

[DL 133/2014 Sblocca Italia: approvato in prima lettura con la fiducia dalla Camera dei Deputati](#)

30 Ottobre 2014

L'Aula della Camera dei Deputati ha licenziato, in prima lettura, il decreto legge 133/2014 recante "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" (DDL 2629/C Relatore On. Chiara Braga del Gruppo parlamentare PD), con la votazione di fiducia sul nuovo testo approvato dalla Commissione Ambiente a seguito del rinvio deliberato dall'Assemblea per recepire, in particolare, taluni rilievi della Commissione Bilancio ([DDL 2629/C AR](#))

Al provvedimento, in corso d'esame, sono state apportare **numerosissime modifiche**, alcune delle quali auspicite dall'**ANCE** (si veda, al riguardo, ["Interventi" del 26 settembre 2014](#)) e, per quanto di maggiore interesse, si segnalano le seguenti:

IN MATERIA ECONOMICA E DI OPERE PUBBLICHE:

Interventi sugli assi ferroviari (articolo 1)

Viene previsto, tra l'altro, che negli avvisi, bandi di gara o lettere di invito per la **realizzazione delle opere relative alla tratta ferroviaria Napoli-Bari** sia previsto che la **mancata accettazione, da parte delle imprese, delle clausole contenute nei protocolli di legalità** stipulati con le competenti Prefetture-uffici territoriali del Governo, sulle misure di prevenzione, controllo e contrasto dei tentativi di infiltrazione mafiosa, nonché sulla sicurezza e regolarità dei luoghi di lavoro, **costituisce causa di esclusione dalla gara. Il mancato inserimento di tali previsioni da parte del Commissario comporta la revoca del mandato**, mentre il mancato adempimento degli obblighi indicati nelle predette clausole, nel corso dell'esecuzione del contratto, comporta la risoluzione dello stesso.

Viene prevista, altresì, l'applicazione degli artt. 37, 38 e 39 del D.Lgs 33/2013 relativi agli obblighi di pubblicazione da parte delle P.A. concernenti i contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, i processi di pianificazione, realizzazione e valutazione delle opere pubbliche, nonché gli atti di pianificazione in materia di governo del territorio.

Le spese per l'esecuzione di opere volte all'eliminazione dei passaggi a livello vengono escluse dal computo del patto di stabilità interno per gli anni 2014 e 2015, a condizione che la Rete ferroviaria italiana Spa disponga dei relativi progetti esecutivi di immediata cantierabilità, alla data di entrata in vigore del provvedimento.

Sblocco di opere strategiche (articolo 3)

Tra gli **interventi da finanziare prioritariamente con le risorse revocate per il mancato utilizzo del Fondo sblocca cantieri**, vengono inclusi: l'elettrificazione delle ferrovie Sud Est; il potenziamento del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale Veneto (SFMR); l'ammodernamento della tratta ferroviaria Salerno-Potenza-Taranto; il prolungamento della metropolitana di Genova; la strada statale n. 172 «dei Trulli».

Viene disposto, altresì, che le risorse relative al completamento dell'asse autostradale Salerno-Reggio Calabria, di cui alla delibera CIPE n. 62/2011, siano erogate direttamente ad ANAS Spa a fronte dei lavori già eseguiti.

Opere incompiute e patto di stabilità (articolo 4)

Viene estesa la facoltà di riconvocare la Conferenza di servizi, funzionale al riesame dei pareri ostativi alla realizzazione delle opere, anche per i lavori inseriti nell'Elenco-anagrafe nazionale delle opere incompiute di cui all'art. 44-bis del DL 201/2011, convertito dalla L 214/2011, oltre che per quelli segnalati dai Comuni alla Presidenza del Consiglio dei Ministri dal 2 al 15 giugno 2014. Viene, altresì, disposto il **dimezzamento dei termini previsti per la convocazione della Conferenza**, ai sensi dell'art. 14-ter della L 241/1990, nel caso si proceda a una riconvocazione della stessa.

