# Finanziaria 2006: le novità per il mercato privato

2 Gennaio 2006

è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2005 (Supplemento Ordinario n. 211) la Legge 23 dicembre 2005, n. 266 “Legge finanziaria 2006“.

L`ANCE propone una sintesi delle principali disposizioni in materia, tra l`altro, di casa, ambiente, dismissioni immobiliari e autotrasporto contenute nell`articolo unico del provvedimento.

Si ricorda che, durante l`esame del disegno di legge, l`Aula della Camera dei Deputati ha accolto gli ordini del giorno promossi dall`ANCE relativi al finanziamento della Legge obiettivo per le città e di programmi di edilizia residenziale.

La Legge finanziaria è entrata in vigore il 1° gennaio 2006 (art. 1, comma 612).

**Articolo 1**

**Comma 88**
*Sanatoria edilizia per gli immobili appartenenti a Ferrovie dello Stato s.p.a.*

La norma prevede la sanatoria edilizia degli immobili, indipendentemente dalla destinazione d`uso, appartenenti alle Ferrovie dello Stato s.p.a. o alle sue società controllate disponendo una presunzione di conformità degli stessi alla legge vigente al momento della loro costruzione.

Entro tre anni dalla data di entrata in vigore della legge (ossia dal 1° gennaio 2006) dette società, o gli eventuali acquirenti degli immobili, potranno richiedere al Comune la dichiarazione di regolarità urbanistica ed edilizia eventualmente mancante.

Per ottenere la sanatoria dovrà essere presentata, al Comune nel cui territorio è sito l`immobile, apposita domanda alla quale andrà allegata: una documentazione fotografica della parte dell`edificio da sanare; una perizia giurata qualora l`opera sia superiore a 450 metri cubi; la denuncia dell`immobile al catasto per l`attribuzione della rendita. è previsto, infine, l`obbligo di corrispondere una somma pari al 10% di quella che sarebbe dovuta per il condono edilizio di cui al Decreto Legge 269/03. La somma da versare al Comune è, invece, triplicata laddove a presentare la richiesta siano gli acquirenti di tali immobili.

In base al principio del silenzio assenso, infine, salvo che il Comune non attesti, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, l`esistenza di un abuso non sanabile, la dichiarazione presentata varrà come titolo abilitativo in sanatoria.

**Comma 94**
*Malpensa*

La norma integra l`articolo 43, comma 1, Legge 144/1999 relativo all`intesa di programma fra lo Stato e la Regione Lombardia approvata dal CIPE il 19 febbraio 1999, che prevede, tra l`altro, interventi per l`accesso stradale e ferroviario all`aeroporto Malpensa 2000.

In particolare si stabiliscono ulteriori destinazioni d`uso per i fondi destinati alla delocalizzazione dei

centri abitati insistenti nel sedime aeroportuale ovvero alla compensazione e mitigazione ambientale degli effetti delle attività di Malpensa.

**Comma 111**

*Accesso alla professione di autotrasportatore*

Con il D.Lgs. 395 del 22 dicembre 2000, in esecuzione della Direttiva 98/76/CE del 1° ottobre 1998 è stata riformata la disciplina sulle regole e i requisiti per l`accesso alla professione di autotrasportatore di viaggiatori e merci, alla quale, tuttavia, è stata data piena attuazione solo con l`emanazione del successivo regolamento di esecuzione (D.M. 28 aprile 2005 pubblicato sulla G.U. del 16 agosto 2005).

Per quanto riguarda la fase transitoria il comma 111 dispone il rinvio dal 30 giugno 2006 al 31 dicembre 2007 del termine di cui al comma 1-bis, art. 22, del citato D.Lgs. 395/2000 in base al quale i soggetti che intendono esercitare la professione di autotrasportatore di cose per conto terzi devono possedere i requisiti di onorabilità, capacità finanziaria e capacità professionale, essere iscritti all`Albo dell`autotrasporto e dimostrare di avere acquisito, per cessione d`azienda, imprese di autotrasporto ovvero l`intero parco veicolare di altra impresa iscritta all`Albo o in possesso del titolo autorizzativo e che cessi l`attività.

**Comma 329**

*Aggiornamento importi sanzioni pecuniarie*

Viene disposto l`aggiornamento degli importi fissi delle sanzioni pecuniarie civili, amministrative e penali. L`aumento non è automatico con l`entrata in vigore della legge Finanziaria 2006, ma sarà determinato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri da adottarsi entro il 28 febbraio 2006.

