

## Il Decreto Sviluppo e le principali novità

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che in data 05 maggio 2011 il Consiglio dei Ministri ha approvato il così detto "**Decreto Sviluppo**" che si prevede verrà pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 12.05.2011 e che contiene una serie di **misure** e di **novità** attinenti vari settori. Ciò premesso, con la presente informativa, intendiamo riepilgarVi in maniera sintetica e semplice le principali novità .

### **LE SEMPLIFICAZIONI AMMINISTRATIVE**

Le novità più rilevanti, sul fronte della semplificazione amministrativa riguardano:

- la **privacy**;
- la **carta di identità elettronica**.

#### **La privacy**

**Le tutele relative alla riservatezza dei dati personali sono limitate alla tutela dei cittadini (e cioè delle persone fisiche):** conseguentemente non trovano applicazione nei rapporti tra imprese; o meglio **i dati delle persone giuridiche, imprese, enti e associazioni** (quindi non solo, come ora previsto, i dati relativi alle attività economiche) **possono essere trattati senza vincoli, sempre che si tratti di trattamenti per finalità amministrativo - contabili.**

Questa semplificazione è, in realtà, una esenzione: non si applica il codice della privacy ai dati di persone giuridiche, imprese, enti o associazioni. Con questo ci si allinea ad altri ordinamenti europei.

#### **Carta di identità elettronica**

Atteso che il processo di **emissione della carta d'identità elettronica** semplifica l'intero sistema di rilascio e riduce i costi per le amministrazioni, **viene soppresso il limite d'età (15 anni) per ottenere la carta d'identità che ora diventa "elettronica"**. La nuova carta varrà 3 anni per i

minori (al di sotto dei 3 anni); 5 (per i minori di età compresa fra i 3 anni ed i 18) e 10 anni per i maggiorenni. Inoltre, per i **bambini al di sotto dei dodici anni** l'emissione della carta non sarà soggetta al rilevamento delle impronte digitali. Il testo disciplina anche le **regole sull'espatrio dei minori di 14 anni**: potranno viaggiare con la carta d'identità elettronica solo se accompagnati da uno dei genitori, oppure se il tutore dichiara in un documento il nome della persona o della compagnia di trasporto a cui il bambino è affidato. Non ci sono previsioni sui tempi di attuazione.

## **LE SEMPLIFICAZIONI EDILIZIE**

---

La novità più rilevanti, sul fronte della semplificazione edilizia riguarda:

- **il permesso di costruire;**
- **l'abolizione dell'obbligo di inviare la comunicazione preventiva** al Centro Operativo di Pescara **per le ristrutturazione edilizie** che beneficiano della **detrazione IRPEF del 36%**.

### **Il permesso di costruire**

---

Viene introdotto **l'istituto del silenzio assenso per il rilascio del permesso di costruire, salvo nei casi in cui sussistono vincoli ambientali, paesaggistici e culturali**. Sostanzialmente **in 90 giorni dalla presentazione della domanda la pratica si chiuderà, anche con il silenzio-assenso**. Non solo, cresce la responsabilità (anche penale) del progettista che deve asseverare la conformità del progetto alla normativa. Ma l'amministrazione non può limitarsi a prendere atto della attestazione del progettista; deve, invece, controllare le pratiche per evitare situazioni di incertezza e per ridurre al minimo i casi di annullamento successivo al maturare del silenzio-assenso. Questo in sintesi, ma vediamo nel dettaglio.

Innanzitutto **la domanda di permesso di costruire deve essere asseverata dal progettista ed alla stessa deve essere allegata una dichiarazione del tecnico abilitato che asseveri la conformità del progetto a tutta la normativa urbanistica ed edilizia**: e quindi la conformità agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica).

L'ufficio tecnico passerà, dunque, da istruttore della pratica edilizia a controllore della istruttoria fatta da progettista privato, sebbene rimanda a suo carico la comunicazione, entro dieci giorni, del nominativo del responsabile del procedimento.

**Dalla presentazione della domanda scatterà il termine di 60 giorni**, che nell'intento della novella è il termine **per concludere l'istruttoria**: il funzionario incaricato acquisirà i pareri e nulla osta, a meno che non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente, valuta la conformità del progetto alla normativa, e infine formula una proposta di provvedimento. Il termine di 60 giorni può

dilatarsi nel caso di richiesta da parte dell'ufficio tecnico di modifiche progettuali: in questo caso l'interessato deve decidere se aderire o meno alla richiesta. Un altro caso di allungamento del termine è collegato alla richiesta, sempre da parte dell'ufficio tecnico, di integrazioni documentali: rimane confermato che il termine viene interrotto una sola volta.