Viene prevista l'esclusione dai vincoli del patto di stabilità per i pagamenti dei Comuni che riguardino in via prioritaria l'edilizia scolastica, gli impianti sportivi, il contrasto al dissesto idrogeologico e la sicurezza stradale.

Vengono dettate specifiche misure a favore della **ricostruzione dei territori dell'Abruzzo** colpiti dal sisma del 2009 volte, tra l'altro, a disciplinare: la concessione della garanzia dello Stato sui finanziamenti erogati per la ricostruzione; la proroga dei contratti di locazione per nuclei familiari con disabili o in situazioni di disagio economico e sociale; la gestione delle abitazioni del Progetto Case e dei Moduli abitativi provvisori (MAP); l'erogazione e il riconoscimento dei contributi per la ricostruzione di immobili privati.

Integrate le disposizioni dell'articolo 13 del D.L. 31 agosto 2013, n. 102, in materia di **anticipazioni di liquidità agli enti locali** delle risorse autorizzate dal decreto medesimo (complessivamente 7,2 miliardi che si sono aggiunti alle risorse inizialmente stanziato dal D.L. n. 35/2013) **per il pagamento dei debiti commerciali** contratti dagli enti locali. In particolare, con la norma si **autorizza la Cassa depositi e prestiti S.p.A.**, al fine di consentire l'integrale attribuzione delle risorse aggiuntive autorizzate dal D.L. n. 102/2012, **ad acquisire le richieste di anticipazione** di liquidità da parte degli enti locali **non pervenute entro i termini** stabiliti a causa di **errori meramente formali** relativi alla trasmissione telematica.

Integrate le disposizioni dell'articolo 1, comma 10-*bis*, del D.L. n. 35/2013 (pagamento dei debiti delle PA), relativamente al pagamento dei debiti commerciali da parte delle **regioni**, con riferimento specifico al **pagamento dei debiti fuori bilancio**, che presentavano i requisiti per il riconoscimento alla data del 31 dicembre 2012, anche se riconosciuti in bilancio in data successiva.

Concessioni autostradali (articolo 5)

Viene previsto che le **modifiche del rapporto concessorio** da parte dei concessionari di tratte autostradali nazionali, finalizzate a procedure di aggiornamento o revisione delle concessioni, anche mediante l'unificazione di tratte autostradali interconnesse o contigue ovvero complementari, debbano essere **sottoposte al Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti entro il 31 dicembre 2014**, insieme al nuovo piano economico-finanziario corredato di idonee garanzie e di asseverazione da parte di soggetti autorizzati per la stipulazione di un atto aggiuntivo o apposita convenzione unitaria che devono intervenire entro il 31 agosto 2015. Il Ministro delle Infrastrutture trasmette gli schemi di atto aggiuntivo o di convenzione e i relativi piani economico-finanziari, corredati dei pareri prescritti, alle Camere per il parere delle competenti Commissioni parlamentari, che si esprimono entro 30 giorni, decorsi i quali il procedimento può comunque avere corso.

Viene disposto che **gli affidamenti di lavori, forniture e servizi avvengano nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica disciplinate dal Codice dei contratti pubblici** (D.Lgs 163/2006).

Viene precisato che l'attuazione delle disposizioni è subordinata al rilascio del preventivo assenso da parte dei competenti organi dell'Unione europea.

Sono state, inoltre, inserite alcune norme relative alla concessione per la costruzione e la gestione dell'«Autostrada Cispadana», prevedendo che, a decorrere dal 2015, il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti possa subentrare alla Regione Emilia-Romagna nelle funzioni di concedente e conseguentemente in tutti i rapporti attivi e passivi in essere, previo parere del CIPE.

Gestione delle risorse idriche e mitigazione del rischio idrogeologico (articolo 7)

Vengono introdotte alcune disposizioni concernenti, in particolare, le seguenti materie: servizio idrico integrato, mitigazione del rischio idrogeologico, interventi nel settore idrico finanziati con apposito fondo, adeguamento dei sistemi di fognatura e depurazione alle norme europee, esclusione dei sedimenti dalla normativa sui rifiuti.

