Il Decreto Sviluppo è legge

E' stata approvata definitivamente la legge di conversione del D.L. 70/2011, cosiddetto «*Decreto sviluppo*», della quale si attende ora la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Sono confermate le disposizioni inerenti il «*Piano Città*» (i termini relativi sono ora riferiti alla data di entrata in vigore della legge di conversione e non più a quella del decreto), la proroga al 01/07/2011 delle sanzioni amministrative per mancata dichiarazione degli immobili, l'autocertificazione acustica, la riapertura dei termini per la rivalutazione dei terreni, il 36% per le ristrutturazioni.

Confermata anche la modifica al D.P.R. 380/2011 ai sensi della quale non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.

Anche le disposizioni inerenti la Scia in edilizia restano sostanzialmente invariate, ad eccezione dell'art. 5, comma 2, lettera b), numero 2), in cui viene specificato che la Scia può essere presentata a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, tranne per i procedimenti per cui è prevista la sola trasmissione telematica.

Molte ed importanti le novità introdotte, delle quali di seguito si riportano le principali.

E' stato soppresso il numero 2), della lettera a), del comma 2, dell'art. 5, che aveva introdotto nell'ambito degli strumenti attuativi dei piani urbanistici e degli atti equivalenti comunque denominati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, purché funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, a carico del titolare del permesso di costruire.

La soglia minima di cui all'art. 125, comma 11, del D. Leg.vo 163/2006 per gli affidamenti mediante cottimo fiduciario viene innalzata da 20.000 a 40.000 Euro.

All'art. 81 -*Criteri per la scelta dell'offerta migliore*, del D. Leg.vo 163/2006, viene aggiunto il comma 3-bis, secondo cui l'offerta migliore è altresì determinata al netto delle spese relative al costo del personale, valutato sulla base dei minimi salariali, e delle misure di adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro. Inoltre, con la soppressione della lettera g), del comma 2, dell'art. 87 del medesimo Codice dei Contratti, il costo del lavoro non è più considerato giustificazione nella verifica delle offerte anormalmente basse.

Per quanto riguarda l'**edilizia residenziale pubblica**, 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 possono essere rimossi solo dopo almeno 5 anni dal primo trasferimento.

La lettera e), del comma 16, dell'art. 4, viene completamente sostituito.

In particolare viene soppresso, dal comma 11, dell'art. 146, del D. Leg.vo 42/2004, il termine di 30 giorni dal rilascio valido per l'efficacia dell'autorizzazione paesaggistica.

Confermati l'applicazione della SCIA, il silenzio-assenso, immediata applicazione del premio del 20% in caso di riqualificazione.

Pertanto come detto l'Aula del Senato ha approvato, definitivamente, in seconda lettura, il decreto legge 70/2011 recante ``Semestre europeo - prime disposizioni urgenti per l'economia`` (DDL 2791/S - Relatore per la Commissione Bilancio il Sen. Cosimo Latronico del Gruppo parlamentare PdL e per la Commissione Finanze il Sen. Roberto Mura del Gruppo parlamentare LNP) con la votazione di fiducia sul testo licenziato con la stessa procedura dalla Camera dei Deputati.

Tra le numerose disposizioni si segnalano quelle relative a:

EDILIZIA PRIVATA

-applicazione della segnalazione di inizio attività (SCIA) agli interventi edilizi in sostituzione della (DIA);

- introduzione del "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- adozione da parte delle Regioni di specifiche leggi per incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché per promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, anche attraverso aumenti di volumetria0.

A tal fine, vengono incentivati gli interventi di demolizione e ricostruzione, con le seguenti previsioni:

a) riconoscimento di volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente;

b) delocalizzazione;

c) modifiche alla destinazione d'uso purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili e complementari;

d) modifiche alla sagoma.

- prevista, altresì, in caso di inerzia delle Regioni l'immediata applicazione delle norme statali legittimanti gli interventi edilizi di riqualificazione, con l'immediata applicazione dei premi volumetrici (venti per cento per edifici destinati ad uso residenziale o dieci per cento per gli edifici adibiti ad uso diverso);

- previsione - sino all'entrata in vigore della normativa regionale - dell'ammissibilità del rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici anche per il mutamento delle destinazioni d'uso (purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari), nonché dell'approvazione da parte della Giunta Comunale dei piani attuativi come denominati dalla legislazione regionale e conformi allo strumento urbanistico generale vigente;

- **esclusione della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) per gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica;**

