamente alla realizzazione dei seguenti lavori:

- interventi ed opere richieste dalla normativa sulla sicurezza;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e infrastrutture;
- altre opere lineari;

Ciò può essere consentito solamente se tali lavori vengono eseguiti seguendo modalità che non pregiudichino il completamento e l'esecuzione della bonifica, né interferiscano con essa, e che non determinino rischi per la salute dei lavoratori e degli altri fruitori dell'area.

La legge di conversione applica però tale disposizione solamente se le attività di bonifica e messa in sicurezza sono eseguite presso siti inquinati di proprietà di enti territoriali.

Si prevede inoltre che tali tipi di lavori sono esclusi dal patto di stabilità.

**GUIDA ALLA LETTURA**

Per informazioni rivolgersi a:

- avv. Giorgia Ammendolea (tel 02.88129572, e-mail [g.ammendolea@assimpredilance.it](mailto:g.ammendolea@assimpredilance.it)).

## **MISURE IN TEMA DI FISCALITA'**

### [Defiscalizzazione per la costruzione di opere pubbliche \(artt. 6 e 11\)](#)

E' ridotto da 200 milioni di euro a **50 milioni di euro** l'importo minimo delle infrastrutture realizzabili in "project financing" con il meccanismo della defiscalizzazione. Il credito di imposta si applicherà non solo per le infrastrutture "di rilevanza strategica nazionale" ma per tutte quelle "previste in piani o programmi approvati da amministrazioni pubbliche".

Viene inoltre fissato in **due miliardi di euro** il valore complessivo delle opere per il quale può essere applicato il credito di imposta.

Inoltre, in via sperimentale fino al **31 dicembre 2015**, è riconosciuto un credito di imposta ai fini Ires ed Irap alle imprese che realizzano interventi infrastrutturali, relativi alla **rete** a banda ultralarga, attraverso i quali viene fornito il servizio di comunicazione elettronica mediante tale tecnologia. Il credito di imposta compete entro il **limite massimo del 50%** del costo dell'investimento.

### [Liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo \(art. 18\)](#)

Nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali è pattuito un canone annuo **superiore a 250 mila euro**, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni, in deroga alle disposizioni di cui alla Legge 392/1978. La nuova disciplina non trova applicazione per i contratti in corso al 12.11.2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione).

### [Accordi di riduzione dei canoni di locazione – esenzione imposte \(art. 19\)](#)

E' prevista l'**esenzione dalle imposte di registro e di bollo** per la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere.

Inoltre nel caso in cui per la definizione di tale accordo, le parti si siano rivolte ad organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, e la trattativa si concluda con la determinazione di un canone ridotto, è prevista la **facoltà** per i Comuni di stabilire un'aliquota Imu ridotta per i fabbricati stessi.

[SIIQ \(art. 20\)](#)

Sono introdotte modifiche alla disciplina delle SIIQ che riguardano la ridefinizione dei requisiti partecipativi e l'adeguamento della normativa fiscale a quella dei fondi di investimento immobiliare.

Il provvedimento non modifica il regime dei fondi immobiliari ma rilancia l'utilizzo delle SIIQ ed eventuali forme di partecipazione tra SIIQ e Fondi stessi eliminando la disparità di trattamento tra le due forme di partecipazione all'investimento immobiliare.

E' disposto un regime speciale nel caso in cui il Fondo immobiliare confluisca, totalmente o parzialmente, in una SIIQ. In particolare, è previsto che:

- **in capo al partecipante** lo scambio tra quote del Fondo immobiliare e azioni della SIIQ è **un'operazione neutrale**;
- **per la SIIQ** l'apporto di immobili da parte del Fondo è:
  - **escluso da Iva** nel caso trattasi di pluralità di immobili prevalentemente locati al momento del conferimento con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa;
  - **imponibile ad Iva** in tutti gli altri casi con applicazione delle ordinarie regole previste per la cessione di immobili.

La stessa disciplina Iva si applica anche nell'ipotesi in cui il Fondo immobiliare intenda solo partecipare al capitale della SIIQ conferendo in essa immobili.

Per quanto riguarda il regime fiscale delle SIIQ le modifiche riguardano prevalentemente il regime di esenzione da Ires e Irap di cui godono le stesse SIIQ. In particolare è disposta **l'esenzione da imposte dirette**, con imputazione solo in capo agli azionisti, con riferimento anche a:

- plusvalenze da cessione di immobili destinati alla locazione;
- plusvalenze da cessione di partecipazioni in altre SIIQ;
- proventi e plusvalenze relative a quote di partecipazione a Fondi immobiliari.

Inoltre in capo agli azionisti delle SIIQ sugli utili percepiti opera una ritenuta a titolo di acconto che è ridotta dal 26% al **15%** se gli utili derivano da locazioni residenziali "a canone concordato".

[Incentivazione degli investimenti in abitazioni da locare \(art. 21\)](#)

E' introdotta un'agevolazione in favore di soggetti Irpef, persone fisiche non esercenti attività di impresa che, nel quadriennio **2014 – 2017**, acquistano **immobili residenziali in classe energetica A o B, di nuova costruzione, rimasti invenduti alla data del 12 novembre 2014, o oggetto di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**, da destinare, **entro i sei mesi successivi** alla compravendita, alla **locazione** a canoni ridotti per **almeno otto anni continuativi**.

