MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN EDILIZIA

In queste pagine vengono analizzati i contenuti del "Decreto del Fare", DL 21 giugno 2013, n. 69 convertito nella legge 9 agosto 2013, n. 98 recante: "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", con particolare attenzione all'art. 30.
Nell'inserto Vittorio Meddi affronta con grande respiro le nuove misure di semplificazione nell'edilizia che si pongono l'obiettivo di contribuire alla ripresa del settore in grave difficoltà e, con un'ampia e dettagliata analisi dei contenuti del provvedimento, mette in luce il tentativo del legislatore di porre operatori e cittadini nelle migliori condizioni per "*fare*".
Ciò malgrado, gli spunti validi per raggiungere questo obiettivo restano purtroppo allo stato di buone intenzioni vista la mancanza nella legge di coerenza tra le previsioni e la realtà.
Ne discende la certezza che sarebbe utile raccogliere tutte le energie per una iniziativa di "stati generali dell'edilizia", come momento di confronto fra tutti i soggetti interessati - amministratori, mondo imprenditoriale, rappresentanze del lavoro, esperti del settore - per comprendere insieme le ragioni della crisi, unico mezzo per trovare le giuste soluzioni.
La seconda parte, curata da Giacomo Picconeri, è dedicata all'analisi delle norme che riguardano molteplici settori ed attività sia interne che esterne l'Amministrazione, tra le quali troviamo argomenti come il credito agevolato, i trasporti, i procedimenti amministrativi, la sicurezza sul lavoro e, con maggiore risalto, le misure prettamente fiscali.

MITOLOGIA DEL FARE

Siamo ormai alla connotazione mistica dei titoli dei recenti provvedimenti legislativi assunti dal governo: *salva italia, sviluppo per la crescita, decreto del fare,* quasi a invocare risultati raggiungibili solo grazie all'intervento di non ben identificate "divinità". Rituali che, anche nel caso del FARE non hanno avuto l'esito sperato e denominazioni che, liberate dalla mitologia, appaiono ben poca cosa di fronte alla profonda crisi del settore edilizio e non solo. L'invito è di tornare sulla terra, capire le ragioni dell'emergenza e adottare le giuste soluzioni. In fretta.

Vittorio Meddi

Di fronte ai titoli degli ultimi provvedimenti legislativi, presentati dal Governo di turno come *taumaturgici* per il Paese, il primo impatto emozionale è che siano più simili a una "invocazione" per trovare la forza di tramutare le aspirazioni in essi contenute nella energia necessaria a sconfiggere la crisi, che ad ordinari atti normativi. Subito dopo, razionalmente, si rafforza la convinzione che l'esito del provvedimento legislativo sembra dipendere più da fenomeni soprannaturali che dall'insieme di analisi e valutazioni razionali dalle quali dovrebbe avere origine la scelta politica.
Infine, quando entra in campo l'immaginazione, ci appare la visione del Consiglio dei Ministri trasformato in una sorta di prestigiosa seduta spiritica nell'auspicio di collegarsi con forze "*divine*" dalle quali ottenere soluzioni. La "politica" che dovrebbe trovare la sua essenza nei contenuti materialistici terreni, abdica a favore di una dimensione trascendente, come dimostra il rituale mistico del titolo che identifica e accompagna i provvedimenti legislativi: *salva Italia, sviluppo per la crescita del Paese, fare*. Il dibattito che anticipa e segue la pubblicazione del provvedimento conferma la priorità del titolo sul contenuto. La continuità tra i Governi si legge anche in queste manifestazioni che "invocano" la salvezza del Paese con lo sviluppo attraverso il fare.

MA AL DI LÀ DEI TITOLI ROBOANTI QUAL È IL CONTENUTO E QUALI I RISULTATI?

La risposta è sconfortante: infatti è sotto gli occhi di tutti che la crisi del settore edilizio è sempre più grave e, dopo almeno quattro decreti con l'obiettivo di superare lo stato di emergenza, è di tutta evidenza che i provvedimenti sono inefficaci.
Per cercare di capire i motivi di tale insuccesso partiamo da una considerazione di base che consiste nel prendere atto dell'indiscutibile carenza di un *metodo,* basato su riforme frammentarie caratterizzate da una endemica disarticolazione, che non può che produrre risultati insoddisfacenti sia per la ridotta efficacia che per la breve durata. La rincorsa all'innovazione e allo snellimento attraverso decreti scollegati, infatti, provoca nel tempo effetti di auto-annullamento o il ripetersi di norme già in vigore, come immutabile destino delle scelte che nascono da sensazioni umorali.
In una ipotetica classifica degli errori, non meno responsabile risulta la composizione del nostro sistema amministrativo, con l'intreccio di ruoli e funzioni tra Stato, Regioni, Provincie e Comuni, da cui derivano difficoltà di comunica-

