

SINTESI DELLE MISURE DI INTERESSE PER L'EDILIZIA DOPO IL DECRETO FISCALE N. 83 DEL 22 GIUGNO 2012 AGEVOLAZIONI FISCALI (DETRAZIONE IRPEF DEL 36% E DEL 55%) E SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA (illustrazione del geom. Antonio Gnechchi)

A - Agevolazioni fiscali.

Il decreto legge 22 giugno 2012, n. 83 (G.U. n. 147 del 26 giugno 2012 - Suppl. Ord. N. 129), avente titolo "Misure urgenti per la crescita del Paese", entrato in vigore il 26 giugno 2012, ha introdotto alcune misure in favore dell'attività edilizia ed in particolare per quanto riguarda le detrazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di efficientamento energetico.

Con l'articolo 11 del c.d. "Decreto Crescita", il Governo ha modificato l'assetto delle detrazioni fiscali IRPEF del 36 e del 55 per cento per il resto del 2012 e metà dell'anno prossimo.

Nel caso delle ristrutturazioni edilizie (intese in senso lato del termine), il bonus è salito dal 36 al 50 per cento, ma solo per un periodo di un anno, utile a promuovere ed incentivare l'iniziativa privata per la ripresa economica; le detrazioni, infatti, saranno maggiorate fino al 30 giugno del 2013, mentre dal primo luglio si tornerà automaticamente alla vecchia normativa, con percentuali di sconto fiscale che scenderanno nuovamente al 36%, così come il tetto di spesa, che da 96 mila euro tornerà a 48 mila euro.

In questo contesto ci si è posto anche il problema delle situazioni degli interventi già iniziati prima dell'entrata in vigore della norma, ma che proseguono nel periodo di applicazione della nuova disposizione.

Il Ministero dell'economia ha affermato che il criterio per stabilire quale percentuale di detrazione applicare si basa sulla data in cui vengono effettuate le spese relative all'intervento.

Per il periodo d'imposta 2012, le spese sostenute fino al 25 giugno 2012, usufruiscono della detrazione del 36% con un tetto di spesa di 48 mila euro. Il decreto legge sviluppo e crescita n. 83/2012, che ha introdotto bonus maggiorato, è entrato in vigore il 26 giugno. Tutte le spese pagate a partire da questa data sono quindi rimborsate al 50%, con un tetto di 96 mila euro. Dal nuovo totale vanno detratte le spese già sostenute in precedenza, che sono state agevolate con regime del 36%.

Nel periodo di imposta 2013, spetta la detrazione del 50%, con tetto di 96 mila euro,

per i costi sostenuti fino al 30 giugno. Nel caso in cui i lavori non inizino nel nuovo anno, ma proseguano da quello precedente, bisognerà tenere presente ciò che già si è pagato, che concorre al raggiungimento del tetto dei 96 mila euro.

Dopo il 30 giugno del prossimo esercizio, come detto, si tornerà alla vecchia normativa: questo significa che, se gli interventi, proseguono oltre quella data, ed è già stata spesa una cifra superiore a 48 mila euro, le ulteriori spese non beneficeranno di nessuna agevolazione.

Diversa risulta la situazione che riguarda la detrazione IRPEF del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica per i quali rimarrà in vigore il bonus fino al 30 giugno 2013.

Con la conversione in legge del citato decreto, infatti, sono state introdotte significative modifiche al testo originario che puntano sull'edilizia per rilanciare la crescita economica.

Nel testo vi sono misure che riguardano il potenziamento degli sgravi fiscali per il recupero edilizio (50% fino al 30 giugno 2013) e il risparmio energetico (55%, sempre fino al 30 giugno). Tra le novità maggiori anche il capitolo delle semplificazioni per l'edilizia, con il rafforzamento dello sportello unico per l'Edilizia e l'attività edilizia libera sulle modifiche delle destinazioni d'uso dei capannoni. Dal primo gennaio 2013 gli interventi che riguarderanno il risparmio energetico continueranno a mantenere l'attuale agevolazione: di conseguenza i bonus riconosciuti saranno pari al 55% delle spese sostenute e riconosciute dalla previgente normativa fino al 30 giugno 2013 e scenderanno al 36% dal primo luglio in avanti.