Al riguardo si sottolinea che la norma desta dubbi di legittimità quanto meno nella parte in cui demanda ad un DPCM l`aggiornamento delle sanzioni penali e amministrative, in considerazione della riserva di legge che la Costituzione prevede per queste materie (art. 23 e 25).

L`aumento delle sanzioni si profila comunque consistente visto che dall`attuazione della disposizione dovranno derivare entrate per lo Stato non inferiori a 100 milioni di Euro per l`anno 2006 e a 200 milioni di Euro a decorrere dall`anno 2007.

**Comma 336**

*Mutui per i lavoratori precari*

Al fine di agevolare i giovani nell`acquisto e nella costruzione della “prima casa”” è istituito, per il 2006, un Fondo speciale, di 10 milioni di euro, per la concessione di una “garanzia di ultima istanza””, aggiuntiva rispetto alle normali garanzie ipotecarie sugli immobili, per contrarre mutui.

Potranno usufruire di tali benefici economici solo soggetti di età non superiore a 35 anni, con un reddito complessivo annuo inferiore a 40 mila euro e con un contratto di lavoro a tempo determinato o co.co.co. .

Dalla formulazione della norma si desume che la medesima sia applicabile in caso di mutuo finalizzato all`acquisto o alla costruzione della “prima-casa””, ma non prende in considerazione espressamente l`ipotesi dell`acquisto e della contestuale ristrutturazione della stessa.

La disposizione è, però, senz`altro positiva in quanto risponde alla crescente esigenza, più volte emersa negli ultimi tempi, di queste categorie di aspiranti acquirenti della “prima-casa””, anche se la dotazione è minima e quindi le ricadute attese non potranno che essere in proporzione.

Sebbene non espressamente previsto, si ritiene necessaria l`adozione di un decreto attuativo attraverso cui definire i criteri e le modalità per l`accesso al Fondo.

**Commi 390-392**

*Semplificazione delle procedure nella vendita di veicoli*

L`autenticazione di atti e dichiarazioni relativi alla vendita di veicoli o alla costituzione di diritti di garanzia sugli stessi potrà essere effettuata, oltre che da un notaio anche e gratuitamente dai dirigenti del Comune di residenza del venditore, dai funzionari del distretto di Corte d`appello o del Ministero delle infrastrutture o dell`Aci oppure dai titolari di agenzie automobilistiche autorizzate presso le quali è operativo lo Sportello telematico dell`automobilista.

Con successivo decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri saranno definite puntualmente le ulteriori modalità applicative.

Sono di conseguenza espressamente abrogate le disposizioni di cui ai commi 4, 5 e 6 del Decreto Legge 30/2005 che disciplinavano tale procedimento di semplificazione.

**Commi 434 – 436**

*Bonifiche aree sottoposte a procedura fallimentare*

La norma è finalizzata ad individuare una procedura mirata per la bonifica dei siti di interesse nazionale nei quali sono in atto procedure fallimentari attraverso accordi di programma sottoscritti tra Ministero dell`ambiente, Regione, Provincia e Comuni interessati. Nell`accordo vengono individuate le destinazioni d`uso delle aree anche in variante allo strumento urbanistico, gli interventi da effettuare, gli impegni dei soggetti partecipanti all`accordo, il piano di sviluppo e di riconversione e le modalità per l`individuazione del soggetto incaricato di sviluppare l`iniziativa.

I programmi possono beneficiare di specifici finanziamenti del Ministero.

A prescindere dai problemi collegati alle procedure fallimentari (cessione di aree, senza indicazioni di criteri economici, anzichè asta, ecc.) la perplessità maggiore è relativa alla disposizione che prevede il trasferimento della proprietà delle aree interessate (quindi dalla curatela del fallimento) ad un soggetto pubblico che potrebbe non coincidere con quello incaricato dello sviluppo dell`iniziativa. Sarebbe quindi il soggetto pubblico a doverle eventualmente cedere ad altri soggetti con conseguenti maggiori oneri.

**Commi 439 – 443**

*Danno ambientale*

La Finanziaria 2006 contiene una serie di disposizioni in materia di danno ambientale che, richiamando la Direttiva 2004/35/CE, ne anticipano il recepimento da parte dello schema di decreto legislativo attutivo della Legge 308/2004 (cd. Delega ambientale) in corso di approvazione.

