



A.P.I.CO., in collaborazione con gli Sponsor, pubblica la circolare **N. 3/2022** dell'Ordine

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI COMO

Via Vittorio Emanuele II, 113
22100 Como - Tel. +39 031.26.74.31
www.peritiindustriali.como.it

NEWS LETTER

INDICE:

- Approfondimenti
- Catasto
- Edilizia
- Elettrotecnica
- Fiscale
- LL.PP.
- Sicurezza
- Urbanistica



APPROFONDIMENTI

APPROFONDIMENTI

EDILIZIA

APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI IN MERITO ALL'OTTENIMENTO DELLA SANATORIA IN REGIME DI CONFORMITA' EDILIZIA NEL CASO DI IMPOSSIBILITA' DI VERIFICARE LA DOPPIA CONFORMITA'

Il quesito

Si chiedono delucidazioni in merito all'ottenimento della sanatoria in regime di conformità edilizia nel caso di impossibilità di verificare la doppia conformità.

Si fa riferimento, al fatto che "un certo numero di Comuni italiani ha cercato di affrontare il problema dettando - con atto di indirizzo del Consiglio comunale – disposizioni agli uffici per la "rettifica di rappresentazioni grafiche" recate da atti datati dell'archivio edilizia, con l'applicazione di un onere monetario che compensa il costo dell'attività e, in sostanza, sanziona moderatamente; ma è chiaro il fatto che il tema richiede in realtà un'espressa ed univoca disposizione di legge, e che deve trattarsi di legge statale.

RISPOSTA

Il tema delle c.d. "lievi difformità" è tornato alla ribalta soprattutto in questi ultimi due anni, in occasione delle verifiche di conformità urbanistico-edilizia per usufruire dei vari "bonus" in edilizia (superbonus 110, facciate, ristrutturazioni edilizie)

Sovente si verifica, soprattutto in relazione a fabbricati edificati negli anni 60-70 dotati di licenza di abitabilità/agibilità, che lo stato esistente non corrisponda a quello di progetto.

Si tratta, per lo più, di lievi difformità dimensionali e di aspetto morfologico, che tuttavia diventano problematiche in sede di verifica della c.d. doppia conformità (iniziale e finale) necessaria per ottenere la sanatoria ex art. 36 dpr 380/2001.

Tali situazioni sono per lo più dovute al fatto che all'epoca non era prassi presentare la variante finale prima della chiusura dei lavori, come avviene ora sulla base dell'art. 22, c. 2 bis del D.P.R. 380/2001 che prevede la c.d. scia finale che consente la "regolarizzazione" delle opere eseguite in difformità del permesso di costruire mediante la presentazione a fine lavori di una S.C.I.A.

La sanatoria riguarda le variazioni non essenziali ed è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- essere “conformi alle prescrizioni urbanistiche – edilizie” , cioè devono rispettare quanto stabilisce il P.G.T.;
- essere state “attuata dopo l’acquisizione di eventuali atti di assenso” relativamente alle normative di settore, cioè dopo aver ottenuto le autorizzazioni relative ai vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

Questa seconda condizione impedisce di utilizzare la SCIA “finale” nel caso sia necessario sanare la variante anche agli effetti della normativa di settore; in questa ipotesi occorrerà ricorrere alla normale sanatoria edilizia che farà seguito alla sanatoria relativa ai vincoli esistenti.

Va ricordato che con Legge 11.9.2020 n. 120 (c.d. Legge di semplificazione) è stato introdotto nel Testo Unico per l’Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, l’art. 34 bis che disciplina le “tolleranze costruttive ed esecutive” relative alle difformità, sia costruttive che esecutive, indicate dalla norma.

Tali difformità sono considerate non varianti eventualmente da sanare, ma normale caratteristica della attività edilizia e cioè non costituiscono violazione edilizia.

Prima di ricorrere alla SCIA finale, sarà quindi opportuno esaminare se la variante rientri o meno nell’ambito delle tolleranze di cui all’art. 34 bis T.U.E.

Venendo al tema del quesito, per ottenere la sanatoria, nel sistema vigente, è ancora necessaria la doppia conformità (iniziale al momento di realizzazione dell’abuso e finale al momento di esame della domanda) stante la rigidità dell’art. 36 del DPR 380/2001 ed il tramonto di forme di sanatoria più favorevoli, come la c.s. sanatoria giurisprudenziale (che ammetteva la sola conformità finale) ormai definitivamente superata dalle più recenti sentenze che riconoscono la sola sanatoria “legale” legata al requisito della doppia conformità richiesto dall’art. 36 TUE.