zione e, non di rado, obiettivi non condivisi con motivazioni dettate spesso più dal senso di appartenenza che per l'oggettivo contenuto.
Un quadro che, in funzione delle scelte, mette in evidenza una inversione di tendenza rispetto al passato: un Governo centrale riformista rispetto agli Enti locali i quali, nonostante siano più vicini ai bisogni del cittadino, in generale dimostrano una minore propensione alle innovazioni.
Una situazione che ci porta a concludere che, nel campo amministrativo, la capacità di snellimento e di riforma è inversamente commisurata al livello di gestione del provvedimento. In altre parole, con la nota riforma del titolo V della Costituzione lo Stato nella materia edilizia ha potere di indirizzo, mentre Regioni e Comuni hanno potere disciplinare; al diminuire del livello di gestione si allenta la morsa conservatrice.
Ne consegue che le Regioni, chiamate a declinare i provvedimenti sulla base degli indirizzi governativi, latitano o si distinguono per il ridimensionamento degli obiettivi di snellimento; l'art. 2-bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati) inserito nel DPR 380/01 dall'art. 30 della legge 98/2013, che più in generale può riguardare la deroga al DM 2 aprile 1968 n. 1444, sarà un ulteriore banco di prova.
Ma non basta. Quando vengono superati brillantemente gli ostacoli tra gli Enti interviene la burocrazia con le interpretazioni. Altro che zone a burocrazia zero. I risultati di oltre tre anni di confronti e annunci sono quasi nulli, certamente al di sotto delle aspettative di un tessuto sociale produttivo allo *"stremo"* delle forze.
L'attuale fase storica di disagio diffuso, conclamata come situazione grave, ha portato il legislatore a rompere gli indugi, al punto da identificare un provvedimento con il verbo *"fare"*. Partendo dalla certezza che la politica conosca la lingua italiana, e quindi il significato delle parole, l'identificazione del provvedimento con il termine "fare" crea grandi aspettative e, di conseguenza, il contenuto della legge deve essere coerente con il suddetto termine, giustificato dalla situazione di emergenza.
Nel nostro Paese il passaggio dall'analisi alle scelte, rappresentato dal processo di condivisione, fase importante e vera essenza della democrazia, anziché arricchire i contenuti, sistematicamente provoca effetti distonici, che in questo caso riguardano l'accezione del termine *"fare"* nella traduzione in un provvedimento legislativo. Un termine che mal si concilia con la vastità dell'articolato che sembra quasi volersi connotare come una panacea, piuttosto che come la cura specifica e risolutiva dei problemi dell'economia, essenziali nelle condizioni attuali del Paese.
Per questa ragione percepiamo il valore *"mistico"* del titolo, poiché di prassi la legge si identifica con il solo numero ed in alcuni casi con il nome del suo estensore.

IL DECRETO DEL FARE

In queste pagine analizzeremo sistematicamente i contenuti del "Decreto del Fare", DL 21 giugno 2013, n. 69 convertito nella legge 9 agosto 2013, n. 98 recante: "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", con particolare attenzione all'art. 30. In questo percorso assumeremo come bussola la *"Guida alle semplificazioni del decreto del Fare*, appositamente pubblicata sul sito del Ministero della pubblica amministrazione e della semplificazione, a firma del ministro Gianpiero D'Alia.
Le nuove misure di semplificazione nell'edilizia si pongono l'obiettivo di contribuire alla ripresa del settore in grave difficoltà. Nello specifico si valuta che il provvedimento interviene su un costo pari a 4,4 miliardi di euro l'anno, con risparmi potenziali valutati in circa 500 milioni di euro l'anno, con prospettive di maggiore interesse da verificare con ulteriore approfondimenti mirati.

La sintesi delle nuove misure di semplificazione consiste in:

1. Tempi certi per il rilascio dei permessi di costruire, anche nei casi in cui sussistono vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

2. Possibilità di realizzare interventi edilizi che comportano anche la modifica della sagoma degli edifici attraverso Segnalazione Certificata di Inizio Attività (salvo vincoli ed ubicazione nella zona omogenea A).

3. Possibilità di richiedere allo sportello unico, contestualmente alla presentazione della SCIA, le autorizzazioni eventualmente necessarie per la realizzazione dell'intervento edilizio (sismica, paesaggistica, etc.).

4. Possibilità di attestazione da parte del Direttore dei Lavori o di un tecnico abilitato dell'agibilità ed introduzione della facoltà di richiesta dell'agibilità anche parziale.

5. Prolungamento, previa richiesta dell'interessato, dei termini di scadenza del permesso di costruire e della SCIA.

6. Abolizione della dichiarazione del tecnico abilitato, negli interventi di edilizia libera, chiamato a redigere la relazione da allegare alla comunicazione di inizio lavori sulla assenza di rapporti di dipendenza con l'impresa e con il committente.

Aggiungiamo la facoltà data alle Regioni di prevedere con proprie leggi e regolamenti a disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444.

Vediamo nel dettaglio come incidono le nuove norme sul quadro legislativo esistente:

1. Tempi certi per il rilascio dei permessi di costruire, anche nei casi in cui sussistono vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

Fondamentalmente l'intervento del legislatore è mirato ai permessi di costruire in cui sussistono vincoli.
La novità: I procedimenti di rilascio del permesso di costruire sono conclusi con l'adozione di un provvedimento espresso in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.
Qualora una delle amministrazioni competenti neghi un parere, nulla osta etc., decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire **si intende respinta**.
Il responsabile del procedimento, entro cinque giorni, comunica al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso, indicando il termine e l'autorità cui è possibile ricorrere.
In questo modo si garantisce maggiore certezza ai tempi di conclusione dei procedimenti.
Situazione precedente: DPR 380/01 art. 20 co. 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***.
Co. 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 inten-*

de formato il ***silenzio-rifiuto***.
La variazione significativa è inserita all'art. 20 del DPR 380 del 2001, specificatamente ai commi 9 e 10.

