

Dr. Giovanni Rizzi

Notaio in Vicenza

36100 Vicenza Piazza Matteotti 31

telefono 0444 546324 e 547069

fax 0444 322533

E-mail: grizzi.2@notariato.it

DECRETO SVILUPPO 2011

Decreto legge 13 maggio 2011 n. 70

convertito con Legge 12 luglio 2011 n. 106

(in vigore dal 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione dal 13 luglio 2011)

(N.B.: le modifiche al testo del DL 70/2011 apportate in sede di conversione dalla legge 106/2011 sono evidenziate in grassetto)

DICHIARAZIONE DI PUBBLICA SICUREZZA	ART. 5, c.4
REZZA Non è più necessario per gli atti traslativi presentare (entro le 48 ore) la dichiarazione di Pubblica Sicurezza. Tale obbligo è "assorbito" dalla registrazione dell'atto traslativo. Nel testo originario del decreto legge si faceva riferimento al solo atto di compravendita. In sede di conversione si è estesa la nuova disciplina di semplificazione a tutti gli atti di trasferimento aventi per oggetto immobili o diritti immobiliari. Rimane fermo invece lo specifico obbligo di denuncia all'autorità legale di pubblica sicurezza previsto nel caso di cessione in proprietà o in godimento di immobile, rustico o urbano, a favore di straniero (esclusi i cittadini comunitari) o apolide, denuncia da presentare entro 48 ore (art. 147, R.D. 18.6.1931, n. 773 come modificato dall'art. 5, D.Lgs 13..7.1994, n. 480 e art. 7, D.Lgs 25.7.1998, n. 286) Una norma analoga a quello del decreto sviluppo 2011 è contenuta nel d.lgs 14.3.2011, n. 23	4. Per semplificare le procedure di trasferimento dei beni immobili, la registrazione dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorbe l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191."

(art. 3, c.3), norma la quale dispone che, nel caso di opzione per la cd. cedolare secca, per il pagamento delle imposte sui redditi sui canoni di locazione di immobili ad uso abitativo, la registrazione del contratto <i>“assorbe gli obblighi di comunicazione incluso l’obbligo previsto dall’articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191”</i>. Per gli altri contratti di locazione, per i quali non si opti per la cedolare secca, rimane fermo l’obbligo di denuncia alla autorità di pubblica sicurezza (riguardando la semplificazione gli atti di “trasferimento”)	
--	--

<u>PLUSVALENZE TASSABILI</u> Sono stati riaperti i termini per la rideterminazione dei valori dei terreni edificabili ed agricoli e delle partecipazioni societarie; questi i nuovi termini: <u>termine iniziale</u> (data di riferimento del valore): 1 luglio 2011 (pertanto non sarà possibile avvalersi della nuova opportunità di rivalutazione se non per atti di trasferimento da stipularsi dopo il 1 luglio 2011) <u>termine finale</u> (entro il quale redigere la perizia e pagare almeno la prima rata): 30 giugno 2012; tuttavia se ci vi vuole avvalere della procedura di rideterminazione del valore dei terreni in vista di un atto di trasferimento, la perizia DOVRA' essere predisposta PRIMA della stipula dell'atto stesso. La nuova disposizione contiene una NOVITA' di assoluto rilievo rispetto al passato: viene infatti prevista la possibilità di compensazione con quanto già nel passato versato a titolo di imposta sostitutiva in occasione di precedente rideterminazione; in sostanza è ammessa a sconto dall'imposta sostitutiva per la ridetermina-	ART. 7, c.2, lett. dd e segg. <i>dd) al comma 2 dell'articolo 2 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:</i> <i>1) al primo periodo, le parole "1° gennaio 2010" sono sostituite dalle seguenti: "1° luglio 2011";</i> <i>2) al secondo periodo., le parole "31 ottobre 2010" sono sostituite dalle seguenti: "30 giugno 2012";</i> <i>3) al terzo periodo, le parole "31 ottobre 2010" sono sostituite dalle seguenti: "30 giugno 2012";</i> <i>dd-bis) tra i soggetti che possono avvalersi della rideterminazione dei valori di terreni e partecipazioni nei termini e con le modalità stabiliti dalle disposizioni di cui alla lettera dd) sono incluse le società di capitali i cui beni, per il periodo di applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n.448, e successive modificazioni, siano stati oggetto di misure cautelari e che all'esito del giudizio ne abbiano riacquisitato la piena titolarità;</i>
--	--