Nello specifico, al contribuente vengono riconosciute due tipologie di agevolazioni:

- una **deduzione dall'Irpef pari al 20% del prezzo dell'immobile**, nel limite massimo di 300.000 euro;
- una deduzione dall'Irpef degli **interessi passivi** relativi ai mutui stipulati per l'acquisto delle unità abitative oggetto dell'agevolazione.

L'agevolazione è inoltre riconosciuta anche al contribuente, persona fisica non esercente attività commerciale, che **affida in appalto la costruzione dell'abitazione** su un'area già posseduta, o sulla quale siano già riconosciuti diritti edificatori prima dell'avvio dei lavori.

- [Caratteristiche dell'immobile agevolato](#)

L'agevolazione è riconosciuta a condizione che l'unità immobiliare:

- sia alternativamente:

- **di nuova costruzione, rimasta invenduta alla data del 12 novembre 2014;**

oppure

- sia oggetto di **interventi** di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia;

oppure

- sia fatta **costruire direttamente** dal contribuente su aree da questi già possedute o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori prima dell'inizio dei lavori;

- sia a **destinazione residenziale** e **non sia classificata o classificabile** nelle categorie catastali A/1 – abitazioni di tipo signorile, A/8 – abitazioni in ville e A/9 – castelli, palazzi di pregio artistico e storico (c.d. abitazioni di lusso);

- **non sia ubicata** nelle zone omogenee classificate E – parti del territorio destinate ad usi agricoli;

- consegua **prestazioni energetiche certificate in classe A o B**, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente;

**GUIDA ALLA LETTURA**

- il canone di locazione **non sia superiore** a quello indicato nella convenzione tipo ex art. 18 del D.P.R. 380/2001 (c.d. “canone convenzionato”), stipulata al fine del rilascio della licenza a costruire relativamente agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, oppure, al minore importo ex articolo 2, comma 3, della legge 431/1998 (c.d. “canone concordato”) e a quello stabilito ai sensi dell’articolo 3, comma 114, della legge 350/2003 (c.d. “canone speciale”);
- non sussistano **rapporti di parentela** entro il primo grado tra locatore e locatario (rapporto genitori/figli);
- sia acquistata o fatta costruire su aree già possedute nel **quadriennio compreso tra il 1° gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017**.

- Misura e modalità di fruizione dell’agevolazione

La nuova deduzione spetta:

- nella **misura del 20% del prezzo di acquisto dell’immobile** risultante dall’atto di compravendita, ovvero dell’ammontare complessivo delle spese di costruzione attestate dall’impresa che ha eseguito i lavori. In sede di conversione è stata introdotta anche una deduzione dall’Irpef degli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per l’acquisto delle unità abitative oggetto dell’agevolazione;
- fino ad un ammontare massimo complessivo di spesa di **euro 300.000**.

E’ possibile fruire della deduzione anche in caso di acquisto/realizzazione di più unità immobiliari da destinare alla locazione, fermo restando il limite massimo complessivo pari ad euro 300.000.

La deduzione va ripartita in otto quote annuali di pari importo ed è riconosciuta a decorrere **dall’anno in cui è stipulato** il contratto di locazione. Pertanto, la deduzione massima sarà pari a 60.000 euro e dovrà essere ripartita in otto quote annuali di pari importo (7.500 euro l’anno).

In sede di conversione è stata prevista la possibilità per le persone fisiche non esercenti attività commerciale, di cedere in **usufrutto**, anche contestualmente all’atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione di otto anni, le unità immobiliari acquistate con le agevolazioni fiscali, a soggetti giuridici pubblici o privati, operanti da almeno dieci anni nel settore degli alloggi sociali, purché sia mantenuto il vincolo alla locazione ed il corrispettivo dell’usufrutto, calcolato su base annua, non ecceda le soglie massime dei canoni previsti dalla legge.

La deduzione **non può essere cumulata** con ulteriori agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese (ad esempio non è cumulabile con la detrazione Irpef del 50% riconosciuta per l’acquisto di unità residenziali facenti parte di fabbricati integralmente ristrutturati dalle imprese cedenti).

Le modalità attuative della disposizione saranno definite da uno specifico Decreto attuativo del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

### [Rent to buy \(art. 23\)](#)

Ai contratti, diversi dal leasing, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, è estesa l'applicazione di alcune regole contenute nel codice civile (trascrizione, cancellazione della trascrizione, effetti del contratto preliminare, obblighi di inventario e di garanzia e ripartizione spese previste per il rapporto di usufrutto).

In particolare, tali contratti possono essere trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile, analogamente a quanto avviene per il contratto preliminare di compravendita. Per la trascrizione sarà necessaria la loro stipula mediante **atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio**.

Ai sensi del comma 3 dell'articolo 2645-bis c.c., gli effetti della trascrizione del preliminare cessano se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione del preliminare, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che comunque costituisce esecuzione del contratto preliminare. Per i contratti "rent to buy", il predetto termine triennale è esteso a **tutta la durata del contratto** e comunque **per un periodo non superiore a 10 anni**.

Durante la conversione in legge è stato inserito un comma aggiuntivo in base al quale le parti devono definire in sede contrattuale la **quota dei canoni imputata al corrispettivo** che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.

Il contratto si **risolve** in caso di **mancato pagamento** anche non consecutivo di un numero minimo di canoni fissati dalla parti, **non inferiore ad 1/20** del loro numero complessivo.

