

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia
C.F. e P.IVA 01426600514

AVV. GIAMPIERO PINO
Revisore Contabile
Socio AGI – Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: giampiero.pino@studiolegalepino.it
pec: avvgiampieropino@cnfpec.it

AVV. PAOLO ROMAGNOLI
e-mail: paolo.romagnoli@studiolegalepino.it
pec: avvromagnolipaolo@cnfpec.it

AVV. NELLINA PITTO
e-mail: nellina.pitto@studiolegalepino.it
pec: avvnellinapitto@cnfpec.it

CONS.LAV. ALESSANDRA SCORTECCI
Responsabile Qualita'
e-mail: alessandra.scortecci@studiolegalepino.it
pec: alessandra.scortecci.consulentilavoro@postecert.it

AVV. ELEONORA LEPRI
e-mail: eleonora.lepri@studiolegalepino.it
pec: avveleonoralepri@cnfpec.it

AVV. NICCOLO' PINO
e-mail: niccolo.pino@studiolegalepino.it
pec: niccolopino@puntopec.it

AVV. PAOLA GIOVANNETTI
e-mail: paola.giovanetti@studiolegalepino.it
pec: avv.giovanetti@pec.it

DOTT.SSA CHIARA LUCCI
e-mail: chiara.lucci@studiolegalepino.it
pec: chiara.lucci@pec.it

DOTT.SSA CHIARA CAPPELLETTI
e-mail: chiara.cappelletti@studiolegalepino.it

DOTT. ALESSIO PASQUETTI
e-mail: alessio.pasquetti@studiolegalepino.it

OF COUNSEL
PROF. AVV. CHIARA FAVILLI
Facoltà di Giurisprudenza
LUMSA, Roma-Palermo
e-mail: c.favilli@lumsa.it

Arezzo, 7.9.2012

Ai Signori
CLIENTI
Loro Sedi

Ai Signori
PROFESSIONISTI
Loro Sedi

OGGETTO: DECRETO SVILUPPO : LE NOVITA' PER L'EDILIZIA

Come è noto è entrato recentemente in vigore il c.d. “Decreto Sviluppo” (D.L. 22.06.2012 n.83, convertito con modificazioni nella L.n.134 del 07.08.2012) con il quale il legislatore ha introdotto nuove misure per l’edilizia (artt.9 – 13 ter) finalizzate, da un lato, ad incentivare e rilanciare tale attività, dall’altro, a semplificare gli adempimenti burocratici a carico dei cittadini e degli operatori del settore.

In questa sede segnaliamo in particolare le seguenti novità.

Art.9 “Ripristino IVA per cessioni e locazioni nuove costruzioni”. Tale norma prevede che le vendite avvenute dopo cinque anni e le locazioni effettuate direttamente dalle imprese edili saranno nuovamente soggette ad Iva (su opzione delle parti) in modo tale che l’impresa di costruzioni possa portare in detrazione l’imposta assolta in sede di realizzazione dell’immobile.

Art.11 “Detrazioni per interventi di ristrutturazione e di efficientamento energetico”.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Le detrazioni Irpef per le spese di ristrutturazione edilizia dal 36% passano al 50% su ogni unità immobiliare su cui si interviene, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a E 96.000 (rispetto al precedente tetto massimo di E.48.000). Tale agevolazione è prevista per le spese documentate sostenute dalla data di entrata in vigore del citato decreto e fino al 30.06.2013 e sarà poi ripartita in dieci annualità. Per quanto concerne le detrazioni Irpef per gli interventi di risparmio energetico il “bonus” in questione sarà mantenuto al 55% fino al 30.06.2013 (in sede di conversione in legge è stata eliminata la riduzione di 5 punti percentuali stabilita dall’originario testo del D.L.).

Art.13 “Semplificazioni in materia di autorizzazioni e pareri per l’esercizio dell’attività edilizia”. Sono introdotte rilevanti modifiche sia alla L.n.241/1990 che al Testo Unico sull’edilizia (D.P.R. n.380/2001).

In riferimento alla SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) viene nuovamente modificato l’art.19 della menzionata L n.241/1990 stabilendo che, nei casi in cui la normativa vigente preveda l’acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l’esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Quindi, per l’avvio dell’attività imprenditoriale, tutti gli atti, richiesti dalla normativa vigente, sia a livello legislativo che regolamentare, potranno essere sostituiti dalle certificazioni, asseverazioni ecc. dei tecnici abilitati.

Tale regola, introdotta per la SCIA inerente l’attività imprenditoriali, è stata estesa anche alla materia edilizia attraverso l’inserimento di una modifica all’art.23 del relativo Testo unico. In tale materia, però, sono esclusi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e i casi di atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela di determinati beni (difesa nazionale, pubblica sicurezza, immigrazione ecc.) ivi compresi gli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zona sismica e di quelli imposti dalla normativa comunitaria.

Con un emendamento al testo originario del D.L. in esame è stato inoltre modificato l’art.5 del T.U. sull’edilizia prevedendo un potenziamento dello “Sportello unico per l’edilizia” (SUE) che diviene l’unico punto di accesso per il privato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l’intervento edilizio oggetto dello stesso. Tale ufficio si occuperà di acquisire, anche tramite conferenza di servizi, gli atti di assenso delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico – territoriale, del patrimonio storico – artistico o alla tutela della salute e sarà l’unico competente a comunicare con il cittadino. Gli altri uffici comunali e le Amministrazioni diverse dal Comune, interessate al procedimento, dovranno inoltrare al SUE le denunce, le domande, gli atti e documenti eventualmente ricevuti.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Al fine del rilascio del permesso a costruire il SUE dovrà acquisire direttamente o tramite conferenza di servizi gli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali atti, a titolo esemplificativo, rientrano il parere ASL, il parere dei Vigili del fuoco, gli atti di assenso previsti per gli interventi su immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali (si rinvia per l'elenco esaustivo alla lettura dell'art. 13 del Decreto in commento).

Un'altra semplificazione riguarda l'acquisizione della documentazione amministrativa. E' infatti aggiunto un articolo 9 bis al T.U. sull'edilizia che stabilisce che ai fini della presentazione, del rilascio, della formazione dei titoli abilitativi le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni e/o perizie sulla veridicità di tali documenti e dati.

E' stata inoltre inserita una modifica al procedimento di rilascio del permesso a costruire. Se, infatti, entro i 60 giorni dalla presentazione non saranno intervenuti tutti i nulla osta, atti di assenso ecc. il responsabile del SUE dovrà indire una conferenza di servizi, la cui determinazione finale sarà, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

Le novità di cui all'art.13 dovranno essere applicate dai Comuni entro 6 mesi dall'entrata in vigore. E' intuitivo che sotto l'aspetto applicativo tali disposizioni daranno adito a non poche difficoltà.

Art.13 bis "Modifiche all'art.6 D.P.R. n.380/2001 - Testo Unico sull'edilizia". Tale disposizione aggiunge, tra le opere oggetto di attività edilizia libera, le modifiche interne a carattere edilizio sulla superficie coperta di fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso di locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Restiamo a Vostra disposizione per eventuali approfondimenti.

Cordiali saluti.

Avv. Nellina Pitto

Avv. Giampiero Pino