Terminata l'istruttoria il responsabile del procedimento dovrà formulare la proposta di provvedimento finale, che dovrà essere adottato entro 30 giorni, se favorevole. Il termine passa a 40 giorni, se invece l'amministrazione ha preannunciato il diniego.

Quindi, in sostanza, **se tutto fila liscio in 90 giorni si ha il permesso di costruire in mano. I 90 giorni si raddoppiano, però, per i comuni con più di 100 mila abitanti e per i progetti particolarmente complessi.**

**La grossa novità scatta nel caso in cui il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo decorra inutilmente: il decreto sviluppo prevede che, se il dirigente o il responsabile dell'ufficio non oppone motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, tranne casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.**

Gli uffici tecnici dovranno stare molto attenti al calendario: **il decorso del termine significherà perfezionamento del titolo abilitativo, anche se il comune potrà sempre intervenire successivamente con un annullamento del permesso di costruire rilasciato con il silenzio-assenso**, ma bisognerà evitare situazioni di incertezza. In effetti il silenzio-assenso se è un meccanismo che se da un lato garantisce tempi certi di definizione della pratica, dall'altro può lasciare margini di dubbio sulla legittimità della edificazione.

Si potrà, invece, ritenere che il silenzio assenso non potrà maturare se la pratica non è completa in tutti i suoi elementi. In particolare, se mancassero documenti essenziali, come ad esempio quelli comprovanti la legittimazione del richiedente o l'asseverazione del progettista, difficilmente si potrà sostenere che la sola inerzia del comune è sufficiente per conseguire il titolo abilitativo. Quanto ai rapporti tra privati è da presumere che la richiesta protocollata del permesso sia la prova del titolo edilizio.

Ciò posto, sempre in ambito edilizio, il decreto estende la **SCIA** agli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia di inizio attività (DIA). Sostanzialmente **la scia si applicherà agli interventi edilizi, tranne i casi in cui la normativa statale o regionale prevede la Dia in alternativa o sostituzione del permesso di costruire.** Viene anche chiarito che **la scia non sostituisce i nulla osta ambientali o culturali.**

## **LE SEMPLIFICAZIONI FISCALI**

Le novità più rilevanti, sul fronte della **semplificazione fiscale** riguardano:

- la riscossione contributi previdenziali;

- l'estensione del regime di contabilità semplificata a 400 mila euro di ricavi per le imprese di servizi e a 700 mila euro di ricavi per le altre imprese;
- la rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentari attraverso il pagamento dell'imposta sostitutiva;
- comunicazioni o dichiarazioni per familiari a carico;
- l'abolizione della comunicazione telematica per acquisti > di 3000 euro con carte prepagate o bancomat;
- l'abolizione della compilazione della scheda carburante in caso di pagamento con carte di credito, debito o prepagate;
- l'innalzamento a 10 mila euro della soglia di valore dei beni di impresa per i quali è possibile ricorrere ad attestazione di distruzione mediante atto notorio;
- l'innalzamento a 300 euro dell'importo per potere riepilogare in un solo documento le fatture ricevute nel mese;
- l'attenuazione del principio del *solve et repete* ovvero in caso di richiesta di sospensione giudiziale degli atti esecutivi non si procede all'esecuzione fino alla decisione del giudice e comunque fino al 120°giorno;
- i controlli e richieste di dati da parte dell'amministrazione finanziaria ai contribuenti;
- i documenti già in possesso di uffici finanziari o amministrazioni pubbliche;
- i corrispettivi periodici;
- i rimborsi di imposta;
- il rinvio dei termini;
- i patti di famiglia;

Vediamo in dettaglio le novità più rilevanti.

### **Riscossione contributi previdenziali**

Per quanto riguarda la **riscossione coattiva di contributi previdenziali risultanti da liquidazione, controllo e accertamento delle dichiarazioni dei redditi due sono le novità:**

1. **la competenza**, che oggi è dell'agenzia delle entrate, **passa all'INPS** e anche su questi contributi si applicherà la nuova procedura con emissione del nuovo e unico avviso di addebito con valore di titolo esecutivo;
2. **La rateazione** delle somme delle somme scaturenti dai controlli delle dichiarazioni dei redditi prima dell'iscrizione a ruolo con emissione di cartella di pagamento e che riguarda **non solo i contributi e i premi previdenziali e assistenziali, ma qualunque somma scaturente dai controlli, non è più soggetta al limite dei 2 mila** euro ai fini dell'accesso.

