

PACCHETTO 6 - NORME SBLOCCA BUROCRAZIA

Art. 11

(Coordinamento della validità degli atti raccolti in conferenza di servizi e del provvedimento finale)

All'articolo 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, dopo il comma 8 aggiungere il seguente:

“8-bis. I termini di validità di tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, acquisiti nell'ambito della Conferenza di Servizi, decorrono a far data dall'adozione del provvedimento finale.”.

Art. 12

Al Decreto legislativo 42/2004 dopo l'articolo 90 aggiungere il seguente:

“Art 90 bis Valorizzazione dei beni archeologici ritrovati durante le fasi di cantiere

Nel corso dei lavori di realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità qualora vengano scoperte cose immobili di interesse archeologico, nei novanta giorni successivi alla scoperta il Soprintendente, sentita l'Amministrazione che ha autorizzato la costruzione dell'opera, determina le misure idonee a tutela del bene ritrovato, prendendo in esame le proposte progettuali del soggetto realizzatore dell'opera, volte a rendere compatibile la realizzazione della stessa con la valorizzazione e/o conservazione delle cose ritrovate.

Avverso le determinazioni del Soprintendente, nei trenta giorni successivi alla loro notifica, il soggetto realizzatore dell'opera può ricorrere al Ministro per i Beni e le attività culturali, che provvederà nel termine di novanta giorni dal ricevimento, previo parere di una Commissione per la tutela dei beni archeologici, nominata dallo stesso Ministro per i Beni e le Attività culturali e composta da esperti indipendenti nella valorizzazione dei beni archeologici.

Con successivo regolamento da emanarsi da parte del Ministro per i Beni e le Attività culturali entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente norma, saranno definiti la composizione ed il funzionamento di tale Commissione, che in ogni caso non dovrà comportare nuovi oneri per la finanza pubblica, posto che i costi ad essa connessi saranno a carico dei soggetti proponenti il ricorso”

(CONTRARIETA' MIBACT in attesa riformulazione)

Art. 13

(Disposizioni urgenti di modifica al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in materia di autorizzazione paesaggistica)

1. Al fine di semplificare i procedimenti in materia di autorizzazione paesaggistica, all'articolo 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 9, il primo e il secondo periodo sono soppressi e il terzo periodo è sostituito dal seguente: «Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione.»

Art. 14

(Semplificazione amministrativa e di regolazione a favore di interventi di efficienza energetica e impianti a fonti rinnovabili)

All'art. 7-bis comma 2 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, dopo la lettera b) è aggiunto il seguente capoverso

“Gli interventi previsti dal punto 12 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 10 settembre 2010 il cui titolo è la comunicazione di cui al comma 1 non sono assoggettati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.”.

PROPOSTA ALTERNATIVA MIBAACT CON RIGUARDO AGLI ARTICOLI PRECEDENTI

Art.

(Misure urgenti di semplificazione amministrativa e di accelerazione delle procedure in materia di patrimonio culturale)

1. Alla legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) all'articolo 14-ter, dopo il comma 8, è aggiunto il seguente: “8-bis. I termini di validità di tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati acquisiti nell'ambito della Conferenza di Servizi, decorrono a far data dall'adozione del provvedimento finale.”;

b) all'articolo 14-quater, al comma 3, dopo le parole “rimessa dall'amministrazione procedente alla deliberazione del Consiglio dei Ministri, che” sono inserite le seguenti: “ha natura di atto di alta amministrazione. Il Consiglio dei Ministri”.

2. All'articolo 12, comma 2, del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: “Con il medesimo regolamento sono altresì individuate:

a) le tipologie di interventi per i quali l'autorizzazione paesaggistica non è richiesta, ai sensi dell'articolo 149 del medesimo Codice dei beni culturali e del paesaggio, sia nell'ambito degli interventi di lieve entità già compresi nell'allegato 1 al suddetto regolamento di cui all'articolo 146, comma 9, quarto periodo, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, sia mediante definizione di ulteriori interventi minori privi di rilevanza paesaggistica;

b) le tipologie di intervento di lieve entità che possano essere regolate anche tramite accordi di collaborazione tra il Ministero, le Regioni e gli enti locali, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, con specifico riguardo alle materie che coinvolgono competenze proprie delle autonomie territoriali.

3. *All'articolo 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni: al comma 9, il primo e il secondo periodo sono soppressi e il terzo periodo è sostituito dal seguente: "Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione."*

4. *Al fine di assicurare speditezza, efficienza ed efficacia alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui all'articolo 96 del decreto legislativo 14 aprile 2006, n. 163, le linee guida di cui al comma 6 del medesimo articolo sono stabilite con decreto del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro il 31 dicembre 2014.*

Art. 15

(Responsabilità fiscale solidale appalti)

1. All'articolo 35 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, i commi da 28 a 28-ter sono soppressi. **Parere MEF**

Art. 16

(Differimento Avcpass)

1. All'articolo 9, comma 15-ter, primo periodo, del decreto-legge 30 dicembre 2013, n. 150, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2014, n. 15, le parole: "1° luglio 2014" sono sostituite dalle seguenti: "1° gennaio 2015". Sono fatte salve le procedure i cui bandi ed avvisi di gara siano stati pubblicati a far data dal 1° luglio 2014 e fino alla data di entrata in vigore del presente decreto, nonché, in caso di contratti senza pubblicazione di bandi o avvisi, alle procedure in cui, a far data dal 1° luglio 2014 e fino alla data di entrata in vigore del presente decreto, siano stati già inviati gli inviti a presentare offerta."

Art. 17

(norma overdesign)

1. Non possono essere richieste modifiche dei progetti delle opere pubbliche rispondenti a standard tecnici che prescrivano livelli di sicurezza superiori a quelli minimi definiti dal diritto europeo e prescritti dagli Organi comunitari, senza che le stesse siano accompagnate da una stima dei sovraccosti necessari e da una analisi di sostenibilità economica e finanziaria per il gestore dell'infrastruttura, corredata da stime ragionevoli anche in termini di relativi tempi di attuazione.

