

Edilizia, paesaggio e ambiente: mappa delle semplificazioni 2009 - 2015

ANCE – Direzione Legislazione Mercato Privato

Marzo 2015

L. 69/2009 <i>Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, ecc.</i>	Modifiche alla legge 241/90 in materia di procedimento amministrativo Riduzione dei tempi procedurali: 30 giorni (e non più 90) sono il limite massimo per la chiusura dei procedimenti amministrativi, salvo che tramite appositi regolamenti, siano stabiliti termini diversi (comunque non superiori a 90 giorni). Termini maggiori (max 180 gg.) potranno essere definiti per particolari procedimenti. La norma non si applica ai procedimenti concernenti i beni culturali e paesaggistici, per i quali permangono i termini stabiliti dal Decreto legislativo 42/2004) altrettanto vale per la materia ambientale. Responsabilità per omissione della p.a.: introdotto il principio del risarcimento del danno ingiusto, cagionato dall'inosservanza dolosa o colposa del termine di conclusione del procedimento da parte delle pubbliche amministrazioni nonché dei soggetti privati che esercitano attività amministrativa. Attività consultiva: ridotti i termini entro cui devono essere resi i pareri obbligatori (20 giorni dal ricevimento della richiesta). Per quelli facoltativi gli organi preposti saranno tenuti a dare immediata comunicazione del termine entro il quale il parere sarà reso (max 20 giorni). In caso di decorrenza del termine: senza che sia stato comunicato il parere obbligatorio l'amministrazione può decidere di procedere indipendentemente dall'acquisizione dello stesso (il cosiddetto silenzio facoltativo); senza che sia stato comunicato il parere facoltativo o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, l'amministrazione richiedente dovrà sempre procedere indipendentemente dall'espressione dello stesso. Conferenza dei servizi: è stato previsto che alla stessa siano convocati i soggetti proponenti il progetto, ma senza diritto di voto. Possono, inoltre, partecipare, senza diritto di voto, i concessionari e i gestori di pubblici servizi solo nel caso in cui il procedimento amministrativo o il progetto dedotto in conferenza implichi loro adempimenti ovvero abbia effetto diretto o indiretto sulle loro attività nonché le amministrazioni preposte alla gestione delle eventuali misure pubbliche di agevolazione.
D.P.R. 139/2010 <i>Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli</i>	Procedura semplificata autorizzazione paesaggistica In attuazione dell'art. 146, comma 9, del Dlgs 42/2004, il DPR 139/2010 ha previsto una procedura semplificata dell'autorizzazione paesaggistica per interventi di lieve entità quali ad esempio: - ampliamenti non superiori al 10% del volume originario e comunque non superiori a 100 mc

<i>interventi di lieve entità</i>	- interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma - interventi sui prospetti degli edifici quali aperture di porte e finestre - interventi sulle coperture degli edifici quali rifacimento del tetto - interventi che si rendono necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica o per il contenimento dei consumi energetici degli edifici - realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziali, collocate fuori terra ovvero totalmente o parzialmente interrato, con volume non superiore a 50 mc. - realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino e manufatti consimili aperti su più lati con superficie non superiore a 30 mq. - interventi di adeguamento della viabilità esistente tra cui anche quelli relativi alla realizzazione di parcheggi a raso a condizione che assicurino la permeabilità del suolo, sistemazione e arredo di aree verdi.
D.L. 40/2010 cd. "decreto incentivi" convertito in L. 73/2010	Modifiche al TU edilizia (DPR 380/2001) <i>Ampliamento della categoria degli interventi edilizi soggetti ad attività edilizia libera e introduzione della Comunicazione di inizio lavori (CIL):</i> il provvedimento ha introdotto tre fattispecie di attività edilizia libera: - quelle che non richiedono l'assolvimento di nessun obbligo; - quelle che sono soggette a comunicazione di inizio lavori (Cil); - quelle per le quali si deve presentare una comunicazione ed una relazione tecnica. Tra le attività liberalizzate vi è la manutenzione straordinaria (per la quale prima era necessaria la Dia), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che gli interventi non riguardino parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici. Per tale intervento è stato previsto che l'esecuzione sia subordinata alla presentazione di una comunicazione di inizio lavori (Cil) con l'obbligo di trasmettere all'amministrazione comunale una relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato oltre al nominativo dell'impresa esecutrice. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica sono sanzionate con una somma pari a 258 euro. Tale sanzione può essere ridotta di due terzi se la comunicazione viene effettuata spontaneamente nel corso dell'intervento.

D.L. 78/2010

Misure urgenti in materia
di stabilizzazione
finanziaria e di
competitività economica
convertito in L. 122/2010

Modifiche alla legge 241/90 in materia di procedimento amministrativo

Introduzione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA): viene rinnovato integralmente l'articolo 19 della legge 241 del 1990 prevedendo al posto della Dia la Scia. Basta una segnalazione certificata di inizio attività da presentare all'amministrazione competente al fine di poter iniziare un'attività (senza più dover attendere 30 giorni), corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati corredate dagli elaborati tecnici. A dettare maggiori chiarimenti sull'ambito di applicazione della Scia nel settore edilizio è intervenuta successivamente una nota del ministero per la Semplificazione normativa del 16/07/2010 n. 1340, che ne ha affermato la piena operatività.

La Scia, in pratica, si applica a:

- interventi di manutenzione straordinaria che incidono su aspetti strutturali; risanamento e restauro; ristrutturazione edilizia cd. "leggera";
- varianti in corso d'opera al permesso di costruire.

Non trova applicazione nei casi di Dia alternativa al permesso di costruire (art. 22, comma 3 del dpr 380/201).