In caso di risoluzione del contratto per **inadempimento**:

- del **concedente**, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali;
- del **conduttore**, il concedente, oltre ad aver diritto alla restituzione dell'immobile, acquisisce i canoni a titolo di indennità, salvo patti contrari.

E' inoltre **estesa** ai contratti di "rent to buy", aventi ad oggetto immobili abitativi, l'applicazione del divieto di cui all'articolo 8 del D.Lgs. 122/2005, in base al quale il notaio **non può procedere** alla stipula del contratto se anteriormente o contestualmente alla stipula, non

**GUIDA ALLA LETTURA**

si è proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile.

Inoltre è disposta l'applicazione dei benefici fiscali previsti per i programmi di locazione/acquisto di "alloggi sociali", anche per i contratti stipulati con la formula del "*rent to buy*". In particolare, nell'ambito delle locazioni di "alloggi sociali" è previsto un trattamento fiscale agevolato sia in fase di locazione (detassazione Irpef/Ires e Irap del 40% sui canoni percepiti dalle imprese locatrici e detrazione a favore dell'inquilino), sia al momento del riscatto dell'abitazione. L'efficacia di tale ultima disposizione è tuttavia subordinata all'autorizzazione dell'UE, così come anche previsto per gli alloggi sociali.

Per informazioni rivolgersi a:

- dr.ssa Raffaella Scurati (02.88129558, e-mail [r.scurati@assimpredilance.it](mailto:r.scurati@assimpredilance.it));
- dr.ssa Anna Giacomoni (02.88129583, e-mail [a.giacomoni@assimpredilance.it](mailto:a.giacomoni@assimpredilance.it)).

**MISURE PER IL RILANCIO DELL' EDILIZIA**  
**(art. 17, art. 17bis, art. 25)**

[Interventi di manutenzione straordinaria](#)

Modificando la definizione di interventi di manutenzione straordinaria, la categoria viene ampliata ricomprendendo le **opere consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari** anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità nonché il carico urbanistico, purché, però, non sia modificata la volumetria complessiva dell' edificio e se ne mantenga l'originaria destinazione d' uso.

Tale nuova definizione eguaglia, a livello nazionale, quanto già previsto dalla Regione Lombardia: la legge regionale 12/2005, infatti, già comprende, tra gli interventi di manutenzione straordinaria, quelli comportanti le *modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari*, nonché gli *interventi che comportano la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare*.

Grazie alle modifiche apportate dal decreto così come convertito in legge (art. 6 del DPR 380/2001), gli interventi di manutenzione straordinaria, come nuovamente definiti, rientrano nell'attività di edilizia libera e, pertanto, sono **soggetti a Comunicazione di inizio lavori asseverata** anche se comportanti aumento del numero delle unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Resta fermo, invece, il divieto di intervenire sulle parti strutturali dell'edificio al fine di rientrare nella fattispecie di interventi di edilizia libera: in questi casi l'intervento sarà soggetto a SCIA.

Infatti, conseguentemente all'ampliamento delle opere edilizie rientranti all'interno della manutenzione straordinaria, viene modificato anche l'art. 10, comma 1 – *interventi subordinati a permesso di costruire*, eliminando l'obbligatorietà del rilascio di un permesso di costruire per gli interventi che comportano l'aumento di unità immobiliari.

Se da una parte, però, vengono ampliate le fattispecie di interventi edilizi rientranti nella categoria e viene, di fatto, semplificata la procedura di comunicazione delle opere realizzate, la legge di conversione conferma che per gli interventi di **manutenzione straordinaria, nei soli casi comportanti aumento del carico urbanistico e della superficie calpestabile**, deve essere **corrisposto il contributo di costruzione commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione**.

Richiamando l'applicazione della disciplina riservata agli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato ai sensi dell'art. 17 del DPR 380/2001, l'onerosità degli interventi di manutenzione straordinaria, a differenza di quanto dichiarato dal decreto legge che sosteneva l'onerosità *tout court*, viene, di fatto, limitata all'aumentato carico urbanistico nonché all'effettivo aumento di superficie calpestabile.

### Regolamento unico edilizio

Al fine di semplificare e uniformare le norme, la conversione del decreto legge dispone che tramite accordi in Conferenza unificata il Governo, le Regioni e gli enti locali provvedano all'adozione di un **regolamento edilizio tipo**. Esso, in particolare, dovrà indicare i **requisiti prestazionali degli edifici con riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico**. I comuni dovranno adottare il relativo regolamento secondo i termini fissati nell'accordo.

### Interventi di conservazione

La conversione in legge del cd decreto Sblocca Italia introduce una procedura finalizzata alla riqualificazione di aree in cui siano presenti edifici ritenuti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione: l'Amministrazione comunale dovrà individuare tale fattispecie all'interno del proprio strumento urbanistico locale e potrà favorire la riqualificazione delle aree attraverso adeguate **forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta**. Rimane facoltà del proprietario l'esecuzione di tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da evidenti ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

### Interventi di edilizia libera

Oltre alle citate opere di manutenzione straordinaria, vengono ricomprese all'interno dell'attività edilizia libera anche gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.

Come attività libera, quindi, le opere potranno **essere avviate previa comunicazione dell'inizio dei lavori** da parte dell'interessato all'Amministrazione comunale. La comunicazione dovrà essere asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi:

- agli strumenti urbanistici;
- ai regolamenti edilizi vigenti;
- alla normativa in materia sismica e a quella sul rendimento energetico nell'edilizia.