Art. 18

(Sblocca cantieri minori)

1. In via sperimentale fino al 31 dicembre 2015 e per le finalità di semplificazione e accelerazione degli appalti pubblici aventi ad oggetto la sola esecuzione di lavori immediatamente eseguibili il cui importo sia ricompreso fra duecentomila euro e un milione di euro, ovvero per l'affidamento dell'incarico della progettazione definitiva e esecutiva, ovvero solo esecutiva, di lavori aventi il predetto importo, le stazioni appaltanti possono utilizzare le procedure disciplinate dalle seguenti disposizioni.
2. Al fine di incentivare il ricorso alla procedura sperimentale prevista dal presente Capo, in caso di finanziamenti statali è data preferenza ai lavori affidati ai sensi del presente decreto.
3. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n.400 e da emanarsi entro 20 giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, sono disciplinati l'istituzione ed il funzionamento di apposita Unità di missione. La Presidenza del Consiglio dei Ministri provvede all'attuazione del presente comma, con le risorse umane e strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio dello Stato.
4. Le stazioni appaltanti, che intendono avvalersi della presente disciplina sperimentale, entro venti giorni dall'adozione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui al comma 1, pubblicano sul proprio sito istituzionale ed inviano all'Unità di missione una relazione e una scheda di sintesi, contenente i seguenti dati:
 - a) gli elementi identificativi del lavoro, con specifico riferimento alla tipologia, alle caratteristiche e alla sua natura, nonché l'elenco degli elaborati progettuali, affidati anche mediante la procedura di cui all'articolo 3 del presente decreto, e dei relativi allegati;
 - b) le eventuali ragioni di urgenza e le previsioni degli atti di programmazione;
 - c) l'eventuale finanziamento o cofinanziamento del lavoro;
 - d) l'importo dei lavori e i relativi oneri;
 - e) la motivazione in ordine alla mancata suddivisione in lotti;
 - f) i requisiti di qualificazione per l'esecuzione del lavoro.
5. Ai fini di cui all'art. 1, è istituito, entro trenta giorni dall'emanazione del Decreto del Presidente del Consiglio di cui al comma 1, un elenco speciale ai sensi dell'articolo 123, comma 5, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" e ss.mm., denominato "Elenco speciale degli esecutori", per ciascun lavoro da affidare con la procedura di cui al presente Capo, detenuto presso l'Unità di missione. Con proprio atto l'Unità di missione, entro i successivi 15 giorni, disciplina le modalità di funzionamento dell'Elenco speciale degli esecutori, specificando i requisiti di qualificazione e di partecipazione richiesti, assicurando la pubblicazione ai sensi della normativa vigente delle schede di sintesi degli interventi, di cui al comma 4.
6. Gli operatori economici interessati, entro quindici giorni dalla pubblicazione della disciplina di funzionamento dell'Elenco speciale degli esecutori di cui al comma 5, presentano domanda di iscrizione corredata delle autodichiarazioni, attestanti il possesso dei requisiti di

- qualificazione previsti per l'esecuzione dei lavori, nonché di non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione previste per l'esecuzione dei lavori di pari importo con procedure aperte e ristrette.
7. L'Unità di missione, verificate le domande e i relativi allegati, iscrive nell'Elenco speciale gli operatori economici, dandone pronta comunicazione agli stessi.
 8. L'ordine di iscrizione è stabilito in base all'arrivo delle domande, secondo le modalità disciplinate dal comma 6.
 9. Le stazioni appaltanti invitano a presentare offerta, in relazione ad ogni singolo lavoro, i primi dieci operatori presenti nell'Elenco speciale degli esecutori, non ancora selezionati e così fino ad esaurimento degli operatori iscritti, se esistono in tal numero, in possesso dei requisiti e delle qualificazioni richiesti. La procedura potrà essere rinnovata qualora necessario. Nell'offerta ciascun concorrente dovrà unicamente confermare quanto precedentemente autodichiarato ai fini dell'inserimento nell'Elenco speciale degli esecutori, comunicando le eventuali variazioni.
 10. L'affidamento avviene nel rispetto dei principi di trasparenza, rotazione e parità di trattamento.
 11. Le stazioni appaltanti affidano i lavori adottando il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 82 del D. Lgs. n. 163 del 2006 e ss.mm e del DPR n. 207 del 2010 e ss.mm. In ragione delle finalità del presente decreto le stazioni appaltanti, negli atti di gara, stabiliscono la percentuale massima di ribasso del prezzo ritenuta congrua in relazione alla tipologia, alla natura e ai tempi di realizzazione dell'intervento, e comunque nella misura massima del dieci per cento.
 12. In caso di parità fra concorrenti che abbiano offerto lo stesso ribasso, l'appalto è aggiudicato in favore del concorrente che risulti aver conseguito, alla data di presentazione dell'offerta, il *rating* di legalità più alto, ai sensi dell'art. 5-ter del decreto legge n. 1 del 2012, come modificato dal decreto legge 29 del 2012, convertito con modificazioni dalla Legge 18 maggio 2012, n. 62 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 marzo 2012, n. 29, concernente disposizioni urgenti recanti integrazioni al decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214". In caso di parità di rating, l'appalto è aggiudicato mediante sorteggio pubblico.
 13. Ai fini del comma 11, all'articolo 5-ter del decreto legge n. 1 del 2012, come modificato dal decreto legge 29 del 2012, convertito con modificazioni dalla Legge 18 maggio 2012, n. 62 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 marzo 2012, n. 29, concernente disposizioni urgenti recanti integrazioni al decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214", al terzo periodo del comma 1, dopo le parole "*pubbliche amministrazioni*" sono inserite le seguenti "*nonché di affidamento di lavori*".
 14. Per le finalità del presente decreto non sono ammesse varianti nell'ambito della realizzazione dei lavori disciplinati dal presente Capo. Le stazioni appaltanti nei propri atti di gara dovranno precisare che l'affidamento è da intendersi "chiavi in mano".
 15. L'aggiudicatario è tenuto a garantire, ai sensi dell'articoli 113 e 129 del D. Lgs. n. 163 del 2006 e ss.mm., il mancato o inesatto adempimento, ivi comprese le ipotesi di realizzazione dell'intervento oltre il termine stabilito nell'invito a offrire o in difformità dal progetto approvato.

16. Gli atti di gara contengono la previsione di cui al comma 15 e la dichiarazione dei concorrenti in ordine all'impegno di prestare, in caso di aggiudicazione, le relative garanzie.
17. Le stazioni appaltanti pubblicano gli avvisi di postinformazione nel rispetto della vigente disciplina. Il medesimo avviso, ai fini del monitoraggio relativo all'attuazione delle disposizioni di cui al presente Capo, viene altresì inviato all'Unità di missione entro sette giorni dalla sua pubblicazione.
18. Le funzioni di stazione appaltante possono essere delegate, sulla base di apposita richiesta e di convenzione, dall'amministrazione competente all'Unità di missione.

Art. 18-bis

(Progettazione dei lavori, elenco speciale dei progettisti e procedure di affidamento)