L’iniziativa di alcuni comuni come riferita nel documento per far fronte a tali situazioni è comprensibile ma non è supportata, allo stato, da una norma di legge; pur comprendendone lo spirito, dubito, inoltre, della legittimità di disposizioni comunali volte a introdurre forme alternative di sanatoria / regolarizzazione delle opere, trattandosi di materia riservata allo Stato.

Vi sono degli argomenti spendibili a favore della considerazione meno rigida di certe situazioni date, come quando si è in presenza di documentazione amministrativa che attesta lo stato legittimo del fabbricato, quali titoli edilizi e certificato di abitabilità; ciò in forza dell’art. 9 bis del DPR 380/2001 intitolato “Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili”.

Tra la documentazione probante per comprovare la legittimità della costruzione, in presenza di lievi difformità non coperte da variante finale, si potrebbe - a mio parere - anche fare riferimento al certificato di abitabilità dell’immobile, anche se va detto la dottrina prevalente e la giurisprudenza maggioritaria (formatasi prima dell’introduzione dell’art. 9 bis) ritengono che il certificato di agibilità sia finalizzato alla tutela dell’igienicità, salubrità e sicurezza dell’edificio e non diretto anche a garantire la conformità urbanistico-edilizia del manufatto. (Cons. Stato, sez. 5, 28 marzo 1980, n. 327; Cons. Stato, sez. 5, 19 febbraio 1982, n. 118; Cons. Stato, sez. 5, 28 gennaio 1993, n. 178).

Ciò, tuttavia, non esclude che la valutazione effettuata in sede di agibilità presupponesse anche una verifica di conformità edilizia (il citato art. 221 parla di costruzione “eseguita in conformità del progetto approvato”); ma si tratta – secondo la giurisprudenza - di una verifica edilizia funzionale al rilascio della agibilità e svolta quindi nei limiti necessari all’assentibilità della agibilità-abitabilità; ben diverso e distinto è il profilo della piena conformità edilizia in quanto tale, sul piano dei titoli edilizi, che non appare ricavabile da un incidentale accertamento compiuto in sede di rilascio della licenza di agibilità. (cfr. TAR Toscana, Sez. III, n. 177, del 27 gennaio 2014).

In conclusione:

Sarebbe auspicabile un intervento del Legislatore (statale) sul tema per consentire la regolarizzazione /sanatoria di quelle situazioni ormai consolidate nel tempo.

Avv. Massimo Bottinelli

QUESITO

Sto predisponendo il progetto relativo al recupero abitativo di una porzione di piano terra di un fabbricato esistente.

Il fabbricato esistente è costituito da un corpo principale rettangolare disposto su n°3 piani di abitazione al quale sono addossati due locali destinati ad autorimessa e lavanderia aventi altezza media interna pari a cm.240 (vedasi allegato grafico). Preciso che i due locali (autorimessa e lavanderia) sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della L.47 del 28/02/1985.

Il proprietario ha la necessità di ampliare l'unità abitativa posta al piano terra (bilocale) e vorrebbe applicare le L.R. 7/2017 e 18/2019 per il recupero abitativo dei due vani accessori.

INTERPRETAZIONE DELL'U.T.C.

L'U.T.C. ritiene che "i disposti di cui alla L.R. 7/2017 possano essere applicati ai vani e locali in piano seminterrato e in piano terra, che appartengano fisicamente ad un edificio e non siano, essi stessi un edificio o un manufatto edilizio, in linea con quella che è la definizione data dalla L.R. 7/2017". Pertanto l'U.T.C. non ritiene applicabile la L.R. 7/2017 al caso in oggetto, in quanto la ritiene applicabile solo ai corpi che stanno "sotto" l'edificio principale e non ai corpi addossati o staccati dallo stesso.

INTERPRETAZIONE DELLO SCRIVENTE

Lo scrivente ritiene che la porzione di edificio attualmente adibita ad autorimessa e lavanderia possa essere recuperata ai fini abitativi in quanto avente le caratteristiche previste dall'art.8 c.1 della L.R. n.18 del 26/11/2019.

PRECISAZIONI

- il fabbricato non rientra in ambito di esclusione di cui al comma 2 della predetta L.R.;
- gli spazi a parcheggio verranno reperiti nell'ambito del lotto di proprietà in conformità alla normativa vigente.