## **Contabilità semplificata**

---

Una delle semplificazioni del decreto sullo sviluppo prevede un **"allargamento" della contabilità semplificata per imprenditori individuali e società di persone. I limiti di 309.874,14 e 516.456,90 euro passano, rispettivamente, a 400mila e 700mila euro di ricavi.** Sia ai fini Iva, sia ai fini delle imposte sui redditi, è previsto che nei confronti dei contribuenti che esercitano contemporaneamente prestazioni di servizi e altre attività e non provvedono alla distinta annotazione dei corrispettivi resta applicabile il limite più alto di 700mila euro.

Le regole per l'accesso al regime semplificato rimangono le stesse: l'accesso è applicabile dall'anno successivo al rispetto delle soglie e in caso di **inizio attività**, è possibile scegliere il regime contabile ordinario o semplificato sulla base dell'ammontare ragguagliato ad anno dei ricavi che saranno presumibilmente conseguiti nell'anno (art. 18 comma 7 del DPR 600/73). Se, alla fine del primo anno di attività i predetti limiti vengono superati, per lo stesso anno resta applicabile il regime "semplificato", mentre a partire dall'anno successivo si deve applicare il regime di contabilità ordinaria. Doveroso ricordare che non cambia nulla per gli **esercenti arti e professioni**: tali soggetti continuano ad adottare come condizione "naturale" il regime di contabilità semplificata, fatta salva l'opzione per quella ordinaria, indipendentemente dall'ammontare dei compensi percepiti.

## **Rivalutazioni terreni e quote**

---

Vengono riaperti i termini rivolti a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia, per la **rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentari, al di fuori del regime di impresa, attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva.** I beni devono essere posseduti alla data del **01.07.2011**, mentre la perizia deve essere asseverata entro il 30.06.2012. Termine al **30.06.2012** per il versamento dell'imposta sostitutiva del 2% o del 4%. Novità assoluta è che viene introdotta la possibilità di compensazione con l'imposta sostitutiva già versata in occasione della precedente rivalutazione e la possibilità di rimborso è possibile anche nell'ipotesi siano decorsi i termini previsti per le istanze.

## **Comunicazioni o dichiarazioni per familiari a carico**

---

**Scompare l'obbligo di comunicazione annuale per i lavoratori dipendenti e pensionati dei dati per ottenere le detrazioni per familiari a carico.** Il lavoratore dipendente o il pensionato dovrà effettuare la comunicazione al suo sostituto d'imposta solo in caso di variazioni dei dati a suo tempo dichiarati. **La norma si applicherà a partire dalla dichiarazione 2012 relativa ai redditi del 2011.**

## Spesometro

---

**Rimangono escluse dal cosiddetto "spesometro" gli acquisti dei consumatori finali tracciati dagli operatori finanziari:** nella comunicazione telematica non dovranno essere riportate le cessioni e prestazioni effettuate nei confronti di contribuenti privati, se il pagamento avviene a mezzo carte di credito, di debito o prepagate o bancomat. Più precisamente sono state **escluse dalla comunicazione telematica delle operazioni Iva da 3 mila euro in su**, le operazioni effettuate nei confronti di contribuenti non soggetti passivi dell'Iva, qualora il **pagamento dei corrispettivi avvenga con carte di credito, di debito o prepagate emesse da operatori finanziari** tenuti all'obbligo di comunicazione all'anagrafe tributaria.

## Schede carburante

---

**Non sono più obbligati alla tenuta della scheda carburante i soggetti Iva che pagano tali acquisti esclusivamente mediante carte di credito, di debito o carte prepagate emesse dai suddetti operatori finanziari.** Attenzione però che nel sottolineare che la dispensa non riguarda, dunque, coloro che non si avvalgono in via esclusiva di detti mezzi di pagamento, **rimane da capire con quali modalità e tempistica i soggetti esonerati dovranno procedere per registrare tali acquisti nella contabilità, sia per la detrazione dell'Iva che per la deduzione della spesa ai fini reddituali.** In tal senso provvederemo a darvi opportuna comunicazione.