Il nuovo articolato non è immune da critiche per le evidenti discrasie che palesa.
Il co. 9 dispone *"in caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in sede di conferenza di servizi, l'obbligo per il responsabile del procedimento di trasmettere al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti"*.
Come si evince sopra viene mantenuta la possibilità di acquisire il parere attraverso conferenza di servizi, ma dalla lettura contestuale del riferimento sempre nel co. 9 all'art. 146 del decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 (*l'amministrazione competente può indire una conferenza di servizi*) e l'abrogazione del co. 10 art. 20 del DPR 380/2001 (*possibilità da parte del competente ufficio comunale di acquisire l'assenso nell'ambito della conferenza di servizi*), si deduce che tale facoltà viene riservata esclusivamente alle Regioni quali amministrazioni competenti al rilascio dei pareri. Disposizione in palese contrasto con l'art. 5 co. 1-bis del DPR 380/01: *"Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità"*. Comma 3 *"Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:*
omissis
g) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si provvede ai sensi del medesimo codice.
E con l'art. 14 co. 2 della legge 241/90: *"La conferenza di servizi è sempre indetta quando l'amministrazione procedente deve acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche e non li ottenga, entro trenta giorni dalla ricezione, da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta. La conferenza può essere altresì indetta quando nello stesso termine è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate ovvero nei casi in cui è consentito all'amministrazione procedente di provvedere direttamente in assenza delle determinazioni delle amministrazioni competenti"*.
Se la scelta tende allo snellimento e semplificazione siamo alla pura utopia, o non conoscenza delle situazioni locali, poiché è un fatto accertato che le Regioni non riescono neppure a gestire la fase ordinaria di istruttoria dei procedimenti. È dunque evidente il risultato involutivo che la scelta prospetta ed è palese il rischio di ripiombare nell'incertezza. Da precisare che il termine di cinque giorni entro i quali il responsabile del procedimento deve trasmettere al richiedente il provvedimento, vale per i procedimenti in cui il diniego dell'atto di assenso da parte dell'ente preposto al-

la tutela sia stato acquisito.
Nei casi di non pronunciamento degli enti preposti alla tutela dei vincoli ambientali, ove non cambia nulla nel funzionamento delle strutture Regioni e Sovrintendenze, la parte più consistente delle richieste, trascorsi settantacinque giorni dalla presentazione della domanda, riceverà provvedimento di diniego e, trattandosi di provvedimento espresso, non se ne comprende la motivazione mancando il pronunciamento dell'Ente preposto alla tutela. È evidente che non cambierà nulla rispetto al passato, anzi aumenterà il numero dei provvedimenti dei giudici che inviteranno gli Enti ad esprimersi.

2. Possibilità di realizzare interventi edilizi che comportano anche la modifica della sagoma degli edifici attraverso Segnalazione Certificata di Inizio Attività (salvo vincoli ed ubicazione nella zona omogenea A).

La novità: Gli interventi edilizi che alterano la sagoma degli edifici, a parità di volumetria e nel rispetto dei vincoli, e quelli di ripristino totale o parziale di edifici eventualmente crollati o demoliti, sono ora effettuati mediante SCIA, mentre fino a ieri era necessario il permesso di costruire.
Restano esclusi dalla semplificazione:

- gli edifici sottoposti a vincoli paesaggistici o culturali, per i quali siano previsti interventi di demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati o demoliti, sono effettuati con SCIA solo qualora sia rispettata la sagoma dell'edificio preesistente;
- le aree individuate con delibera dei Comuni da adottarsi entro il 30 giugno 2014 all'interno delle zone omogenee A) e di quelle equipollenti. Nelle aree omogenee A la semplificazione diventerà operativa con l'approvazione di questa delibera.

Inoltre, nei centri storici e nelle altre aree di particolare pregio ambientale, storico, artistico, etc. le attività sottoposte a SCIA possono essere iniziate 30 giorni dopo la presentazione della domanda.
Situazione precedente: DPR 380 del 2001 art. 3 (Definizione degli interventi edilizi) co. 1 *omissis*
d) «*interventi di ristrutturazione edilizia*», *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la* ***stessa volumetria e sagoma*** *di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica*.
Art. 10 (Interventi subordinati a permesso di costruire) co. 1 *omissis*
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, ***modifiche del volume, della sagoma****, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*
Art. 22 (Interventi subordinati a denuncia di inizio attività) co. 2 *Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia,* ***non alterano la sagoma dell'edificio*** *e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al per-*

messo di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Co. *3 In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività: a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c); omissis.*

Legge n. 106 del 12/07/2011
Art. 5 co. 13 punto 7 lett. c) n. 2) lett. 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 sostituiscono 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.*