RISPOSTA

Fatto

nei seguenti termini:

- a) accanto ad un edificio adibito a residenza, esistono due manufatti, "collegati" all'edificio principale
- b) il manufatto -A- è un locale adibito a lavanderia con altezza di cm. 240; il manufatto viene dichiarato come "seminterrato";

Il manufatto – B – è adibito ad autorimessa, ha una altezza di cm. 240, e viene dichiarata come "fuori terra".

- c) si chiede se in base alla normativa vigente sia possibile intervenire sui due manufatti per adibirli ad unità abitativa, in funzione dell'edificio residenziale esistente.

Normativa

La normativa regionale (astrattamente) applicabile è costituita:

- a. per i seminterrati: L.R. 10.3.2017 n. 7 dal titolo "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti"; la legge è stata modificata dalle L.R. 10.8.2017 n. 22
- b. per i piano terra: articolo 8 L.R. 26.XI.2019 n. 18 dal titolo "Recupero dei piani terra esistenti"

Quesito: Si chiede l'applicabilità della normativa sopra indicata ai manufatti esistenti, e come sopra descritti.

L'Ufficio Tecnico Comunale, nell'esprimersi negativamente, si appella alla circostanza che oggetto dell'intervento non siano "piani" di un edificio ma manufatti, autonomi dal punto di vista edilizio, pertinenti ad un edificio residenziale esistente.

Risposta-parere

Occorre, innanzitutto, esaminare la "lettera della norma".

a) L'art. 1 stabilisce che la legge (7/2017) ha per oggetto il recupero dei "vani e locali seminterrati" e definisce, al comma 2:

- come piano seminterrato: "il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte a quella del terreno posto in aderenza dell'edificio il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore al terreno posto in aderenza dell'edificio.
- come vani e locali seminterrati: i vani e i locali situati in piani seminterrati.

La definizione di "piano seminterrato" dato dalla legge è conforme a quella contenuta nelle "Definizioni Tecniche Uniformi" (all. B della D.G.R. 24.X.2018, sul "Regolamento Edilizio Tipo").

La definizione è al n. 21.

b) L'art. 8, c. 1 della L.R. 18/2019 stabilisce che la norma ha per oggetto il "recupero dei piani terra esistenti".

La norma così definisce il piano terra "si intende primo piano dell'edificio, il cui pavimento si trova completamente a una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso".

La definizione riprende, sostanzialmente, quella data al n. 20 della "Definizioni Tecniche Uniformi", con la sola sostituzione del termine "pavimento" con il termine "livello di calpestio".

c) In entrambi i casi sembra che il riferimento sia a un piano (piano interrato o piano terra) di un edificio composto da più piani.

Ma la definizione, nella sua accezione letterale, non esclude che il "piano" possa essere considerato come l'unico esistente in un manufatto; per l'appunto composto da un solo piano, o seminterrato o fuori terra.

Scolasticamente, si immagina un edificio composto da un corpo centrale, a più piani, e da una o due ali a un solo piano, fuori terra o seminterrato; in tal caso il recupero dei piani seminterrati o fuori terra del corpo centrale non esclude la possibilità di procedere al recupero delle ali (monopiano) dell'edificio esistente.

Per avere un quadro più chiaro del problema, occorre individuare quale sia la ragione socio-politica che ha determinato la normativa in esame.

Nell'art. 1, comma 1 della L.R. 7/2017 l'obiettivo che il legislatore ha indicato nel dettare la nuova legge è il seguente "incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento del consumo energetico e delle emissioni in atmosfera".

Dalla normativa sul recupero dei piani terra non è data specifica motivazione, che è riferibile – quindi – agli scopi generali perseguiti dalla L. 18/2019, e cioè una pianificazione del territorio fondata sul contrasto al consumo del suolo e sulla riqualificazione dell'esistente.

E' nell'ambito di tali finalità che deve essere considerata la estensione della già vigente disciplina sul recupero dei seminterrati esistenti agli interventi di recupero dei piani-terra esistenti, che rappresentano una occasione per recuperare l'esistente volumetria, incentivando azioni di rigenerazione e riqualificazione, senza intaccare nuovo suolo ovvero comportare consumo di suolo. Non sembra, quindi, possa escludersi l'applicabilità della normativa nel caso non si tratti di edifici pluripiano, ma di manufatti a un solo piano.

Ma deve trattarsi di manufatti che fanno parte di un edificio esistente o collegati direttamente ad essi e che non costituiscono, quindi, delle entità autonome, sia da un punto di vista fisico-dimensionale che funzionale.