Viene introdotta una procedura amministrativa speciale in base alla quale il Ministero dell`ambiente interviene in via sostitutiva qualora gli altri enti pubblici preposti alla tutela dell`ambiente abbiano accertato un danno, ma non siano state avviate le procedure ordinarie di ripristino.

Visto anche il contesto in cui sono inserite, le norme sembrano riguardare principalmente la bonifica di aree industriali o comunque inquinate. Ciò in considerazione:
– del richiamo alla Direttiva 2004/35/CE che trova applicazione ai danni all`ambiente causati dalle attività professionali elencate nell`Allegato III della Direttiva stessa (tra cui operazioni di gestione di rifiuti, scarichi nelle acque, gestione di sostanze pericolose) ovvero ai danni alle specie e agli habitat

naturali protetti causati con dolo o colpa da altre attività professionali;
– dell`espressa esclusione dall`ambito di applicazione della nuova procedura delle situazioni di inquinamento per le quali siano effettivamente in corso o siano stati avviati interventi di bonifica ai sensi dell`art. 17 del D.Lgs. 22/1997 e del D.M. 471/1999.

La procedura è articolata in due fasi, la prima necessaria e la seconda eventuale.
Qualora gli enti pubblici preposti alla tutela dell`ambiente abbiano accertato un danno ambientale, ma non siano state avviate le procedure ordinarie di ripristino, il Ministero ordina al responsabile dell`inquinamento di ripristinare la situazione anteriore entro un certo termine. Solo nel caso in cui il responsabile del danno non provveda nel termine fissato ovvero il ripristino risulti in tutto o in parte impossibile o eccessivamente oneroso, il Ministero con una seconda ordinanza ingiunge il pagamento entro sessanta giorni di una somma pari al valore economico del danno accertato (dato dalla somma del pregiudizio alla situazione ambientale e del costo necessario all`esecuzione degli interventi di ripristino).

Per quanto di interesse del settore, si ricorda che l`attività edilizia non è ricompresa nell`Allegato III della Direttiva 2004/35/CE, ma ricade nell`ambito di applicazione dei commi 439 – 443 della legge Finanziaria 2006 solo qualora sia stata idonea a provocare danni alle specie e agli habitat naturali protetti e l`intervento in difformità dalle norme ambientali sia stato realizzato con dolo o colpa.

Una responsabilità per danni all`ambiente in generale potrebbe derivare per l`impresa edile solo dalla gestione dei rifiuti (deposito temporaneo, raccolta, trasporto, stoccaggio, recupero, smaltimento) originati dalla sua attività.

**Comma 453**

*Alloggi dipendenti statali*

Al fine di incentivare la realizzazione degli interventi per la costruzione di alloggi per i dipendenti statali impegnati nella lotta alla criminalità (art. 18, Legge 203/91), per i programmi integrati è stato abolito l`obbligo alla contiguità delle aree ed i singoli interventi possono essere localizzati in più ambiti all`interno della stessa Regione.

Peraltro la reale possibilità di avvalersi di tale facoltà per i programmi utilmente collocati in graduatoria è subordinata all`ulteriore proroga del termine del 31 dicembre 2005 previsto dall`art. 19 quater della Legge 306/2004 o del termine di 36 mesi per la ratifica dell`accordo di programma nel caso di programmi rilocalizzati in altra regione (art. 4, comma 150, Legge 350/2003). La proroga dei termini in questione dovrebbe per altro essere contenuta nell`ambito del decreto legge “mille proroghe”” di prossima emanazione.

**Comma 478**

*Contratti di locazione della p.a.*

Nell`ambito degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica si prevede che i contratti di locazione, in scadenza, stipulati dalle amministrazioni dello Stato con proprietari privati sono rinnovabili, alla scadenza contrattuale, per altri 6 anni a fronte della riduzione del canone del 10% a partire dal 1° gennaio 2006.

**Comma 482**

*Dismissioni immobili militari*

La norma stabilisce la procedura per la dismissione di un ulteriore lotto di immobili militari che verranno individuati con successivo decreto ministeriale.

Le operazioni di alienazione, permuta, valorizzazione e gestione di tali beni sono effettuate direttamente dal Ministero della difesa, che si potrà avvalere anche del supporto tecnico-operativo di società pubbliche o a partecipazione pubblica, con particolare esperienza nel settore immobiliare.