zione del valore al 1 luglio 2011 l'imposto già versato in occasione di una precedente rideterminazione (tenuto conto che nel corso del tempo l'aliquota non è mai stata variata, per calcolare l'imposta dovuta per la nuova determinazione basterà applicare l'aliquota del 4% alla differenza tra il valore risultante dalla perizia al 1 luglio 2011 ed il valore risultante dalla precedente perizia).

I soggetti che non effettuano la compensazione con l'imposta pagata in precedenza possono sempre chiederne il rimborso, ai sensi dell'articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, fermo restando che il termine di decadenza per la richiesta di rimborso decorre dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata. L'importo del rimborso non potrà, comunque, essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata; la nuova disciplina dettata in tema di rimborso dal D.L. 70/2011 si applica anche ai versamenti effettuati entro la data del 14 maggio 2011; nei casi in cui a tale data il termine di decadenza per la richiesta di rimborso risulta essere scaduto, la stessa può essere effettuata entro il 14 maggio 2012.

La nuova rideterminazione potrà essere pertanto utilizzata:

- da chi non aveva mai utilizzato prima d'ora questa possibilità (pagando l'intera imposta sostitutiva del 4% sul valore determinato con la perizia)
- da chi deve vendere a prezzo superiore a quello che risulta da una precedente rideterminazione (pagherà il 4% solo sulla differenza tra il nuovo valore ed il valore della precedente rideterminazione)
- da chi deve vendere a prezzo inferiore a quello che risulta da una precedente rideterminazione (con la detrazione non pagherà nulla ed eviterà

ee) i soggetti che si avvalgono della rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazione non negoziate nei mercati regolamentati, ovvero, dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, di cui agli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, qualora abbiano già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni, possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata. Al fine del controllo della legittimità della detrazione, con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi, sono individuati i dati da indicare nella dichiarazione stessa.

ff) i soggetti che non effettuano la detrazione di cui alla lettera ee) possono chiedere il rimborso della imposta sostitutiva già pagata, ai sensi dell'articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e il termine di decadenza per la richiesta di rimborso decorre dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata. L'importo del rimborso non può essere comunque superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata;

gg) le disposizioni di cui alla lettera ff) si applicano anche ai versamenti effettuati entro la data di entrata in vigore del presente decreto; nei casi in cui a tale data il termine di decadenza per la richiesta di rimborso risulta essere scaduto, la stessa può essere effettuata entro il termine di dodici mesi a decorre dalla medesima data.

di incorrere, qualora venga indicato in atto un prezzo inferiore a quello di perizia, nella decadenza dalla precedente rideterminazione ai fini delle imposte dirette, così come sostenuto dalla Agenzia delle Entrate con la circolare 15/2002; inoltre eviterà anche all'acquirente di incorrere nella azione di accertamento di maggior valore ai fini dell'imposta di registro). In sede di conversione è stata estesa la possibilità della rideterminazione dei valori anche alle società di capitali i cui beni, per il periodo di applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n.448, e successive modificazioni, siano stati oggetto di misure cautelari e che all'esito del giudizio ne abbiano riacquisito la piena titolarità (punto dd-bis)	
---	--

<u>DETRAZIONE IRPEF 36% PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE:</u> Per la detrazione IRPEF del 36% per spese di ristrutturazione edilizia (nonché per le spese inerenti l'acquisto di garage o box auto) non è più necessaria la comunicazione all'agenzia delle entrate (Centro Operativo di Pescara); Sarà sufficiente riportare nella dichiarazione dei redditi: - i dati catastali identificativi dell'immobile - se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo - gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione Sarà poi necessario conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate.	ART. 7, c.2, lett. q) <i>q) la lettera a), del comma 1, dell'articolo 1 del decreto del Ministro delle finanze di concerto con il Ministro dei lavori pubblici 18 febbraio 1998, n. 41, è sostituita dalla seguente: " a) indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione e a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate."</i>
---	--