In conclusione:

In applicazione dei suddetti principi, ritengo non si possa escludere la possibilità di recuperare ai fini abitativi i vani seminterrato (lavanderia) e al piano terra (autorimessa) facenti parte del fabbricato e/o a questo fisicamente collegati, in forza delle disposizioni di legge richiamate, qualora ricorrano le altre condizioni previste dalla L.R. 7/2017 e dalla L.R. 18/2019.

URBANISTICA

Quesito

Mi si chiede un parere legale sull'applicazione delle Norme Tecniche Attuative del P.G.T.

In particolare si chiede di verificare la possibilità di costruzione di fabbricato (nuovo o in ampliamento) a una distanza dal confine di proprietà inferiore a ml 5.00, mantenendo comunque la distanza di ml 10.00 tra fabbricati e con benessere dei vicini, mediante sottoscrizione di convenzione registrata e trascritta.

RISPOSTA

1 – La normativa locale

L'apposito articolo nelle N.T.A. del P.G.T. disciplina la distanza degli edifici dai confini di proprietà.

Al primo punto, la norma dispone che per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma dell'edificio preesistente, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dai confini di ml. 5,00. Per i nuovi edifici nulla quaestio; per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, occorre considerare quanto disposto dall'art. 2 bis- comma 1-ter del DPR 380/2001 secondo cui :

“In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Questa norma è stata introdotta dalla c.d. legge di semplificazione n. 120/2020. Al successivo punto è ammessa la costruzione di edifici sul confine, nei seguenti casi:

- preesistenza di un edificio a confine (edificazione in aderenza);
- edificazione contestuale nei due lotti finitimi con unico titolo o in base a progetto unitario oggetto di apposita convenzione;
- costruzione di fabbricati accessori (cioè pertinenziali) con le caratteristiche dimensionali prescritte e fatta salvo il rispetto della distanza di mt. 3,00 tra costruzioni “e quando i proprietari confinanti si accordino con apposita convenzione per costruire a confine o in reciproca aderenza.....”

La norma sui fabbricati accessori realizzabili a confine senza convenzione e purchè rispettino la distanza civilistica di 3 metri tra costruzioni, è a mio avviso di dubbia legittimità nel senso che sottrarre al regime delle distanze dai confini manufatti che, ancorchè accessori, comunque costituiscono costruzione in senso tecnico-giuridico, è discutibile (e pericoloso, per le conseguenze che può assumere in caso di contenzioso).

Si consideri inoltre che osservare, come previsto, la distanza civilistica di 3 metri non è sufficiente nel caso in cui l'altro fabbricato abbia parete finestrata; in quest'ultima ipotesi, infatti, deve essere osservata la distanza di 10 metri che è inderogabile, come ha osservato la sentenza del TAR Lombardia che aveva giudicato illegittima la norma di un PRUG che consentiva costruzioni accessorie a confine purchè a mt. 5 dai fabbricati. (nella fattispecie esaminata, il fabbricato residenziale del vicino era finestrato per cui anche l'accessorio doveva osservare la distanza di mt. 10 prescritta dall'art. 9 del DM 1968, norma imperativa operante di diritto “ex lege” in sostituzione di previsioni difformi)

Per quanto concerne l'inciso “e quando.....” a prima lettura, non è chiaro se quest'ultima ipotesi è collegata alla edificazione di fabbricati accessori oppure costituisce una ulteriore quarta previsione a sé stante.

Probabilmente, si tratta di una prescrizione inserita non correttamente nel testo della norma, in quanto non “evidenziata” con un trattino come le precedenti tre ipotesi, ma, apparentemente, inclusa nella disciplina della terza ipotesi relativa alla “costruzione sul confine” dei fabbricati e vani accessori.

Propendo, quindi, per considerarla una ulteriore ipotesi autonoma che vale, in generale, per tutti i fabbricati.

Che si tratti di una ipotesi diversa trova anche riscontro dalla sua corrispondenza e omogeneità nor-

mativa con l'art. 873 C.C. ("la costruzioni su fondi finitimi se non sono unite o aderenti....."). Questa ipotesi, (quarta) in altri termini, consente quanto già previsto dal Codice Civile, ma aggiungendovi la condizione di un accordo tra i proprietari dei fondi finitimi, accordo da documentare con "apposita convenzione", ovviamente da trasciversi a tutela dei terzi.