Conferenza di servizi: le modifiche al procedimento in conferenza servizi riguardano in particolare:

- la previsione che in caso di opera o attività soggetta ad autorizzazione paesaggistica il Soprintendente si esprima in via definitiva nell'ambito della conferenza di servizi in ordine a tutti i provvedimenti di sua competenza;
- l'estensione della regola in base alla quale si considera acquisito l'assenso dell'amministrazione il cui rappresentante non abbia espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata in sede di conferenza di servizi anche alle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o della tutela della salute e dell'incolumità pubblica, con esclusione dei provvedimenti in materia di Via, Vas e Aia;
- l'estensione del motivato dissenso e delle modifiche progettuali per conseguire l'assenso anche alle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o della tutela della salute e dell'incolumità pubblica;
- la previsione con cui si stabilisce che la mancata partecipazione o la ritardata conclusione della conferenza di servizi è valutata ai fini della responsabilità disciplinare amministrativa anche ai fini della retribuzione di risultato, salvo il diritto del privato di dimostrare il danno derivante dalla mancata osservanza del termine di conclusione del procedimento.

D.P.R. 160/2010 <i>riordino Sportello Unico per le attività produttive</i>	Sportello unico attività produttive (SUAP) Rispetto al Dpr 447/1998, la disciplina del SUAP risulta non solo più snella e veloce, grazie anche all'obbligatoria informatizzazione dei procedimenti (domande, risposte, relazioni fra p.a.), ma anche più organica ed esaustiva. Il Suap è l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti relativi all'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi ed agli interventi di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento di impianti produttivi; le altre p.a. non possono interfacciarsi direttamente con l'interessato e, qualora ricevano domande direttamente da parte dello stesso, devono trasmetterle al Suap.
D.L. 70/2011 cd. "decreto sviluppo" <i>Prime disposizioni urgenti per l'economia</i> <i>convertito in L.106/2011</i>	Modifiche al Tu edilizia Dpr 380/2001) e ulteriori disposizioni Chiarimenti sulla SCIA: sulla base della nota del Ministero per la Semplificazione normativa del 16/07/2010 n. 1340 vengono forniti dei chiarimenti in merito alla SCIA. In particolare si chiarisce che: • la Scia sostituisce la Dia (Denuncia di inizio attività) in edilizia con esclusione dei casi in cui, in base alla normativa statale o regionale, la denuncia sia alternativa o sostitutiva del permesso di costruire (cd. SuperDia); • restano ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, alle responsabilità ed alle sanzioni previste in materia di Dia dal T.U. edilizia; • nel caso di immobili vincolati la Scia opera una volta acquisito l'assenso dell'ente competente alla relativa tutela; • nei casi di Scia in edilizia il termine a disposizione dell'amministrazione comunale per adottare provvedimenti di divieto dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi è ridotto da sessanta a trenta giorni. Silenzi assenso sul permesso di costruire: introduzione del silenzio-assenso qualora sia decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo che sostituisce il precedente regime basato sul silenzio-rifiuto. Regolarizzazione automatica delle difformità parziali nel limite del 2% delle misure progettuali: non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o SuperDia) quando le variazioni apportate, rispetto al progetto originario, su altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta non sono superiori, per singola unità immobiliare, al 2%. Si tratta, in altre parole, di una regolarizzazione automatica, che opera sotto il profilo della normativa urbanistico edilizia, delle lievi difformità verificatesi durante la fase costruttiva rispetto al progetto

assentito.

Trascrizione nei registri immobiliari dei contratti di trasferimento dei diritti edificatori: si prevede che i contratti di trasferimento dei diritti edificatori sono soggetti a trascrizione nei registri immobiliari (viene aggiunto un nuovo punto 2 bis all'art. 2643 del Codice Civile). La questione si lega al tema del trasferimento dei diritti edificatori che ha assunto da alcuni anni importanza grazie alla diffusione degli istituti della perequazione, della compensazione e della premialità. Il trasferimento dei diritti edificatori viene quindi ad essere annoverato nella categoria dei diritti aventi efficacia reale e ciò serve ad assicurare la relativa trascrizione nei registri immobiliari ai fini dell'opponibilità verso i terzi.

Approvazione dei piani attuativi in Giunta comunale: i piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale anziché dal Consiglio comunale.

Validità dei piani attuativi: viene integrato il testo dell'art. 17 della legge 1150/1942 prevedendo la possibilità, una volta decorso il termine per l'esecuzione del piano e qualora il comune non provveda a presentare un nuovo piano per la parte rimasta inattuata, di dare comunque attuazione a singoli comparti o sub comparti del piano attuativo. I subcomparti sono approvati dal Consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di formazione dei piani attuativi e non costituiscono variante urbanistica.

Autorizzazione paesaggistica: viene abrogata la norma di cui all'art. 146, comma 11, del d.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali" nella parte in cui prevede che il provvedimento di autorizzazione paesaggistica acquista efficacia decorsi trenta giorni dal suo rilascio.

Valutazione ambientale strategica: dall'ambito di applicazione della valutazione ambientale strategica (VAS) e della connessa verifica di assoggettabilità sono esclusi i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante allo strumento sovraordinato.

Vincolo culturale: passa da 50 a 70 anni il termine della decorrenza del vincolo automatico previsto dal Dlgs 42/2004 per gli immobili pubblici e per quelli appartenenti a persone giuridiche private senza scopo di lucro che presentano un interesse artistico, storico o archeologico. Questi immobili, qualora l'autore dell'opera non sia più vivente e l'esecuzione risalga ad oltre 70 anni, sono sottoposti automaticamente a vincolo culturale (e quindi alle disposizioni del Codice) fino a quando non verrà effettuata dal Ministero dei beni culturali la verifica circa l'effettiva sussistenza