## Distruzione dei beni

---

E' stato disposto un adeguamento monetario in relazione alla procedura semplificata per la **distruzione di beni**, ai fini del superamento delle presunzioni Iva. È stato, infatti, elevato **da 5.164 a 10 mila euro l'ammontare di costo massimo dei beni la cui distruzione può essere provata attraverso una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, piuttosto che tramite il verbale redatto da pubblici funzionari, da finanziari o dal notaio.

## Annotazione cumulativa fatture

---

E' stato **innalzato da 154 a 300 euro il limite d'importo delle fatture, attive e passive, ai fini dell'annotazione cumulativa mediante documento riepilogativo**, ai sensi dell'art. 6 del dpr n. 695/96. In aggiunta è stata espressamente prevista la **possibilità di avvalersi della semplificazione anche per le autofatture emesse in relazione alle operazioni soggette al meccanismo dell'inversione contabile.**

**ATTENZIONE** però che la semplificazione di cui trattasi, **considerato quanto previsto dal cosiddetto spesometro (comunicazione telematica delle operazioni Iva da 3 mila euro in su)** invero, non produce effetti sotto il profilo fiscale. Si supponga, infatti, che un soggetto passivo

IVA riceva prestazioni continuative documentate da fatture di ammontare pari a Euro 150 ( ora 300 €). Poiché i soggetti passivi ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, i quali effettuano operazioni rilevanti ai fini di tale imposta, devono verificare regolarmente se i corrispettivi dovuti in un anno solare sono complessivamente di importo pari o superiore a euro tremila, non è possibile fruire dell'agevolazione prevista dal DPR n. 695/1996.

Ne consegue che anche il contribuente che voglia avvalersi della semplificazione di cui al decreto n. 695/1996, ha comunque la necessità di dover computare i singoli corrispettivi per poter verificare entro la fine del periodo d'imposta se sia stato superato l'importo di Euro 3.000€.

### **Accertamento esecutivo**

Viene disposta l'attenuazione del principio del "sole et repetere" (prima paga e poi avvia la lite). Sostanzialmente, ed è questa la novità più rilevante in tema fiscale, viene posto un freno alla potenziale esecutività già al 61° giorno dalla notifica degli atti di accertamento emessi dalle Entrate a partire dal 1° luglio 2011.

Viene, infatti, previsto che, **in caso di ricorso da parte del contribuente, con contestuale richiesta di sospensiva** ex articolo 47 del dlgs n. 546/1992, **non si procederà all'esecuzione fino alla pronuncia della Ctp sul provvedimento cautelare**. Non si tratta tuttavia di una sospensione automatica fino alla sentenza: **il termine massimo è fissato non oltre il 120° giorno dalla data di presentazione/notifica dell'istanza**. Laddove entro tale termine (che appare tuttavia congruo con le attuali tempistiche delle commissioni) non fosse intervenuta la pronuncia della Ctp sulla richiesta di sospensione, quindi, l'atto impugnato riacquisterà efficacia esecutiva e il contribuente, pur in pendenza di ricorso, dovrà versare almeno il 50% della somma richiesta dal Fisco per non vedersi esposto all'esecuzione forzata.

Sulle somme dovute in base all'avviso di accertamento non sarà dovuta la sanzione per omesso versamento. Sostanzialmente viene **abolita la sanzione per omesso versamento** di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 471 del 1997 in relazione alle somme accertate, atteso che l'avviso di accertamento contiene già le sanzioni relative alle maggiori somme accertate e, dunque, non avrebbe avuto molto senso parlare anche di omesso versamento.

Ciò posto, per completezza, si evidenzia che, **non vengono modificati i riferimenti al termine di proposizione del ricorso** e, dunque, si potrebbe immaginare come sia in ogni caso utile richiedere, rispetto al contenuto dell'avviso di accertamento, l'accertamento con adesione che come noto sospende i termini per la proposizione del ricorso per 90 giorni. Infatti, la presentazione dell'istanza di adesione determina la sospensione dei termini per ricorrere di 90 giorni senza che rilevino nè l'esito del contraddittorio instaurato (*cf.* Cassazione 15171/2006) nè l'eventuale mancata presentazione del contribuente istante (*cf.* Corte costituzionale, ordinanza 140/2011). I termini per la presentazione del ricorso si spingono così a 150 giorni e nell'ipotesi che questo lasso di tempo ricada nel periodo di

sospensione dei termini processuali, il contribuente ha ulteriori 46 giorni che, aggiunti ai 150 spettanti portano a un periodo di 6 mesi e mezzo per l'impugnazione (si veda la Cassazione 2682/2011). Inoltre, come detto, a fronte delle modifiche proposte fino alla decisione della commissione tributaria in ordine all'istanza di sospensione e comunque entro i 120 giorni successivi alla presentazione dell'istanza stessa nessun atto esecutivo potrà però essere esperito sulle somme dovute a titolo provvisorio.