Sebbene aggravata, rispetto al testo del decreto legge, della conformità alla normativa in materia sismica e a quella sul rendimento energetico, viene confermata la procedura di semplificazione della comunicazione del tecnico abilitato, il quale non dovrà più corredare l'attestazione con una relazione tecnica, ma dovrà trasmettere una comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico con opportuni elaborati progettuali, indicando il/i nominativi delle imprese esecutrici dei lavori.

La conversione in legge inasprisce le pene **in caso di mancata comunicazione** asseverata dell'inizio dei lavori, passando da un ammenda di 258 euro a **1.000 euro**.

Rimane fermo che le Regioni a statuto ordinario possono estendere la disciplina dell'attività edilizia libera a interventi ulteriori rispetto a quelli previsti dalla normativa nazionale, disciplinando le modalità di controllo da effettuarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione (12 gennaio 2015).

#### Definizione della classe catastale

Modificando l'art. 6, comma 5, del DPR 380/2001, il provvedimento chiarisce, una volta per tutte, che la comunicazione di inizio dei lavori, solamente se corredata con la comunicazione di fine lavori, è valida anche ai fini della definizione della consistenza e dell'attribuzione della categoria e classe catastale. Essa verrà tempestivamente inoltrata all'Agenzia del territorio da parte dell'Amministrazione Comunale e non più dal soggetto interessato.

#### Permesso di costruire in deroga

La conversione in legge del decreto conferma **le possibilità di ampliamento di rilascio del permesso di costruire in deroga** agli strumenti urbanistici generali, attualmente riservato ai soli interventi riguardanti edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà è stata estesa anche agli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica finalizzati al **recupero delle aree industriali dismesse**, qualora con deliberazione del consiglio comunale che ne venga attestato l'interesse pubblico.

Oltre alle già previste deroghe in merito ai limiti di densità edilizia, alle altezze e alle distanze tra i fabbricati, di cui all'art 14 del DPR 380/2001, il Decreto, così come convertito in Legge, ammette la deroga anche alle destinazioni d'uso, a patto che il mutamento non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.

Tale disposizione potrà valere anche nel caso di insediamenti commerciali, posto quanto disciplinato dell'Unione Europea in materia di concorrenza: la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali, costituisce, infatti, principio generale che deve essere salvaguardato.

[Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire](#)

Stabilisce il decreto che la **proroga** di inizio e fine lavori di opere autorizzate con permesso di costruire, attualmente rilasciata con motivato provvedimento in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari, è **accordata anche qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.**

[Contributo per il rilascio del permesso di costruire](#)

L'**incidenza degli oneri di urbanizzazione** primaria e secondaria, stabilita con deliberazione del consiglio comunale, dovrà essere **calibrata**:

- **in funzione anche della differenziazione tra gli interventi**, incentivando quelli di ristrutturazione edilizia (demoricostruzione compresa), anziché quelli di nuova costruzione;
- in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi (sotto forma di **contributo straordinario**) su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono **fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali** con riferimento al valore di tale contributo.

La norma, inoltre, consegna ai Comuni, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la **facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.**

Infatti al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, **il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni.** Tale disposizione è valida nei casi di varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso, che comportino un maggior valore rispetto alla destinazione originaria (che, per altro, sono soggetti al contributo straordinario).

[Tempistiche per il rilascio del permesso di costruire](#)

Viene **eliminata la facoltà riservata ai Comuni con più di 100.000 abitanti di raddoppiare i tempi di rilascio del permesso di costruire.**

I termini di 60 giorni per l'istruttoria, nonché di 30 giorni dalla presentazione della domanda per interrompere il procedimento di rilascio del permesso di costruire, pertanto, restano raddoppiati solamente nei casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Tale disposizione si applicherà nei comuni obbligati all'esercizio in forma associata della funzione fondamentale della pianificazione urbanistica ed edilizia solamente a partire dal 12 novembre 2015.

[Regime dei titoli abilitativi](#)

Sulla scorta di quanto disposto dal cd "Decreto del fare" del 2013, che aveva già ampliato le categorie di intervento edilizio soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il provvedimento in oggetto istituisce, di fatto, l'alternatività tra Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività, avvicinando la disciplina prevista a livello nazionale alle modalità già in essere in Regione Lombardia in tema di regime dei titoli abilitativi.

Sono realizzabili mediante **SCIA**:

- gli interventi edilizi che, pur nel rispetto delle preesistenti volumetrie e destinazioni d'uso, coinvolgono anche parti strutturali dell'immobile;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e successiva ricostruzione anche con cambio d'uso, nel rispetto della volumetria o dei prospetti;
- limitatamente agli immobili compresi all'interno delle cd zone omogenee A (in Lombardia nuclei di antica formazione), gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e successiva ricostruzione, nel rispetto della preesistente destinazione d'uso\*, nonché anche di volumetria e sagoma in riferimento a immobili soggetti a vincolo monumentale o paesaggistico;
- le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, sulle destinazioni d'uso, sulla categoria edilizia e che, limitatamente ai soli immobili soggetti a vincolo monumentale o paesaggistico, non alterano la sagoma preesistente.

Sarà possibile realizzare varianti a permessi di costruire con Scia, da presentarsi a fine lavori, a condizione che esse non si configurino come variazioni essenziali, siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano stati acquisiti i necessari atti di assenso previsti dalle normative di settore (paesaggistici, idrogeologici, ambientali, storico-artistici, ecc.)