Riguardo alle attività di progettazione ed esecuzione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico previsti negli accordi di programma stipulati con le Regioni, viene disposto che **i Presidenti delle regioni, subentrati ai Commissari straordinari, possano avvalersi**, sulla base di apposite convenzioni, **non solamente di società in house (come prevede il testo vigente), ma di tutti i soggetti pubblici e privati, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste dal Codice dei contratti pubblici** (D.Lgs 163/06).

Lavori di estrema urgenza (articolo 9)

-Viene precisato che la qualificazione come **interventi di “estrema urgenza”** – vale a dire degli interventi, considerati indifferibili in conseguenza della certificazione da parte dell’ente interessato, anche su impianti, arredi e dotazioni, funzionali alla messa in sicurezza degli edifici scolastici, alla mitigazione dei rischi idraulici e geomorfologici del territorio, all’adeguamento alla normativa antisismica e alla tutela ambientale e del patrimonio culturale – si applica **ai lavori di importo compreso fino alla soglia comunitaria** per i quali si applicano le disposizioni del testo volte a semplificare ed accelerare le procedure concorsuali.

-Con riferimento a tale tipologia di interventi viene **eliminata la disposizione** del testo **che consentiva** alle stazioni appaltanti **di prescindere dalla richiesta della garanzia a corredo dell’offerta** di cui all’art. 75 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 163/2006) e viene **elevato**, da 3 a 10, **il numero di operatori economici da invitare** per l’affidamento dei lavori (di importo inferiore alla soglia comunitaria) secondo la procedura prevista dall’art. 57, comma 6, del Dlgs 163/2006.

-Viene disposto l’assoggettamento dei predetti appalti agli **obblighi informativi** previsti dall’art. 7, comma 8, del D.Lgs. 163/2006 e dall’art. 37 del D.Lgs. 33/2013.

- Viene altresì stabilito che l’Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) può disporre **controlli a campione su tali affidamenti**.

-Viene modificato l’art. 10, co. 1, del D.L. 104/2013, convertito dalla L. 128/2013, includendo il riferimento agli **immobili di proprietà pubblica utilizzati per l’alta formazione artistica, musicale e coreutica (AFAM)** fra quelli per i quali le **Regioni**, per la programmazione triennale 2013-2015, **possono** essere autorizzate dal Ministero dell’Economia, a **stipulare appositi mutui trentennali**, con oneri di ammortamento a carico dello Stato, con la Banca europea per gli investimenti, con la Banca di Sviluppo del Consiglio d’Europa, con la società Cassa depositi e prestiti Spa, e con i soggetti autorizzati all’esercizio dell’attività bancaria, **per interventi straordinari di ristrutturazione, miglioramento, messa in sicurezza, adeguamento antisismico, efficientamento energetico**.

-Viene incrementata, per il 2014, di 2 mln l’autorizzazione di spesa per la realizzazione di **interventi di edilizia** e per l’acquisizione di attrezzature didattiche e strumentali di particolare rilevanza **da parte delle istituzioni AFAM**.

-Viene stabilito che costituiscono **“esigenze imperative connesse a un interesse generale”** – in presenza delle quali il Codice del processo amministrativo (art. 121 del Dlgs 104/2010) consente di conservare efficacia al contratto di aggiudicazione di lavori pubblici che sarebbe altrimenti da annullare perché stipulato in violazione di legge – **quelle funzionali alla tutela della incolumità pubblica**. Viene, altresì, previsto che nei casi di procedure ad evidenza pubblica avviate o da avviarsi ovvero di redazione di verbale di somma urgenza per interventi connessi allo stato di calamità, se le esigenze di incolumità pubblica vengono evidenziate dalla stazione appaltante dinanzi al TAR adito in sede cautelare, **il giudice amministrativo può concedere la sospensione** del provvedimento **solo se ritiene che l’estrema gravità e urgenza** che motivano la domanda cautelare **siano**

prevalenti sulle esigenze di incolumità pubblica. Il TAR dovrà fissare l'udienza per la discussione nel merito del ricorso entro.