2 – La disciplina legislativa

a) In tema di costruzione su fondi finitimi, la norma di riferimento è l'art. 873 C.C. (integrato dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444).

In base a tale normativa, la costruzione su fondi finitimi può avvenire: - o rispettando la distanza di 10 metri tra le costruzioni;

- o realizzando le costruzioni in aderenza o unite tra loro.

b) In tema di distanze tra costruzioni, è pacifico sia in dottrina che in giurisprudenza:

- che è invalida, anche nei rapporti interni tra le parti, la convenzione fra privati confinanti che stabilisca una distanza tra costruzioni inferiore a quella minima stabilita dalle N.T.A.;

- che ha validità invece la convenzione fra i proprietari dei fondi confinanti che si accordino per rispettare la distanza tra le costruzioni, ripartendo, tra i rispettivi fondi, il distacco da osservare in quanto viene ritenuto che da un punto di vista generale (urbanistico e igienico-sanitario) quel che rileva è la distanza tra le costruzioni, e non quella dal confine, stabilita al solo fine di ripartire equamente le distanze tra le costruzioni.

L'assenso dato dal proprietario del fondo affinché il vicino costruisca a una distanza dal confine inferiore alla metà di quella stabilita per le distanze tra costruzioni, viene a costituire una servitù a carico del fondo del "vicino" che ha dato il proprio assenso.

La distanza dal confine non è oggetto di una norma specifica ma la si ricava dall'art. 873 c.c. e segg. del codice civile, disciplina ispirata al c.d. principio della prevenzione per cui il proprietario del fondo che edifica che primo sceglie se costruire sul confine o a mt. 1,50, condizionando poi la successiva edificazione sul fondo confinante (edificazione in aderenza; arretramento a 3 mt.).

Le norme dei regolamenti comunali che fissano distanze maggiori dal confine, come nel nostro caso in mt. 5, derogano al principio di prevenzione.

c) La giurisprudenza della Corte di Cassazione (vedi: Cass. II, 6.XI.2020 n. 24827;

Cass. Sezioni Unite, 19.5.2016 n. 10318 etc.) ha sancito che l'ambito integrativo dei regolamenti locali – come viene stabilito dall'art. 873 C.C. – non si esaurisce nella possibilità di fissare la distanza tra le costruzioni in misura maggiore di quella stabilita dalle norme legislative, ma si estende all'intero impianto dettato per la disciplina in materia, e può prevedere, in particolare:

- l'impossibilità di costruire in appoggio o in aderenza;

- l'obbligo di rispettare, sempre e comunque, la distanza dal confine.

Tali previsioni contenute nelle norme locali (N.T.A. o Regolamento Edilizio) sono inderogabili, ed eventuali accordi tra privati, in deroga, sono invalidi.

Le prescrizioni delle norme locali, infatti, hanno un interesse superiore ai rapporti privatistici, in quanto dettate per ragioni di salute pubblica e di governo del territorio (Cass. II, 6.XI.2020 n. 24827).

La motivazione dell'inderogabilità dei regolamenti locali (Regolamento Edilizio e/o N.T.A.) si giustifica in relazione dell'interesse pubblico rispetto a quello della tutela dei privati.

Il TAR Abruzzo-L'Aquila, con la sentenza 06/12/2021, n. 543, ha affermato che le convenzioni tra privati che mirano ad introdurre deroghe alle disposizioni regolamentari (urbanistiche) in materia di distanze sono invalide; e ciò in quanto le norme contenute nei regolamenti comunali che prevedono distanze delle costruzioni dal confine rivestono carattere assoluto ed inderogabile, atteso che non mirano soltanto ad evitare intercapedini dannose o pericolose, ma anche a tutelare l'assetto urbanistico di una determinata zona e la densità degli edifici.

Il TAR ha spiegato che le norme sui distacchi minimi fra edifici, in particolare, hanno natura ambivalente, essendo preordinate sia alla tutela di interessi dei proprietari finitimi (compendiabili nella nozione di "maggiore fruibilità dell'immobile") sia alla tutela dell'interesse pubblico ad un corretto e "sano" sviluppo urbanistico della città, per cui il Comune, in sede di rilascio del permesso di costruire, è tenuto a verificare il rispetto delle norme sulle distanze minime fra edifici.