1. In relazione ai lavori di cui all'articolo 18, già programmati e per i quali è necessaria la relativa progettazione, e per le finalità del presente decreto, i livelli della progettazione, in applicazione dell'art. 92, secondo comma, del D. Lgs. n. 163 del 2006 e ss.mm., sono costituiti dal progetto definitivo e dal progetto esecutivo.
2. Il progetto definitivo, elaborato ai sensi del decreto legislativo 163 del 2006 e ss.mm. e del DPR n.207 del 2010, deve comunque contenere tutti gli elementi, le verifiche e le informazioni necessarie ai fini dell'approvazione del progetto e del rilascio delle autorizzazioni, pareri ed ogni altro atto, variamente denominato, previsto dalla disciplina vigente. Il progetto esecutivo, oltre a quanto previsto dal D. Lgs. n. 163/2006 e ss.mm. e dal DPR n. 207/2010 e ss.mm., contiene tutti gli elementi, le verifiche e le informazioni necessarie ai fini del rilascio delle autorizzazioni, pareri, titoli abilitativi ed ogni altro atto, variamente denominato, previsto dalla disciplina vigente, ai fini dell'inizio dei lavori, anche con riguardo al superamento delle interferenze.
3. Fatta salva l'applicazione di procedure di affidamenti di incarichi di progettazione in recepimento delle direttive 2014/24/UE o di altre disposizioni statali sopravvenute, le stazioni appaltanti affidano gli incarichi di redazione del progetto definitivo e del progetto esecutivo, ovvero del progetto esecutivo, nei limiti di cui alla vigente disciplina e con la procedura di cui ai commi da 4 a 9.
4. E' istituito entro quarantacinque giorni dall'entrata del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui all'articolo 2, comma 1, e comunque dopo la pubblicazione dell'"Elenco speciale degli esecutori", un elenco speciale denominato "Elenco dei progettisti" per la selezione i soggetti di cui alle lettera da b) ad h) dell'articolo 90, primo comma, del D. Lgs. n. 163/2006 e ss.mm., cui affidare gli incarichi di progettazione dei lavori disciplinati nella presente disposizione L'elenco speciale è detenuto dall'Unità di missione di cui all'articolo 18, che entro i successivi 15 giorni ne disciplina le modalità di funzionamento, specificando i requisiti di qualificazione e di partecipazione richiesti, assicurandone la pubblicazione.
5. I progettisti interessati, entro quindici giorni dalla pubblicazione della disciplina di funzionamento dell'elenco di cui al comma 4, presentano domanda di iscrizione, corredata delle autodichiarazioni, sulla base dei moduli predisposti dall'Unità di missione, attestando

di essere in possesso dei requisiti di qualificazione indicati per la progettazione dei lavori, nonché di non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione previste per l'affidamento della progettazione di lavori di pari importo.

6. L'Unità di missione, verificate le domande e i relativi allegati, iscrive nell'Elenco i progettisti, dandone comunicazione agli interessati.
7. L'ordine di iscrizione è stabilito in base all'arrivo delle domande, secondo le modalità disciplinate ai sensi del precedente comma 4. Le stazioni appaltanti invitano a presentare offerta, secondo i criteri di valutazione che le stesse fisseranno, in relazione ad ogni singolo lavoro, disciplinato dal presente Capo, i primi cinque progettisti presenti in elenco, se esistenti in tal numero, nel rispetto dei principi di trasparenza, rotazione e parità di trattamento. La rotazione fra gli iscritti avverrà con lo stesso criterio previsto per l'Elenco speciale degli esecutori. Nell'offerta ciascun concorrente dovrà confermare quanto precedentemente autodichiarato ai fini dell'inserimento nell'elenco, e le eventuali variazioni. Il costo complessivo della progettazione definitiva e esecutiva non potrà essere superiore al 10% dell'importo dei lavori.
8. In caso di parità di punteggio attribuito a più concorrenti, l'appalto della progettazione sarà aggiudicato al concorrente sorteggiato in seduta pubblica.
9. Le funzioni di stazione appaltante, ai fini dell'affidamento degli incarichi di cui al presente articolo, possono essere delegate, sulla base di apposita richiesta del soggetto delegante e sottoscrizione di Convenzione fra l'amministrazione o l'ente interessato l'Unità di missione.
10. Ai fini del reperimento delle risorse occorrenti per l'elaborazione dei progetti degli lavori di cui al presente articolo, le stazioni appaltanti possono richiedere accesso al Fondo di rotazione per la progettazione istituito presso Cassa Depositi e Prestiti, di cui all'art. [•], con le modalità ed alle condizioni ivi previsti. Fermo restando quanto previsto all'art [•], il Fondo è integrato anche dalle economie di spesa derivanti del ribasso offerto in sede di gara per l'affidamento dell'esecuzione dei lavori e della progettazione, di cui al presente Capo.

Art. 18-ter

(Semplificazione dei procedimenti

per l'approvazione dei progetti e per la conclusione dei lavori)

1. Per l'approvazione dei progetti, nonché per l'avvio ed il completamento dei lavori, di cui al presente decreto, deve essere convocata una conferenza dei servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e ss. mm.
2. Gli enti e le amministrazioni coinvolte a vario titolo nella conferenza di servizi possono stipulare accordi ai sensi dell'art. 15 della legge n. 241/1990 e ss.mm., al fine di contingentare le modalità e la tempistica di svolgimento dei lavori della conferenza di servizi, di accelerare e semplificare i procedimenti di avvio e conclusione degli appalti di lavori.

3. In relazione ai lavori di cui all'art. 18, finanziati o cofinanziati dall'Unione europea o dallo Stato, il responsabile del procedimento può avvalersi dell'Unità di missione per la risoluzione delle problematiche insorte e che non abbiano trovato soluzione nell'ambito della conferenza dei servizi di cui al comma 2.
4. Ai fini del comma 3, previa diffida, nei confronti del soggetto inadempiente, il responsabile del procedimento intima il compimento delle attività o l'emanazione degli atti necessari per la risoluzione della problematica insorta nel corso della procedura di cui al comma 1. Decorso inutilmente il termine, che dovrà essere congruo in relazione alla natura ed alla rilevanza del lavoro e, comunque, non superiore a trenta giorni, il competente dirigente apicale dell'Unità di missione nomina un commissario *ad acta* nella persona del dirigente apicale dell'amministrazione o dell'ente inadempiente, ponendo i relativi oneri, laddove esistenti, in capo a quest'ultimo.
5. Il commissario *ad acta*, di cui al comma 4, in collaborazione con la stazione appaltante, adotta gli atti ritenuti necessari entro trenta giorni dalla sua nomina, ivi compresi gli eventuali provvedimenti disciplinari. Trovano applicazione gli articoli 2 e 2 *bis* della legge n. 241/1990 e ss.mm.
6. In ragione delle finalità di accelerazione della realizzazione degli interventi, nel caso in cui l'aggiudicatario non concluda la progettazione ovvero l'esecuzione dei lavori nei termini stabiliti lo stesso viene cancellato dall'elenco speciale a cui è stato iscritto.

Art. 18-quater

(Norme transitorie e monitoraggio)

1. Le disposizioni di cui agli articoli da 18 a 18-ter si applicano alle procedure di affidamento indette successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.
2. Agli affidamenti di cui all'art. 18 del presente decreto si applicano in ogni caso, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 163/2006 e ss.mm. e al DPR n. 207/2010 e ss.mm.
3. Il Governo, sentita la Conferenza Unificata, in ragione della natura sperimentale delle citate disposizioni, entro il 31 dicembre 2015 acquisisce ed elabora i dati relativi all'attuazione e al raggiungimento degli obiettivi di accelerazione, semplificazione e di innalzamento del livello di legalità nel settore degli appalti pubblici di lavori come previsti nelle norme di cui al presente decreto.

