

COMUNICAZIONE N. 91



PROFESSIONE GEOMETRA TECNICI&PROFESSIONE

DDL DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA

Il 22 giugno 2023 si è tenuta la conferenza stampa di presentazione del disegno di Legge 'Disposizioni in materia di rigenerazione urbana'.

La rigenerazione urbana interviene esclusivamente negli ambiti urbanizzati. In tal senso i prossimi anni saranno caratterizzati da interventi edilizi incentrati sul rigenerare il consolidato, sia con interventi diretti e diffusi, e sia con interventi complessi di ambito vasto trainati dalla pianificazione pubblica. Riordinare il consolidato tramite la rigenerazione urbana vuol dire rivitalizzare le città rendendole più efficienti e razionali senza ulteriore consumo di suolo.

La struttura del Disegno di legge

Il disegno di legge (che è ancora in attesa di essere assegnato in Senato) si compone di 14 articoli suddivisi in 3 capi:

Capo I - Finalità e definizioni

- Art. 1 - Finalità e obiettivi
- Art. 2 - Definizioni

Capo II - Governance della rigenerazione urbana

- Art. 3 - Soggetti istituzionali della rigenerazione urbana

Capo III - Strumenti per l'attuazione della rigenerazione urbana

- Art. 4 - Programma nazionale per la rigenerazione urbana
- Art. 5 - Programmazione comunale di rigenerazione urbana
- Art. 6 - Qualità della progettazione e attuazione degli interventi
- Art. 7 - Disciplina degli interventi privati di rigenerazione urbana
- Art. 8 - Partecipazione delle comunità locali
- Art. 9 - Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi
- Art. 10 - Fondo nazionale per la rigenerazione urbana
- Art. 11 - Incentivi economici e fiscali
- Art. 12 - Semplificazioni
- Art. 13 - Modifiche agli articoli 2 bis; 3, comma 1, lett. d); 10, comma 1, lett. c); 23 bis, comma 4; 23-ter comma 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

- Art. 14 - Copertura finanziaria

Programma nazionale per la rigenerazione urbana

Il Programma nazionale per la rigenerazione urbana si compone dei seguenti strumenti:

- a. in via straordinaria, i progetti, i piani e i programmi di rigenerazione urbana previsti dal piano nazionale di Ripresa e Resilienza - PNRR, con finanziamenti, modalità e termini previsti da quest'ultimo (M5C2.2);
- b. a regime, il Piano nazionale per la rigenerazione urbana, adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da emanarsi entro 4 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, su proposta del Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. L'attività istruttoria è svolta dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Il Piano di cui alla suddetta *lettera b)* è inserito annualmente nell'allegato Infrastrutture al Documento di economia e finanza (DEF) e contiene le seguenti indicazioni:

- a. la definizione degli obiettivi della rigenerazione urbana;
- b. la scelta dei criteri, basati su indicatori territoriali socio-economici, per definire le priorità di intervento;
- c. le tipologie di intervento oggetto di finanziamento nazionale;
- d. le risorse disponibili e le relative fonti di finanziamento;
- e. il sistema di monitoraggio e valutazione sull'attuazione del Programma.

La progettazione degli interventi ricompresi nella programmazione comunale di rigenerazione urbana e finanziati a valere sulle risorse pubbliche di cui alla nuova legge, qualora non possa essere realizzata dall'amministrazione interessata, viene affidata mediante concorso di progettazione. Tale affidamento è finalizzato ad acquisire un'idea progettuale e, successivamente, un progetto di fattibilità tecnica ed economica. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica è predisposto sulla base delle Linee guida adottate in attuazione dell'articolo 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108.

La valutazione dell'idea progettuale e del progetto di fattibilità tecnica ed economica è svolta da una commissione di soggetti dotati delle competenze multidisciplinari necessarie per l'analisi dei seguenti profili:

- a. di natura ingegneristica, strutturale, urbanistico-paesaggistica e ambientale;
- b. di tipo socio-economico relativi al territorio e alla comunità interessata dall'intervento;
- c. connessi all'obiettivo del pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici;
- d. relativi all'equilibrio e alla sostenibilità del piano economico finanziario dell'intervento.

