

SBLOCCA ITALIA in Gazzetta

Misure approvate e altre eliminate. L'analisi delle novità per l'edilizia

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale, dopo un'attesa di ben 2 settimane e tante modifiche, il Decreto Sblocca Italia, D.L. 133/2014.

Dall'analisi del testo definitivo si nota che mancano alcune delle misure tanto attese da cittadini, tecnici e imprese: non c'è traccia di detrazioni fiscali del 50% e del 65% in scadenza al 31 dicembre 2014 e degli incentivi fiscali in caso di rottamazione e permuta di immobili a bassa prestazione energetica presente nelle prime bozze. Neppure il nuovo Regolamento edilizio è presente.

Tuttavia, nel Decreto che si compone di 45 articoli sono presenti una serie di misure che potrebbero apportare rilevanti modifiche alle procedure attualmente in essere.

Di seguito proponiamo un'analisi di tutte le misure di interesse per il settore dell'edilizia.

Art. 17 – Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia

L'articolo 17 è finalizzato ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio e diminuire il consumo del suolo, apportando una serie di modifiche al D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia – TUE).

Ecco tutte le novità previste.

Manutenzione straordinaria e comunicazione inizio lavori

In particolare, l'art. 3 del TUE definisce i vari tipi di interventi edilizi, classificandoli come:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica

Lo Sblocca Italia amplia la nozione di manutenzione straordinaria, includendo in essa:

- la modifica delle superfici a parità di volume complessivo
- il frazionamento o l'accorpamento di più unità immobiliari
- la realizzazione di opere che incidano su superfici singole o sul carico urbanistico purché si rispetti la volumetria complessiva e la destinazione d'uso

La conseguenza è che si amplia l'utilizzo della CIL (comunicazione inizio lavori) al posto del permesso di costruire/SCIA. Tra l'altro, utilizzare la CIL al posto del permesso di costruire comporta il vantaggio di non dover pagare gli oneri.

La variazione catastale per le manutenzioni straordinarie avviene di ufficio: il Comune trasmetterà la comunicazione inizio lavori all'Agenzia del Territorio.

Altra novità è che le Regioni a statuto ordinario non potranno più individuare ulteriori interventi edilizi per i quali l'interessato deve allegare l'asseverazione alla CIL, né stabilire contenuti ulteriori dell'asseverazione rispetto a quelli minimi previsti dal TUE, ma possono disciplinare legislativamente le modalità di controllo.

Ricordiamo che la mancanza di relazione tecnica e di inizio lavori causa solo una sanzione pecuniaria di 258 euro e che tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Permesso di costruire in deroga

Per ristrutturazioni edilizie e urbanistiche, viene ampliata anche l'operatività dell'istituto del permesso di costruire in deroga per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Proroga al permesso di costruire

E' consentita la proroga all'inizio e all'ultimazione dei lavori per difficoltà tecniche, ritardi, per errori dell'amministrazione o liti giudiziarie (in realtà questo principio è già stato più volte ribadito in giurisprudenza).

Per gli interventi di trasformazione urbana complessi è prevista una mobilità alternativa per il calcolo dei contributi:

il contributo per il rilascio del permesso di costruire sarà legato al solo costo di costruzione, mentre le opere di urbanizzazione saranno direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resterebbe proprietario.

Inoltre, nel calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno incentivati gli interventi di ristrutturazione rispetto a quelli di nuova costruzione, in particolare nelle aree a maggiore densità del costruito.

Rilascio permesso di costruire

Il termine per il rilascio del permesso di costruire (60 giorni) è raddoppiato solo nel caso di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento, mentre tale raddoppio non vale più per il solo fatto che il Comune abbia più di 100.000 abitanti.

SCIA per varianti

Sono realizzabili mediante SCIA (Segnalazione Certificata d'Inizio Attività) e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che:

- siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie
- siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso (dovuti a vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore

Destinazione d'uso rilevante

Viene introdotto il concetto di "mutamento d'uso urbanisticamente rilevante", inteso come ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale.

In totale dette categorie sono quattro:

- residenziale e turistico-ricettiva
- produttiva e direzionale
- commerciale
- rurale

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile; salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito. Pertanto, sarà sempre possibile variare la destinazione d'uso da albergo ad abitazione o da ufficio ad attività produttiva.

Permesso di costruire convenzionato

Quando le esigenze di urbanizzazione lo consentono, si può richiedere il permesso di costruire convenzionato con una modalità semplificata.