*\*Nota: rimane fermo quanto disposto dalla legge di conversione del cd "Decreto del Fare" che ha introdotto l'obbligatorietà da parte dei comuni di indicare, con propria deliberazione, le aree comprese nelle zone omogenee A all'interno delle quali NON fosse consentito eseguire con SCIA interventi di demolizione e ricostruzione, nonché presentare varianti a permesso di costruire, che comportino modifiche della sagoma.*

Rimangono, invece, realizzabili mediante **DIA** quegli interventi per i quali era già prevista l'alternatività con il permesso di costruire:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e successiva ricostruzione anche con cambio d'uso, con modifica della volumetria o dei prospetti;
- limitatamente agli immobili compresi all'interno delle cd zone omogenee A (in Lombardia nuclei di antica formazione), gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e successiva ricostruzione, comportante modifiche della preesistente destinazione d'uso, nonché anche di volumetria e sagoma in riferimento a immobili soggetti a vincolo monumentale o paesaggistico;
- gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica che disciplinati da piani attuativi comunque denominati;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione degli strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Ferma la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli stessi interventi sopracitati (con o senza il pagamento del contributo di costruzione), rimangono normalmente oggetto di **permesso di costruire**:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

Le misure semplificative proposte, quindi, vanno nella direzione della "autocertificazione" anche in ambito edilizio: tali, infatti, si possono configurare la Denuncia di Inizio attività e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività le cui corrette modalità di presentazione, finalizzate all'avvio e alla realizzazione delle opere edilizie, implicano una responsabilizzazione da parte dell'interessato che le presenta alternativamente al permesso di costruire.

### [Mutamento d'uso](#)

Con l'introduzione all'interno del DPR 380/2001 dell'art. 23 ter, il decreto definisce il **mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici**, istituendo una disciplina prima prevista solo a livello locale.

---

**GUIDA ALLA LETTURA**

Sebbene previsto, con carattere generale, che la destinazione d'uso di un fabbricato è quella prevalente in termini di superficie utile e che costituisce mutamento della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile, o della singola unità immobiliare, diversa da quella originaria, viene dichiarato “urbanisticamente rilevante” il passaggio, con o senza opere, ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- b) turistico-ricettiva;
- c) produttiva e direzionale;
- d) commerciale;
- e) rurale.

Le Regioni dovranno adeguare la propria disciplina in merito entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore (cioè entro il 10 febbraio 2015). Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo.

E' da notare che solamente all'atto della conversione in legge, le due categorie *a) residenza* e *b) turistico ricettivo* sono state considerate urbanisticamente rilevanti, mentre viene confermato che non è da considerarsi rilevante il passaggio da *produttivo* a *direzionale* e viceversa.

Fatta salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

#### [Certificato di Agibilità](#)

Una volta aggiornato il testo di legge in merito all'obbligatorietà di richiedere il rilascio del certificato di agibilità anche per le opere oggetto di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, il Decreto elimina ogni possibilità di diversa modalità di applicazione da parte delle Regioni in merito alle procedure di rilascio del certificato di agibilità e agibilità parziale.

Le **Regioni** a statuto ordinario, pertanto, dovranno attenersi pedissequamente a quanto previsto dall'art. 25 del DPR 380/2001, in merito alle procedure di rilascio del certificato di agibilità, **disciplinando le sole modalità per l'effettuazione di controlli** in merito.

#### [Permesso di costruire convenzionato](#)

Con l'introduzione dell'art. 28 bis, il decreto individua all'interno del DPR 380/2001 il permesso di costruire convenzionato quale strumento semplificativo funzionale al

soddisfacimento di un interesse pubblico, all'interno del quale sono dichiarati gli obblighi del soggetto attuatore e regolamentati gli interessi.

In particolare, dovranno essere soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione, fatta salva diversa previsione regionale, dovrà essere approvata con delibera del Consiglio comunale. Per quanto riguarda la Regione Lombardia, attualmente la legge regionale 12/2005, che allarga la facoltà di utilizzo del titolo abilitativo convenzionato a tutto il Tessuto Urbano Consolidato, non prevede la necessità dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale.

Si rileva, inoltre, che accogliendo le proposte presentate da Assimpredil Ance, la convenzione potrà prevedere modalità di attuazione per **stralci funzionali**, cui si collegano gli oneri, le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

Anche il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

A completamento di tale disciplina, la possibilità di attuazione mediante stralci funzionali viene anche sancita e ribadita all'interno dell'art. 28 – Lottizzazione di aree, della Legge 1150/1949.

#### [Sanzioni amministrative](#)

In sede di conversione in legge del decreto, è stato introdotta, all'art. 31 del DPR 380/2001, la previsione di una **sanzione da 2.000 a 20.000 euro** in caso di **inottemperanza all'ordine di demolizione**. Tale sanzione è irrogata sempre nella misura massima per gli abusi realizzati su aree soggette a rischio idrogeologico. I proventi delle sanzioni spettano al Comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico. La Regioni possono aumentare l'importo delle sanzioni nonché stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

#### [Autorizzazione paesaggistica](#)

Il decreto istituisce ulteriori misure di semplificazione amministrativa e di accelerazione delle procedure in materia di patrimonio culturale.