Considerando l'importanza e l'interesse che suscitano gli interventi di riqualificazione energetica nel campo dell'edilizia, ci si auspica che gli incentivi fiscali legati a questo settore fossero prorogati oltre il 30 giugno 2013.

Su questo argomento, però, si rendono opportune alcune precisazioni.

L'Agenzia delle entrate ha evidenziato, innanzitutto, che con l'espressione «spese sostenute» il legislatore ha inteso far riferimento, in modo inequivocabile, al relativo pagamento, senza porre ulteriori condizioni. Inoltre, con riferimento al tetto di spesa incrementato nel corso del periodo d'imposta, la stessa Agenzia ricorda che il nuovo articolo 16-bis, dPR n.917 del 1986, cui fa rinvio il comma 1, dell'articolo 11, DL n. 83/2012, stabilisce che «... il computo dei suddetti limiti vada effettuato distintamente per periodo d'imposta». Di conseguenza, il contribuente dovrà applicare la detrazione del 36% sulle spese sostenute (data del bonifico) alla data del 25 giugno 2012 fino al massimo di 48 mila euro e la

detrazione del 50% per le spese sostenute dal giorno successivo (26/6/2012) fino al 31 dicembre 2012, considerando il tetto massimo di 96 mila euro, al netto delle spese già sostenute a tale data (massimo 48 mila euro). Se il contribuente, alla data del 25 giugno scorso, ha bonificato 48 mila euro ai prestatori d'opera, lo stesso dovrà applicare il 36% su detti 48 mila euro e il 50% sugli ulteriori 48 mila euro. Per il periodo successivo (2013), la detrazione viene mantenuta nella misura del 50%, per le spese sostenute dall'inizio del periodo d'imposta fino al 30 giugno 2013, dovendo tenere conto del tetto massimo di 96 mila euro e delle spese già sostenute nei periodi pregressi, in caso di prosecuzione dei lavori; qualora un contribuente esegua un solo intervento e raggiunge il tetto di 96 mila euro nel corso del 2012, non potrà detrarre nel successivo periodo d'imposta del 2013.

Ci sono da aggiungere inoltre altre precisazioni a miglior comprensione delle "regole" che riguardano la detrazione IRPEF del 36 per cento.

Innanzitutto la disposizione riguarda gli interventi indicati nell'articolo 16-bis del dPR n. 917 del 1986 e cioè per la ristrutturazione edilizia, ma anche per il restauro e il risanamento conservativo e la manutenzione straordinaria (oltre che la manutenzione ordinaria eseguita sulle parti comuni degli edifici a prevalente destinazione residenziale), a prescindere dalla categoria catastale attribuita all'unità abitativa, comprese le rurali, di cui al comma 3, articolo 9, DL n. 557 del 1993.

Qualora l'unità immobiliare sia cointestata, il nuovo limite deve essere suddiviso tra i proprietari, tenendo conto che può utilizzare il bonus anche solo il contribuente che detiene l'unità abitativa, a prescindere dalla proprietà che può essere di altro soggetto (si parla di promittente acquirente, di locatario e di comodatario).

Inoltre, il comma 4, del citato articolo 16-bis del Tuir dispone che se gli interventi sono una mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, si deve tenere conto, ai fini del computo della soglia, anche delle spese sostenute nei medesimi (precedenti) anni (Vedi Agenzia delle Entrate: Circ. 9/E/2002 § 7.3 e n. 15/E/2002), mentre il tetto può essere superato quando i lavori eseguiti in un determinato anno consistono in nuovi interventi di recupero (Agenzia delle Entrate: Circ. 9/E/2012 § 7.4), con riferimento ai contenuti del titolo abilitativo, compreso la comunicazione di inizio lavori. Di conseguenza, se il contribuente nel corso del 2012 ha già iniziato un recupero edilizio, comunque denominato purché ammesso alla detrazione IRPEF, raggiungendo nel corso del mese di maggio la soglia di 48 mila euro, dopo l'emanazione del decreto

legge n. 83/2012, potrà arrivare sino a 96 mila euro, detraendo sull'ulteriore quota (48 mila euro) il 50%, in luogo del 36%.