Nella convenzione sono previsti gli obblighi in capo al richiedente legati al rilascio del titolo.

Sono soggetti alla stipula della convenzione:

- la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori
- la realizzazione di opere di urbanizzazione
- le caratteristiche morfologiche degli interventi
- la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale

Art.18 - Liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo

Nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore a 150.000 euro, le parti possono concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 19- Imposta su accordi di riduzione dei canoni di locazione

La registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere e' esente da qualsiasi tipo di imposta (registro e bollo).

Art. 20 - Misure per il rilancio del settore immobiliare

Viene semplificato l'accesso al regime delle Siiq (Società di investimento immobiliare quotate), nonché il loro utilizzo nel quadro di operazioni di capitalizzazione o liquidazione di fondi immobiliari.

In sostanza sono previste agevolazioni per superare le rigidità normative che ne hanno frenato lo sviluppo. Si ridefiniscono i requisiti partecipativi dei soci delle Siiq e si rende più flessibile la gestione degli investimenti.

Inoltre la normativa fiscale viene uniformata a quella dei fondi immobiliari.

Art. 21 - Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione

Per l'acquisto finalizzato alla successiva locazione effettuato dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 di unità immobiliari di nuova costruzione od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, è riconosciuta all'acquirente, persona fisica, una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro.

Ecco i requisiti:

- l'unità immobiliare medesima deve avere destinazione residenziale e non appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9
- l'unità immobiliare non deve essere ubicata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del D.M. 1444/1968
- l'unità immobiliare deve avere prestazioni energetiche certificate in classe A o B
- il canone di locazione non sia superiore a quello definito ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 ovvero a quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 del DPR 380/2001 ovvero a quello stabilito ai sensi dell'art. 3, comma 114, della Legge 350/2003;
- non devono esistere rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario

La deduzione è ripartita in 8 quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione.

Art. 22 - Conto termico

Cambiano le regole per il Conto Termico, con la previsione di incentivi per chi installa impianti di produzione di energia termica da fonti rinnovabili. Previste misure di semplificazione procedurale, con possibilità di utilizzo di modulistica predeterminata e accesso telematico.

Art. 23 - Rent to Buy (acquisto con riscatto)

Vengono incentivati i contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy), ossia quei contratti, diversi dalla locazione finanziaria, nei quali si ha l'immediata concessione di godimento dell'immobile con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine prefissato.

Viene previsto che il concedente, se inadempiente, renda tutti i canoni con relativi interessi incassati sino a quel momento. Se invece a essere inadempiente è l'inquilino, questi perde i canoni versati.

Il limite per i canoni in ritardo è determinato dalle parti, ma non può essere inferiore al 5% del loro numero. Quindi, ad esempio, in caso di 100 rate mensili, se ne possono saltare 5 al massimo, dopodiché l'accordo salta.

Art. 24 - Misure di agevolazione della partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio

Per incentivare interventi di riqualificazione urbana, i Comuni possono concedere l'esonero dai tributi locali a cittadini singoli e associati che abbiano presentato un progetto di manutenzione, abbellimento di aree verdi, piazze o strade.

Articolo 25 - Autorizzazione paesaggistica

Riviste le procedure per le autorizzazioni paesaggistiche.

Salta la conferenza di servizi che l'amministrazione poteva indire in caso di inerzia della Soprintendenza.

In particolare, la Soprintendenza dovrà rilasciare il parere entro 60 giorni, passati i quali l'amministrazione

competente procede comunque sulla domanda di autorizzazione.

Vengono, inoltre, delineati i criteri con cui il futuro Regolamento dovrà indicare gli interventi di lieve entità che non richiedono autorizzazione paesaggistica.

Articolo 26 - Immobili statali

L'art. 26 prevede che l'accordo di programma avente ad oggetto il recupero di immobili inutilizzati del patrimonio immobiliare pubblico costituisce variante urbanistica. Allo scopo di individuare i contenuti dell'accordo di programma, il Comune presenta un proprio progetto di recupero dell'immobile anche attraverso il cambio di destinazione d'uso al Ministero titolare del bene che è tenuto a valutarlo, salvo opponga diversa ipotesi di utilizzo finanziata o in corso di finanziamento. La variante urbanistica costituisce titolo per l'Agenzia del demanio all'alienazione, alla concessione o alla costituzione del diritto di superficie sull'immobile interessato.

Previste, inoltre, una serie di misure per agevolare la valorizzazione degli immobili del Ministero della Difesa.