PACCHETTO 8

EDILIZIA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

A) SEMPLIFICAZIONI EDILIZIE

Art. 27

(Regolamenti edilizi)

1. L'art. 4 del DPR 380 del 2001 è così sostituito:

“1. Il regolamento che i comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi. Il regolamento deve espressamente disciplinare, nel rispetto della legislazione vigente, altresì:

- a) la definizione dei parametri edilizi applicabili sull'intero territorio comunale;
- b) la fissazione delle definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi;
- c) l'individuazione delle caratteristiche e dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, nonché di accessibilità in termini di eliminazione delle barriere architettoniche;
- d) la definizione degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni;
- e) le modalità tecniche del recupero del patrimonio edilizio esistente e riduzione del consumo del suolo, in attuazione degli strumenti urbanistici e delle leggi di settore;
- f) la diversificazione degli interventi edilizi ai fini della sottoposizione a regimi procedimentali e contributivi differenziati in ragione della rispettiva natura e del carico urbanistico prodotto;
- g) l'individuazione di misure tecniche volte a perseguire il risparmio energetico e a favorire l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, nonché ad incentivare l'utilizzo di tecniche costruttive di bioedilizia e la qualità architettonica degli edifici”.

2. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente decreto, i comuni adeguano i propri regolamenti edilizi alle disposizioni di cui al comma 1. Decorso inutilmente il detto termine, i comuni inadempienti non possono essere ammessi ai benefici....(da individuare). I comuni nell'opera di adeguamento del regolamento edilizio prevedono che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

3. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2 del presente articolo, le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difformi da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di

annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'articolo 39.

4. Le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

5. Nel caso in cui il comune intenda istituire la Commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.

Art. 28

(Semplificazioni in materia di permesso di costruire e altre misure in materia edilizia)

1. Al fine di semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo, al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) all'articolo 3 (L), comma 1, lettera b), è aggiunto in fine, il seguente periodo:
“Sono altresì classificati come manutenzione straordinaria gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione delle opere anche se comportano la variazione del carico urbanistico purché si mantenga l'originaria destinazione d'uso;”;
- b) dopo l'articolo 3 (L), è inserito il seguente:
«Art.3 bis. (Interventi di conservazione) 1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.»;
- c) all'articolo 10 (L), comma 1 lettera c), le parole: *“aumento di unità immobiliari”* sono soppresse;
- d) all'articolo 14 (L):
 - 1) dopo il comma 1, è inserito il seguente:
“1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, dichiarati di interesse pubblico, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso”;
 - 2) al comma 3, dopo la parola: *“ed esecutivi,”* sono aggiunte le seguenti: *« nonché le destinazioni d'uso nei limiti di cui al comma 1 bis»*;
- e) all'articolo 15 (R):
 - 1) al comma 2, la parola *“esclusivamente”* è soppressa;
 - 2) dopo il comma 2, è inserito il seguente:

“2 bis. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per fatto dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria. »;

f) all'articolo 16 (L):

1) al comma 1, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: *“e fatte salve le disposizioni concernenti gli interventi di trasformazione urbana complessi di cui al successivo comma 2 bis”*;

2) al comma 2 bis è aggiunto, in fine, il seguente periodo: *“Per gli interventi di trasformazione urbana complessi, come definiti dall'allegato IV alla Parte Seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, lo strumento attuativo prevede una modalità alternativa in base alla quale il contributo di cui al comma 1 è dovuto solo relativamente al costo di costruzione, da computarsi secondo le modalità di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione, tenendo comunque conto dei parametri definiti ai sensi del comma 4, sono direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resta proprietario, assicurando che, nella fase negoziale, vengano definite modalità atte a garantire la corretta urbanizzazione, infrastrutturazione ed insediabilità degli interventi, la loro sostenibilità economico finanziaria, le finalità di interesse generale delle opere realizzate e dei relativi usi.”*.

3) al comma 4, dopo la lettera d), è inserita la seguente:

“d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione.”;

4) al comma 5, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: *“, secondo i parametri di cui al comma 4.”*;

5) al comma 10, il secondo periodo è sostituito dal seguente: *“Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.”*;

g) all'articolo 17 (L):

1) al comma 3, dopo la lettera e) è aggiunta la seguente:

“e-bis) per gli interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari”;

2) dopo il comma 4, è aggiunto il seguente: *“4 bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione”*.

h) all'articolo 20:

1) il comma 7 è sostituito dal seguente:

«7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.»;

2) dopo il comma 8, è aggiunto il seguente:

“8-bis. Lo sportello unico per l’edilizia di cui all’articolo 5 del presente decreto, rilascia, su richiesta dell’interessato, un’attestazione circa l’avvenuta formazione del silenzio-assenso. L’attestazione di cui al precedente periodo non assume valenza provvedimentale e ha valenza meramente ricognitiva degli effetti del perfezionamento del silenzio significativo, anche ai fini della bancabilità dei progetti.”.

i) all’articolo 22, dopo il comma 2, è inserito il seguente:

“2 bis. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l’acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.”;

l) dopo l’articolo 23-bis, è inserito il seguente:

«Art. 23-ter

(Mutamento d’uso urbanisticamente rilevante)

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso ogni forma di utilizzo dell’immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall’esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l’assegnazione dell’immobile o dell’unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- residenziale e turistico-ricettiva;*
- produttiva e direzionale;*
- commerciale;*
- rurale.*

2. La destinazione d’uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d’uso all’interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito»;

m) all’articolo 25 (R), comma 5-ter, le parole: *"per l’attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis e"* sono soppresse;

2. Le Regioni, con proprie leggi, assicurano l’attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l’adozione da parte degli stessi dei piani attuativi comunque denominati in base alla normativa statale e regionale.

3. All’articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo il sesto comma, è inserito il seguente: *“L’attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l’attuazione parziale sia coerente con l’intera area oggetto d’intervento.”*

4. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

Art. 28-bis

Altre misure di semplificazione edilizia

1. Al fine di semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti ulteriori modificazioni:

a) all'articolo 5, dopo il comma 3, è inserito il seguente:

- “3-bis. Per gli interventi in diretta esecuzione del P.R.G. **o degli strumenti di pianificazione comunque denominati**, fatti salvi i vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in alternativa alla conferenza di servizi, qualora le amministrazioni interessate non provvedano al rilascio dell'atto di assenso entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della relativa richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia ~~acquisisce automaticamente~~ **richiede nel termine di cinque giorni alla Regione o al Ministero competente in relazione alla tipologia di atto di assenso la nomina** ~~la funzione~~ **di un commissario ad acta nei confronti delle predette amministrazioni. La Regione o il Ministero competente provvedono alla nomina nel termine di cinque giorni dalla richiesta e il commissario** e provvede nel termine di trenta giorni. **Qualora il responsabile dello sportello unico per l'edilizia non formuli la richiesta nel predetto termine o la Regione o il Ministero non provvedano nel termine previsto, il soggetto proponente l'intervento può esercitare l'azione per il silenzio prevista dall'art. 31 c.p.a. All'inosservanza di ciascuno dei termini previsti si applicano le previsioni dell'art. 2-bis della legge 7 agosto 1990 , 241”;**

b) dopo l'articolo 12, è inserito il seguente:

“art. 12-bis

(Valutazione preventiva di fattibilità)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della richiesta di rilascio del permesso di costruire può richiedere allo sportello unico una valutazione preventiva sul progetto edilizio per accertarne l'ammissibilità in ordine al rispetto dei requisiti e presupposti richiesti da leggi o da atti amministrativi, allegando a tal fine una relazione, predisposta da un professionista abilitato, contenente una descrizione delle caratteristiche essenziali, i principali parametri progettuali e una rappresentazione grafica dell'intervento da realizzare, secondo le indicazioni del regolamento edilizio e le norme vigenti in materia.