Gli interventi attuativi della programmazione comunale di rigenerazione urbana destinati a beneficiare del contributo economico del fondo per la rigenerazione urbana, oltre che delle altre agevolazioni stabilite dalla nuova legge, assicurano le seguenti condizioni:

- a. realizzazione di edifici della classe A di certificazione energetica, e in ogni caso miglioramento dello standard di efficienza energetica degli stessi in conformità alle Direttive europee;

- b. adeguamento sismico per il raggiungimento dei livelli di sicurezza previsti dalle norme tecniche;
- c. realizzazione di aree verdi e servizi ecosistemici;
- d. adeguamento e incremento delle dotazioni quantitative e qualitative di servizi pubblici, anche su superfici non naturali;
- e. ripermeabilizzazione di suolo già impermeabilizzato anche attraverso la rinaturalizzazione e riforestazione del suolo ai fini della mitigazione del rischio idrogeologico in ambito urbano e periurbano e dell'impatto visivo sul contesto di riferimento;
- f. promozione di una compartecipazione a titolo gratuito in favore dei Comuni per l'incremento di edilizia residenziale pubblica e sociale nei programmi di ristrutturazione urbanistica;
- g. l'uso sociale dei luoghi;
- h. il recupero del tessuto produttivo e commerciale compatibile con l'insediamento e il riequilibrio insediativo;
- i. abbattimento delle barriere architettoniche delle parti comuni dell'edificio;
- j. un consumo di suolo pari o inferiore al lotto originario, comprese le opere infrastrutturali. Qualora in attuazione della programmazione comunale fosse verificata l'impossibilità di rispettare l'obbligo del riuso sono consentiti gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, previa asseverazione del pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici. Al fine del pareggio di bilancio dei servizi ecosistemici, nella scelta di localizzazione delle opere, è sempre scelto il suolo a minor qualità di servizi resi.

Fondo nazionale per la rigenerazione urbana e spese ammissibili

La nuova legge prevede l'istituzione di una fondo nazionale per la rigenerazione urbana con una dotazione pari a:

- 50 milioni di euro per l'anno 2023;
- 100 milioni di euro per gli anni 2024 e 2025;
- 300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026 e fino al 2036.

Le risorse del fondo sono destinate annualmente in modo vincolato per il finanziamento degli interventi ricompresi nei Piani comunali di rigenerazione urbana, comprendendo tra le spese le seguenti:

- a. spese per la redazione di studi di progettazione e di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di interventi di rigenerazione urbana;
- b. spese per la progettazione delle opere e dei servizi pubblici o di interesse pubblico;
- c. spese per la ristrutturazione del patrimonio immobiliare pubblico;
- d. oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nel programma secondo modalità socialmente sostenibili;
- e. spese per lo svolgimento efficace delle procedure partecipative;

- f. spese per gli interventi finalizzati alla realizzazione delle aree verdi e, più in generale, per misure di adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici;
- g. spese per la demolizione delle opere incongrue, per le quali il comune, a seguito di proposta dei proprietari, abbia accertato l'interesse pubblico e prioritario alla demolizione;
- h. spese per il reclutamento di figure professionali a tempo determinato destinate ai comuni per gli adempimenti previsti dalla presente legge nei primi tre anni dalla sua entrata in vigore, nonché spese per interventi di assistenza tecnica.

LA NORMATIVA STATALE PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI DA FONTI ELETTRICHE RINNOVABILI n. 47 DEL 27 giugno 2023

Lo sviluppo delle rinnovabili concorre agli obiettivi europei e nazionali di riduzione delle emissioni di CO2 e di decarbonizzazione dell'economia.

A livello europeo, la direttiva 2001/2018 impegna gli Stati membri a far sì che la quota di energia da fonti rinnovabili nel consumo finale lordo di energia dell'Unione nel 2030 sia almeno pari al 32 per cento. L'obiettivo è stato rivisto al rialzo con il piano Green Deal europeo ed il pacchetto "Fit for 55" (al 40 per cento) e dal piano REPower EU (almeno al 42,5 per cento, con il proposito di raggiungere il 45 per cento). La proposta di direttiva RED III traduce in norme vincolanti i traguardi prospettati da quest'ultimo piano. A gennaio 2020 l'Italia ha trasmesso alla Commissione europea, ai sensi del Regolamento (UE) 2018/1999, il Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima, che specifica gli obiettivi di incremento della quota di energia da fonte rinnovabile sul totale dei consumi per ciascun settore (elettrico, termico, trasporti), in modo da conseguire l'obiettivo nazionale complessivo del 30 per cento di consumi energetici lordi soddisfatti da fonti rinnovabili.