-Viene previsto che ai lavori urgenti di realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico, individuati con D.P.C.M. tra quelli previsti negli accordi di programma sottoscritti tra il Ministero dell'ambiente e le Regioni (ai sensi del comma 240 dell'art. 2 della L 191/2009), non si applicano i commi 10 e 10-ter dell'articolo 11 del Dlgs 163/2006, che prevedono, rispettivamente, la stipula del contratto, solo dopo che sono trascorsi trentacinque giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte della stazione appaltante, e la sospensione dell'aggiudicazione del contratto, se proposto ricorso avverso l'aggiudicazione definitiva con contestuale domanda cautelare.

Standard tecnici (articolo 14)

Viene previsto che non possono essere richieste, da parte degli organi competenti, modifiche dei progetti delle opere pubbliche rispondenti a standard tecnici, **più stringenti** rispetto a quelli ("anziché superiori a quelli minimi" come previsto nel testo originario) definiti a livello europeo.

Edilizia sanitaria (articolo 42 - bis)

In materia di edilizia sanitaria vengono, in particolare, modificati i termini temporali, decorsi i quali, in caso di mancato utilizzo delle risorse assegnate, si intendono risolti gli accordi di programma sottoscritti dalle regioni e dalle province autonome. Per gli accordi sottoscritti nel corso del 2013, in caso di mancata utilizzazione, la norma rimodula i termini per la richiesta di ammissione al finanziamento in trenta mesi dalla sottoscrizione dell'accordo (diciotto mesi il termine indicato dall'articolo 1, comma 310, della finanziaria 2006 (legge 266/2005)).

IN MATERIA DI AMBIENTE:

Terre e rocce da scavo (articolo 8)

Vengono inseriti, tra i principi e criteri direttivi per l'adozione del regolamento di riordino e semplificazione della disciplina in materia di gestione delle terre e delle rocce da scavo: l'adozione di specifici criteri e limiti qualitativi e quantitativi per il deposito temporaneo, ad integrazione dell'art. 183 del D.Lgs 152/2006; il **divieto di introdurre livelli di regolazione superiori a quelli previsti dall'ordinamento europeo**; la razionalizzazione e semplificazione del riutilizzo nello stesso sito di terre e rocce da scavo, provenienti da cantieri di piccole dimensioni; la garanzia di livelli di tutela ambientale e sanitaria pari almeno a quelli attualmente vigenti.

Viene previsto, altresì, che la **proposta di regolamento sia sottoposta ad una fase di consultazione pubblica** per la durata di 30 giorni e che il Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare pubblichi entro 30 giorni eventuali controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

Comprensorio Bagnoli-Coroglio (articolo 33)

Viene previsto che il Commissario straordinario del Governo e il Soggetto attuatore, che sono preposti alla formazione, all'approvazione e all'attuazione del programma di risanamento ambientale e del documento di indirizzo strategico per la rigenerazione urbana delle aree di rilevante interesse nazionale ed operano anche in deroga agli artt. 252 e 252-bis del D.Lgs 152/2006 (che disciplinano gli interventi di bonifica e la realizzazione degli accordi di programma per la messa in sicurezza e la riconversione industriale e sviluppo economico dei siti di interesse nazionale), devono comunque **operare nel rispetto delle procedure di scelta del contraente, sia per la progettazione che per l'esecuzione dei lavori**, previste dal Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 163 del 2006). Viene altresì, stabilito che il Soggetto attuatore acquisisca in fase consultiva le proposte del comune di Napoli per la definizione del programma di rigenerazione urbana dell'area di rilevante interesse nazionale - comprensorio Bagnoli-Coroglio.

Bonifiche (articolo 34)

Viene **ridotto dal 20% al 10% l'importo entro il quale gli interventi disposti** dal direttore dei lavori per risolvere aspetti di dettaglio **non configurano**, nel caso di lavori di bonifica e messa in sicurezza di siti contaminati, **varianti in corso d'opera**.