LA CANCELLAZIONE D'UFFICIO DELL'IPOTECA La cancellazione d'ufficio è gratuita dell'ipoteca già disciplinata dal decreto Bersani del 2007, successivamente disciplinata dall'art. 40bis T.U.B., ora riguarda TUTTI I MUTUI e FINANZIAMENTI sia ordinari che fondiari ed anche i mutui e finanziamenti concessi dagli enti di previdenza ed assistenza (<i>anche se la norma rimane inserita nella sezione relativa al credito fondiario</i>). Nel testo originario, già contenuto del decreto Bersani, la procedura della cancellazione d'ufficio dell'ipoteca, era limitata ai soli mutui. La nuova disposizione del decreto sviluppo 2011, nata per rimediare al pasticcio creato dal <i>D.lgs 141/2001</i>, che nel trasferire la disciplina dal decreto Bersani al T.U.B. aveva collocato la relativa norma nella sezione dedicata al credito fondiario, facendo ritenere ai più che la procedura stessa si dovesse applicare ai soli mutui fondiari, è andata oltre allo scopo prefissato, facendo riferimento ai <i>“mutui e finanziamenti, anche non fondiari”</i> senza limitazioni di sorta. Pertanto, stante il tenore letterale della nuova disposizione, sembrerebbe che la procedura della cancellazione d'ufficio dell'ipoteca, dal 14 maggio 2011, debba riguardare ogni tipo di finanziamento (mutui ma anche aperture di credito in conto corrente)	ART. 8, c.8, lett. a <i>a) il comma 6 dell'articolo 40-bis e' sostituito dal seguente:</i> <i>"6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai mutui e ai finanziamenti, anche non fondiari, concessi da banche ed intermediari finanziari, ovvero concessi da enti di previdenza obbligatoria ai propri dipendenti o iscritti."</i>
---	---

LA “PORTABILITA’ DEL MUTUO” E' stata modificata la disciplina sulla portabilità del mutuo contenuta nell'art. 120 quater del T.U.B. La possibilità di avvalersi della surrogazione viene limitata ai contratti di mutuo stipulati con le persone fisiche e con le micro-imprese. (N.B.: è micro impresa in relazione a quanto previsto nella raccomandazione 2003/361/CE	ART. 8, c.8, lett. c <i>c) l'articolo 120-quater e' modificato nel modo seguente:</i> <i>1) al comma 3 e' aggiunto, in fine, il seguente periodo:</i> <i>"Con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio di concerto con il Ministero della giustizia, sono stabilite specifiche modalita' di presentazione, per via telematica, dell'atto di</i>
---	---

quella che presenta i seguenti requisiti: - n. occupati effettivi; meno di 10 - fatturato al netto di IVA: sino ad €. 2milioni - totale bilancio annuo: sino ad €. 2milioni)	surrogazione."; 2) il comma 7 e' sostituito dal seguente: <i>"7. Nel caso in cui la surrogazione di cui al comma 1 non si perfezioni entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data della richiesta al finanziatore originario di avvio delle procedure di collaborazione da parte del mutuante surrogato (.....), il finanziatore originario è tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'uno per cento del debito residuo del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogato, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili.";</i> 3) al comma 9, dopo la lettera a) e' inserita la seguente: <i>a-bis) si applicano ai soli contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari con persone fisiche o micro-imprese, come definite dall'articolo 1, comma 1, lettera t), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n.11</i>
---	--