	dell'interesse pubblico con possibilità di eliminare il vincolo. Ulteriori semplificazioni: in virtù del principio di trasparenza dell'azione amministrativa e al fine di ridurre gli oneri amministrativi a carico dei privati, viene previsto che i Comuni pubblicino sui propri siti internet gli elaborati tecnici allegati alle Delibere di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici o alle loro varianti. Tale adempimento va ad integrare quello già previsto, in linea generale, per tutte le amministrazioni pubbliche relativo alla pubblicazione on line di tutti gli atti e provvedimenti amministrativi aventi effetto di pubblicità legale. Riqualificazione incentivata delle aree urbane degradate: introdotte a livello statale delle misure volte ad incentivare le operazioni di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione urbana anche con interventi di demolizione e ricostruzione con la previsione di: incrementi volumetrici; delocalizzazione delle volumetrie in altre aree; modifiche delle destinazioni d'uso; modifiche della sagoma. Scopo della normativa è quella di imprimere un'accelerazione a questi interventi attraverso il riconoscimento di questi incentivi e semplificazioni procedurali. Il decreto ha, in particolare, previsto due termini perentori per l'emanazione delle relative leggi regionali di attuazione (entrambi scaduti rispettivamente il 10 settembre e il 11 novembre 2011) alla cui scadenza, e fino all'entrata della normativa regionale, ha attribuito determinate conseguenze giuridiche, tra cui quella dell'immediata applicazione della normativa statale in assenza di una legge regionale (premialità del 10% e 20% e possibilità di mutare la destinazione d'uso purchè si tratti di destinazioni tra di loro compatibili o complementari oppure procedere alla delocalizzazione delle relative volumetrie e modifiche della sagoma). Con la Legge di stabilità (Legge n. 190/2014) è stata fornita al comma 271 un'interpretazione autentica dell'art. 5 commi 9 e 14 della Legge 106/2011 con cui si è stabilito che tali incentivi prevalgono sul piano regolatore o sul piano attuativo o particolareggiato.
D.L. 201/2011 <i>Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici</i> <i>convertito in L. 214/2011</i>	Modifiche al Tu edilizia (Dpr 380/2001) Esclusione della gara per le opere di urbanizzazione primaria a scomputo: ha introdotto il comma 2 bis nell'art. 16 del DPR 380/2001 "Testo Unico Edilizia" che si aggiunge alla disciplina degli articoli 32, comma 1, lettera g) e 122, comma 8 del D.Lgs. 163/2006 "Codice appalti pubblici": il titolare del permesso di costruire può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria (dal 1 gennaio 2012 è pari a € 5.000.000) elencate al comma 7 dello stesso art. 16 del TUE.

D.L. 5/2012 cd. "decreto semplificazioni" convertito in L. 35/2012	Modifiche alla Legge 122/1989 , alla Legge 241/90 e ulteriori disposizioni Parcheggi pertinenziali: i parcheggi della “Legge Tognoli” (L. 122/1989) possono essere venduti a determinate condizioni. Pur confermando il legame pertinenziale tra il posto auto e l’immobile, il decreto consente la cedibilità del posto auto realizzato su area privata, purché lo stesso mantenga l’esclusiva destinazione a parcheggio e diventi pertinenza di altro immobile sito nello stesso Comune. Non solo i parcheggi realizzati su aree private possono essere ceduti separatamente dall’unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, ma a determinate condizioni, anche quelli su aree pubbliche o nel sottosuolo delle stesse. I parcheggi realizzati su aree pubbliche (ai sensi dell’art. 9, comma 4 della legge 122/1989) possono essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale alla presenza alternativa delle seguenti condizioni: • una previsione espressa in tal senso nell’ambito della convenzione stipulata con il comune; • una apposita autorizzazione del comune alla vendita separata del posto auto. Conseguenze della mancata o tardiva emanazione del provvedimento amministrativo: sia la mancata (come previsto nella formulazione originaria della norma) sia la tardiva emanazione del provvedimento determinano una responsabilità disciplinare e contabile del dirigente e del funzionario inadempiente. Si prevede la facoltà per il privato, in casi di inutile decorso del termine per la relativa conclusione del procedimento, di rivolgersi al dirigente individuato nella struttura come il soggetto titolare del potere sostitutivo affinché concluda il procedimento, attraverso le strutture competenti o con la nomina di un commissario, entro un termine pari alla metà di quello originariamente previsto. Semplificazioni delle procedure amministrative mediante SCIA: le attestazioni e le asseverazioni dei tecnici abilitati vanno allegate alla SCIA solo nel caso in cui queste siano espressamente previste dalle norme vigenti. Regolamento autorizzazione paesaggistica per interventi di lieve entità: adozione entro un anno dall’entrata in vigore del decreto, di un regolamento volto a dettare disposizioni modificative e integrative al DPR 139/10 relativo al rilascio dell’autorizzazione paesaggistica per interventi di lieve entità, al fine di precisare gli interventi di lieve entità e operare ulteriori semplificazioni procedurali.
D.L. 83/2012 Misure urgenti per la	Sportello unico edilizia: dal 13 febbraio 2013, lo Sportello Unico Edilizia costituisce l’unico punto di accesso per tutti i nulla osta, pareri ecc. necessari al rilascio del permesso di costruire.