Le nuove disposizioni incidono sul DPR 380/01 specificatamente sugli articoli 3, 10, 22 e l'inserimento del nuovo articolo 23-bis.
Sostanzialmente il legislatore nell'ottica dello snellimento estende il contenuto della tipologia edilizia "*Ristrutturazione edilizia*" c.d. **minore** art. 3 co. 1 lett. d) del DPR 380/01 e include in essa la possibilità di variare la sagoma a condizioni che l'immobile non sia interessato da vincoli di natura paesaggistico-ambientale.
Le suddette caratteristiche di intervento in precedenza erano contemplate nella "*Ristrutturazione edilizia*" c. d. **pesante** art. 10 co. 1 lett. c) DPR 380/01 per la quale il titolo abilitativo per la realizzazione era permesso di costruire o in alternativa denuncia di inizio attività.
Con la diminuzione di importanza dell'intervento (**modifica della sagoma**), limitatamente agli immobili non interessati da vincoli di cui al decreto legislativo 42/04, il titolo abilitativo per la realizzazione, viene ricondotto ad una classe inferiore, la **segnalazione certificata di inizio attività**.
Il novellato art. 10 co. 1 lett. c) con l'aggiunta "**qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni**", conferma che nulla cambia per gli immobili interessati dai suddetti vincoli, il procedimento realizzativo resta sottoposto a *permesso di costruire* o in alternativa a *denuncia di inizio attività*, previa acquisizione delle autorizzazioni.
Tale disposizione, per quanto concerne la nostra Regione Lazio, rende quasi del tutto vana la modifica apportata dalla legge 98/2013 circa la possibilità di applicare la segnalazione certificata di inizio attività, per interventi di demolizione e ricostruzione o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma, nelle zone omogenee A (centro storico) in quanto gravate da vincoli di cui al decreto legislativo 42/04 dal PTPR con vincolo "*tipizzato*".

3. Possibilità di richiedere allo sportello unico, contestualmente alla presentazione della SCIA, le autorizzazioni eventualmente necessarie per la realizzazione dell'intervento edilizio (sismica, paesaggistica, etc.).

Dicitura rilevata alla pagina 9 della *Guida alle semplificazioni del decreto del fare*, del *Ministero della pubblica amministrazione e della semplificazione*, in contraddizione con il capitolo successivo dello stesso docu-

mento pagina 10 dal titolo *Semplificazione degli interventi edilizi che alterano la sagoma degli edifici* che reca "*Restano esclusi dalla semplificazione*":

• *gli edifici sottoposti a vincoli paesaggistici o culturali, per i quali gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati o demoliti sono effettuati con SCIA, solo qualora sia rispettata la sagoma dell'edificio preesistente.*

Presumibilmente la discrasia deriva dalla lettura di parte dell'art. 23-bis aggiunto al DPR 380/01, laddove recita: *Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della legge 7/08/1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione*.

Mentre agli articoli 3, 10 e 22 del DPR 380/01 novellati dalla legge 98/2013, si fa espressamente riferimento ai vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni, in presenza dei quali la ristrutturazione edilizia non comprende la modifica della sagoma; all'art. 23-bis si fa genericamente riferimento agli *atti di assenso, comunque denominati,* intendendosi tra questi tutte le autorizzazioni eventualmente necessarie (distacco da strade non comunali, etc.) ad esclusione dei vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni.

Una diversa interpretazione entra in collisione con l'art. 19 della legge 7/08/1990 n. 241 e nello specifico con la seguente disposizione preclusiva della segnalazione certificata di inizio attività: *con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria.*

4. Possibilità di attestazione da parte del Direttore dei Lavori o di un tecnico abilitato dell'agibilità ed introduzione della facoltà di richiesta dell'agibilità anche parziale.

La novità: Con la legge 98/2013 viene fatta definitivamente chiarezza sulla possibilità di procedere ad agibilità anche parziale di un edificio, necessità dovuta più che ad una disposizione di legge, ad una interpretazione prevalente degli uffici tecnici comunali. In effetti non dovrebbe essere considerata tale perché il contenuto del Regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265 all'art. 221 riportava: *Gli edifici o parte di essi* …omissis ; la contestuale lettura dell'art. 222 dello stesso Regio decreto e l'art. 26 del DPR 380/01 *Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso*… omissis… Con il riferimento a parte di edifici si conferma che nel 1934 era consentita la certificazione di agibilità parziale di un edificio e appaiono pleonastiche le condizioni:

- Opere strutturali connesse completate e collaudate;
- Parti comuni completate con impianti certificati.

La necessità di reiterare una norma già esistente, fa da guida per la individuazione dei problemi e di conseguenza gli obiettivi da conseguire per lo snellimento delle procedure.

Nel punto specifico la disposizione riportata al comma 5-bis *…dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità,*

corredata della seguente documentazione …omissis.. va oltre il contenuto del DPR 380/01 art. 25 (Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità) co. 4: *Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.*

Con l'auspicio che ciò che è uscito dalla porta non rientri dalla finestra offerta dalle ultime due righe del comma 5-bis: le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis e per l'effettuazione dei controlli. E augurandoci che non ritornino i fantasmi che nel nostro Paese accompagnano il *silenzio assenso*.