<u>MUTUI E "IUS VARIANDI"</u> I limiti posti dall'art. 118 del T.U.B. alla facoltà della Banca di modificare unilateralmente le condizioni del mutuo sono inderogabili SOLO se i finanziati sono consumatori o micro imprese. La disposizione dell'art. 118 TUB, che stabilisce che nei contratti di durata la facoltà di modifica unilaterale può essere convenuta esclusivamente per le clausole non aventi ad oggetto i tassi di interesse, sempre che sussista un giustificato motivo, può essere derogata, se i soggetti finanziati non sono consumatori o micro imprese, a condizione che: - la possibilità di modifica unilaterale sia prevista in apposite clausole approvate espressamente dal cliente - la possibilità di modifica del tasso di interesse sia prevista non in via generale ma solo al verifi-	ART. 8, c.5, lett. f e g f) dopo il comma 2 dell'articolo 118 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, e' inserito il seguente: <i>"2-bis. Se il cliente non è un consumatore ne' una micro-impresa come definita dall'articolo 1, comma 1, lettera t), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 11, nei contratti di durata diversi da quelli a tempo indeterminato di cui al comma 1 del presente articolo possono essere inserite clausole, espressamente approvate dal cliente, che prevedano la possibilità di modificare i tassi di interesse al verificarsi di specifici eventi e condizioni, predeterminati nel contratto".</i> g) le disposizioni del comma 2-bis dell'articolo 118 del testo unico di cui al decreto
--	--

carsi di specifici eventi e condizioni, predeterminati nel contratto L'inderogabilità dell'art. 118 riguarda pertanto: - i consumatori (ossia persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta, ai sensi dell'art. 3 del dlgs 206/2005 – Codice del Consumo) - le micro imprese (è micro impresa in relazione a quanto previsto nella raccomandazione 2003/361/CE quella che presenta i seguenti requisiti: - n. occupati effettivi; meno di 10 - fatturato al netto di IVA: sino ad €. 2milioni - totale bilancio annuo: sino ad €. 2milioni) Comunque la nuova disciplina non si applica ai contratti in corso alla data del 14 maggio 2011	legislativo 1° settembre 1993, n. 385, introdotto dalla lettera f) del presente comma, non si applicano ai contratti in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto. Le modifiche introdotte ai contratti in corso alla predetta data sono inefficaci.
--	--

<u>TASSI USURA</u> E' stata innalzata la soglia del tasso usurario	ART. 8, c.5, lett. d <i>d) all'articolo 2, comma 4, della legge 7 marzo 1996, n. 108, le parole: "aumentato della metà" sono sostituite dalle seguenti: "aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali."</i>
---	---

<u>DIRITTI EDIFICATORI E TRASCRIZIONE</u> E' prevista la trascrivibilità dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati previsti da normative statali o regionali ovvero da strumenti di pianificazione territoriale. La norma riguarda, innanzitutto, i diritti edificatori cd. perequativi, i diritti edificatori cd. incentivanti ed i diritti edificatori cd. compensativi (questi ultimi due denominati nella legge regionale del Veneto con l'espressione "crediti edilizi") previsti nella normativa regionale e nei conseguenti strumenti di pianificazione.	ART. 5, c.3 <i>3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643, comma 1, del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente:</i> "2-bis i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"
---	--

Si ritiene possano farsi rientrare nella norma anche i cd atti di cessione di cubatura che riguardano pur sempre diritti edificatori che comunque trovano la loro disciplina nei vigenti strumenti urbanistici (si tratta inoltre di contratti che per raggiungere lo scopo cui sono preordinati necessitano pur sempre del consenso della P.A.); lo stesso articolo 5 primo comma del DL 70/2011, infatti, nell'illustrare le modifiche introdotte con riguardo alla disposizione del terzo comma, fa espresso riferimento alla <i>"tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la cessione di cubatura"</i> e ciò senza porre limitazioni di sorta.	
--	--