<i>crescita del Paese</i> <i>convertito in L. 134/2012</i>	Procedimento permesso di costruire: il decreto ha nuovamente modificato il procedimento per il rilascio del permesso di costruire (art. 20 del Dpr 380/2001). In particolare ha previsto che, se entro il termine istruttorio di 60 giorni non intervengono le intese, concerti, nulla osta etc. delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate (sempre se tale dissenso non è fondato sull'assoluta incompatibilità), il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi. Le amministrazioni che hanno espresso parere positivo potranno non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si terrà conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per la determinazione motivata di conclusione del procedimento. Qualora sia indetta la conferenza di servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento costituirà ad ogni effetto titolo per la realizzazione dell'intervento. Documentazione amministrativa: si prevede l'obbligo per le amministrazioni di acquisire d'ufficio la documentazione catastale e gli altri documenti già in possesso della pubblica amministrazione. Comunicazione inizio lavori: estensione della comunicazione di inizio lavori a due nuove categorie di intervento: modifiche interne sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, mutamenti d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa.
D.P.R. 59/2013 <i>Disciplina della autorizzazione unica ambientale</i>	Autorizzazione Unica Ambientale L' "Autorizzazione unica ambientale" , salvo diversa previsione da parte delle Regioni, sostituisce fino a sette titoli abilitativi in campo ambientale richiesti dalle normative di settore e in particolare: • autorizzazione agli scarichi ai sensi degli artt. 124-127 del Codice dell'Ambiente (D.Lgs. 152/2006) es.: acque reflue, scarichi industriali, acque meteoriche contaminate; • comunicazione preventiva per l'uso agronomico di effluenti di allevamento, di acque di vegetazione dei frantoi oleari e di acque reflue provenienti dalle aziende di cui all'articolo 112 del Codice dell'Ambiente (D.Lgs. 152/2006) ; • autorizzazione alle emissioni in atmosfera; • autorizzazione generale per impianti con emissioni scarsamente rilevanti agli effetti dell'inquinamento atmosferico; • comunicazione o nulla osta per l'impatto acustico; • autorizzazione all'uso agronomico dei fanghi di depurazione di cui al D.Lgs. 92/; • comunicazioni in materia di auto smaltimento e recupero agevolato di rifiuti pericolosi e non pericolosi di cui

<i>Intesa in Conferenza Unificata</i> <i>marzo 2015</i>	agli articoli 215 e 216 del Codice dell'Ambiente (D.Lgs. 152/2006). Su proposta del ministro dell'Ambiente e del ministro per la Semplificazione e la pubblica amministrazione, di concerto con il ministro dello Sviluppo economico, la Conferenza Unificata ha approvato l'Intesa sul modello unificato e semplificato per la richiesta di AUA. Entro giugno le Regioni che non hanno ancora provveduto sono tenute ad adeguare i contenuti del modulo alle specificità regionali.
D.lgs. 33/2013 <i>Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni</i>	Trasparenza pubblica amministrazione Il Decreto Legislativo emanato in attuazione della delega contenuta nell'art. 1, commi 35 e 36, della Legge 190/2012 (anti corruzione) apporta un riordino in merito a tutte le normative relative agli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni. Il decreto legislativo introduce forme di pubblicità nei processi di pianificazione e gestione del territorio, che si vanno ad aggiungere a quelle già appositamente previste dalla normativa di settore. L'art. 39 prevede al comma 1 che le pubbliche amministrazioni pubblicino tutti gli atti di governo del territorio, piani di coordinamento, piani paesaggistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti. Per ciascuno di questi atti sono pubblicati tempestivamente anche: gli schemi di provvedimento prima che sino portati all'approvazione; le delibere di adozione o approvazione; i relativi allegati tecnici. Si tratta di una disposizione che riprende sostanzialmente quanto già previsto da alcune normative a cui il provvedimento ricollega, nel comma 3, una rilevante conseguenza: la pubblicità sui siti istituzionali degli atti definitivi diviene condizione necessaria per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi. La previsione contenuta nel comma 2 estende l'obbligo di pubblicità anche alle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica. In una sezione apposita nel sito del Comune interessato sarà pubblicata tutta la documentazione relativa a ciascuno procedimento di presentazione e approvazione delle proposte in attuazione o variante dello strumento urbanistico generale vigente che comportino premialità edificatorie o forme di impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione tramite extra oneri o di cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse.
D.L. 69/2013 <i>"cd. decreto fare"</i> <i>convertito in L. 98/2013</i>	Semplificazioni edilizie, paesaggio e ambiente <i>Deroghe in materia di limiti di distanza tra i fabbricati:</i> si introduce l'articolo 2 bis al Dpr 380/2001 (Tu edilizia) rubricato "Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati". La norma, consente alle Regioni e alle Province

autonome di Trento e di Bolzano di prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie rispetto al DM 1444/68 e di dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi. Tali facoltà sono consentite nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali ad un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative.

Semplificazioni in materia di ristrutturazione edilizia: in particolare:

- eliminazione del vincolo della sagoma come prescrizione necessaria ai fini dell'inquadramento degli interventi di demolizione e ricostruzione nella categoria edilizia della ristrutturazione edilizia;
- previsione nell'ambito della categoria della ristrutturazione edilizia anche degli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti, purché si possa accertarne la preesistente consistenza;
- salvo alcuni casi, estensione della Scia agli interventi di ristrutturazione edilizia nonché delle cd. "varianti minori" ai permessi di costruire in caso di modifica della sagoma.

Le suddette disposizioni non si applicano agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004.

Inoltre, i Comuni dovevano entro il 30 giugno 2014 individuare, con propria deliberazione, le aree nelle quali non è consentito eseguire con SCIA un intervento di demolizione e ricostruzione, o presentare una variante al permesso di costruire, che comportino modifica della sagoma. Decorso tale termine e in mancanza di un intervento sostitutivo della Regione la norma prevede la nomina di un Commissario ad acta nominato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti. Nelle aree in cui sarà consentito eseguire i lavori con SCIA gli stessi non potranno iniziare immediatamente, ma decorsi 30 giorni.

Comunicazione di inizio lavori: eliminazione per gli interventi soggetti a CIL dell'obbligo di avvalersi di un tecnico che non abbia rapporti di dipendenza né con l'impresa né con il committente.

Permesso di costruire in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali: sostituzione del silenzio-rifiuto con l'obbligo dell'amministrazione di esprimersi con un provvedimento nel procedimento di rilascio del permesso di costruire in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali ed eliminazione dell'obbligo di convocare la conferenza di servizi nel caso in cui l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non

competete all' amministrazione comunale.

Rapporto CIL, SCIA – autorizzazioni preliminari: estensione della procedura dello Sportello unico edilizia ai casi di segnalazione certificata di inizio attività e comunicazione di inizio lavori.

Semplificazioni in tema di agibilità: possibilità di ottenere l'agibilità parziale e individuazione di un procedimento alternativo.