Pertanto, il limite di spesa, per il medesimo intervento eseguito nel corso del 2012, passa da 48 mila euro a 96 mila euro anche se riferibili allo stesso titolo abilitativo o comunicazione di inizio lavori, mentre il contribuente dovrà solo preoccuparsi, salvo diverse precisazioni ministeriali, di eseguire il pagamento (bonifico bancario o postale) in data successiva all'entrata in vigore del Decreto Crescita e Sviluppo.

Il beneficiario del bonus, inoltre, deve fare attenzione, oltre che ottenere la fattura del prestatore d'opera nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 5, del dPR 633/72 (istituzione dell'IVA), e cioè del momento del pagamento o, se in data anteriore, dell'emissione della fattura o del pagamento dell'acconto, affinché i pagamenti siano eseguiti nell'intervallo tra la data di entrata in vigore del Decreto 83/2012 e quella del 30 giugno 2013. E' necessario, inoltre, eseguire il pagamento mediante bonifico bancario e/o postale, contenente la causale di pagamento, nonché il codice fiscale del destinatario della detrazione del codice o la partita Iva del beneficiario del bonifico Agenzia delle Entrate: Ris. n. 55/E/2012.

La procedura sopra esposta si rende applicabile per espressa previsione legislativa (comma 2 dell'articolo 11 del DL n. 83/2012) anche alle spese destinate al risparmio energetico (55%) e, pertanto, per quelle sostenute nel corso dell'anno 2012 si avranno due distinte entità di detrazione: sino alla data di entrata in vigore del decreto (26 giugno 2012), infatti ai bonifici eseguiti per il pagamento delle fatture ricevute sino a tale data, si rende applicabile la detrazione del 36%, mentre per le spese sostenute da tale data sino al 30 giugno 2013 si renderà applicabile la detrazione del 50%.

Ciò in conseguenza della modifica introdotta dal decreto in esame che anticipa l'assorbimento di tali spese tra quelle indicate all'articolo 16-bis del Tuir, a decorrere dal primo gennaio 2012, anziché dal primo gennaio 2013.

A questo proposito è necessario precisare che l'articolo 4, del DL n. 201/2011, convertito, con modifiche, dalla legge n. 214 del 2011, aveva già interessato le detrazioni per interventi di ristrutturazione, di efficientamento energetico e per spese conseguenti a calamità naturali, introducendo l'articolo 16-bis al dPR 22 dicembre 1986, n. 917.

In base a tale disposizione, la detrazione si applica:

- Fino ad un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare a carico dei contribuenti che possiedono o detengono l'immobile,
- Per interventi di cui alle lettere a), b), c)

e d) dell'articolo 3, del dPR n. 380/2001, effettuati su unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze,

- Per interventi necessari alla ricostruzione e al ripristino degli immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi,

- Per interventi necessari alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune,

- Per interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, come ascensori e montacarichi ed ogni altro strumento di tecnologia avanzata adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione dei disabili,

- Per l'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi,

- Per interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico,

- Per interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici, in particolare modo a quelli che impiegano fonti rinnovabili di energia, anche in assenza di opere edilizie, purché in presenza di idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa in vigore,

- Per interventi con sistemi antisismici per la messa in sicurezza statica del patrimonio edilizio, sempre in presenza di adeguata documentazione, previa progetti unitari e non su singole unità immobiliari

- Per interventi di bonifica dall'amianto.

L'articolo prevede inoltre che rientrano tra le spese detraibili anche quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici.

Viene inoltre previsto principalmente che:

- La detrazione spetta anche agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36% del valore degli interventi eseguiti, che si assuma in misura pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro,

- Nel caso gli interventi che danno luogo alla detrazione consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute

negli stessi anni ,

- Qualora gli interventi siano realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento,

- La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo successivi
- Si applicano le disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Finanze e dei LL PP 18 febbraio 1998, n. 41, con il quale è stato adottato il "Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo della legge 449/1997, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia".

Sono state inoltre modificati o sostituiti i termini della legge n. 244 del 2007 che riguarda appunto le detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia.

Le nuove misure contenute nell'ultimo decreto sono di carattere straordinario e si aggiungono a quelle invece di carattere ordinario, contenute nell'articolo 4 del decreto legge 201/2011 che, oltre ad aver reso il 36% un'agevolazione stabile nel nostro ordinamento fiscale (art. 16-bis del Testo unico dei redditi), l'ha modificata in alcuni punti.