BENI CULTURALI E' stato elevato da 50 anni a 70 anni il termine di esecuzione degli immobili affinché operi la presunzione di interesse culturale per i beni di tale natura appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone giuridiche senza fine di lucro. Pertanto si presumono di interesse culturale e sottoposti alla disciplina di tutela del Dlgs. 42/2004, fino a che non sia stata espletata la verifica di cui all'art. 12 del medesimo dlgs, i seguenti beni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone giuridiche senza fine di lucro: le opere di autore non più vivente la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni se bene mobile o ad oltre 70 anni se immobili	ART. 4, c.16 lett. a) e b) <i>16. Per riconoscere massima attuazione al Federalismo Demaniale e semplificare i procedimenti amministrativi relativi ad interventi edilizi nei Comuni che adeguano gli strumenti urbanistici alle prescrizioni dei piani paesaggistici regionali, al Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:</i> <i>a) all'articolo 10, il comma 5 è sostituito dal seguente:</i> <i>"5. Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, nonché le cose indicate al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni";</i> <i>b) all'articolo 12, il comma 1 è sostituito dal seguente:</i> <i>"1. Le cose indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e</i>
---	--

	<i>la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2.";</i> <i>c) all'articolo 54, comma 2, lettera a), il primo periodo è così sostituito:</i> <i>"a) le cose appartenenti ai soggetti indicati all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, fino alla conclusione del procedimento di verifica previsto dall'articolo 12."</i>
--	--

<u>BENI CULTURALI</u> E' stato escluso l'obbligo di denuncia alla sovrintendenza ex art. 59 dlgs 42/2004 per gli atti che trasferiscono la detenzione di immobili. Non è più necessaria la denuncia alla competente Sovrintendenza nel caso di stipula di contratti comportanti il trasferimento della detenzione di immobili soggetti al vincolo culturale, ad esempio il contratto di locazione ovvero il contratto di comodato (rimane l'obbligo invece per tali contratti se hanno per oggetto beni mobili)	ART. 4, c.16 lett. d) <i>d) all'articolo 59, comma 1, dopo le parole "la proprietà o" sono inserite le seguenti: ", limitatamente ai beni mobili,";</i>
---	--

<u>LA S.C.I.A. IN MATERIA EDILIZIA</u> E' stata confermata (in via interpretativa) l'applicabilità in materia edilizia della S.C.I.A. (salvo che nei casi in cui la dia in base alla normativa statale o regionale sia alternativa al permesso di costruire) La SCIA pertanto sostituisce la DIA per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22 commi primo e secondo del T.U. in materia edilizia. Troverà ancora applicazione la DIA (ossia la cd. <i>super-DIA</i>) per gli interventi di cui all'art. 22 terzo comma T.U. in materia edilizia.	ART. 5, c.2, lett. c) <i>c) Le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano nel senso che le stesse si applicano alle denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire. Le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano altresì nel senso che non sostitui-</i>
--	---

	scono la disciplina prevista dalle leggi regionali che, in attuazione dell'articolo 22, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, abbiano ampliato l'ambito applicativo delle disposizioni di cui all'articolo 22, comma 3, del medesimo decreto e nel senso che, nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la Scia non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale.
--	---

LA S.C.I.A. IN MATERIA EDILIZIA	ART. 5, c.2, lett. b)
E' stata inserita una disciplina specifica per la S.C.I.A. in materia edilizia Oltre alla norma di carattere interpretativo sopra ricordata (con la quale è stata confermata l'applicabilità in materia edilizia della disciplina in tema di S.C.I.A. quale contenuta nel nuovo testo dell'art. 19, L. 241/1990) il D.L. 70/2011 ha dettato anche una norma specifica dedicata ai soli casi di S.C.I.A. in materia edilizia, (norma che viene a costituire il nuovo comma 6bis del suddetto art. 19 legge 241/1990); in particolare detta disposizione si prevede che nei casi di S.C.I.A. in materia edilizia: - il termine riconosciuto alla amministrazione competente per vietare la prosecuzione dell'attività segnalata, in caso di accertata carenza dei requisiti, è di trenta (anziché di sessanta) giorni; - oltre all'applicazione delle sanzioni previste in via generale per tutte le S.C.I.A. dal comma 6 dell'art. 19 L. 241/1990 di cui trattasi, trovano applicazione anche le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. delle leggi in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) e dalle leggi regionali. Inoltre si previsto, in via generale, che la	b) Alla legge 7 agosto 1990, n. 241, sono apportate le seguenti modifiche: 1) all'articolo 14 quater, comma 3, secondo periodo, le parole "nei successivi" sono sostituite dalla seguente "entro". 2) all'articolo 19, comma 1, primo periodo, dopo le parole: "nonché di quelli", sono aggiunte le seguenti: "previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli", alla fine del comma è aggiunto il seguente periodo: "La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.", e dopo il comma 6 è aggiunto, in fine, il seguente comma: "6-bis. Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 è ridotto a trenta giorni. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle

S.C.I.A., possa essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, <i>ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica</i>. Tale disposizione, con riguardo alla S.C.I.A. in materia edilizia, va letta in correlazione con la disposizione dell'art. 5, c. 2, lett. a) del medesimo D.L. 70/2011, il quale stabilisce che <i>"lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica"</i>	<i>sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, e dalle leggi regionali."</i>
--	---

<u>LA DIFFORMITA' IN MATERIA EDILIZIA</u> E' prevista una sorta di sanatoria edilizia ex lege per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali	ART. 5, c.2 n. 5) <i>5) all'articolo 34 (del DPR 380/2001), dopo il comma 2-bis, e' aggiunto il seguente:</i> <i>"2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformita' del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unita' immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."</i>
--	--

<u>PIANI URBANISTICI ATTUATIVI</u> E' prevista la competenza della giunta per l'approvazione dei piani urbanistici attuativi.	ART. 5, c.13 lett. b <i>13. Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:</i> <i>a)</i> <i>b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale.</i>
--	--

<u>SPORTELO UNICO PER L'EDILIZIA</u> E' prevista la presentazione delle istanze edilizie	ART. 5, c.2 n. 1bis
---	-----------------------------------

con modalità telematica. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica	1-bis) all'articolo 5, dopo il comma 4 è aggiunto il seguente: "4-bis. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica";
---	--

EDILIZIA CONVENZIONATA E' prevista la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione o del canone massimo di locazione L'art. 5, c.3bis, D.L. 70/2011 inserito in sede di conversione con la legge 106/2011, al dichiarato fine di "agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, ha modificato la disciplina dettata con riguardo alle seguenti convenzioni : - convenzione di attuazione di un Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) quale disciplinata dall'art. 35 suddetta L. 865/1971 (la cd. "convenzione P.E.E.P.") - convenzione per la riduzione del contributo	ART. 5, c.3bis 3-bis. Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti: "49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché' del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla
---	---

concessorio al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire, quale disciplinata dall'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) che sul punto ha sostituito la disciplina in precedenza dettata dall'art. 8 della L. 28 gennaio 1977 n. 10 (la cd. "convenzione Bucalossi"). Per entrambe le suddette convenzioni è prevista la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione mediante stipula di nuova convenzione in forma pubblica, soggetta a trascrizione, e versamento di un corrispettivo e ciò su richiesta dell'interessato dopo che siano decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.	<i>data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.</i> <i>49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".</i>
--	--

PERMESSO DI COSTRUIRE E SILENZIO-ASSENSO E' stato introdotto il silenzio assenso per il rilascio del permesso di costruire ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali paesaggistici e culturali	ART. 5, c.2 n. 3) 3) l'articolo 20 (del DPR 380/2001) è sostituito dal seguente: "Art. 20 - (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire). 1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regio-
--	---

	lamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda e' accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformita' del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attivita' edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformita' non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica. 2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. 3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, commi 3 e 4, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano gia' stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformita' del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. 4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entita' rispetto al progetto originario, puo', nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, e' tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici
--	---

	giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3. 5. Il termine di cui al comma 3 puo' essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano gia' nella disponibilita' dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. 6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, e' adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4. Il termine di cui al primo periodo del presente comma e' fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire e' data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalita' stabilite dal regolamento edilizio. 7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i comuni con piu' di 100.000 abitanti, nonche' per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. 8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui
--	---

	sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 9 e 10. 9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto. 10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4. Il termine di cui al comma 6 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto. 11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, e' di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda. 12. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali. 13. Ove il fatto non costituisca piu' grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma e' punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del
--	---

	<i>procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.";</i>
--	---