Proroga titoli abilitativi: riconoscimento di una proroga di due anni dei termini di inizio e fine lavori dei titoli abilitativi.

Proroga convenzioni urbanistiche: la norma prevede la proroga di tre anni dei termini delle convenzioni urbanistiche.

Autorizzazione paesaggistica: vengono apportate delle modifiche al procedimento di autorizzazione paesaggistica ed in particolare:

- **efficacia dell'autorizzazione paesaggistica** - si stabilisce che qualora i lavori siano iniziati nei cinque anni dal rilascio, l'autorizzazione si considera efficace per tutta la durata degli stessi (la norma è stata modificata dalla Legge 112/2013 di conversione del Decreto Legge 91/2013 cd. Decreto Pompei che, da un lato, ha modificato l'articolo 146, comma 4 ripristinando la previsione originaria del Decreto Legge 69/2013 con una proroga dell'efficacia solo per un ulteriore periodo di un anno e, dall'altro, ha inserito un nuovo comma nell'articolo 30 del “decreto fare” prevedendo una proroga di tre anni per le autorizzazioni paesaggistiche in corso di efficacia alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto fare stesso ossia il 21 agosto 2013)
- **procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da applicarsi nel caso in cui gli strumenti urbanistici siano stati adeguati alle prescrizioni d'uso dei vincoli (art. 146, comma 5)** ridotto da 90 a 45 giorni il termine entro cui deve essere reso il parere del Soprintendente e, in caso di inutile decorso di tale termine, sostituzione del silenzio-assenso con l'obbligo dell'adozione del provvedimento finale da parte dell'amministrazione competente.

	Disposizioni in materia ambientale Gestione terre e rocce da scavo: si superano le incertezze e le contraddittorietà conseguenti sia all'art. 41 del decreto legge 69/13 che all'art. 8 bis della legge 71/13. La gestione delle terre e rocce da scavo è così regolamentata: • applicazione Decreto Ministeriale n. 161/12 alle opere soggette a VIA e ai cantieri conseguenti ad attività soggette ad AIA con volumi > 6000 mc; • applicazione dell'art. 41 bis a tutti gli altri cantieri. La procedura delineata dall'art. 41 bis è abbastanza semplificata e non necessita di specifica approvazione del piano di utilizzo delle terre da parte di soggetti pubblici. Sarà possibile utilizzare il materiale entro un anno dalla sua produzione o comunque anche in un termine maggiore se richiesto dalla realizzazione dell'opera di destinazione. L'originaria destinazione del materiale potrà essere mutata successivamente mediante comunicazione.
D.L. 47/2014 cd. "Piano Casa" conv. in L. 80/2014	Misure per la casa Riscatto a termine dell'alloggio sociale: la norma introduce la possibilità del riscatto dell'unità immobiliare dopo un periodo minimo di locazione. L'esercizio del diritto di riscatto dell'immobile sarà consentito: non prima di sette anni dall'inizio della locazione; da parte dei conduttori privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare. Chi esercita il riscatto potrà rivendere l'immobile solo alla scadenza dei successivi cinque anni. L'applicazione delle disposizioni dell'articolo 8 valgono per i contratti di locazione stipulati successivamente all'entrata in vigore del decreto-legge, e cioè a partire dal 29 marzo 2014 e per i quali dovrà però essere sottoscritta apposita convenzione. Programma straordinario per alloggi sociali: prevede misure dirette ad incentivare la creazione di nuovi alloggi sociali per la locazione favorendo il risparmio energetico e la promozione, da parte dei Comuni, di politiche urbane mirate ad un processo integrato di rigenerazione delle aree urbanizzate e dei tessuti edilizi esistenti. Gli interventi dovranno interessare principalmente il patrimonio edilizio esistente situato nei Comuni ad alta tensione abitativa. L'ambito di applicazione interessa però anche gli immobili non ultimati e gli interventi, non avviati, ma con titolo abilitativo rilasciato entro il 29 marzo 2014 o regolati da convenzioni urbanistiche stipulate entro la stessa data.

	Le tipologie di intervento ammesse sono: • ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria miglioramento/adeguamento sismico; • sostituzione edilizia, compresa la modifica della sagoma e dell'area di sedime nel lotto di riferimento in cui viene ricollocato assicurando che lo stesso sia comunque dotato di infrastrutture e servizi nei limiti di quanto previsto dall'articolo 30 del DL n. 69/2013); • variante di destinazione d'uso anche senza opere; • creazione di servizi complementari alla residenza e al commercio (con esclusione delle grandi strutture commerciali); • edilizia abitativa con gestione collettiva dei servizi di pertinenza (co-housing) ed edilizia abitativa, e relativi servizi finalizzati ad utenti di età maggiore di 65 anni; • recupero di immobili fatiscenti o da dismettere esistenti nei centri storici e nelle periferie; • creazione di alloggi da destinare alla locazione temporanea: dei residenti di immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) in corso di ristrutturazione o a soggetti sottoposti a procedure di sfratto.
D.L. 83/2014 "cd. decreto cultura" convertito in L. 106/2014	Semplificazioni paesaggio Efficacia autorizzazione paesaggistica: viene integrato l'art. 146, comma 4, del Dlgs 42/2004 prevedendo che il termine di efficacia dell'autorizzazione paesaggistica (5 anni) decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per eseguire l'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato. Regolamento autorizzazione paesaggistica per interventi di lieve entità: previsione dell'adozione entro il 30 novembre 2014 di un regolamento volto a dettare disposizioni modificative e integrative al DPR 139/10 relativo al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per interventi di lieve entità. L'Agenda per la semplificazione 2015-2017 ha posto come scadenza marzo 2015 per l'elaborazione del relativo regolamento. Procedimento di riesame nell'ambito dei procedimenti autorizzatori in materia di beni culturali e paesaggio: si prevede che i pareri, i nulla osta o gli altri atti di assenso, comunque denominati, espressi dagli organi periferici del Mibact, possono essere riesaminati, d'ufficio o su segnalazione di altre amministrazioni coinvolte nel procedimento, da parte di apposite Commissioni di garanzia per la tutela del patrimonio culturale, composte