Gli interventi agevolati sono tutti quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente (escluse nuove costruzioni e ampliamenti). Da tenere presente che gli interventi di manutenzione ordinaria sono agevolati solo se eseguiti sulle parti comuni di edifici, mentre non lo sono se eseguiti sulle singole unità abitative, ovvero, su interi edifici.

Vediamo, in linea di principio, quali sono le principali opere ammesse alla detrazione dell'IRPEF al 50%:

1) Opere di manutenzione ordinaria, purché eseguite sulle parti comuni di edifici residenziali, che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti, quali: il ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colore di quelli esistenti, la riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande, senza alterarne le caratteristiche di sagoma, colori, disegno e dimensioni, il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne, la riparazione delle recinzioni;

2) Opere di manutenzione straordinaria: quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, quali: l'installazione di ascensori e scale di sicurezza, la realizzazione e il mi-

gioramento di servizi igienici, la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane cin serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso, il rifacimento di scale e rampe, gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la recinzione dell'area privata, il ripristino e la sostituzione del tetto, la costruzione di scale interne.

3) Opere di restauro e risanamento conservativo: sono compresi in questa tipologia gli interventi rivolti a conservare l'immobile e ad assicurare la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili, quali: gli interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado, l'adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti, l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

4) Opere di ristrutturazione edilizia: tra questi sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare ad un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente, quali: la demolizione e la fedele ricostruzione dell'immobile, la modifica delle facciate, la realizzazione di una mansarda o di un balcone, la trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda, l'apertura di nuove porte e finestre, la costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Note alle detrazioni al 55%: ambito e aspetti applicativi.

Il decreto "Sviluppo e Crescita" allunga il periodo della detrazione del bonus per il risparmio energetico, ma solo per il periodo tra il 1 gennaio e il 30 giugno 2013 e in forma ridotta (dal 55 al 50 per cento). Dal 1 luglio 2013 cesserà l'agevolazione e si potrà usufruire del 36 per cento, come per le opere di "ristrutturazione".

Con l'entrata in vigore del decreto legge n. 83 del 2012, di fatto non c'è stato un effetto retroattivo di riduzione della detrazione per il risparmio energetico per l'anno 2012, risultando agevolati tutti gli interventi di riqualificazione energetica, dalla manutenzione straordinaria in su, nonché per quelli di manutenzione ordinaria eseguiti nelle singole unità abitative che conseguano un "risparmio energetico effettivo in applicazione della normativa vigente in materia". Pare però di difficile individuazione determinare, per questi semplici interventi, quale che sia l'effettivo risparmio energetico.

In estrema sintesi, si possono così riassumere le novità introdotte, con l'articolo 11 del decreto legge sullo "Sviluppo e la Crescita", distinguendo gli sconti fiscali, tra il 50 e il 55 per cento:

A - il 50 per cento: per le spese sostenute

per interventi di "ristrutturazione edilizia" dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013:

- La detrazione Irpef passa dal 36% al 50%,
- Il tetto massimo passa da 48 mila euro a 96 mila euro,

• Le "spese sostenute" si riferiscono al relativo pagamento,

• Il "computo dei limiti" si riferisce al "periodo d'imposta" e cioè:

a) Applicare la detrazione del 36% sulle "spese sostenute" (data bonifico) fino alla data del 25 giugno 2012 e fino ad un importo massimo di 48.000 euro,

b) Applicare la detrazione del 50% dal 26 giugno 2012 fino al 30 giugno 2013 (periodo d'imposta),

c) Usufruire della detrazione di 96.000 euro, detraendo le spese già sostenute al 31 dicembre 2012 (massimo 48.000 euro).

• Qualora il contribuente, al 25 giugno 2012 abbia già usufruito dei 48.000 euro, dovrà:

a) Applicare la detrazione del 36% su 48.000 euro

b) Applicare la detrazione del 50% sugli ulteriori 48.000 euro, fino al 30 giugno 2013,

c) Applicare la detrazione del 50% per il periodo d'imposta successivo (dopo il 1 gennaio 2013) e fino al 30 giugno 2013, per le spese sostenute nei periodi pregressi.