5. Prolungamento, previa richiesta dell'interessato, dei termini di scadenza del permesso di costruire e della SCIA.

La novità: I termini di inizio e ultimazione dei lavori, previa comunicazione dell'interessato, possono essere prorogati di due anni per i titoli abilitativi rilasciati prima del 21 giugno 2013 (data di entrata in vigore del decreto).
La disposizione si applica ai lavori autorizzati con permesso di costruire o iniziati a seguito della presentazione di denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività.
Situazione precedente: DPR 380/01 art. 15 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire) co. *2 Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad* ***un anno*** *dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i* ***tre anni*** *dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.*
Art. 23 (Disciplina della denuncia di inizio attività) ai sensi dell'art. 19 legge 241/90 divenuta SCIA quando non alternativa al permesso di costruire, co. *2 La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a* ***tre anni****. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.*
La modifica, apportata dalla legge 98/2013 art. 30 punto 5, non ha effetto permanente, riguarda i soli titoli abilitativi rilasciati o formatisi entro il 21 giugno 2013.
Nell'auspicio che il *"salva diversa disciplina regionale"* di apertura del dispositivo, sia riferito a norme vigenti, a titolo di esempio si configura il seguente quadro:
- permesso di costruire rilasciato il 10/09/2012, termine ordinario per inizio lavori (art. 15) un anno, quindi 10/09/2013, possibilità di proroga introdotta dalla legge 98/2013 previa istanza da presentare entro il 10/09/2013 fatti salvi nuovi strumenti approvati o adottati entro la stessa data: nuovo termine per inizio lavori 10/09/2015. La fine lavori del suddetto permesso di costruire, previa istanza di proroga da presentare entro il 10/09/2018 fatti salvi nuovi strumenti approvati o adottati entro la data della domanda, 10/09/2020.
Lo stesso ragionamento vale per le denunce di inizio attività e per la segnalazione certi-

ficata di inizio attività con la sola variazione che la comunicazione di inizio lavori coincide con la presentazione delle stesse.
È evidente che in un momento di difficoltà come quello odierno, mantenere in essere titoli abilitativi altrimenti decaduti, costituisce un supporto alla fattibilità dell'iniziativa, scelta da apprezzare e condividere.

6. Abolizione della dichiarazione del tecnico abilitato, negli interventi di edilizia libera, chiamato a redigere la relazione da allegare alla comunicazione di inizio lavori sulla assenza di rapporti di dipendenza con l'impresa e con il committente.

Disposizione assolutamente condivisa per la sua realistica efficacia, finalizzata alla eliminazione di prescrizioni incomprensibili ed illogiche. Condivisa dunque per questo chiaro obiettivo, anche se non si ravvisa sufficiente incisività in termini di semplificazione e snellimento generale.
Si ritiene interessante e di attualità la disposizione introdotta dalla legge in esame 98/2013 di attribuire alle Regioni facoltà di prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 (*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*). Fino ad oggi materia esclusiva dello Stato, avente scopo di dettare regole uniformi su tutto il territorio nazionale per la redazione dei PRG. Disposizioni che hanno contribuito a dettare principi di tutela del cittadino per migliorare le condizioni di vivibilità del centri urbani, i quali presentano segni di vetustà e degrado che suscitano critiche diffuse e ricorrenti, tra le quali citiamo le parole del prof. Pierluigi Paolillo: *"forme di piano meccanicistiche impostate con biasimevole determinismo, incentrate più su aspetti quantitativi che su quelli qualitativi"*.
Va detto che, in relazione alle concrete difficoltà dei Comuni ad acquisire le aree per gli standard, tale impostazione appare troppo astratta.
I limiti che maggiormente si presentano riguardano la visione monotematica del DM 1444/68 nella rigida predeterminazione dei parametri, rispetto alle differenze che la realtà del territorio presenta, tra grandi centri abitati e piccoli paesi che non raggiungono il migliaio di abitanti, a volte neanche qualche centinaio. Così come la formula predeterminata sulla distanza tra fabbricati va commisurata allo stato dei luoghi, perché se essa ha la funzione di assicurare l'igiene degli abitati, sono diverse le condizioni tra una zona a forte densità insediativa ed una zona in cui i fabbricati esistenti sono rari.
Tutte disposizioni, peraltro, che risentono di una normativa evoluta in termini di pianificazione, caratterizzata da strumenti attuativi con capacità derogatorie rispetto al PRG che vanificano il rigido sistema della suddivisione in zone omogenee del territorio.
Sullo stesso piano la riforma del titolo V della Costituzione, legge 18/10/2001 n. 3, con la quale la competenza in materia edilizia è stata trasferita alle Regioni e che di conseguenza rende assolutamente coerente il fatto che i parametri di cui al DM 1444/68 siano disciplinati dalle Regioni stesse.
L'importante provvedimento di decentramento da parte dello Stato genera grandi aspettative sul territorio e, soprattutto, l'auspicio che le Regioni colgano in fretta l'occasione per rendere attuale e migliorare gli obiettivi del DM lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444.
Infine, meritano di essere cita-

ti i provvedimenti di ulteriore snellimento per:
A) **Liberalizzazioni in tema di esercizi commerciali**, art. 31 decreto legge 6/12/2011 n. 201 convertito in legge 22/12/2011 n. 214, la legge 98/2013 estende il comma 2 "*anche alle aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali*".
B) **Semplificazioni in zona agricola** con l'articolo 30-bis, i locali esistenti nell'ambito dell'azienda sono compatibili, in qualsiasi zona urbanistica siano collocati, per il consumo immediato dei prodotti dell'azienda oggetto di vendita, con l'esclusione del servizio assistito di somministrazione e con l'osservanza delle prescrizioni generali di carattere igienico-sanitario. La suddetta attività non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali.

CONCLUSIONI

Dall'ampia e dettagliata analisi sulle misure relative all'edilizia contenute nel provvedimento, emerge il tentativo del legislatore di mettere operatori e cittadini nelle migliori condizioni per "*fare*", ed effettivamente vi sono alcuni spunti validi per poter raggiungere questo obiettivo. Purtroppo, però, restano allo stato di buone intenzioni e il bilancio concreto, pur se non ancora definitivo, è quasi nullo, per un motivo, basilare a mio avviso, che è la mancanza nella legge di coerenza tra le previsioni e la realtà.
La conferma più eclatante di questo fallimento degli obiettivi della legge, derivante dalla carenza e inadeguatezza dell'errato approccio alle problematiche da risolvere, è davanti agli occhi di tutti: la continua e inarrestabile discesa degli indici economici e occupazionali del settore delle costruzioni. L'ulteriore conferma di quanto affermato si trova nel precoce inizio del dibattito di modifica del decreto del "fare".