**GUIDA ALLA LETTURA**

Si tratta, in particolare, di importanti modifiche in tema di procedimento di rilascio e di efficacia dell'autorizzazione paesaggistica, come disciplinato dall'art. 146 del D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali".

In caso di mancato rilascio del parere da parte del soprintendente entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione, l'**Amministrazione titolare del procedimento edilizio** (cioè il Comune) **potrà provvedere in merito alla domanda di autorizzazione**.

In tal modo viene **eliminata la facoltà da parte dell'amministrazione competente di indire una conferenza di servizi** e con essa tutti gli inevitabili adempimenti e procedure amministrative, in precedenza attivabili, qualora il soprintendente non si sia espresso nei termini di legge (45 giorni).

*Potere sostitutivo delle Regioni*

Come già accade in Lombardia, anche a livello nazionale se il Comune non adotterà nei termini assegnati il piano attuativo, comunque denominato, la Regione potrà esercitare il potere sostitutivo.

Tale potere dovrà essere disciplinato in una apposita legge regionale.

Per informazioni rivolgersi a:

- dr. Luca Grassi (tel 02.88129582, e-mail [l.grassi@assimpredilance.it](mailto:l.grassi@assimpredilance.it));
- dr.ssa. Samanta Ricco (tel. 02.88129588, e-mail [s.ricco@assimpredilance.it](mailto:s.ricco@assimpredilance.it)).

## **MISURE IN MATERIA AMBIENTALE**

*Deposito temporaneo e cessazione della qualifica di rifiuto delle terre e rocce da scavo che non soddisfano i requisiti per la qualifica di sottoprodotto. Disciplina della gestione delle terre e rocce da scavo con presenza di materiali di riporto e delle procedure di bonifica di aree con presenza di materiali di riporto (art. 8)*

Fatte salve le indicazioni già fornite con la precedente Guida alla lettura (vedi Suggerimento n. 460/2014), la legge di conversione n. 164/2014, in vigore dal 12 novembre 2014, conferma sostanzialmente le disposizioni introdotte dal D.L. Sblocca Italia, fornendo tuttavia alcune precisazioni.

L'art. 8 del D.L. Sblocca Italia affida al Ministero dell'Ambiente, in collaborazione con il Ministero dei Trasporti, il compito di adottare, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. (cioè entro il 12 febbraio 2015), disposizioni di **riordino e semplificazione** della materia attraverso il coordinamento formale e sostanziale delle disposizioni vigenti, apportando le modifiche necessarie per garantire la **coerenza giuridica, logica e sistematica della normativa e per adeguare, aggiornare e semplificare il linguaggio normativo**.

Si precisa che nel caso in cui le imprese scelgono di utilizzare le terre da scavo come sottoprodotto, nel rispetto di tutte le quattro condizioni previste dall'art. 184-bis del D.Lgs 152/06 e s.m.i. (sottoprodotto), possono gestire tali materiali da scavo tramite le disposizioni contenute nell'art. 41-bis della legge 98/2013 (Dichiarazione di Utilizzo) e più precisamente:

- a) **è certa la destinazione all'utilizzo** direttamente presso uno o più siti o cicli produttivi determinati;
- b) in caso di destinazione a recuperi, ripristini, rimodellamenti, riempimenti ambientali o altri utilizzi sul suolo, **non sono superati i valori delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alle colonne A e B** della tabella 1 dell'allegato 5 alla parte IV del decreto legislativo n. 152 del 2006, con riferimento alle caratteristiche delle matrici ambientali e alla destinazione d'uso urbanistica del sito di destinazione e **i materiali non costituiscono fonte di contaminazione diretta o indiretta per le acque sotterranee**, fatti salvi i valori di fondo naturale;
- c) in caso di destinazione ad un successivo ciclo di produzione, **l'utilizzo non determina rischi per la salute** né variazioni qualitative o quantitative delle emissioni rispetto al normale utilizzo delle materie prime;
- d) che ai fini di cui alle lettere b) e c) **non è necessario sottoporre i materiali da scavo ad alcun preventivo trattamento**, fatte salve le normali pratiche industriali e di cantiere.

Si precisa inoltre che, nel caso in cui i materiali da scavo contengano materiali di riporto e l'impresa scelga di utilizzarli in sito oppure nel caso in cui il terreno non sia escavato, trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 41 della legge 98/2013 e quindi, i riporti devono essere sottoposti a doppia analisi: caratterizzazione (ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i.) e test di cessione (ai sensi del D.M. 05/02/1998).

Potrebbe capitare che se non viene rispettata anche una sola delle quattro condizioni dalla lettera a) alla lettera d) sopra elencate, non viene di conseguenza rispettata la definizione di sottoprodotto e pertanto detto materiale viene automaticamente considerato rifiuto. Attraverso la legge di conversione del D.L. Sblocca Italia, il legislatore vuole disciplinare questa situazione e, più precisamente: integrare la definizione di deposito temporaneo di cui all'articolo 183, comma 1, lettera bb), del D.Lgs 152/06 e s.m.i. (cioè il raggruppamento di rifiuti effettuato per categorie omogenee, prima della raccolta e del trasporto) prevedendo specifici criteri e "limiti qualitativi e quantitativi" per il **deposito temporaneo delle terre e rocce da scavo che non soddisfano la condizione di sottoprodotto**.

Ovviamente per le terre e rocce da scavo che soddisfano i requisiti di sottoprodotto (cioè non sono rifiuti) le condizioni/limiti temporali e volumetrici rimangono invariati.