• Ristrutturazione: vale a dire tutti gli interventi di recupero edilizio indicati all'articolo 3 del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con DPR 6 giugno 2001, n. 380, tenuto conto che gli interventi di ordinaria manutenzione sono ammessi alla detrazione solo se eseguiti sulle parti comuni di edifici residenziali.

• Cointestazione: vale a dire che la somma massima detraibile deve essere suddivisa tra i proprietari dell'unità immobiliare, ovvero dell'edificio interessato dagli interventi di "ristrutturazione"; può essere utilizzato il bonus anche di un solo soggetto contribuente che detiene l'unità abitativa, o da altro soggetto, quale locatario o comodatario.

• Art. 16-bis, co. 4, del Tuir: la prosecuzione dei lavori di interventi iniziati in anni precedenti, deve tener conto (nel limite massimo ammesso in detrazione) delle spese sostenute negli anni precedenti (Agenzia delle Entrate: Circ. 9/E/2002 e 15/E/2002),

• Il 50% vale anche per le opere finalizzate al risparmio energetico, compresi gli impianti a fonti rinnovabili anche se non vengono fatte opere edilizie (stesso discorso per il bonus del 36% dal 1 gennaio al 25 giugno 2012); i lavori devono però essere in linea con la normativa vigente e il proprietario deve acquisire idonea documentazione.

B - il 55 per cento: per le spese sostenute per interventi di "riqualificazione energetica" fino al 30 giugno 2013:

• la detrazione Irpef/Ires del 55% per il risparmio energetico prosegue con le regole precedenti senza modifiche, sia per i lavori agevolati, sia per i tetti di spesa,

• Il tetto massimo delle spese detraibili restano:

intervento	Spesa detraibile 2012 (euro)	Spesa detraibile Dal 1/1/13 al 30/6/13	Detrazione massima (in 10 anni)
Riqualificazione energetica di edifici, con interventi combinati tra loro	181.818	200.000	100.000
Finestre comprensive di infissi e porte per locali riscaldati	109.091	120.000	60.000
Coibentazione su pareti o tetti	109.091	120.000	60.000
Installazione di pannelli solari termici	109.091	120.000	60.000
Sostituzione impianti di riscaldamento con caldaie a condensazione o pompe di calore e impianti geotermici a bassa entalpia. Sostituzione scaldacqua con modelli a pompa di calore	54.545	60.000	30.000

• La procedura e gli adempimenti restano gli stessi che erano in vigore ante decreto Sviluppo e Crescita:

- Per la riqualificazione energetica degli edifici, è necessario un attestato di qualificazione energetica (allegato A DM 19/2007) e la scheda informativa dell'intervento (Allegato E DM 19/2/2007), compilata anche dall'utente,

- Per la sostituzione di infissi è sufficiente che il contribuente, con l'aiuto di un tecnico, compili online sul sito dell'Enea la scheda informativa F, riportando i dati forniti dalla ditta costruttrice delle finestre o delle porte, per le singole unità immobiliari; per le finestre e le porte condominiali servono, invece, le schede informative dell'Allegato A e Allegato E DM 19/272007,

- Per la coibentazione su pareti o tetti, serve un attestato di qualificazione energetica (allegato A DM 19/2007) e la scheda informativa dell'intervento (Allegato E DM 19/2/2007),

- Per l'installazione dei pannelli solari termici, serve la scheda informativa Allegato F DM 19/2/2007 anche compilata dall'utente.

- Per la sostituzione della caldaia con modelli a condensazione è necessario redigere la scheda informativa Allegato E DM 19/2/2007,

• E' necessario, in caso di proseguimento dei lavori in più anni fiscali, di inviare all'Agenzia delle Entrate, la comunicazione telematica,

• Entro 90 giorni dalla fine dei lavori devono essere trasmessi all'Enea i dati contenuti nell'attestato di certificazione energetica, ovvero nell'attestato di qualificazione energetica, nonché la scheda informativa relativa agli interventi realizzati

• Il 50% vale anche per le opere finalizzate al risparmio energetico, compresi gli impianti a fonti rinnovabili anche se non vengono fatte opere edilizie (stesso discorso per il bonus del 36% dal 1 gennaio al 25 giugno 2012);

B - Semplificazioni edilizie (art. 13 e 13-bis).