Viene previsto che nei siti inquinati di proprietà degli enti territoriali, nei quali sono in corso o non sono ancora state avviate attività di messa in sicurezza e bonifica, **possono essere realizzati, con esclusione dal patto di stabilità interno, interventi e opere di bonifica, nonché interventi e opere richiesti dalla normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, di manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e infrastrutture e opere lineari** a condizione che tali interventi realizzino opere di pubblico interesse, non pregiudichino né interferiscano con l'esecuzione o il completamento della bonifica, né determinino rischi per la salute dei lavoratori e degli altri fruitori dell'area.

Con una apposita norma vengono, altresì, apportate **modifiche alla procedura semplificata prevista per le operazioni di bonifica** dettata dall'art.242-bis del D.Lgs 152/2006, Codice dell'ambiente. In particolare, viene precisato che la caratterizzazione dei suoli e il relativo progetto di bonifica non sono sottoposti alle procedure ordinarie di approvazione ma alle procedure di controllo dello stesso art.242-bis, finalizzate a verificare il conseguimento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC) nei suoli per la specifica destinazione d'uso. Viene inoltre disciplinata l'attuazione per fasi o lotti funzionali dei progetti di bonifica per i siti contaminati di maggiori dimensioni.

IN MATERIA EDILIZIA E FISCALE:

Agevolazioni per la banda ultralarga (articolo 6)

Con riferimento alla norma del testo che prevede la concessione di un **credito di imposta per interventi volti alla realizzazione di reti di comunicazione elettronica a banda ultralarga**, viene precisato che possono accedere alle agevolazioni gli interventi nuovi, rispetto a quelli previsti in piani industriali o finanziari, alla data di entrata in vigore del provvedimento, per i quali venga presentata **domanda entro il 31 gennaio 2015**.

Modificando l'art. 4 della L 847/1964, le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti in fibra ottica per la banda ultralarga, anche effettuate all'interno degli edifici, **vengono assimilate tra gli oneri di urbanizzazione primaria**.

Viene prevista la possibilità per l'operatore di comunicazione, durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica, di installare a proprie spese gli elementi di rete nei e in appoggio ai percorsi aerei di altri servizi di pubblica utilità, esterni o interni all'immobile, a condizione che non venga alterato l'aspetto esteriore, né che sia recato alcun danno o pregiudizio all'immobile.

Viene disposto, altresì, **l'obbligo per gli edifici di nuova realizzazione con relativa domanda di autorizzazione edilizia presentata dopo il 1° luglio 2015** di dotarsi di impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete, nonché di un punto di accesso. Tale obbligo si applica anche agli interventi per i quali venga richiesto un permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c), del DPR 380/2001, successivamente al 1° luglio 2015. Gli edifici in tal modo equipaggiati potranno ricevere su base volontaria l'etichetta di **"edificio predisposto alla banda larga"**.

Semplificazione in edilizia privata (articolo 17)

Viene **aumentata da 258 a 1.000 euro la sanzione pecuniaria per la mancata presentazione della Comunicazione di inizio lavori (CIL) o della CIL asseverata** (nel caso di manutenzioni straordinarie o di modifiche interne sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, o di modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa).

Vengono **soppresse le norme** che disciplinavano la **misura del contributo per il rilascio del**

permesso di costruire per gli interventi di trasformazione urbana complessi, consentendo allo strumento attuativo di prevedere che le opere di urbanizzazione fossero direttamente messe in carico all'operatore privato che ne restava proprietario.

Viene aggiunto tra i criteri che la regione deve considerare nella redazione delle **tabelle parametriche** che i comuni devono utilizzare **per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** (oltre al criterio di differenziazione tra gli interventi finalizzato ad incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia anziché quelli di nuova costruzione, già previsto dal testo vigente) anche un **criterio di valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso**.

Viene altresì stabilito che tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene **suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il comune e la parte privata** ed erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzarsi nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche. Vengono comunque fatte salve diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

Viene modificata la norma che introduce una nuova ipotesi di **permesso di costruire in deroga anche alle destinazioni d'uso** per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, stabilendo che è esclusa l'applicazione della norma per gli interventi di ristrutturazione urbanistica. Viene, inoltre introdotto, quale requisito per l'applicazione della norma, che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione. Resta fermo, nel caso di insediamenti commerciali, il disposto dell'art. 32 del D.L. 201/2011.