A tal proposito, è utile sin qui ricordare che l'articolo 26, comma 4 della legge n. 118/2022 (Legge sulla concorrenza 2021) delega il Governo ad adottare decreti legislativi di riordino e semplificazione della normativa in materia di fonti rinnovabili. Ciò detto, il presente documento intende tracciare il quadro attuale della disciplina statale vigente in materia di procedure autorizzative, attraverso una ricognizione delle principali fonti normative e delle semplificazioni introdotte nel corso degli ultimi anni.

IMMOBILI ANTE '67 E SANATORIA EDILIZIA: GOOGLE EARTH COMPROVA L'EPOCA DI COSTRUZIONE

La realizzazione di un muro di contenimento necessita, del previo rilascio del permesso di costruire, rientrando tra gli interventi di “**nuova costruzione**” che non può considerarsi come un intervento di restauro e risanamento conservativo.

Richiamando una precedente sentenza del Consiglio di Stato, il **TAR** ha ricordato che:

“Il muro di cinta o di contenimento è struttura che – differenziandosi dalla semplice recinzione, la quale ha caratteristiche tipologiche di minima entità al fine della mera delimitazione della proprietà – non ha natura pertinenziale, in quanto opera dotata di specificità ed autonomia soprattutto in relazione alla funzione assolta, consistente nel sostenere il terreno al fine di evitarne movimenti franosi in caso di dislivello, originario o incrementato”.

Il TAR ha respinto il ricorso perché dalle rilevazioni effettuate dagli uffici comunali è emerso che il manufatto in questione non poteva essere stato costruito prima del 1967 e sicuramente era stato ampliato nel corso degli anni. Inoltre, tutti gli abusi erano stati realizzati in un'area dichiarata di notevole interesse pubblico, il che ha reso impossibile procedere con la sanatoria dell'intervento.

Per i giudici il ricorso non merita accoglimento, in quanto il cittadino non ha fornito alcuna prova, circa l'effettiva epoca di realizzazione degli abusi contestati; al contrario, dagli accertamenti eseguiti dagli uffici comunali con rilevazioni satellitari tratte da Google Earth, alla data del 13/09/2007 è risultato presente un piccolo manufatto, di modeste dimensioni, mentre da un rilievo aerofotogrammetrico dell'anno 1983 non compare alcuna costruzione, a comprova che l'opera non solo non può essere datata ante 1967, ma è sicuramente successiva almeno al 1983.

A quanto sopra deve aggiungersi che, da rilevazione satellitare del 19/06/2013, l'immobile risulta, per di più, vistosamente ampliato e trasformato; lo stesso proprietario, del resto, nella perizia tecnica allegata al ricorso, ammette di averlo ampliato. Si è trattato, nella specie, quindi, di un rilevante ampliamento rispetto alla struttura originaria, realizzata dopo il 1983 (da 40 a 70 mq), che non poteva certamente essere ricondotto né nell'alveo dell'art. 3, co. 1, lett. b) del d.p.r. 380/01, né del successivo art. 3bis.

Pertanto il ricorrente ha ampliato l'originario manufatto rurale, destinandolo a civile abitazione; ha, poi, realizzato un muro di contenimento di 14 m, un terrazzino di 60 mq e un muretto in tufo di 7 m, pur avendo sostenuto che il muro di contenimento ed il muretto di tufo sarebbero sempre esistiti e sarebbero stati solo migliorati.

Circa la realizzazione del muro di contenimento previa SCIA, i giudici precisano che tale opera necessita del rilascio del permesso di costruire, delineandosi tra gli interventi di “nuova costruzione” (non ha natura pertinenziale) che non può considerarsi come un intervento di restauro e risanamento conservativo.