	esclusivamente da personale appartenente ai ruoli dello stesso Mibact. A tali Commissioni di garanzia è affidato il ruolo di riesaminare la decisione entro il termine perentorio di 10 giorni scaduto il quale l'atto si intende confermato. Tale procedura si può applicare anche in caso di dissenso espresso in sede di conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14-quater, comma 1, della Legge 241/90. Regolamento di riorganizzazione del Ministero dei beni culturali e del turismo: già previsto dall'art. 16 del DL 66/2014, che disciplina tra l'altro, le Commissioni regionali per il patrimonio culturale aventi funzioni di Commissioni di garanzia per il patrimonio culturale (introdotte dall'art. 12, comma 1 bis del Decreto legge 83/2014) e cioè, riesame di pareri, nulla osta e altri atti di assenso comunque denominati rilasciati dalle Soprintendenze e dagli altri organi periferici del Ministero. Approvato con DPCM 29 agosto 2014, n. 171. Ulteriori norme : - la pubblicazione sul sito del Mibact - nonché, se esistente, su quello dell'organo che ha adottato l'atto - di tutti gli atti aventi rilevanza esterna e dei provvedimenti adottati dagli organi centrali e periferici del Ministero, secondo quanto già previsto dal Dlgs 33/2013.
D.L. 90/2014 "cd. decreto Semplificazione pubblica amministrazione" convertito in L. 114/2014	Semplificazione e trasparenza amministrativa - Agenda per semplificazione amministrativa 2015-2017: Entro il 31 ottobre 2014 il Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro per la semplificazione e la pubblica Amministrazione, previa intesa con la conferenza unificata, doveva approvare l'Agenda per la semplificazione per il triennio 2015-2017. L'Agenda è stata approvata il 1 dicembre 2014. - Moduli unificati e standardizzati in genere: entro il 22 dicembre 2014 le amministrazioni statali che non avevano ancora provveduto dovevano adottare con decreto moduli unificati e standardizzati su tutto il territorio nazionale per la presentazione di istanze, dichiarazioni e segnalazioni da parte dei cittadini ed delle imprese. La legge di conversione ha specificato che cittadini e le imprese possono utilizzare i relativi moduli decorsi 30 giorni dai medesimi termini. - Moduli unificati e standardizzati per l'edilizia e l'avvio delle attività produttive: il Governo, le regioni e gli enti locali concludono in sede di Conferenza Unificata accordi per l'adozione di una modulistica unificata e

	standardizzata su tutto il territorio nazionale, tenendo conto delle specifiche normative regionali, per la presentazione di istanze, dichiarazione e segnalazioni con riferimento all'edilizia e all'avvio delle attività produttive. La legge di conversione ha specificato che cittadini e le imprese possono utilizzare i relativi moduli decorsi 30 giorni dai medesimi termini. Sul punto si evidenzia che il: - 12 giugno 2014 sancito in Conferenza l'accordo sull'adozione della modulistica della Segnalazione certificata di inizio attività e del permesso di costruire; - 18 dicembre 2014 sancito in Conferenza Unificata l'accordo sull'adozione della modulistica della Comunicazione di inizio attività (CIL) e della comunicazione di inizio attività asseverata (CILA); - 26 febbraio 2015 sancita l'Intesa sullo schema di decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e del Ministro per la semplificazione e la pubblica amministrazione, di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, recante il modello semplificato e unificato per la richiesta di autorizzazione unica ambientale (AUA). L'agenda per la semplificazione ha previsto l'adozione della modulistica relativa alla SuperDia per maggio 2015. - Piano di informatizzazione delle procedure: entro il 15 febbraio 2015 era prevista l'approvazione di un piano di informatizzazione delle procedure per la presentazione on line di istanze, dichiarazioni e segnalazioni ecc.
D.L. 91/2014 "cd. decreto competitività" convertito in L. 116/2014	Procedure semplificate per l'ambiente Bonifica e messa in sicurezza: viene delineata una procedura semplificata ed "accelerata" per le operazioni di bonifica e di messa in sicurezza di siti contaminati, effettuate da parte dei privati a proprie spese. L'obiettivo è quello di superare le difficoltà e le incertezze procedurali della disciplina precedente, consentendo l'avvio, in tempi brevi, degli interventi di bonifica e rinviando l'approvazione del piano di caratterizzazione e la verifica del raggiungimento delle soglie di concentrazione ad una seconda fase, in ordine alla quale sono comunque fissate tempistiche ridotte. Viene, inoltre, previsto un regime transitorio per i progetti avviati entro il 31 dicembre 2017, per i quali il piano di caratterizzazione si intende approvato, se l'amministrazione competente non provvede entro il termine di 45 giorni