## **Verifiche presso le aziende**

---

**I controlli eseguiti da diverse autorità amministrative in forma di accesso, da parte di qualsiasi autorità competente** dovranno essere unificati (Agenzia delle Entrate, Guardia di Finanza, INPS) ed al massimo avvenire con cadenza semestrale ed **il termine di permanenza e l'eventuale proroga non dovranno superare una durata pari a 15 giorni (30 giorni per le imprese in contabilità ordinaria** (prorogabili di ulteriori trenta per ragioni di effettiva necessità) **per le imprese in contabilità semplificata e per i lavoratori autonomi.**

Dalla suddetta nuova previsione sono esclusi i casi straordinari di accessi per la repressione di reati, ispezioni relative alla tutela della salute, e della sicurezza sul lavoro, sulla tutela dell'igiene pubblica, della pubblica incolumità, dell'ordine e della sicurezza pubblica.

Gli accessi della Guardia di Finanza presso le imprese dovranno avvenire per quanto possibile **in borghese.**

## **Documenti enti pubblici**

---

**I contribuenti non dovranno più fornire informazioni o documentazioni che siano già in possesso del Fisco** (ad esempio i questionari sul redditometro che spesso e volentieri contengono richieste di documenti già in possesso dell'amministrazione, come ad esempio i registri del PRA) e degli enti previdenziali ovvero che da questi possano essere direttamente acquisite da altre amministrazioni.

## **Il "Patto di Famiglia"**

---

Il Decreto sviluppo interviene anche sui passaggi generazionali così detti "Patti di famiglia", di cui all'articolo 768 bis, prevedendo **che l'azienda o le partecipazioni oggetto di trasferimento attraverso il patto di famiglia potranno essere gestite per un periodo di tempo, scelto dal disponente, da un amministratore terzo. Il disponente può anche prevedere che il figlio a cui trasferire i beni dopo il suo decesso venga scelto dall'amministratore pro-tempore. Al patto potranno non partecipare tutti i legittimari, ma in questo caso dovrà essere redatta una perizia giurata che attesti il valore dell'azienda o delle partecipazioni da trasferire.**

## **Corrispettivi periodici**

---

Per quanto riguarda i costi concernenti **contratti a corrispettivi periodici non superiori a 1.000 euro**, i **contribuenti in contabilità semplificata** potranno dedurre fiscalmente l'intero costo nel periodo d'imposta di ricevimento della fattura.

## **Rimborsi di imposta**

---

Viene previsto che la **richiesta di rimborso d'imposta** fatta dal contribuente in dichiarazione **può essere modificata** in richiesta di compensazione entro 120 giorni dalla presentazione della dichiarazione stessa.

## **Rinvio dei termini**

---

Sono rinviati al **primo giorno lavorativo successivo** tutti i termini relativi a versamenti e adempimenti (compresi quelli telematici) che scadono il sabato o in un giorno festivo.

## **BANCHE**

---

Importanti relative al settore delle Banche sono state apportate dal decreto in commento e precisamente interessanti i settori seguenti:

- **Rinegoiazione dei mutui;**
- **nuovi criteri per i tassi di usura.**

## **Rinegoiazione dei mutui**

---

**Fino al 31 dicembre 2012, per i clienti che avranno redditi sino a 30 mila euro e per debitori in regola con le rate del finanziamento sarà possibile rinegoziare i mutui.**

Sostanzialmente coloro che:

- 1) hanno in corso un contratto di mutuo ipotecario di importo originario non superiore a 150 mila euro, destinato all'acquisto o alla ristrutturazione di una abitazione, regolato a tasso e a rata variabile per tutta la durata del contratto,
- 2) che abbiano un reddito basso (Isee non superiore a 30 mila euro),
- 3) che non siano in ritardo con il pagamento delle rate del finanziamento potranno rinegoziare quest'ultimo passando ad un tasso fisso calmierato.

