

MARIO DI NICOLA

# FORMULARIO GENERALE dell'EDILIZIA

## V edizione

### Aggiornamento ai seguenti provvedimenti legislativi:

- **decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5** “*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo*”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 33, del 9 febbraio 2012;
- **decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1**, recante “*Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture*”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 19, del 24 gennaio 2012;
- **legge 22 dicembre 2011, n. 214**, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante “*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici*”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300, del 27 dicembre 2011;
- **decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n. 151** “*Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122*”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 221 del 22 settembre 2011.

Il **decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5** “*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo*”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 33, del 9 febbraio 2012 <sup>(1)</sup>, ha approvato le norme del cosiddetto “*Decreto liberalizzazioni*”.

In particolare, per quanto riguarda le procedure in materia edilizia, troviamo:

- ⇒ l'articolo 2, relativo alla semplificazione delle procedure amministrative mediante SCIA, prevede che le attestazioni e le asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per la segnalazione dell'interessato, debbano essere allegati a corredo della segnalazione certificata inizio attività, nei casi in cui viene espressamente previsto dalla normativa vigente;
- ⇒ l'articolo 9, relativo alla dichiarazione unica di conformità degli impianti termici, prevede che con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, del Ministro dello sviluppo economico e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti è approvato il modello di dichiarazione unica di conformità che

---

<sup>(1)</sup> Provvedimento in vigore dal 10 febbraio 2012.

sostituisce i modelli di cui agli allegati I e II del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e la dichiarazione di cui all'articolo 284, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

La dichiarazione unica di conformità e la documentazione allegata sono conservate presso la sede dell'interessato ed esibite, a richiesta dell'amministrazione, per i relativi controlli. Resta fermo l'obbligo di comunicazione ai fini del rilascio del certificato di agibilità da parte del comune o in caso di allacciamento di una nuova fornitura di gas, energia elettrica o acqua.

- ⇒ l'articolo 10, relativo ai parcheggi pertinenziali, sostituisce l'articolo 9, comma 5, della legge 24 marzo 1989, n. 122, con il seguente: *“5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli.”*.

Con il **decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1**, recante *“Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture”*, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 19, del 24 gennaio 2012, sono state adottate le disposizioni sulle professioni regolamentate e le misure per l'edilizia.

Nel dettaglio, le modificazioni introdotte dal decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1 sono le seguenti:

- ⇒ Con l'articolo 9 sono state abrogate le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico: il compenso per le prestazioni professionali viene pattuito al momento del conferimento dell'incarico professionale.  
Il professionista deve rendere noto al cliente il grado di complessità dell'incarico, fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico e deve altresì indicare i dati della polizza assicurativa per i danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale.  
In ogni caso la misura del compenso, previamente resa nota al cliente anche in forma scritta se da questi richiesta, deve essere adeguata all'importanza dell'opera e va pattuita indicando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese, oneri e contributi.  
L'inottemperanza di quanto disposto nel presente comma costituisce illecito disciplinare del professionista.
- ⇒ Con l'articolo 56 viene aggiunto il comma *9-bis* dell'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, il quale prevede che i comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38 per cento per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.  
La riduzione dell'aliquota può essere praticata per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.  
In ogni caso, si applica la riserva allo Stato della quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad

eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, l'aliquota base dell'imposta pari allo 0,76 per cento.

- ⇒ Con l'articolo 57 viene ripristinata l'IVA per l'housing sociale, attraverso la sostituzione dei punti 8 e 8-bis dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e la modifica dell'articolo 36 e della tabella A.
- ⇒ Con l'articolo 58 viene operata la semplificazione delle procedure del piano nazionale di edilizia abitativa, in particolare:  
All'articolo 11, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, vengono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: *«Tale intesa va resa nella seduta del CIPE nella quale sono approvati gli accordi di programma. Eventuali rimodulazioni degli interventi contenuti negli accordi di programma sono approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Eventuali atti aggiuntivi agli accordi di programma, da sottoscrivere per l'utilizzo di economie ovvero di nuove risorse finanziarie che si rendessero disponibili, sono approvati con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.»*.  
All'articolo 4, comma 2, del Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, vengono aggiunti i seguenti periodi: *«Tale intesa va resa nella seduta del CIPE nella quale sono approvati gli accordi di programma. Eventuali rimodulazioni degli interventi contenuti negli accordi di programma sono approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Eventuali atti aggiuntivi agli accordi di programma, da sottoscrivere per l'utilizzo di economie ovvero di nuove risorse finanziarie che si rendessero disponibili, sono approvati con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.»*.  
Dispone, inoltre, che agli accordi di programma di cui all'articolo 4, comma 2, del Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 41, commi 4 e 5, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, con legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Con **legge 22 dicembre 2011, n. 214**, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300, del 27 dicembre 2011, sono state adottate le disposizioni in materia edilizia, relativamente alla modifica del testo unico per l'edilizia e del piano nazionale di edilizia abitativa.

In particolare, con l'articolo 45 della citata legge n. 214/2011, sono state approvate le seguenti modifiche:

- ⇒ All'articolo 16 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 2 è inserito il seguente:  
*“2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.”*.

- ⇒ Al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:
- a) all'articolo 52, il comma 2 è sostituito dal seguente:  
*“2. Qualora vengano usati materiali o sistemi costruttivi diversi da quelli disciplinati dalle norme tecniche in vigore, la loro idoneità deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici su conforme parere dello stesso Consiglio.”;*
  - b) all'articolo 59, comma 2, le parole “, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici,” sono eliminate.
- ⇒ All'articolo 4, comma 2, del piano nazionale di edilizia abitativa, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 191 del 19 agosto 2009, le parole: *“Presidente del Consiglio dei Ministri”* sono sostituite dalle seguenti: *“Ministro delle infrastrutture e dei trasporti”*.