Con un emendamento del Governo inserito in fase di conversione, è entrato nel decreto Sviluppo anche il pacchetto di modifiche al Testo unico dell'Edilizia, con l'obiettivo di un'ulteriore semplificazione delle procedure per l'edilizia privata.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) diventa obbligatorio (i comuni devono istituirlo, se ancora non l'hanno fatto) e diventa obbligatorio per lo Sportello acquisire dalle altre pubbliche amministrazioni tutti gli atti, pareri e nulla osta necessari, senza che queste ultime possano più rilasciarli direttamente al privato interessato, qualora lo chieda. Una procedura che può senza dubbio semplificare la vita ai privati, ma che per funzionare necessita di comuni efficienti. In caso contrario, infatti, il divieto di chiedere atti direttamente rischia di creare un blocco. E' vero che c'è il silenzio assenso per il permesso di costruire, ma è un istituto che imprese e progettisti continuano a non considerare risolutivo.

Tra le novità anche l'obbligo per lo Sportello unico di convocare una conferenza di servizi se le pubbliche amministrazioni terze non si esprimono in 60 (sessanta) giorni (ma il parere negativo di una PA di tutela non può essere superato).

Allargato infine il raggio dell'edilizia libera anche agli immobili d'impresa: opere interne e modifiche di destinazione d'uso.

L'articolo 13 del decreto legge n. 83/2012, dispone alcune semplificazioni in materia di autorizzazioni e pareri per l'esercizio dell'at-

tività edilizia e più in particolare:

• Sono previste autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni nei casi in cui è ammessa la SCIA (art. 19, comma 1, terzo periodo),

• Sono previste autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni nei casi in cui è ammessa la DIA (art. 23. dPR n. 380/2001), fatti salvi i casi che interferiscono con vincoli (oltre altre ipotesi contenute nel comma 2),

• È prevista la possibilità di presentare la DIA anche mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, corredata dalle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dai relativi elaborati tecnici.

E' evidente che gli interventi edilizi c.d. "minori" sono subordinati o a semplice comunicazione preventiva al comune, ovvero, alla presentazione della Scia o della Dia, mentre per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia deve essere presentata l'istanza di permesso di costruire, ovvero, la DIA sostitutiva, a norma della legge regionale n. 12 del 2005. Con la legge di conversione è previsto che, per ogni procedimento deve essere indicato, sul sito dell'amministrazione comunale, il soggetto a cui è attribuito il potere sostitutivo e a cui l'interessato può rivolgersi perché sia concluso il procedimento entro un termine pari alla metà di quello originariamente previsto. Questo soggetto, in caso di ritardo, è tenuto inoltre a comunicare all'interessato il nominativo del responsabile, assumendosi, oltre alla propria responsabilità, anche quella del titolare del procedimento contro il quale avviare un procedimento disciplinare. In particolare, sono state introdotte le seguenti modificazioni:

a) All'articolo 5 del TU, che riguarda il funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia, sono state aggiunte le seguenti novità:

1) ogni atto, fase, informazione, parere, nulla osta che riguarda il procedimento in corso, anche di altre amministrazioni, devono essere assunti da questo ufficio, anche attraverso l'istituto della Conferenza di servizi (comma 1-bis),

2) tutte le comunicazioni che riguardano il procedimento sono trasmesse al richiedente esclusivamente dallo Sportello Unico per l'Edilizia, anche quelle delle amministrazioni diverse dal comune, che non possono trasmettere all'interessato neppure gli atti autorizzatori, i nulla osta, i pareri o gli atti di consenso, anche a contenuto negativo (comma 1-ter),

3) al fine del rilascio del permesso di costruire, lo SUE acquisisce direttamente o tramite Conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. La stessa norma elenca una serie di atti di assenso che rientrano nella competenza dello

SUE, tra i quali è utile ricordare: il parere dell'ASL, il parere dei VV.F., le autorizzazioni e le certificazioni per le costruzioni in zone sismiche, gli atti di assenso, comunque, denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati, il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici, gli assensi in materia di servitù varie, ferroviarie, portuali e aeroportuali, il nulla osta dell'autorità competente in materia di aree naturali protette,

b) E' stato aggiunto l'articolo 9-bis al TU che riguarda la documentazione amministrativa, in base al quale 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, ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal Testo Unico per l'Edilizia,

c) È stato ribadito all'articolo 13, comma 1, che il permesso di costruire è rilasciato dallo SUE e non più dal competente ufficio comunale,

d) Significative modifiche sono state introdotte all'articolo 20 del TU che riguarda il Procedimento per il rilascio del permesso di costruire, ed in particolare:

1) È stato adeguato il comma 3 alle nuove disposizioni del precedente articolo 5 modificato

2) È stato introdotto il comma 5-bis, sempre per adeguare la norma al maggior ruolo affidato allo SUE nei procedimenti amministrativi demandati alle altre amministrazioni pubbliche ai cui competono gli atti di assenso, i nulla osta, i pareri, affidando al responsabile del SUE l'obbligo di convocare la Conferenza di servizi in base alla legge n. 241 del 1990 (art. 14),

3) È stato sostituito il comma 6, lasciando inalterato il termine di trenta giorni per l'emissione del provvedimento finale, ma con l'introduzione dell'eventuale fase di convocazione della Conferenza di servizi disciplinate dal precedente comma 5-bis, ma stabilendo un termine maggiore (quaranta giorni) nel caso il dirigente abbia comunicato all'interessato il preavviso di diniego ex art. 10-bis legge 241 del 1990,

4) È stato sostituito anche il comma 10 che riguarda l'ipotesi di interventi soggetti a vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, prevedendo che "il competente ufficio comunale" acquisisca il relativo assenso nell'ambito della Conferenza di servizi, fermo restando che, in caso di esito non favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio rifiuto..

e) In ordine alla disciplina delle Dia (articolo 23 del TU) sono stati inseriti due nuovi commi che di seguito si sintetizzano:

1) Si prevede che, nei casi in cui la normativa prevede l'acquisizione di atti o pareri di

organi o enti appositi, ovvero di preventive verifiche, esclusi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, si possono presentare autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamento edilizi, da produrre a corredo della documentazione necessaria per la presentazione della Dia, fermo restando la possibilità di verifiche da parte dell'amministrazione competente (comma 1-bis),

2) La Dia, corredata dalla prescritta documentazione può essere presentata anche mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, salvo i casi in cui sia prescritto l'invio con modalità telematica (comma 1-ter),

3) È precisato che il termine di trenta giorni per l'efficacia della Dia decorre dal rilascio del relativo atto di assenso la cui tutela compete, in sub delega, all'amministrazione comunale, anche nei casi delle ipotesi richiamate al precedente comma 1-bis (oltre a quelli dei vincoli), per i quali non è possibile presentare le autocertificazioni attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge (comma 3),

4) È precisato che il termine di trenta giorni per l'efficacia della Dia decorre dal rilascio del relativo atto di assenso la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, anche nei casi delle ipotesi richiamate al precedente comma 1-bis (oltre a quelli dei vincoli) per i quali non è possibile presentare le autocertificazioni attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge (comma 4),

5) È stabilito che le amministrazioni comunali sono tenute ad applicare le disposizioni di cui al comma 2 (quindi quelle integrate dalle modifiche introdotte dai precedenti commi) entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, e cioè entro il 12 agosto 2012.

f) Con l'articolo 13-bis del DL 82/2012 è stato modificato l'articolo 6 del d.PR n. 380 che riguarda l'attività edilizia libera. In particolare sono state apportate le seguenti modificazioni:

1) Tra le attività edilizie libere è stata aggiunta la lettera "e-bis" per l'esecuzione di modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa,

2) È stato abrogato il comma 3 relativo all'obbligo di allegare alla comunicazione di inizio lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi di leggi di settore, oltre

che, per i lavori di straordinaria manutenzione di cui al precedente comma 2, lettera a), i dati identificati dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori, perché tale adempimento è stato riformulato nel successivo comma 4,

3) È stato riformulato il comma 4 prevedendo, per gli interventi di manutenzione straordinaria (comma 2, lettera a)) e quelli di modifiche interne e di modifiche della destinazione d'uso dei locali di fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa (comma 2, lettera e-bis)), l'interessato, unitamente all'inizio lavori, trasmetta all'amministrazione comunale i dati identificati dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non aver rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e al regolamento edilizio vigente e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Relativamente agli interventi di cui al comma 2, lettera e-bis), lo sportello unico costituisce l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la sua attività produttiva e fornisce, altresì, una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle di cui all'articolo 14-quater comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241;