Viene introdotta una **nuova fattispecie di proroga dei termini di efficacia del permesso di costruire** nel caso di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.

In relazione alla norma che prevede, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, una **riduzione del contributo di costruzione** in misura non inferiore al 20%, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, viene stabilito che la riduzione sia applicabile nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

In merito alla norma che consente il rilascio di un **permesso di costruire convenzionato** qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, viene previsto che la convezione - che specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, che resta la fonte di regolamento degli interessi - debba essere approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale.

Con una apposita norma viene previsto che le regioni a statuto ordinario emanino norme per la disciplina relativa all'effettuazione dei controlli sull'attività edilizia libera entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge.

In relazione alla norma che consente, tra l'altro, che l'amministrazione comunale possa favorire, nel caso lo strumento urbanistico abbia individuato gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione, la **riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione alternative all'espropriazione** - viene stabilito che le citate forme di compensazione **devono incidere sull'area interessata e non implicare aumenti della superficie coperta**.

Viene previsto che **all'amministrazione comunale** - al fine di garantire che gli interventi di manutenzione straordinaria e le modifiche interne sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa effettuati con semplice CIL non riguardino le parti strutturali - **deve essere trasmessa non solo la CIL asseverata ma anche l'elaborato progettuale**. Viene precisato,

altresì, che il tecnico che assevera la CIL deve **attestare anche la compatibilità dell'intervento con la normativa sismica e sul rendimento energetico nell'edilizia**.

Viene stabilito che **la comunicazione di inizio lavori (CIL) debba essere integrata con la comunicazione di fine lavori** al fine di svincolare il soggetto interessato dall'obbligo di provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Viene previsto **l'obbligo delle regioni di adeguare entro 90 giorni** dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge la propria legislazione ai principi stabiliti dalla norma che introduce l'art.23 bis del Testo unico per l'edilizia sul mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.

Viene modificata la previsione in base alla quale **per gli interventi di manutenzione straordinaria effettuabili semplicemente previa CIL** (definiti dall'art. 6, comma 2, lett. a) del T.U. edilizia) il contributo di costruzione è commisurato alle sole opere di urbanizzazione – prevedendo, quali condizioni di applicabilità, che gli interventi **comportino aumento del carico urbanistico e della superficie calpestabile**.

Vengono introdotte **sanzioni pecuniarie da 2.000 a 20.000 euro in caso di inottemperanza accertata** all'ingiunzione di demolizione degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Viene **esclusa l'applicazione della norma sul raddoppio dei termini dell'istruttoria**, relativa alle istanze di permesso di costruire nei casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento, **per i comuni obbligati all'esercizio in forma associata della funzione fondamentale della pianificazione urbanistica ed edilizia**, prima che sia decorso un anno dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge.

*In corso d'esame in Commissione era stata inserita una norma con cui si prevedeva a fronte di una **riduzione al 4% dell'IVA sugli interventi di recupero edilizio un corrispondente aumento dell'imposta dal 4% al 10% per le nuove costruzioni**, poi **soppressa** in seguito al rinvio in Commissione, deliberato dall'Aula, per accogliere i rilievi della Commissione Bilancio, come fortemente auspicato dall'**ANCE** (vedi, al riguardo, notizia di [**"Interventi ANCE" del 23 ottobre 2014**](#)).*

Regolamento unico edilizio (articolo 17 bis)

Con l'introduzione di una apposita norma aggiuntiva al DPR 380/2001 (TU edilizia) viene prevista, in sede di Conferenza unificata, la conclusione di accordi o intese per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo al fine di semplificare ed uniformare le norme e gli adempimenti.

Liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo (articolo 18)

– Con riferimento alla norma del testo sulle grandi locazioni ad uso non abitativo che consente alle parti di concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni vigenti, viene **elevato da 150.000 a 250.000 euro l'importo contrattuale minimo per l'applicazione delle norme** e vengono **esclusi** dalla liberalizzazione i **locali qualificati di interesse storico** a seguito di provvedimento regionale o comunale.