	dalla presentazione da parte del privato. Impianti di recupero autorizzati in procedura semplificata: viene ammesso il riutilizzo dei rifiuti derivanti da opere di demolizione e ricostruzione nell'ambito di opere che riguardano recuperi ambientali, rilevati e sottofondi stradali, anche nel caso in cui tali materiali siano stati oggetto di recupero da parte di impianti autorizzati in procedura semplificata. La norma consente di superare alcuni dubbi interpretativi sorti nei confronti del dm 5 febbraio 1998, la cui formulazione aveva indotto il Ministero dell'ambiente, con alcuni pareri del 2011 e del 2013, a ritenere ammissibile in questi casi il riutilizzo solo qualora i rifiuti fossero "recuperati" nell'ambito di impianti autorizzati in via ordinaria. La nuova norma rappresenta una importante semplificazione per l'attività di recupero dei rifiuti derivanti dalle attività di demolizione e costruzione, ciò anche in una logica di incentivo del riutilizzo di tali materiali, nel rispetto delle prescrizioni dettate a livello sia nazionale che europeo. Valutazione di impatto ambientale e valutazione ambientale strategica L'articolo 15 modifica alcune norme della disciplina relativa al VIA e VAS al fine di superare le censure mosse dalla Commissione europea nell'ambito della procedura di infrazione 2009/2086. Peraltro, nell'ambito della conversione in legge è stato eliminato il comma 4, fortemente critico, che disciplinava i casi in cui dovevano essere sottoposti a screening "postumo" impianti già autorizzati e in esercizio.
D.L. 133/2014 "cd. decreto Sblocca cantieri" convertito in L. 164/2014	Semplificazioni edilizia e urbanistica Manutenzione straordinaria e interventi di frazionamento e accorpamento: gli interventi di frazionamento o di accorpamento rientrano nell'ambito della manutenzione straordinaria (e non della ristrutturazione edilizia) se si rispetta la volumetria complessiva dell'edificio e non si altera la destinazione d'uso. Possono invece essere modificate le superfici delle singole unità immobiliari e il carico urbanistico. Modificata anche la definizione di manutenzione straordinaria: le opere in essa ricomprese devono rispettare la volumetria complessiva dell'intero edificio (e non come in precedenza i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari). Resta fermo il rispetto della destinazione d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria (compresi quelli di frazionamento/accorpamento) sono soggetti a Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) anche se comportanti aumento del numero delle unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici. Resta fermo il divieto di non intervenire sulle parti strutturali dell'edificio: in questi casi l'intervento è soggetto a SCIA.

Interventi di conservazione: introdotta una procedura finalizzata alla riqualificazione di aree in cui vi insistono edifici ritenuti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione con la possibilità per il Comune di favorire la riqualificazione attraverso delle forme di compensazione in alternativa all'esproprio.

Semplificazioni in tema di attività edilizia libera e CILA:

- ampliamento della categoria dell'attività edilizia libera con l'inclusione nell'ambito della manutenzione ordinaria degli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kw;
- per la CILA eliminato l'obbligo della relazione. Basterà una comunicazione asseverata da un tecnico e l'elaborato progettuale;
- la Cil o la Cila è valida anche ai fini dell'aggiornamento catastale laddove integrata con la comunicazione di fine lavori. In tal caso la stessa è tempestivamente inoltrata dall'amministrazione comunale (e non più dall'interessato) all'Agenzia delle entrate;
- aumentata la sanzione per la mancata comunicazione della CIL o CILA da 258 euro a 1000 euro;
- le regioni hanno sessanta giorni decorrenti dall'entrata in vigore della legge per disciplinare l'effettuazione dei controlli;
- eliminazione dell'obbligo, limitatamente alle opere all'interno dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, di trasmettere le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese.

Permesso di costruire in deroga: ampliate le ipotesi di ricorso al permesso di costruire in deroga esteso anche agli interventi di ristrutturazione edilizia con la possibilità di modificarne la destinazione d'uso.

Efficacia temporale permesso di costruire: eliminata la condizione con cui si prevede che la proroga per inizio o fine lavori si può avere "esclusivamente" nei casi previsti dall'art. 15 dpr n. 380/2001 (mole dell'opera, particolari caratteristiche tecnico-costruttive, opere pubbliche con finanziamento previsti in più esercizi finanziari). La proroga si potrà avere in generale per fatti sopravvenuti alla volontà dell'interessato oppure negli altri casi previsti (mole dell'opera etcc). Introdotta la possibilità di ottenere la proroga dei termini qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate (es. ordine di sospensione poi dichiarato illegittimo).

Contributo per il rilascio del permesso di costruire:

- **incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:** previsione di un nuovo 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;
- **contributo straordinario:** si prevede che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione sia stabilita anche in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.;
- **costo di costruzione interventi di ristrutturazione:** i comuni hanno la facoltà di deliberare che i costi di costruzione relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni;
- **onerosità manutenzione straordinaria:** per gli interventi di manutenzione straordinaria è dovuto il pagamento della quota relativa agli oneri di urbanizzazione se l'intervento comporta un aumento del carico urbanistico e vi sia un aumento della superficie calpestabile;
- **agevolazione contributiva per interventi di densificazione, ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili:** il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. La riduzione non opera nei casi di varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso, che comportino un maggior valore rispetto alla destinazione originaria e che per altro sono soggetti al contributo straordinario.

Procedimento rilascio permesso di costruire: I termini di istruttoria e di integrazione documentale non potranno più essere raddoppiati per i Comuni con più di 100.000 abitanti. Il raddoppio è previsto solo nei casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Varianti con Segnalazione certificata di inizio attività: si possono realizzare con Scia, da presentare a fine lavori con attestazione di un professionista, le varianti al permesso di costruire che non configurino una variazione essenziale purché le stesse 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.).

Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante: introduzione a livello nazionale delle macro categorie di destinazione d'uso. Il mutamento di destinazione d'uso rilevante si ha con il passaggio ad una diversa categoria funzionale. Le Regioni hanno 90 giorni per adeguarsi alla normativa decorso il quale si applicano direttamente le disposizioni statali.

Permesso di costruire convenzionato: introduzione del permesso di costruire convenzionato in presenza di esigenze di urbanizzazione che possono essere soddisfatte con modalità semplificata. La convenzione è approvata con delibera dal Consiglio Comunale fatta salva la diversa disciplina regionale.

Attuazione dei piani attuativi per singoli stralci funzionali: l'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni, ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Potere sostitutivo delle Regioni: introdotta una norma con la quale si prevede in capo alle Regioni il potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai Comuni per l'adozione da parte degli stessi dei piani attuativi.

Regolamento unico edilizio: si prevede che tramite accordi in Conferenza unificata il Governo, le Regioni e gli enti locali provvedano all'adozione di un regolamento edilizio tipo al fine di semplificare e uniformare le norme e i relativi adempimenti. L'Agenda per la semplificazione 2015-2017 ha posto come termine per la relativa elaborazione novembre 2015.