In particolare il Ministero della difesa – direzione generale dei lavori e del demanio – provvede alla determinazione del valore di tali beni, previo parere di una apposita commissione, nonchè alla fissazione dei criteri di cessione, agli enti locali interessati, di una quota del 5% della plusvalenza economica realizzata a seguito del processo di valorizzazione.

Qualora il valore del singolo bene, così determinato, sia inferiore a 400 mila euro le operazioni di alienazione e permuta potranno essere effettuate a trattativa privata.

Il Ministero della difesa è tenuto, inoltre, a comunicare l`elenco degli immobili da dismettere al Ministero per i beni e le attività culturali, il quale, entro quarantacinque giorni, si dovrà pronunciare in ordine alla verifica dell`interesse storico-artistico, al fine di individuare gli immobili soggetti a tutela.

Peraltro la norma stabilisce che le approvazioni e le autorizzazioni, previste dal D.Lgs. n. 42 del 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), siano rilasciate o negate entro il termine di novanta giorni, dalla ricezione dell`istanza.

**Comma 561**

*Bonifiche di interesse nazionale*

Viene integrato l`elenco degli interventi di bonifica considerati di interesse nazionale (art. 1, comma 4, Legge 426/1998) con i seguenti siti:
– area industriale del comune di Milazzo
– aree del bacino idrografico del fiume Sarno.
Da ciò consegue l`applicazione delle apposite procedure contenute nel D.M. 468/2001 e nell`art. 18 della Legge 179/2002, anche alle bonifiche di questi siti.

**Commi 583-593**

*Promozione di programmi di interventi a favore del turismo*

Viene delineata una procedura per incentivare la realizzazione, anche in ambiti demaniali, di nuove infrastrutture turistiche di interesse nazionale, anche mediante la riqualificazione di insediamenti già esistenti, attraverso un soggetto promotore (pubblico ovvero privati associati con gestori di servizi). Ai fini della valutazione delle proposte saranno valutate in via prioritaria quelle che prevedono il recupero e la bonifica di aree compromesse e di impianti industriali dimessi.

Per quanto riguarda la procedura si evidenzia, in particolare che la stipula dell`accordo di programma sostituisce ogni altra autorizzazione, comunque denominata, e ha l`effetto di eventuale variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Infine, nel caso di più proposte concorrenti relative alla stessa concessione di beni demaniali, la Regione può, prima della stipula dell`accordo di programma, indire una gara da svolgere secondo il criterio dell`offerta economicamente più vantaggiosa.

**Commi 597 – 600**

*Dismissioni immobili IACP*

Viene prevista la semplificazione, da attuarsi con successivo decreto del Presidente del Consiglio di Ministri, previo accordo con le Regioni, delle procedure inerenti l`alienazione degli immobili facenti parte del patrimonio degli IACP, o altri enti comunque denominati, al fine di utilizzare i proventi

ricavati per: la realizzazione di nuovi alloggi; il contenimento degli oneri dei mutui sottoscritti dalle giovani coppie per la “prima casa””; il recupero di quartieri degradati; il sostegno delle famiglie in stato di bisogno.

Per ottimizzare le procedure di dismissioni la norma consente agli enti proprietari di affidare la gestione complessiva delle attività di vendita a soggetti appositamente individuati di comprovata professionalità nel settore immobiliare (analogamente quindi a quanto avvenuto in passato per le dismissioni militari, degli enti previdenziali ecc.).

A margine di quanto detto sopra suscita però qualche perplessità la formulazione di “immobili costituenti il patrimonio degli IACP“ poichè la proprietà di questi immobili è stata trasferita dallo Stato a Regioni e Comuni, ex D.Lgs. 114/98, e non agli IACP e quindi gli immobili effettivamente alienabili da questi ultimi sarebbero relativamente pochi, salvo che non vi sia una intesa tra Stato e Regioni.

## Ordini del giorno

*Legge obiettivo per le città ed edilizia residenziale*

L`Aula della Camera dei Deputati ha approvato gli ordini del giorno promossi dall`ANCE, aventi ad oggetto:
– la Legge obiettivo per le città, con cui si impegna il Governo a costituire un apposito fondo per il finanziamento degli interventi attuativi di tale Legge;
– misure di politica abitativa, con cui si impegna il Governo a varare un programma straordinario di edilizia agevolata per la proprietà e la locazione, anche con i fondi non ancora impegnati dei programmi di competenza del Ministero delle infrastrutture e quelli di cui all`art. 3, comma 108, Legge 350/2003.