2. La valutazione preventiva di fattibilità è espressa dallo sportello unico, e contenuta in un parere, entro 30 giorni dalla presentazione della relativa istanza.

3. Il parere di cui al comma 2 può essere allegato da parte dell'interessato alla successiva richiesta di rilascio del permesso di costruire. **I contenuti del parere sono utilizzati nell'istruttoria di rilascio del permesso di costruire senza necessità di reiterazione.**

4. Il parere di cui al comma 2 conserva efficacia fino alla variazione delle previsioni urbanistiche riguardanti l'area oggetto dell'intervento e comunque, al massimo, per un anno dalla data del suo rilascio.

5. Il rilascio del parere di cui al comma 2 è subordinato al pagamento delle spese di istruttoria nella misura indicata dal regolamento edilizio.”; **PARERE NON FAVOREVOLE MIBACT**

c) all'art. 15:

- al comma 2, la parola “esclusivamente” è sostituita con “altresì”;

- dopo il comma 2, è inserito il seguente:

“2 bis. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per fatto dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria. » ~~Conseguentemente, al comma 2, la parola “esclusivamente” è soppressa.~~

d) all'art. 16, sono apportate le seguenti modifiche:

1) al comma 1, sono aggiunte, in fondo, le seguenti parole: “e fatte salve le disposizioni concernenti gli interventi di trasformazione urbana complessi di cui al successivo comma 2 bis”;

- 2) al comma 2 bis è aggiunto, in fondo, il seguente periodo: “Per gli interventi di trasformazione urbana complessi, come definiti dall'allegato IV alla Parte Seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 sub. n. 7 lett. a)-b).....(da integrare), lo strumento attuativo prevede ~~una modalità alternativa in base alla quale~~ **che** il contributo di cui al comma 1 è dovuto ~~solo~~ relativamente al costo di costruzione, da computarsi secondo le modalità di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione, **nonché le dotazioni di servizi pubblici e/o di interesse generale**, tenendo comunque conto dei parametri definiti ai sensi del comma 4, sono direttamente ~~messe in carico~~ **eseguite dall'operatore privato e che ne resta proprietario**, assicurando che nella fase negoziale, vengano definite modalità atte a garantire la corretta urbanizzazione, infrastrutturazione ed insediabilità degli interventi, la loro sostenibilità economico finanziaria, le finalità di interesse generale delle opere realizzate e dei relativi usi. **Le opere eseguite sono trasferite gratuitamente all'ente locale o asservite perpetuamente all'uso pubblico”.**

e) all'articolo 20, il comma 7 è sostituito dal seguente:

«7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.».

f) all'art. 20, dopo il comma 8, è aggiunto il seguente:

*“8-bis. Lo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5 del presente decreto, rilascia, su richiesta dell'interessato, un'attestazione circa l'avvenuta formazione del silenzio-assenso. L'attestazione di cui al precedente periodo non assume valenza provvedimentale e ha valenza meramente ricognitiva degli effetti del perfezionamento del silenzio significativo. **PERPLESSITA'**
MIBACT*

g) all'articolo 22, dopo il comma 2, è inserito il seguente:

“2 bis. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variante essenziale che richiede il rilascio di un nuovo titolo abilitativo, a condizione che:

a) *siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie;*

b) *siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore”;*

h) *All'articolo 23, comma 2, dopo le parole “al termine massimo di tre anni”, sono aggiunte le seguenti: “salvo che prima della scadenza del termine non venga presentata una dichiarazione di proroga attestante la ricorrenza dei presupposti indicati dall'art. 15, che viene sottoposta alle verifiche di cui al comma 6”.*

i) dopo l'articolo 23 bis, è aggiunto il seguente:

«art. 23 ter

(Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante)

1. Salvo diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

-residenziale e turistico-ricettiva;

-produttiva e direzionale;

-commerciale;

-rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Salvo diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

4. In sede di attuazione del mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 1, il Comune verifica l'aumento o la variazione del fabbisogno di standard o di dotazioni di servizi comunque denominati e definisce le modalità per il reperimento delle eventuali dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione, tenendo conto delle dotazioni già attribuite con le precedenti destinazioni. »;

l) all'articolo 25, comma 5-ter, sono soppresse le parole: "per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis e";

m) dopo l'articolo 38, è aggiunto il seguente:

« art. 38 bis

(Procedura di conciliazione e ravvedimento operoso.)

1. Il proprietario o il soggetto responsabile dell'abuso, quando non sia possibile ottenere l'accertamento di conformità, ai sensi degli articoli 36 e 37 ovvero quando la relativa domanda non abbia trovato accoglimento nei termini prescritti, può chiedere l'avvio di una procedura di conciliazione al fine di individuare, in contraddittorio con l'amministrazione comunale, quali interventi possano essere eseguiti per rendere l'opera conforme alla disciplina urbanistica vigente e adottata.

2. Salvo quanto stabilito dall'art. 45, l'esecuzione delle opere concordate, nel termine all'uopo impartito dal comune, determina la non applicabilità delle sanzioni amministrative previste nel presente titolo, previo pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari all'aumento di valore dell'immobile e, comunque, non inferiore a 516 euro.

3. Il termine per la conclusione del procedimento avviato ai sensi del comma 1 è fissato in novanta giorni.

4. La procedura di conciliazione e ravvedimento si applica altresì ai provvedimenti amministrativi che non risultino definitivi alla data di entrata in vigore del presente decreto» **PARERE CONTRARIO MIBACT**

2. Le Regioni, con proprie leggi, assicurano l'attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l'adozione da parte degli stessi dei piani attuativi comunque denominati in base alla normativa statale e regionale.

3. All'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo il sesto comma, è inserito il seguente:

“L’attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l’attuazione parziale sia coerente con l’intera area oggetto d’intervento.”

4. Dall’attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

Dopo l’art. 28 è aggiunto in seguente:

“art. 28-bis

(Permesso di costruire convenzionato)

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) La cessione di aree anche al fine dell’utilizzo di diritti edificatori;

b) La realizzazione di opere di urbanizzazione;

c) Le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) La realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del DPR 6 giugno 2001, n. 380. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell’art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241.”