Tali disposizioni di riordino e semplificazione dovranno coordinarsi con le disposizioni vigenti, indicando, in modo esplicito, **l'elenco delle norme abrogate** e soprattutto **senza introdurre livelli di regolamentazione superiori** a quelli previsti dalla direttiva europea 2008/98/CE.

Vengono aggiunti inoltre due nuovi principi e criteri direttivi:

- nell'ambito della **costruzione oppure manutenzione di reti e infrastrutture** si vuole razionalizzare e semplificare il **riutilizzo nello stesso sito di terre e rocce da scavo** provenienti da **cantieri di piccole dimensioni** cioè la cui produzione non superi i 6.000 metri cubi di materiale (come definiti dall'art. 266 comma 7 del D.Lgs 152/06) con esclusione di quelle provenienti dai siti contaminati;
- garantire **livelli di tutela ambientale** e sanitaria almeno pari a quelli attualmente vigenti e comunque **coerenti con la normativa europea**.

Viene infine stabilito l'obbligo di una **fase di consultazione pubblica della durata di 30 giorni** per la futura proposta di regolamentazione e inoltre il Ministero dell'Ambiente sarà tenuto a pubblicare entro 30 giorni eventuali controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

#### [Bonifica aree di rilevante interesse nazionale \(art. 33\)](#)

Con l'art. 33 sono mantenute le disposizioni in materia di bonifica e riqualificazione ambientale/urbana di **aree di rilevante interesse nazionale** che attengono alla legislazione

esclusiva dello Stato sulla tutela dell'ambiente (ai sensi dell'art.117, comma 2, lettere s) e m) della Costituzione).

Tali aree dovranno essere individuate con deliberazione del Consiglio dei Ministri, sentita la Conferenza Stato-Regioni, per ognuna di esse dovrà essere nominato un Commissario straordinario (con compiti di coordinamento e vigilanza) e un soggetto attuatore che avrà il compito di elaborare ed eseguire uno specifico programma di risanamento ambientale e di riqualificazione urbana, potendo procedere in deroga agli articoli 252 e 252-bis del D.Lgs 152/06 e s.m.i. (Testo Unico dell'Ambiente).

Considerate le condizioni di estremo degrado, la norma dichiara come prima "area di rilevante interesse nazionale" le zone inserite nel comprensorio Bagnoli-Coroglio, sito nel Comune di Napoli, già perimetrata ai sensi della legge n. 388/2000.

[Interventi di bonifica dall'amianto da realizzare nel sito di bonifica di interesse nazionale di Casale Monferrato \(art. 33-bis\)](#)

Sono esclusi dal patto di stabilità interno nell'anno 2015 le spese per gli interventi di bonifica di amianto da realizzare nei territori compresi nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di Casale Monferrato.

[Procedure di bonifica per lavori pubblici e realizzazione di opere lineari nel corso di attività di bonifica \(art. 34\)](#)

L'art. 34, nei commi da 1 a 6, inserisce alcune **modifiche puntuali al Codice degli Appalti (D.Lgs 163/2006)** introducendo una serie di deroghe rispetto alle regole generali in materia di procedure per la bonifica e/o messa in sicurezza di siti contaminati.

Su tali aspetti si rimanda alla sezione "*Norme in materia di Appalti Pubblici*" della presente Guida.

Il comma 7 dell'art. 34 ha subito delle modifiche sia per effetto del provvedimento di conversione sia alcuni giorni fa, per effetto del D.L. 165/2014 e più precisamente ora, il comma 7 dispone che: **nei siti inquinati**, nei quali sono in corso o non sono ancora avviate attività di messa in sicurezza e di bonifica, **possono essere realizzati** interventi e opere richiesti dalla normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, di manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e infrastrutture, compresi adeguamenti alle prescrizioni autorizzative, nonché **opere lineari necessarie** per l'esercizio di impianti e forniture di servizi e, più in generale, **altre opere lineari** a condizione che detti interventi **realizzino opere di pubblico interesse** e non pregiudichino il completamento e l'esecuzione della bonifica, né

interferiscano con esso, né determinino rischi per la salute dei lavoratori e degli altri fruitori dell'area.

Nell'ambito della procedura di analisi di rischio e di eventuale superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSR) regolamentata dall'art. 242 comma 7 del D.Lgs 152/06 è stata inserita questa possibilità:

*“Per la selezione delle tecnologie di bonifica in situ più idonee, la Regione può autorizzare l'applicazione a scala pilota, in campo, di tecnologie di bonifica innovative, anche finalizzata all'individuazione dei parametri di progetto necessari per l'applicazione a piena scala, a condizione che tale applicazione avvenga in condizioni di sicurezza con riguardo ai rischi sanitari e ambientali”.*

Le procedure e le modalità di caratterizzazione, scavo e gestione dei terreni movimentati regolamentate dal comma 8 e seguenti non sono state modificate; pertanto, si rimanda alla precedente Guida alla lettura (vedi, in particolare, pagine 20 e 21).

È stato confermato il riutilizzo in sito dei materiali prodotti dagli scavi purché sia garantita la conformità alle CSC/valori di fondo.

È stata altresì confermata la possibilità di riutilizzo in sito dei terreni non conformi alle CSC/valori di fondo purché si osservino le prescrizioni di cui alla lettera a) e b) del comma 10 dell'art. 34.