– Viene, altresì, precisato che tali disposizioni non si applicano ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge e che ai giudizi in corso alla medesima data continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni previgenti.

Esenzione da imposte degli accordi di riduzione dei canoni di locazione (articolo 19)

– Viene previsto che nella definizione degli accordi di riduzione dei canoni di locazione, anche nell'ambito di iniziative intraprese da agenzie o istituti per le locazioni, **le parti possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori**, in relazione ai contratti di cui all'art. 2, commi 1, 3 e 5, della L. 431/1998 (contratti c.d. "4+4" e contratti a canone concordato "3+2").

– Viene, altresì, disposto che il conduttore, con propria comunicazione, può avanzare richiesta motivata di riduzione del canone contrattuale e che, ove la trattativa si concluda con la

determinazione di un canone ridotto, **è facoltà dei Comuni riconoscere un'aliquota ridotta dell'IMU.**

Misure per il rilancio del settore immobiliare (articolo 20)

Viene modificato il D.Lgs. n. 122 del 2005, in merito ai requisiti per l'accesso alle prestazioni del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, precisando con una disposizione interpretativa che il requisito non viene meno anche nei casi di **acquisto della proprietà o di conseguimento dell'assegnazione in virtù di accordi negoziali o di aggiudicazione di asta**, avvenuti in qualunque procedura esecutiva.

Incentivazione investimenti abitazioni in locazione (articolo 21)

- La deduzione Irpef, prevista dal testo per l'acquisto di unità immobiliari di nuova costruzione o per interventi di ristrutturazione edilizia, viene da un lato **estesa anche agli immobili oggetto di interventi restauro e di risanamento conservativo**, e dall'altro **limitata** alle operazioni riguardanti unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova costruzione **invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione del provvedimento.**

- All'acquirente è riconosciuta oltre alla deduzione dal reddito del 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile, nel limite massimo di spesa di 300.000 euro, come previsto da testo originario, **anche gli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari.**

- Resta confermata la condizione (*inizialmente soppressa dalla Commissione Ambiente, e poi, reinserita in seguito al rinvio in Commissione, deliberato dall'Aula, per accogliere i rilievi della Commissione Bilancio*) che l'unità immobiliare acquistata - per ottenere il predetto beneficio - deve essere destinata entro sei mesi alla locazione per almeno otto anni. È stata, invece, soppressa la condizione in base alla quale doveva trattarsi di "immobile costruito su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o su quelle quali sono già riconosciuti diritti edificatori".

-Viene consentito alle **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 predette agevolazioni fiscali, a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore dell'alloggio sociale, a determinate condizioni.

Disciplina contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili - rent to buy (articolo 23)

Con riferimento alla norma del testo che disciplina civilisticamente la fattispecie del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, prevedendo l'immediata concessione del godimento dell'immobile con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, viene disposto che le parti debbano **indicare nel contratto la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire**, qualora non sia esercitato il diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.

Semplificazione amministrativa e accelerazione procedure in materia di beni culturali (articolo 25)

Viene modificata la disciplina dei poteri di autotutela dell'amministrazione pubblica di cui alla L.241/90 sul procedimento amministrativo. In particolare, viene **limitata, nelle ipotesi di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), la possibilità per l'amministrazione di assumere determinazioni in via di autotutela**, solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente. **Sulla facoltà di revoca del provvedimento amministrativo** ad efficacia durevole viene previsto che la revoca per mutamento

della situazione di fatto è possibile solo ove tale mutamento fosse “non prevedibile al momento dell’adozione del provvedimento” e, per quanto riguarda le ipotesi di una nuova valutazione dell’interesse pubblico originario viene esclusa la revoca dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici.

Le norme introdotte hanno contenuti analoghi alle disposizioni di cui all’articolo 5 del disegno di legge del Governo sulla riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche, attualmente all’esame della Commissione Affari costituzionali del Senato (DDL 1577/S).