Oltre al beneficio sul tasso, **debitore e banca potranno anche allungare il periodo di rimborso del mutuo al massimo per ulteriori cinque anni**, sempre che la durata residua del mutuo all'atto della rinegoiazione non diventi superiore a 25 anni. Non solo.

In argomento mutui sono stati semplificati gli adempimenti per la loro portabilità, precisando che la nuova disposizione si applicherà ai soli contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari con consumatori, o micro-imprese. Più precisamente **l'atto di surroga di una banca ad un'altra** (che implica, come noto, il trasferimento del contratto, alle condizioni pattuite con il nuovo intermediario senza penali o oneri, in relazione al quale si deve procedere all'annotamento nei registri immobiliari della surrogazione) **potrà essere presentato in via telematica.**

### **Nuovi criteri per i tassi di usura**

---

Viene modificato il **calcolo del tasso di usura**. Il Decreto Sviluppo prevede che **il tasso soglia** (oggi pari al tasso medio aumentato del 50%) **venga definito aumentando del 25% il tasso medio rilevato trimestralmente da Bankitalia con l'aggiunta di un ulteriore 4%.** In questo modo il tasso d'usura non potrà mai diventare troppo basso: se il tasso medio dell'interesse fosse pari a zero, la soglia usuraria sarebbe pari a 4 per cento.

Non solo, la nuova normativa, per rispondere alle sollecitazioni poste dai consumatori, si preoccupa anche di **fixare un cap per tagliare le punte in una eventuale situazione di tassi d'interesse medi molto elevati e di evitare che la soglia da considerarsi usuraria si collochi troppo in alto.** Pertanto, il decreto stabilisce che **la differenza fra il limite e il tasso medio non possa essere maggiore di otto punti percentuali.**

### **PIANO CASA**

---

Quanto al Piano Casa si segnalano di rilievo i **nuovi premi volumetrici.**

#### **I nuovi premi volumetrici**

---

In relazione al piano casa viene statuito il primato della legge statale su quella regionale ovvero *"se le regioni non intervengono scatta la legge statale"*. Le regioni avranno 60 giorni di tempo dall'approvazione del dl Sviluppo per approvare le leggi attuative del piano casa e in quelle a statuto ordinario, trascorsi 120 giorni di tempo le nuove norme statali saranno immediatamente applicabili.

Ciò detto, il decreto prevede la possibilità di derogare ai piani regolatori, anche per le destinazioni d'uso, **premi di cubatura o volumetrici del 20% per gli immobili residenziali e del 10% per edifici ad uso diverso.** Rimarranno esclusi dal piano casa invece i centri storici, gli immobili abusivi, le aree ad inedificabilità assoluta; sono ammesse, invece, le costruzioni condonate.

## TURISMO

---

Interessanti anche le novità in materia di turismo ovvero:

- sgravi per i distretti balneari;
- diritto di superficie sulle spiagge.

### **Sgravi per i distretti balneari**

---

**Ai fini di rilanciare i nuovi distretti turistico alberghieri** e di favorire la creazione e lo sviluppo di aggregazioni di imprese turistico alberghiere accomunate, oltre che dall'attività, dalla localizzazione in particolari zone del territorio nazionale **sono stati previsti sportelli unici di coordinamento, Zone a zero burocrazia e agevolazioni fiscali, finanziarie e amministrative.** Il tutto a costo zero.

### **Il diritto di superficie sulle spiagge**

---

Il decreto prevede **l'attribuzione ai privati di un diritto di superficie ( e non di proprietà) sulle spiagge per 90 anni.** Più precisamente un qualsiasi cittadino che:

- sia in regola con il fisco e la previdenza;
- abbia pagamento un corrispettivo annuo fissato dall'Agenzia del demanio su valori di mercato;
- accatastato le eventuali costruzioni fantasma preesistenti;
- sia congruo (se il beneficiario è un'impresa) agli studi di settori che verranno appositamente creati;
- sia in regola coi pagamenti contributivi.

potrà ottenere un diritto di superficie, ed edificare nuove strutture o abbattere e ricostruire quelle esistenti, di durata novantennale lungo una porzione di costa, che si estenderà sulle costruzioni, ad esempio stabilimenti o gazebi, già esistenti, col vincolo di rispettare i vincoli di urbanistica, ambiente ed edilizia.

Si resta a disposizione per ogni necessità di approfondimento.

dott. GIUSEPPE POLLINI