Penso che tutte le energie che si disperdono in questi provvedimenti frammentari devono essere raccolte per una iniziativa di "**stati generali dell'edilizia**", momento di confronto fra tutti i soggetti interessati - amministratori, mondo imprenditoriale, rappresentanze del lavoro, esperti del settore – per studiare e individuare gli strumenti più adatti a far fronte alla crisi che in questo momento investe con particolare forza il mondo delle costruzioni.
Perché se non si comprendono prima di tutto le ragioni della crisi risultano vane le soluzioni, anche quelle più ambiziose.

DECRETO DEL FARE: PRINCIPALI NOVITÀ IN MATERIA FISCALE E DEL LAVORO

Giacomo Picconeri*

Dare una spinta alla ripresa: con questo obiettivo il Governo ha approvato il cosiddetto "Decreto del Fare". In sostanza con l'adozione dei provvedimenti contenuti nel D.L 63/2013, convertito con modificazioni nella Legge 90/2013, entrato in vigore dopo la pubblicazione in G.U. il 23 agosto c.a., si è cercato di attuare il sostegno alle imprese ed al "sistema" produttivo in genere, attraverso interventi diversi e in settori diversi, compresa la Pubblica Amministrazione, con lo scopo ultimo di semplificare gli adempimenti, incentivare gli investimenti ed incrementare la competitività. Le norme introdotte hanno riguardato molteplici settori ed attività sia interne che esterne l'Amministrazione. In questa sede tratteremo brevemente, con il solo scopo di segnalazione, quelle che riguardano il credito agevolato, i trasporti, i procedimenti amministrativi e la sicurezza sul lavoro. Un maggiore approfondimento si avrà per quanto concerne gli aspetti prettamente fiscali, mentre le misure in edilizia sono ampiamente trattate nell'articolo a firma di Vittorio Meddi pubblicato a pag. 10 e seguenti di questo inserto.

CREDITO AGEVOLATO

- Sono state ampliate le possibilità di accesso al credito per le piccole e medie imprese, mediante una parziale riforma delle regole di accesso al Fondo di garanzia, con una grossa novità apportata all'ultimo sulla possibilità di apertura anche ai professionisti iscritti agli Ordini professionali;

- È stata ampliata l'applicazione della cd. "Legge Sabatini", cioè del credito agevolato per il rinnovo dei macchinari e degli impianti. Tra gli acquisti incentivati sono stati compresi anche gli investimenti in hardware ed in altre tecnologie digitali. L'agevolazione si traduce in un contributo "in conto interessi", rivolto all'abbassamento del costo del finanziamento che si realizza mediante abbattimento del tasso di interesse applicato.

- Sono stati previsti finanziamenti agevolati per i contratti di sviluppo aventi ad oggetto programmi nel settore industriale e agroindustriale, nonché un contributo alla spesa per attività di ricerca industriale, ma anche in campo artistico, musicale ed umanistico, con particolare riferimento alla digitalizzazione dei prodotti.

TRASPORTI

- Sono state modificate le disposizioni sulla nautica da diporto esentando dal pagamento della tassa le unità da diporto con lunghezza fino a 14 metri e riducendone l'ammontare per le imbarcazioni di lunghezza compresa tra i 14 e i 20 metri.

- In materia di sanzioni per violazioni al Codice della Strada è stata prevista la possibilità del pagamento in misura ridotta del 30 per cento delle sanzioni comminate nel caso di definizione entro cinque giorni dall'elevazione del verbale; detta possibilità è esclu-

sa per le violazioni più gravi. È stata prevista la possibilità di utilizzo di strumenti di pagamento elettronico.

PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

- È stato introdotto il diritto di chiedere un indennizzo da ritardo – che si aggiunge all'istituto del risarcimento del danno, già vigente – della P.A. nella conclusione dei procedimenti amministrativi iniziati ad istanza di parte. La misura dell'indennizzo è stabilita in 30 euro per ogni giorno di ritardo rispetto alla data di scadenza del termine procedimentale, fermo restando un tetto massimo di 2.000 euro.

- È stato introdotto l'obbligo di fissare la data di decorrenza dell'efficacia degli obblighi amministrativi a carico di cittadini ed imprese al 1° luglio o al 1° gennaio successivi alla loro entrata in vigore.

- Vengono introdotte alcune semplificazioni in agricoltura, stabilendosi che per la vendita diretta esercitata in occasione di sagre, fiere ed altre manifestazioni non debba essere richiesta la comunicazione di inizio attività.
- È stato previsto che l'attività di vendita diretta svolta mediante il commercio elettronico, può essere iniziata contestualmente all'invio della comunicazione al comune del luogo ove ha sede l'azienda.

- È stato abrogato l'obbligo, per il personale addetto alla preparazione e vendita di sostanze alimentari, di essere munito di apposito libretto di idoneità sanitaria.

SICUREZZA DEL LAVORO

Con l'intento di semplificare gli adempimenti delle imprese, vengono previsti:

- La modifica della durata del Documento unico di regolarità contributiva **(**DURC**)** da 90 a 120 giorni.