Valorizzazione immobili pubblici inutilizzati (articolo 26)

Con riferimento alla norma del testo che detta disposizioni per il recupero degli immobili pubblici inutilizzati, viene attribuita priorità di valutazione ai:

-progetti di recupero di immobili a fini di edilizia residenziale pubblica (ERP), da destinare a nuclei familiari utilmente collocati nelle graduatorie comunali per l’accesso ad alloggi di edilizia economica e popolare e a nuclei sottoposti a provvedimenti di rilascio per morosità incolpevole;
-nonché agli immobili da destinare ad autorecupero, affidati a cooperative composte esclusivamente da soggetti aventi i requisiti per l’accesso all’ERP.

IN MATERIA FINANZIARIA:

Potere sostitutivo nell’utilizzo dei fondi europei (articolo 12)

Viene specificato che, qualora – nei casi di inerzia, ritardo o inadempimento dell’attuazione di piani, programmi ed interventi cofinanziati dall’Unione europea, ovvero dell’utilizzo del fondo nazionale per le politiche di coesione – il Presidente del Consiglio dei ministri proponga al CIPE il definanziamento e la riprogrammazione delle risorse non impegnate, per tali risorse dovrà **restar fermo il principio della territorialità**.

Fondo di rotazione per assicurare la stabilità finanziaria degli enti territoriali e del Fondo di solidarietà comunale (art.43)

Vengono introdotte disposizioni volte a **limitare**, per l’anno 2014, l’applicazione di talune **sanzioni** previste dalla normativa vigente per il mancato rispetto del **patto di stabilità interno** 2013 da parte degli enti locali.

A modifica dell’articolo 32, comma 3, del D.L. n. 66/2014, **viene ridotta** dal 95 al **75%** la **percentuale dei pagamenti** di debiti che le amministrazioni regionali devono aver **certificato**, al fine di **poter accedere** all’erogazione di anticipazioni di liquidità a valere sulla **ulteriore dotazione aggiuntiva per il 2014** della “Sezione regioni”, derivante ad eventuali disponibilità relative ad anticipazioni attribuite precedentemente e non ancora erogate, anche per eventuali verifiche negative in merito al rispetto degli adempimenti richiesti alle Regioni.

Nel corso dell’esame in Aula sono stati accolti dal Governo, tra l’altro, due Ordini del giorno (n.26, firmatario l’On. Salvatore Matarrese del Gruppo SCpl e n.29 – testo modificato nel corso della seduta, firmataria l’On. Dorina Bianchi, del Gruppo NCD) in cui, con riferimento alla norma di cui al comma 2-bis, dell’art.38 del Codice dei lavori pubblici (inserito dall’art. 39 del DL 90/2014, convertito dalla L.114/2014), che prevede, in caso di mancanza, incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e delle dichiarazioni sostitutive, l’obbligo per il concorrente di pagamento, in favore della stazione appaltante, di una sanzione pecuniaria stabilita nel bando di gara, il cui versamento è garantito da una apposita cauzione, si impegna il Governo, come auspicato dall’**ANCE**, *“a valutare la possibilità di adottare le opportune iniziative volte a sopprimere la previsione della sanzione pecuniaria, ovvero, in subordine, a chiarire che l’applicazione della suddetta sanzione sia riferita unicamente all’ipotesi in cui il concorrente decida di produrre le dichiarazioni mancanti o incomplete, eliminando la necessità di produrre cauzione a sua copertura e rideterminando gli importi minimi e massimi della sanzione, in ragione dei costi effettivi legati all’espletamento del procedimento*

suppletivo di verifica della regolarità delle dichiarazioni integrate dal concorrente”.

Il decreto legge, che scade l'11 novembre p.v., passa ora alla seconda lettura del Senato.

Per i contenuti del provvedimento, come approvato dal Governo, si veda precedente del [19 settembre 2014](#).

In allegato gli ordini del giorno n.26 e n.29 accolti dal Governo.

18094-OdG n.29 accolto dal Governo.pdf[Apri](#)

18094-OdG n.26 accolto dal Governo.pdf[Apri](#)