Art. 29

(Disposizioni urgenti di modifica alla legge 7 agosto 1990, n. 241)

1. Alla Legge 7 agosto 1990, n. 241 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) all'articolo 19, comma 3, è soppresso il seguente periodo: «È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies.»;
- b) all'articolo 19 è soppresso il comma 4 (**V. MIBACT**);
- c) all'articolo 21-quinquies, comma 1, sono soppresse le seguenti parole «o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario» ed è aggiunto il seguente comma: “1-bis. Ove la revoca di un atto amministrativo ad efficacia durevole o istantanea incida su rapporti negoziali, l'indennizzo liquidato dall'amministrazione agli interessati è parametrato al solo danno emergente e ~~tiene conto sia dell'eventuale conoscenza o conoscibilità da parte dei contraenti della contrarietà dell'atto amministrativo oggetto di revoca all'interesse pubblico, sia dell'eventuale concorso dei contraenti o di altri soggetti all'erronea valutazione della compatibilità di tale atto con l'interesse pubblico.~~”.
- d) all'articolo 21-nonies, comma 1, dopo l'ultimo periodo sono aggiunti i seguenti: «In ogni caso, l'annullamento d'ufficio ai sensi del precedente periodo non può essere mai disposto per vizi formali del provvedimento, come indicati al comma 2 del precedente articolo 21-octies. Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge. Qualora l'annullamento incida su rapporti negoziali si tiene conto sia dell'eventuale conoscenza o conoscibilità da parte dei contraenti della contrarietà dell'atto amministrativo oggetto di annullamento all'interesse pubblico, sia dell'eventuale concorso dei contraenti o di altri soggetti all'erronea valutazione della compatibilità di tale atto con l'interesse pubblico”.
- e) all'articolo 21-nonies, dopo il comma 1 è inserito il seguente: «1-bis. L'annullamento di cui al primo comma di provvedimenti incidenti sull'avvio o l'esercizio dell'attività di impresa può essere adottato entro e non oltre due anni dall'acquisizione di efficacia del provvedimento e solo in presenza di un interesse pubblico che attiene al pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante

conformazione dell'attività dei privati. L'annullamento d'ufficio adottato oltre il richiamato termine di due anni è nullo.»;

f) dopo l'articolo 21-nonies è inserito il seguente:

«Articolo 21-decies. Competenza sulla revoca e l'annullamento d'ufficio dei provvedimenti incidenti sull'avvio o l'esercizio dell'attività di impresa.

1. I provvedimenti di revoca di cui all'articolo 21-quinquies e di annullamento d'ufficio di cui all'articolo 21-nonies che incidono sull'avvio o l'esercizio dell'attività di impresa possono essere adottati, nel caso di amministrazione statale, dal dirigente individuato dall'organo di governo tra le figure apicali massime dell'amministrazione centrale.

2. Nell'ipotesi di omessa individuazione i relativi poteri sono attribuiti al dirigente generale dell'amministrazione centrale di appartenenza. Per le Regioni e gli enti territoriali, gli stessi poteri sono attribuiti, in mancanza di un dirigente apicale, al Segretario dell'ente.».

Art.30

(Liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo)

1. Nell'articolo 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, dopo il comma 2, è aggiunto il seguente: «2-bis. In deroga alle disposizioni del comma 1, nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore a euro 100 mila, ovvero a euro 250 mila per gli immobili adibiti ad attività alberghiera, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge. I contratti di cui al periodo precedente devono essere provati per iscritto.».

Art. 31

(Misure per il rilancio del settore immobiliare)

1. All'articolo 1, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 119:

1) le parole: «del 51 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «del 60 per cento» e le parole: «il 35 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «il 25 per cento»;

2) è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Il requisito partecipativo del 25 per cento non si applica in ogni caso per le società il cui capitale sia già quotato. Ove il requisito partecipativo del 60 per cento venisse superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali il regime speciale di cui al precedente periodo viene sospeso sino a quando il suddetto requisito partecipativo non venga ristabilito nei limiti imposti dalla presente norma.»;

b) dopo il comma 119 sono inseriti i seguenti:

«119-bis. I requisiti partecipativi di cui al comma 119 devono essere verificati entro il primo periodo d'imposta per cui si esercita l'opzione ai sensi del comma 120; in tal caso il regime speciale esplica i propri effetti dall'inizio di detto periodo. Tuttavia, per le società che al termine del primo periodo d'imposta abbiano realizzato il solo requisito del 25 per cento è consentito di verificare

l'ulteriore requisito partecipativo del 60 per cento nei due esercizi successivi. In tal caso, il regime speciale previsto dal comma 119 si applica a partire dall'inizio del periodo d'imposta in cui detto requisito partecipativo viene verificato e fino ad allora la società applica in via ordinaria l'imposta sul reddito delle società e l'imposta regionale sulle attività produttive. L'imposta d'ingresso di cui al comma 126, l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze da conferimento di cui al comma 137 e le imposte ipotecarie e catastali di cui al comma 139 sono applicate, rispettivamente dalla società che ha presentato l'opzione e dal soggetto conferente, in via provvisoria fino al realizzarsi dell'accesso al regime speciale. Se l'accesso al regime speciale non si realizza, le suddette imposte sono rideterminate e dovute in via ordinaria entro la fine del quarto periodo d'imposta successivo alla presentazione dell'opzione. Le imposte corrisposte in via provvisoria costituiscono credito d'imposta da scomputare ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

119-ter. Le SIIQ non costituiscono Organismi di investimento collettivo del risparmio di cui al Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.»;

c) al comma 121:

1) dopo il secondo periodo è inserito il seguente: «Agli stessi effetti assumono rilevanza le quote di partecipazione nei fondi immobiliari indicati nel successivo comma 131 e i relativi proventi.»;

2) il terzo periodo è sostituito dal seguente: «In caso di alienazione degli immobili e dei diritti reali su immobili destinati alla locazione, anche nel caso di loro classificazione tra le attività correnti, ai fini della verifica del parametro reddituale concorrono a formare i componenti positivi derivanti dallo svolgimento di attività di locazione immobiliare soltanto le eventuali plusvalenze realizzate».

d) al comma 122, le parole: «due esercizi» sono sostituite dalle seguenti: «tre esercizi»;

e) al comma 123:

1) le parole: «l'85 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «il 70 per cento»;

2) al primo periodo, dopo la parola: «partecipazioni» sono inserite le seguenti: «o di quote di partecipazione in fondi immobiliari di cui al comma 131»;

f) dopo il comma 123 è inserito il seguente:

«123-bis. Ai fini del comma 123, i proventi rivenienti dalle plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione nonché derivanti dalla cessione di partecipazioni in SIIQ e SIINQ o di quote in fondi immobiliari di cui al comma 131, incluse nella gestione esente ai sensi del comma 131, sono soggette all'obbligo di distribuzione per il 50 per cento nei due esercizi successivi a quello di realizzo.».

g) al comma 127, il secondo periodo è sostituito dal seguente:

«In caso di alienazione degli immobili o dei diritti reali anteriormente a tale termine, la differenza fra il valore normale assoggettato all'imposta di cui ai commi 126 e 137 e il costo fiscale riconosciuto prima dell'ingresso nel regime speciale, al netto delle quote di ammortamento calcolate su tale costo, è assoggettato ad imposizione ordinaria e l'imposta sostitutiva proporzionalmente imputabile agli immobili e ai diritti reali alienati costituisce credito d'imposta»;

h) al comma 131, al secondo periodo, dopo le parole: «locazione immobiliare svolta da tali società», è aggiunto il seguente periodo:

«, ovvero le plusvalenze o minusvalenze relative a immobili destinati alla locazione e a partecipazioni in SIIQ o SIINQ e i proventi e le plusvalenze o minusvalenze relative a quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare istituiti in Italia e disciplinati dal testo

unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che investono almeno l'80 per cento del valore delle attività in immobili, diritti reali immobiliari, anche derivanti da rapporti concessori o da contratti di locazione finanziaria su immobili a carattere traslativo, e in partecipazioni in società immobiliari o in altri fondi immobiliari, destinati alla locazione immobiliare, ivi inclusi i fondi destinati all'investimento in beni immobili a prevalente utilizzo sociale, ovvero in partecipazioni in SIIQ o SIINQ. Sui proventi di cui al periodo precedente distribuiti dai predetti fondi immobiliari alle SIIQ non si applica la ritenuta prevista dall'articolo 7, comma 2, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.»;

i) al comma 134:

1) al secondo periodo, dopo le parole: «ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431», è aggiunto il seguente periodo:

«, ivi inclusi i contratti di locazione relativi agli alloggi sociali realizzati o recuperati in attuazione dell'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e dell'articolo 11 dell'Allegato al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009; la precedente disposizione fa eccezione ~~all'incremento~~ **all'unificazione (proposta riformulativa MEF)** dell'aliquota di cui all'articolo 3, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89»;

2) è aggiunto, in fine, il seguente periodo:

«Per le distribuzioni eseguite nei confronti di soggetti non residenti si applicano, sussistendone i presupposti, le convenzioni per evitare la doppia imposizione sul reddito e a tal fine si applica l'articolo 7, comma 3-bis, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351».

l) al comma 141-bis, primo periodo, dopo le parole: «locazione immobiliare» sono aggiunte le seguenti «, anche svolta mediante partecipazioni in società che abbiano optato per l'opzione congiunta per il regime speciale di cui al comma 125, legge 27 dicembre 2006, n. 296».

2. All'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, dopo il comma 140 sono aggiunti i seguenti:

«140-bis. Il concambio eseguito dai fondi immobiliari istituiti e disciplinati dal decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, in sede di liquidazione totale o parziale mediante assegnazione ai quotisti di azioni di società che abbiano optato per il regime di cui all'articolo 1, comma 119, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ricevute a seguito di conferimento di immobili nelle stesse società non costituisce realizzo ai fini delle imposte sui redditi in capo al quotista e alle azioni della SIIQ ricevute dagli stessi quotisti è attribuito il medesimo valore fiscale delle quote del fondo. Per la SIIQ conferitaria, il valore di conferimento iscritto in bilancio costituisce valore fiscalmente riconosciuto agli effetti del comma 127. Qualora il conferimento di cui ai periodi precedenti sia effettuato nei confronti di una SIIQ già esistente non si applicano al fondo conferente gli obblighi di offerta pubblica ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, a condizione che il fondo stesso provveda all'assegnazione delle azioni ai quotisti entro il termine di 30 giorni dall'acquisto.

140-ter. Ai conferimenti effettuati dai fondi immobiliari istituiti e disciplinati dal decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 in società, che abbiano optato per il regime speciale di cui all'articolo 1, comma 119, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e aventi ad oggetto una pluralità di immobili prevalentemente locati, si applica l'articolo 2, terzo comma, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. I predetti conferimenti si considerano compresi, agli effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fra gli atti previsti nell'articolo

4, comma 1, lettera a), numero 3), della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nell'articolo 10, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e nell' articolo 4 della tariffa allegata al medesimo decreto legislativo n. 347 del 1990. Le cessioni di azioni o quote effettuate nella fase di liquidazione di cui al comma 5 si considerano, ai fini dell' articolo 19-bis, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, operazioni che non formano oggetto dell'attività propria del soggetto passivo. **(Seri dubbi del MEF)**

140-quater. Il medesimo trattamento fiscale di cui al comma precedente si applica alle assegnazioni che abbiano ad oggetto una pluralità di immobili prevalentemente locati eseguite per la liquidazione delle quote da fondi immobiliari istituiti e disciplinati dal decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, a società che abbiano optato per il regime di cui all'articolo 1, comma 119, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.». **(Seri dubbi del MEF)**

3. All'onere derivante dal comma 2, lettera f) pari a 2,44 milioni per l'anno 2014, 2,97 milioni per l'anno 2015, a 2,90 milioni per l'anno 2016, a 3,69 milioni per l'anno 2017, a 4,49 milioni per l'anno 2018, a 5.28 milioni per l'anno 2019 e a 4,69 milioni a decorrere dall'anno 2020 si provvede mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 27, comma 10, sesto periodo, della legge 23 dicembre 1999, n. 488, e successive modificazioni ed integrazioni.

B) EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E RISCHIO SISMICO

Art. 32

(Incentivi agli interventi di miglioramento sismico ed energetico degli edifici)

1. Al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917, sono apportate le seguenti modifiche:

a) all'articolo 11, comma 3, le parole "15, 16 e 16-bis)" sono sostituite dalle seguenti: "15, 16, 16-bis) e 16-ter"; (proposta MEF)

b) all'articolo 12, comma 3, le parole "15, 16 e 16-bis)" sono sostituite dalle seguenti: "15, 16, 16-bis) e 16-ter"; (proposta MEF)

c) all'art. 16-bis, comma 1, sono soppresse le lettere h) ed i), ~~quest'ultima con decorrenza dalla data di entrata in vigore del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 16-ter del D.P.R. n. 917 del 1986, introdotto con la lettera b) del presente articolo;~~ (proposta MEF)

d) dopo l'articolo 16-bis, è inserito il seguente:

«Art. 16-ter

(Detrazione delle spese per interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico e al miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti).

1. Dall'imposta lorda si detrae un importo compreso tra il 50 per cento ed il 65 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo non superiore a 500 euro al metro quadrato di superficie utile dell' 60.000 euro per (proposta MEF) unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale vengono effettuati interventi di riduzione del rischio sismico. La detrazione spetta a condizione che gli interventi siano realizzati sulle parti strutturali degli edifici e dei

complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendano l'intero edificio di cui è parte l'unità immobiliare (proposta MEF)

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'Interno e del Capo dipartimento della protezione civile nonché del Ministro dell'economia e delle finanze, ~~relativamente a quanto previsto dall'articolo 3, comma 3, (proposta MEF) da emanarsi entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, (cancellazione proposta dal MEF)~~ sono definite le linee guida per la definizione e la classificazione del rischio sismico degli edifici, finalizzate alla determinazione dell'entità della detrazione di imposta lorda di cui al precedente comma 1.