- La semplificazione di vari adempimenti in materia di sicurezza sul lavoro e sulle denunce di infortuni all'INAIL.

- La previsione di procedure semplificate ai fini dell'adempimento degli obblighi di informazione, formazione e sorveglianza sanitaria, nei casi in cui la permanenza del lavoratore in azienda non sia superiore alle cinquanta giornate di lavoro nel corso dell'anno.

- L'estensione della disciplina speciale in materia di sicurezza sul lavoro relativa al volontariato, alle associazioni di promozione sociale e al servizio civile.

- L'introduzione di ulteriori garanzie ai fini dell'individuazione di un incaricato per la sicurezza in sostituzione della redazione del Documento di valutazione rischi da interferenze (D.U.V.R.I) nei settori a basso rischio infortunistico (con riduzione a cinque uomini-giorno del limite al di sopra del quale il Documento va comunque redatto).

- La semplificazione delle procedure per le verifiche periodiche delle attrezzature di lavoro; l'estensione dell'ambito applicativo, con specifiche garanzie, delle disposizioni relative ai cantieri temporanei o mobili.

ASPETTI FISCALI

AMPLIAMENTO DELLE AGEVOLAZIONI SULLE RISTRUTTURAZIONI

Come è notorio, le agevolazioni in materia (ristrutturazioni edilizie ed interventi di risparmio energetico) sono state recentemente oggetto di specifico intervento mediante il quale è stato prorogato al 31.12.2013 l'incremento dello sconto al 50% (da spalmarsi in 10 anni) per gli interventi di ristrutturazione e portato al 65% il cosiddetto "bonus energetico" (sempre da spalmarsi in 10 anni). Con la legge di conversione del D.L. 63/2013 è stata

ampliata la portata delle detrazioni fiscali per i detti interventi, prevedendo la maggiore detrazione del 65% anche per gli interventi di adeguamento antisismico degli immobili adibiti ad abitazioni principali e/o ad impianti produttivi ubicati nelle zone sismiche 1 e 2 (quelle a più alto rischio).
Per le altre zone (3 e 4) detti interventi sono sempre agevolati, ma l'aliquota applicabile è quella normale del 50%. Si evidenzia che salvo proroghe, più che mai auspicabili, dette agevolazioni cesseranno dall'inizio del prossimo anno nel quale, pertanto, si tornerà alla vecchia detrazione del 36%.
Con la nuova normativa è stato chiarito che anche le imprese, i professionisti e gli Enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale che aumentano il livello di efficienza energetica dei propri edifici, possono beneficiare del bonus del 65%. Naturalmente sono escluse da detta agevolazione le imprese di costruzione, di ristrutturazione, locazione e vendita per gli immobili costituenti "beni merce" destinati alla vendita o alla locazione.
E' importante evidenziare che per usufruire dell'agevolazione è sufficiente il possesso dell'immobile (e non quindi la proprietà, es. affittuari, usufruttuari, comodatari) ed il sostenimento a proprio carico della spesa. Poiché in questo caso detti soggetti sono tenuti alla tenuta della contabilità, non è stato previsto a loro carico l'obbligo del pagamento a mezzo bonifico, ritenendo sufficiente l'utilizzo dei normali mezzi di pagamento e la loro risultanza dalle scritture contabili.

NUOVA AGEVOLAZIONE PER L'ACQUISTO DI MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Sempre in sede di conversione del decreto legge in oggetto è stata introdotta una nuova agevolazione che riguarda l'acquisto di mobili per arredamento e dei grandi elettrodomestici. E' stato stabilito, infatti, che è agevolato per un importo pari al 50%, fino ad un massimo di spesa di €10.000,00 (e quindi per € 5.000,00 di agevolazione) l'acquisto di mobili e dei grandi elettrodomestici nuovi effettuati in conseguenza dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione sugli immobili di cui sopra riferito.
L'agevolazione che, anche in questo caso, deve essere necessariamente spalmata in 10 esercizi, riguarda tutti i tipi di mobili da arredo senza alcuna distinzione ed i "grandi" elettrodomestici (lavatrici, forni, lavastoviglie, frigo, ecc.) di classe energetica almeno pari ad A+ acquistati e pagati a mezzo bonifico entro il 31.12.2013, secondo le ormai consuete regole. Poiché l'agevolazione è strettamente connessa e dipendente dai lavori di ristrutturazione, la norma prevede che l'acquisto dei detti beni non possa essere antecedente all'inizio dei lavori e la stessa vale (per il detto importo di €10.000,00) in relazione ad ogni singola unità immobiliare.
In tal senso se l'acquisto viene effettuato (e pagato) da due coniugi sullo stesso immobile oggetto di ristrutturazione, l'agevolazione sarà ripartita tra gli stessi in parti uguali; ove invece lo stesso proprietario dovesse procedere alla ristrutturazione (agevolata) di più unità immobiliari la detta agevolazione spetterà per intero allo stesso tante volte quante sono gli immobili oggetto di intervento (es. 3 unità immobiliari detrazione fino ad €30.000,00, sempre da ripartirsi in 10 anni).

