

Prot. n°119/C/2023

Pregg.mi Sigg.
Soci Ordinari
LORO SEDI

Ragusa, 2 Marzo 2023

OGGETTO: **Milleproroghe 2023: nuove regole su polizza decennale postuma e titoli edilizi.**

È stata pubblicata la legge di conversione (Legge n. 14 del 24/2/2023) del Decreto-Legge n. 198/2022 "**Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi**" ([nostra circolare n°114/C/2023](#)) nell'ambito della quale sono state inserite due norme che soddisfano pienamente le aspettative dell'ANCE. Si tratta, in particolare, della norma che ridefinisce il periodo transitorio per l'utilizzo del modello standard di polizza postuma decennale e di quella che contiene un ulteriore rinvio dei termini dei titoli edilizi e delle convenzioni urbanistiche.

Di seguito, un commento sulle disposizioni di interesse per l'edilizia privata e l'autotrasporto.

IMMOBILI DA COSTRUIRE – MODELLO STANDARD POLIZZA POSTUMA DECENNALE

- **Articolo 12 comma 6-bis del decreto legge** – stabilisce che **il nuovo modello standard di polizza postuma decennale non si applica agli immobili per i quali il titolo edilizio sia stato rilasciato prima del 5 novembre 2022** (data di entrata in vigore dell'obbligo di utilizzo del nuovo modello standard). La norma offre una risposta positiva ad alcune problematiche che erano emerse nella prassi e che stavano ostacolando anche la stipula degli atti definitivi di compravendita in conseguenza dell'obbligo di adeguamento al modello standard. L'articolo 3 del DM 154/2022 nell'individuare una data di decorrenza di efficacia, molto ravvicinata rispetto alla data della sua pubblicazione, non aveva, infatti, tenuto conto delle difficoltà oggettive che gli operatori avrebbero incontrato nel doversi adeguare con un termine estremamente ridotto. In allegato l'analisi e il commento al modello standard di polizza postuma decennale aggiornato con le novità.

PROROGA STRAORDINARIA PERMESSI DI COSTRUIRE, SCIA E CONVENZIONI URBANISTICHE

- **Articolo 10, comma 11-decies del decreto legge – estende da 1 a 2 anni la proroga dei termini prevista dal Decreto Legge 21/2022 cd. “Ucraina” per i permessi di costruire, le Scia e le convenzioni urbanistiche**, ampliandone anche l’ambito di applicazione ai permessi di costruire rilasciati o formati fino al 31 dicembre 2023, alle Scia presentate fino al 31 dicembre 2023 e alle convenzioni urbanistiche comunque denominate formati fino al 31 dicembre 2023 (*in precedenza tali termini erano tutti fissati 31 dicembre 2022*).

Si tratta di una norma sollecitata dall’Ance ed introdotta al fine di venire incontro alla perdurante situazione di difficoltà negli approvvigionamenti dei materiali e degli incrementi eccezionali dei loro prezzi. In allegato la nota tecnica con l’analisi e approfondimento della norma.

RIORDINO NORMATIVO SULLE FONTI RINNOVABILI

- **Articolo 1, comma 9 della legge di conversione – proroga da 12 a 16 mesi il termine (contenuto nel comma 4 dell’articolo 26 della legge sulla concorrenza 2021 – L. n. 118/2022) per procedere al riordino e alla semplificazione**, attraverso l’emanazione di uno o più decreti legislativi della disciplina sulle **fonti energetiche rinnovabili**. Nonostante la proroga è auspicabile che venga effettivamente razionalizzata l’articolata disciplina in materia di fonti rinnovabili che ad oggi trova i suoi riferimenti normativi in diversi provvedimenti e singole modifiche che si sono succedute nel tempo spesso creando sovrapposizioni e contrasti interpretativi.

AFFITTI IMMOBILI ALLA PA

- **Articolo 3, comma 4 del decreto legge – proroga per tutto il 2023 la sospensione dell’aggiornamento Istat** per i canoni di locazione passiva (modificando per l’ennesimo anno consecutivo le scadenze di cui all’articolo 3, comma 1, D.L. 95/2012). La proroga è fortemente negativa in quanto l’obiettivo di razionalizzare la spesa pubblica non si ritiene tale da poter giustificare una disposizione che inizialmente doveva essere temporanea e relativa al solo al triennio 2012-2014 ma che, di fatto, si è tradotta in una clausola impositiva che i proprietari privati sono costretti a tollerare nell’ambito di un rapporto contrattuale di natura privatistica. In quanto tale la norma costituisce l’ennesima compressione dei principi della libera contrattazione e una lesione degli ordinari principi di correttezza e trasparenza che dovrebbero sempre caratterizzare i rapporti tra lo Stato ed il cittadino.

TRASPORTI ECCEZIONALI – LINEE GUIDA

- **Articolo 10, comma 6 del decreto legge – proroga al 31 dicembre 2023 l'entrata in vigore delle Linee Guida per i trasporti in condizioni di eccezionalità** contenute nel decreto MIT 28 luglio 2022 n. 242. In sostanza per tutto il 2023 viene meno il limite a 86 tonnellate nel rilascio di autorizzazioni per i trasporti eccezionali, i quali quindi possono essere autorizzati, laddove esistano le condizioni, anche fino a 108 tonnellate effettuati mediante complessi di veicoli a otto o più assi.

REVISIONE MACCHINE OPERATRICI

Si segnala che il decreto in commento non ha previsto una nuova proroga al calendario per la revisione delle macchine operatrici che pertanto è rimasto invariato:

- a) per i veicoli immatricolati entro il 31 dicembre 1983 – 31 dicembre 2022;
- b) per i veicoli immatricolati dal 1° gennaio 1984 al 31 dicembre 1996 – 31 dicembre 2023;
- c) per i veicoli immatricolati dal 1° gennaio 1997 al 31 dicembre 2019 – 31 dicembre 2024;
- d) per i veicoli immatricolati dopo il 1° gennaio 2020 – quinto anno successivo alla fine del mese di prima immatricolazione.

Non risulta, ad oggi, ancora pubblicato il decreto sulle modalità tecniche per effettuare la revisione per cui si ritiene, che salvo diverse indicazioni da parte degli organi competenti, le scadenze indicate siano di fatto “congelate”.

In Allegato Il testo della legge di conversione n. 14/2023, il testo del decreto-legge n. 198/2022 con le norme di interesse evidenziate in giallo nonché le note di commento e approfondimento sul modello standard di Postuma Decennale e sulla Proroga Straordinaria.

Cordiali saluti

Il Direttore

(Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino)