Si segnala, infine, che nell'ambito delle procedure semplificate di bonifica regolamentate dall'art. 242-bis del D.Lgs 152/06 sono state apportate modificazioni di seguito illustrate.

La caratterizzazione e il relativo progetto di bonifica **non sono sottoposti** alle procedure di approvazione di cui agli articoli 242 e 252 del D.Lgs 152/06 (cioè procedure ordinarie di bonifica), bensì a controllo ai sensi dei commi 3 e 4 del presente articolo per la verifica del conseguimento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC) nei suoli per la specifica destinazione d'uso.

Qualora il progetto di bonifica riguardi un sito di estensione **superiore a 15.000 metri quadrati**, esso può essere attuato in **non più di tre fasi**, ciascuna delle quali è soggetta al termine di esecuzione di cui al comma 2.

Nel caso di bonifica di un sito avente estensione **superiore a 400.000 metri quadrati**, il **numero delle fasi** o dei lotti funzionali in cui si articola il progetto è stabilito dallo specifico **crono programma** ivi annesso, la cui definizione deve formare oggetto di intesa con l'autorità competente. Il crono programma deve precisare, in particolare, gli interventi per la bonifica e le misure di prevenzione e messa in sicurezza relativi all'intera area, con specifico riferimento anche alle acque di falda.

**GUIDA ALLA LETTURA**

Per gli affidamenti, comunque definiti e denominati, di lavori e servizi attinenti alla materia delle bonifiche ambientali, all'ente o all'autorità procedente **è fatto obbligo di pubblicare** nel proprio sito web il curriculum del soggetto affidatario e l'ultima visura camerale disponibile relativa allo stesso.

Per informazioni rivolgersi a:

- geom. Roberto Caporali (tel 02.88129525, e-mail [r.caporali@assimpredilance.it](mailto:r.caporali@assimpredilance.it));
- dr.ssa Alessandra Zanni (tel. 02.88129579, e-mail [a.zanni@assimpredilance.it](mailto:a.zanni@assimpredilance.it)).

## **MISURE IN MATERIA DI ENERGIA**

### [Conto Termico \(art. 22\)](#)

Il Conto Termico è un sistema di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili e per piccoli interventi di efficientamento energetico, ai sensi dell'articolo 28 del D.Lgs 28/2011.

Al fine di agevolare l'accessibilità di imprese, famiglie e soggetti pubblici agli incentivi del Conto Termico, entro il 31 dicembre 2014 con apposito decreto ministeriale, dovrà essere rivisto il meccanismo, introducendo **semplificazioni e aggiornamenti** per l'accesso alle procedure, maggiore trasparenza e pubblicità agli interventi ammissibili.

Il nuovo D.M. sul Conto Termico dovrà anche prevedere che le agevolazioni previste per le Pubbliche Amministrazioni siano estese anche a soggetti di edilizia popolare e cooperative di abitanti.

Entro il 31 dicembre 2015, il Ministero dello sviluppo economico insieme al Ministero dell'ambiente, effettuano il **monitoraggio** dell'applicazione del sistema di incentivi del Conto Termico aggiornato in funzione dei criteri sopra elencati, ed eventualmente adottano, entro i successivi 60 giorni, un decreto correttivo in grado di dare la massima efficacia al sistema.

### [Rimodulazione degli incentivi per gli impianti fotovoltaici \(art. 22-bis\)](#)

Le disposizioni sulla rimodulazione/riduzione degli incentivi per gli impianti fotovoltaici sopra i 200 kW (c.d. "spalma incentivi") non si applicano agli impianti i cui soggetti responsabili, alla data del 21 agosto (data di entrata in vigore della legge 116/2014 di conversione del D.L. 91/2014 – c.d. Decreto Competitività), erano enti locali o scuole.

Ricordiamo che le opzioni di rimodulazione previste per i titolari di impianti fotovoltaici (di cui all'art. 26 comma 3 della citata legge 116/2014) sono:

- la riduzione dell'incentivo (secondo le percentuali indicati nella tabella Allegato 2 al D.L. 91/2014) con spalmatura su 24 anni;
- la rimodulazione a doppio periodo con un primo periodo di riduzione dell'incentivo seguito da un secondo periodo di fruizione di un incentivo incrementato in ugual misura;
- la riduzione secca dell'incentivo del 6 o 7 o 8%, a seconda della taglia dell'impianto, per il periodo residuo dell'incentivazione.

[Teleriscaldamento e teleraffreddamento efficienti \(art. 39-bis\)](#)

La norma introduce la nuova definizione di teleriscaldamento e teleraffreddamento efficienti modificando l'art. 2, comma 2, del D.Lgs 102/2014, relativo al recepimento della direttiva europea in materia di efficienza energetica.

Per essere definito efficiente un sistema di teleriscaldamento o teleraffreddamento deve usare, in alternativa:

- almeno il 50% di energia derivante da fonti rinnovabili;
- il 50% di calore di scarto;
- il 75% di calore cogenerato;
- il 50% di una combinazione delle precedenti.

Per informazioni rivolgersi a:

- geom. Roberto Caporali (tel 02.88129525, e-mail [r.caporali@assimpredilance.it](mailto:r.caporali@assimpredilance.it));
- dr.ssa Alessandra Zanni (tel. 02.88129579, e-mail [a.zanni@assimpredilance.it](mailto:a.zanni@assimpredilance.it)).