Indicazioni dell'Agenzia Entrate in caso di distruzione involontaria di documenti e/o merci a seguito di calamità naturali

A seguito degli eventi alluvionali del maggio 2023, la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna dell'Agenzia Entrate ha diffuso una nota (**Documento_AGE.AGEDREMR.REGISTRO UFFICIALE.0044311.27-06-2023-U**), per fornire le indicazioni in relazione ai possibili comportamenti da adottare nelle fattispecie di perdita della contabilità e/o delle merci nel caso specifico o, in generale, per causa di forza maggiore; la nota fornisce, in particolare, le indicazioni che i contribuenti debbono adottare, in tali circostanze, per certificare, ai fini fiscali, la distruzione di beni e di documenti contabili.

In particolare, segnaliamo che la nota dispone che:

- la perdita involontaria di **beni** può essere provata attraverso la **documentazione fornita da un organo della Pubblica Amministrazione** (ad es. il verbale di accertamento della distruzione dei beni redatto da parte dei Vigili del fuoco) o, in mancanza, da una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio**, da rendersi **entro i trenta giorni** dal verificarsi dell'evento o dalla data in cui se ne ha conoscenza, dalla quale risulti il valore complessivo dei beni mancanti.
- per la perdita involontaria dei **documenti contabili**, il contribuente dovrà invece presentare **denuncia** alle competenti autorità di pubblica sicurezza, trasmettendone una **copia** alla **Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate** competente territorialmente sulla base del domicilio fiscale del soggetto.

L'Agenzia precisa che comunque la **perdita, per eventi fortuiti o accidentali, di documenti probatori a favore del contribuente non esonera quest'ultimo dall'onere della prova, ma gli consente di superare le ordinarie limitazioni** per ricostruire le scritture contabili andate distrutte (detenzione delle fatture, annotazione nei registri, dichiarazione annuale).

Diritto di superficie su terreni agricoli con imposta di registro al 15%

Con la **Risposta n. 365** del 3 luglio 2023 l'Agenzia delle Entrate chiarisce in che misura si applica l'imposta di registro in relazione ad un **contratto di costituzione del diritto di superficie su terreni agricoli**.

Anche in caso di costituzione di un diritto di superficie su terreni agricoli non agevolabili in base a specifiche disposizioni, spiega l'Agenzia, ai fini dell'imposta di registro si applica **l'aliquota del 15%**. Oltre all'imposta di registro, l'atto di costituzione del diritto di superficie è soggetto anche alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di **50 euro** per ognuna.

MODIFICHE AL DECRETO LEGISLATIVO 81/2008

Nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 3 luglio 2023 è stata pubblicata la legge 3 luglio 2023, n. 85, di conversione del **decreto-legge 4 maggio 2023, n. 48** (Misure urgenti per l'inclusione sociale e l'accesso al mondo del lavoro) che all'art. 14 stabilisce alcune **importanti modifiche alla disciplina in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81**.

Le modifiche riguardano interventi urgenti in materia di rafforzamento delle regole di sicurezza sul lavoro e di tutela contro gli infortuni, nonché di aggiornamento del sistema di controlli ispettivi.

Imposta di bollo appalti: regole e codice tributo per i pagamenti dal 01.07.2023

Con **Provvedimento n 240013 del 28 giugno 2023** l'Agenzia delle Entrate, ha **individuato le modalità telematiche di versamento dell'imposta di bollo**, di cui all'articolo 18, comma 10, del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, **che l'appaltatore assolve al momento della stipula del contratto**.

Nel dettaglio, **per i procedimenti avviati a decorrere dal 1° luglio 2023, l'imposta di bollo è versata, con modalità telematiche, utilizzando il modello "F24 Versamenti con elementi identificativi"** (F24 ELIDE). Il modello deve contenere l'indicazione dei codici fiscali delle parti e del Codice Identificativo di Gara (CIG) o, in sua mancanza, di altro identificativo univoco del contratto.

Con **risoluzione n 37 sempre del 28 giugno**, sono istituiti i **codici tributo da utilizzare per il versamento e fornite le relative istruzioni**.

Cordiali saluti.

La Segreteria