OPERE PUBBLICHE

- Proroga al 31 dicembre 2013 della disposizione transitoria che consente di **considerare i migliori cinque anni su dieci per il computo dei requisiti di qualificazione SOA** (norma da ultimo prorogata al 31 dicembre 2011 dal Dpcm 25 marzo 2011 adottato ai sensi del DL 225/2010 c.d. Milleproroghe, convertito dalla L. 10/2011);

- reintroduzione in via transitoria (**fino al 31 dicembre 2013**) della **possibilità, per le stazioni appaltanti, di applicare l'esclusione automatica delle offerte anomale negli appalti d'importo compreso entro la soglia comunitaria** (attualmente fino ad 1.000.000 di euro);

- in tema di finanza di progetto, reintroduzione, con riferimento alla procedura relativa all'ipotesi di opere non previste in fase di programmazione, del **diritto di prelazione a favore del promotore;**

- **innalzamento da 500.000 euro a 1.000.000 di euro della possibilità di ricorrere alla procedura negoziata senza bando**, nel rispetto di principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, con invito rivolto ad almeno 10 soggetti qualificati ed introduzione dell'avviso obbligatorio di post-informazione sui risultati di gara e sui soggetti invitati;

- **innalzamento da 1 a 1,5 milioni di euro della soglia** entro cui è esperibile, per gli appalti di lavori, la **procedura ristretta semplificata;**

- **innalzamento da 500.000 a 1 milione di euro della soglia** necessaria per l'applicazione, **per i lavori relativi ai beni culturali, della procedura negoziata;**

- **divieto di iscrivere riserve** il cui importo complessivo sia superiore al 20% dell'importo contrattuale, ed impossibilità di apporre per gli aspetti progettuali oggetto di verifica da parte della stazione appaltante;

- **varianti in corso d'opera su iniziativa della stazione appaltante** (art. 132, comma 3 del Codice dei Contratti), per cui viene stabilito che la relativa copertura nella somma stanziata per l'esecuzione sia **al netto del 50 per cento dei ribassi d'asta conseguiti**;

- istituzione presso le Prefetture di un **elenco di fornitori e prestatori di servizi non soggetti a rischio di inquinamento**, c.d. white list. Si tratta di una disposizione già contenuta nel disegno di legge in materia di prevenzione e repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione (DDL 4434/C) attualmente all'esame, in seconda lettura, della Camera dei Deputati;

Eliminata, in corso d'esame alla Camera dei Deputati, **la norma relativa alla modifica dell'articolo 38 del Dlgs 163/2006 (Codice Appalti) sull'esclusione dalla partecipazione alle gare dei soggetti che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro** nonché la norma relativa alla modifica del medesimo articolo del Codice sull'esclusione dalle gare dei soggetti che non sono in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili.

SEMPLIFICAZIONE FISCALE

- riapertura dei termini per la **rivalutazione dei terreni edificabili posseduti alla data del 1° luglio 2011**, con rateizzazione delle imposte sostitutive (3 rate annuali) a decorrere dal 30 giugno 2012 e redazione della perizia entro la stessa data (norme di modifica dell'art.2, comma 2 del DL 282/2002, convertito dalla L. 27/2003). La facoltà di avvalersi di tale riapertura viene estesa anche alle società di capitali i cui beni siano stati oggetto di misure cautelari per il periodo di applicazione della normativa sulla rivalutazione, ove all'esito del giudizio tali soggetti ne abbiano riacquisito la piena titolarità;

- **semplificazione dei controlli in materia fiscale e contributiva gravanti sulle imprese**, ad eccezione dei controlli ed accessi in materia di repressione dei reati e di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al decreto legislativo n.81/08, nonché a quelli funzionali alla tutela dell'igiene pubblica, della pubblica incolumità, dell'ordine e della sicurezza pubblica. In particolare, il controllo amministrativo in forma d'accesso da parte di qualsiasi autorità competente deve essere unificato, con cadenza al massimo semestrale e durata di non più di quindici giorni;

- **estensione del regime di contabilità semplificata** a 400.000 euro di ricavi, per le imprese di servizi ed a 700.000 euro per le altre imprese;

abolizione dell'obbligo delle comunicazioni all'Agenzia delle entrate per le ristrutturazioni edilizie che godono della detrazione fiscale del 36 per cento.

Queste le principali novità introdotte a breve avverranno approfondimenti che sarà mia cura comunicarVi con tempestività!

**Il Presidente
Vittorio foschi architetto**