3. Le linee guida definiscono:

- a) un parametro di qualità sismica idoneo a conseguire una classificazione sismica degli edifici;*
- b) la tipologia degli interventi per conseguire il miglioramento della risposta sismica;*
- c) le correlazioni intercorrenti tra la riduzione del rischio sismico e le detrazioni fiscali a cui è possibile accedere;*
- d) la documentazione tecnica necessaria idonea a definire la classificazione sismica degli edifici prima e dopo gli interventi.*
- e) ~~la cumulabilità con la detrazione di imposta prevista per la esecuzione degli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmio energetico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917, modificato dall'articolo 4, comma 1, lett. c) del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni in legge 22 dicembre 2011, n. 214.~~»(cancellazione proposta dal MEF)*

4. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 50 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

6. Al presente articolo si applicano , per quanto compatibili, le disposizioni dell'art. 16-bis, commi 2, 4, 6, 7, 8 e 9.

7. Nel caso in cui sulla medesima unità immobiliare siano eseguiti gli interventi di cui all'articolo 16-bis, il limite massimo di detrazione riguardante le spese per questi ultimi interventi è calcolato tenendo conto delle spese agevolate di cui ai precedenti commi 1 e 4.

c) all'articolo 24, comma 3, le parole: "e dell'articolo 16-bis)" sono sostituite dalle seguenti: "e degli articoli 16-bis) e 16-ter)".

2. A decorrere dal 1° gennaio 2015:

- a) entrano in vigore le disposizioni di cui al comma 1;*

- b) *è abrogato il comma 1-bis dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e successivamente modificato dall'articolo 1, comma 139, lett. d), n. 2, legge 27 dicembre 2013.*

19. Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 16-ter del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è emanato entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

4. Agli oneri di cui alla lettera b) si provvede.....(integrazioni proposte dal MEF)

2. La disposizione di cui al comma 1, lettera a), limitatamente alla lettera i) dell'articolo 16-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, entra in vigore alla data dell'entrata in vigore del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'interno e del Capo Dipartimento della protezione civile di cui al comma 2, dell'articolo 16-ter del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, introdotto dal comma 1, lettera b), del presente articolo.

3. Agli oneri di cui alla lettera b) del comma 1 si provvede

Art. 33

(Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione)

Parere MEF

1. Per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, effettuato dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, è riconosciuta all'acquirente, persona fisica non esercente attività commerciale, **ovvero cooperativa edilizia, ovvero soggetto privato del terzo settore**, una deduzione dall'IRPEF, correlata al prezzo d'acquisto o alle spese di realizzazione, a condizione che la medesima unità sia destinata alla locazione per una durata minima di otto anni.

2. Il beneficio spetta nei seguenti casi:

- a) acquisto di fabbricato, o porzione di esso, a destinazione residenziale, di nuova costruzione od oggetto di interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), del Testo Unico dell'edilizia di cui al Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ceduto dalla stessa impresa costruttrice o ristrutturatrice;
- b) prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, relativi alla costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori;

3. La deduzione è riconosciuta, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione, al quale è allegata una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 445/2000, resa dal locatore, che attesti che:

- a) non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario;
- b) l'unità immobiliare non sia localizzata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) l'unità immobiliare sia a destinazione residenziale, accatastata nel Gruppo A, ad eccezione delle Categorie A/1, A/8 o A/9;

d) l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente;

e) il canone di locazione non sia superiore a quello definito ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero a quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **ovvero a quello stabilito ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350.**

4. La mancata sussistenza dei requisiti di cui al precedente comma comporta la decadenza immediata dai benefici e la ripresa a tassazione delle somme, ai sensi dell'art.36-ter del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.600.

5. Il beneficio spetta in misura pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, ovvero sull'ammontare complessivo dei spese di realizzazione attestate dall'impresa che esegue l'intervento, nel limite massimo di spesa di 300.000 euro, da ripartire in quote annuali di pari importo per un periodo di otto anni. La deduzione può essere fruita per l'acquisto o realizzazione anche di un secondo immobile da destinare alla locazione, fermo restando il limite complessivo massimo di 300.000 euro.

6. Le ulteriori modalità attuative del presente articolo sono definite con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.

Art. 34

(Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)

1. I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell' articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.

2. Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

3. Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, comma 4, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni. Si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile.

4. Se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, numero 122, opera fin dalla concessione del godimento.

5. In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per

inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

6. In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, comma 3, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, numero 267 e successive modifiche. In caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, numero 267 e successive modifiche: se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5, ultimo periodo.

7. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di cui al comma 1 già stipulati al momento dell'entrata in vigore delle disposizioni stesse.

Art. 35

(Rottamazione e permuta di immobili a bassa prestazione energetica)

1. Alle cessioni di immobili abitativi ad eccezione di quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, poste in essere da cedenti che non siano soggetti passivi IVA a favore di società che abbiano per attività esclusiva o prevalente la costruzione, il recupero e la rivendita di beni immobili, si applicano imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferire l'immobile entro cinque anni *dalla data di acquisto e a condizione di* ~~depo~~ (Riformulazione MEF) aver effettuato interventi di recupero di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3, primo comma, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, con il conseguimento della certificazione della classe energetica A o B, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale vigente. Qualora la cessione riguardi singoli immobili, in alternativa alla certificazione della classe energetica A o B, il recupero si intende conseguito qualora la certificazione energetica attesti un miglioramento del fabbisogno di energia primaria pari almeno al 50% rispetto alla situazione antecedente l'intervento.

2. ~~Il mancato recupero e trasferimento dell'immobile entro il termine previsto comporta la decadenza immediata dai benefici e la ripresa a tassazione delle somme, ai sensi dell'art. 36 ter del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. Il mancato realizzo della condizione del recupero e ritrasferimento dell'immobile entro il quinquennio dalla data di acquisto comporta la decadenza immediata dai benefici e l'applicazione delle imposte nella misura ordinaria e delle sanzioni nella misura del 30 per cento, oltre agli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 10986, n. 131. (riformulazione proposta dal MEF)~~

3. Il beneficio di cui al comma 1 si applica altresì al trasferimento di case di abitazione non di lusso effettuato nei confronti di imprese di costruzione a titolo di permuta per l'acquisto di fabbricati o porzioni di fabbricati di nuova costruzione, o oggetto degli interventi di recupero di cui al comma 1.

4. Agli acquirenti dei fabbricati, o porzioni di fabbricato, di nuova costruzione, o recuperati, di cui al precedente comma spetta una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche pari al 50% delle spese sostenute per l'acquisto, da assumere entro il limite massimo di 150.000 euro. La detrazione è ripartita in dieci quote di pari importo a decorrere dall'anno in cui sono sostenute le spese. Nell'ipotesi in cui l'acquisto riguardi un immobile facente parte di nuova costruzione di classe energetica A risultante dalla demolizione di un fabbricato preesistente, le agevolazioni di cui al presente comma si applicano nella misura del 65% delle spese sostenute per l'acquisto, da assumere entro il limite massimo di 200.000 euro.