LA RESPONSABILITÀ NEI SUB-APPALTI

Successivamente alla segnalazione delle innumerevoli difficoltà applicative nonché della sostanziale ingiustizia della stessa, è stata finalmente stabilita la soppressione della norma sulla responsabilità solidale dell'appaltatore per il mancato versamento all'era-

rio dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) dovuta dal subappaltatore in relazione alle prestazioni effettuate nell'ambito del contratto.
Conseguentemente la suddetta responsabilità solidale resta ancora in vigore solo ed esclusivamente per il versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente.
Detta solidarietà viene meno solo se l'appaltatore esegue la verifica, prima di procedere al pagamento del corrispettivo, riguardo l'esatto adempimento (versamento) degli adempimenti fiscali scaduti da parte del sub-appaltatore. La prova dell'avvenuta verifica può essere richiesta o attraverso copia della relativa documentazione fiscale (prospetti riepilogativi paghe e mod.F/24, Durc) o mediante apposita autocertificazione rilasciata dal titolare o dal legale rappresentante, oppure attraverso un'apposita asseverazione di un professionista e/o Caf.

I RIMBORSI DA 730

Viene estesa la possibilità di ricorrere ai CAF anche ai soggetti che nell'anno 2012 si trovavano in una condizione di lavoratore dipendente, ma nell'anno successivo non risultano più tali (e quindi non avrebbero potuto utilizzare un CAF in quanto non sussistendo più il rapporto di lavoro dipendente, non c'è più un sostituto di imposta). Conseguentemente anche per tali soggetti sarà ora possibile procedere nell'anno stesso al rimborso dei crediti direttamente da parte dell'Amministrazione finanziaria.

LE NUOVE DISPOSIZIONI (FACILITAZIONI) SUI DEBITI A RUOLO

In tema di riscossione, per venire in aiuto ai contribuenti in difficoltà economica o con momentanea carenza di liquidità, viene prevista la possibilità di rateizzazione fino a dieci anni - 120 rate mensili - che nei casi di comprovata e grave situazione di difficoltà è eventualmente prorogabile per altri dieci anni.
In relazione a ciò è stato ampliato ad otto il numero di rate non pagate, anche non consecutive, a partire dal quale il debitore decade dal beneficio della rateizzazione del debito tributario.
Sempre in relazione alle procedure esecutive connesse alla riscossione coattiva, viene ora stabilita l'impignorabilità sulla prima ed unica casa di abitazione.
Per gli altri immobili del debitore l'agente della riscossione può procedere all'espropriazione immobiliare se l'importo complessivo del credito per cui si procede è superiore a centoventimila euro.
Un'ultima limitazione, infine, è stata introdotta per il *"fermo amministrativo"* dei beni mobili strumentali, prevedendo che prima di apporre il fermo l'agente della riscossione debba notificare una comunicazione preventiva con la quale avvisa che, in mancanza del pagamento delle somme dovute entro il termine di 30 giorni, sarà eseguita la procedura; se entro tale termine il debitore dimostra che il bene in questione è strumentale all'attività di impresa o della professione il fermo non può più essere eseguito.

RIVISTA LA DISCIPLINA DEL PRECONCORDATO FALLIMENTARE (O CONCORDATO CON RISERVA)

Mediante il preconcordato fallimentare l'imprenditore in stato di crisi inoltra la domanda, riservandosi di presentare entro un determinato termine la proposta, il piano e la documentazione relativamente alla ristrutturazione del debito, all'attribuzione dell'attività delle imprese a un assuntore e alla suddivisione dei creditori in classi.
Le prescrizioni introdotte sono dirette a evitare abusi da parte del debitore e ad aumentare le informazioni dei creditori e del tribunale.

LA NUOVA ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Sempre in sede di conversione è stata nuovamente modificata la norma sul certificato di attestazione energetica che adesso è stato modificato in APE, attestato di prestazione energetica, in quanto attesta i consumi energetici di un immobile. Questo documento certifica i livelli dei consumi energetici per il riscaldamento, la produzione di acqua sanitaria ed, a regime, la climatizzazione estiva e la ventilazione dell'immobile. Lo stesso può essere rilasciato esclusivamente da un tecnico abilitato ed in mancanza di lavori atti a modificare le prestazioni energetiche sull'immobile vale per 10 anni dal rilascio.
In relazione allo stesso la novità più importante concerne l'obbligo di allegare il suddetto attestato, **a pena di nullità**, ad ogni atto di trasferimento dell'immobile in conseguenza di un contratto di locazione, di una compravendita o di un trasferimento gratuito (donazione).
Pertanto dal 4 agosto, ogni operazione di natura immobiliare deve essere obbligatoriamente accompagnata da detto documento a pena di **nullità** dell'atto.
Pur essendo la suddetta norma pienamente operativa con le conseguenze estreme di cui si è detto in caso di inosservanza, si deve aggiungere che, essendo la materia di competenza regionale, la stessa deve essere recepita in norme di carattere secondario, appunto di natura regionale, con possibili differenziazioni tra regione e regione. Ad oggi Piemonte, Lombardia, Liguria, Emilia Romagna hanno già provveduto non senza sensibili differenze cosicchè, allo stato, moltissima è l'incertezza sui comportamenti da seguire anche se è stato chiarito, non senza discussioni e/o pareri contrastanti in merito, che possono essere ancora utilizzati i vecchi ACE nel caso fossero stati rilasciati in data antecedente al 4 agosto.
Considerando le problematiche e l'importanza delle responsabilità e delle possibili conseguenze ritengo che, a breve sulla materia, interverranno ulteriori modifiche legislative atte a chiarire le procedure e soprattutto, a mitigare le conseguenze di nullità. Di queste ne daremo tempestiva notizia sulla rivista.

**Dottore commercialista*