Semplificazioni amministrative

Conferenza di servizi:

- i termini di validità di pareri, autorizzazioni, nulla osta e atti di assenso comunque denominati acquisiti nell'ambito della conferenza decorrono dalla data dell'adozione del provvedimento finale;
- la deliberazione del Consiglio dei Ministri, al quale è rimessa la decisione in caso di dissenso espresso in conferenza di servizi da una amministrazione portatrice di un interesse sensibile (ambiente, paesaggio, beni culturali, ecc.), ha natura di atto di "alta amministrazione" e deve contenere la motivazione della decisione assunta qualora in contrasto con tale dissenso.

Autotutela amministrativa

- **revoca:** si circoscrive il potere di revoca del provvedimento da parte della pubblica amministrazione che lo ha emesso a quelle situazioni che non potevano essere prevedibili al momento dell'adozione. La revoca, volta ad effettuare una nuova valutazione dell'interesse originario, non si applica ai provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici;

- **annullamento d'ufficio:** l'annullamento d'ufficio di un provvedimento non può essere mai disposto dalla p.a. per vizi formali del provvedimento ai sensi dell'art. 21 octies, secondo comma (violazione di norme sul procedimento e sulla forma degli atti);
- **annullamento d'ufficio della SCIA:** la segnalazione certificata di inizio attività può essere revocata o annullata solo "in presenza di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale".

Semplificazioni paesaggio

Autorizzazione paesaggistica modificata la procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevedendo che se il sovrintendente non dà una risposta alla richiesta che gli perviene dal Comune entro il termine di 60 gg dalla ricezione degli atti, il comune potrà decidere autonomamente se autorizzare o meno l'intervento edilizio(si tratta di una norma che era stata già prevista nel decreto legge 69/2013 cd. "decreto fare" e successivamente nel recente decreto legge 83/2014 cd. "decreto cultura", ma sempre soppressa durante l'iter di conversione in legge).

Regolamento in tema di autorizzazione paesaggistica semplificata: ampliata la delega già conferita al Governo (art. 12, comma 2, Decreto Legge 83/2014) per la revisione del Dpr 139/2010. Il nuovo Regolamento potrà individuare anche:

- ulteriori tipologie di interventi per i quali non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del Codice;
- tipologie di interventi di lieve entità che potranno essere regolate tramite accordi di collaborazione tra Ministero, Regioni ed enti locali.

Semplificazioni in materia ambientale

Terre e rocce da scavo: viene prevista l'emanazione di un DPR contenente disposizioni di riordino e semplificazione in materia di gestione delle terre e rocce da scavo. Ciò al fine di assicurare il coordinamento delle disposizioni vigenti e quindi di rendere più agevole la realizzazione degli interventi che comportano la produzione di questi materiali.

Il nuovo DPR dovrebbe anche definire una particolare procedura semplificata e "razionalizzata" per il riutilizzo nello stesso sito di terre e rocce da scavo provenienti da cantieri di piccole dimensioni (art. 266, comma 7 del D.Lgs. 152/06), finalizzati alla costruzione/demolizione di reti e infrastrutture.

Semplificazioni in materia immobiliare

Locazioni commerciali: All'articolo 79 della Legge n. 392/1978 (contenente la "Disciplina delle locazioni di immobili urbani") è stata prevista la possibilità, per le parti che sottoscrivono contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione, di andare in deroga ai limiti temporali e alle altre condizioni previste dalla legge medesima purchè il canone annuo pattuito sia superiore a 250 mila euro e non si tratti di locali di interesse storico secondo provvedimenti regionali/comunali.

I contraenti potranno convenire una durata inferiore al termine minimo di sei (o nove) anni, prevedere una rinuncia preventiva del conduttore alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza (la quale si verifica ove il locatore non eserciti la facoltà di diniego di rinnovazione per uno dei motivi tassativi consentiti dall'articolo 29 della legge n. 392) e rinunciare all'indennità di avviamento commerciale.

Rent to buy: L'articolo 23 disciplina le caratteristiche principali del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (genericamente conosciuto come "rent to buy") . Si tratta di un contratto attraverso il quale il godimento di un bene immobile è trasferito dal proprietario ad un conduttore dietro pagamento di un canone (locazione) e con l'accordo che entro un dato termine, liberamente fissato dalle parti, anche la proprietà dello stesso immobile sarà trasferita (compravendita), scomputando dal prezzo di acquisto parte dei canoni già corrisposti. Il mancato pagamento di un determinato numero di canoni costituisce causa di risoluzione del contratto.

A tale tipologia contrattuale il decreto-legge ha esteso l'applicazione di alcune regole contenute nel codice civile (trascrizione, cancellazione della trascrizione ed effetti del contratto preliminare; obblighi di inventario e di garanzia e ripartizione spese previste per il rapporto di usufrutto) .

In particolare, tali contratti potranno essere trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, analogamente a quanto accade per il contratto preliminare di compravendita. A tal fine dovranno rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Il comma 3 prevede altresì un prolungamento della durata massima dell'efficacia prenotativa: il termine triennale di cui all'art. 2645-bis è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni. Tale previsione si completa con il rinvio alle disposizioni relative alla cancellazione della trascrizione (art. 2668 comma 4 c.c.), al privilegio speciale sull'immobile a garanzia dei crediti (di restituzione) del futuro acquirente per il caso dell'inadempimento del venditore (art. 2775-bis c.c.), all'ipoteca iscritta sul bene oggetto del contratto (art. 2825-bis c.c.).

La norma disciplina altresì le conseguenze del mancato adempimento di una delle parti.

	Per quanto non specificatamente richiamato le parti saranno libere di determinare il contenuto del contratto soprattutto sulla durata del rapporto “di godimento”, la quota di canone imputabile a corrispettivo della successiva vendita, la previsione di clausole penali, la cedibilità del contratto.
--	---