Le eventuali clausole di carattere derogatorio delle distanze legali incidono soltanto con riferimento al rispetto delle norme sulle distanze tra le costruzioni o tra queste ed i terreni confinanti, contenute

nel Codice civile (come quelle contenute per es. negli artt. 873 e 905 c.c.), poiché tali norme sono derogabili per usucapione o mediante convenzione - la quale in tali casi costituisce un vero e proprio diritto di servitù perché arreca una menomazione per l'immobile che avrebbe diritto alla distanza legale - in quanto la predetta normativa del Codice civile ha lo scopo di tutelare i reciproci diritti soggettivi dei singoli proprietari e/o i rapporti intersoggettivi di vicinato.

Invece le norme sulle distanze tra le costruzioni o tra queste ed i terreni confinanti, contenute negli strumenti urbanistici e/o nei Regolamenti edilizi comunali, poiché trascendono l'interesse meramente privatistico, in quanto hanno la funzione di tutelare l'interesse pubblico alla realizzazione di un determinato assetto urbanistico prefigurato, non possono essere derogate (le apposite convenzioni sono invalide anche nei rapporti interni tra i proprietari confinanti) e la loro violazione comporta la facoltà del vicino di chiedere la riduzione in pristino.

Nel caso di specie, il Comune ha fissato la distanza dai confini di mt. 5 per le nuove costruzioni e questa non è derogabile salvo che nei limiti stabiliti dall'art. 3.12.3.2. prima richiamato, poiché si tratta di norme attinenti la disciplina integrativa dell'art. 873 c.c. a tutela dei rapporti inter-privatistici. Fuori da queste ipotesi, stando alla disciplina del P.G.T., è richiesto per le nuove costruzioni la distanza di mt. 5,00 dal confine.

3 – In conclusione

Sulla base della disciplina dettata dall'articolo indicato delle N.T.A. in tema di distanze:

- a) è legittima la costruzione sul confine quando vi sia la possibilità di edificare in aderenza ad altro edificio esistente, quando vi sia edificazione contestuale sui due fondi a confine, per costruzioni accessorie (con le riserve di cui ho detto), in presenza di convenzione di edificazione a confine o in reciproca aderenza.
- b) rimane a mio avviso dubbia la legittimità di accordi tra confinanti (qual è quello per atto pubblico che mi è stato allegato) che prevedano la edificazione di costruzioni ad una distanza dal confine inferiore a quella minima (di 5 metri) prescritta per le nuove costruzioni dalla normativa del P.G.T., in quanto norma dettata per finalità pubbliche (corretto assetto del territorio) prevalenti su quelle del privato.

Avv. Massimo Bottinelli



CATASTO

CATASTO

AVVIATA LA RIFORMA PREVISTA DAL 01.01.2026

Approvato il 03.03.2022 DDL delega per la revisione del sistema fiscale

Dal 1° gennaio 2026 a ciascuna unità immobiliare sarà attribuita: rendita catastale, valore patrimoniale e rendita attualizzata ai valori di mercato

Revisione delle rendite senza aumento delle tasse, contrasto abusi edilizi e immobili fantasma: queste le novità che potrebbero arrivare lariforma del catastofabbricati contenuta nel disegno di legge sulla delega fiscale.

In data 3 marzo 2022, la Commissione Finanze della Camera ha approvato la revisione del catasto (è passata per un voto solo: 23 contro 22), un'operazione di trasparenza resa obbligatoria anche al fine di ottenere i fondi del PNRR (la delega fiscale fa parte di quelle riforme di accompagnamento che concorrono al raggiungimento degli obiettivi del PNRR). L'attuale sistema catastale, ormai vecchio di quasi 80 anni, che classifica gli immobili esistenti attraverso vani, classi e categorie, sta quindi per andare in pensione.

Negli ultimi anni l'Agenzia delle Entrate ha realizzato, infatti, una nuova mappatura catastale dei beni

immobiliari, che comprende tutto il territorio nazionale. Il risultato è stato: 2 milioni di particelle non dichiarate, con circa 1,2 milioni di unità immobiliari.

Lo scopo del Governo è quello di fare emergere, quindi, gli immobili abusivi o non censiti, di riaccatastare correttamente i terreni agricoli (che in realtà sono aree edificabili) e, soprattutto, di revisionare i valori degli immobili per renderli più aderenti alla realtà immobiliare, prevedendo anche meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane.

Il riordino degli immobili in catasto non prevede, comunque, l'aumento delle tasse sulla casa ma è finalizzato all'emersione degli abusi edilizi.

Le nuove informazioni saranno rese disponibili a partire dal 1° gennaio 2026.

Riforma del catasto: in cosa consiste

La riforma del catasto intende fornire una fotografia aggiornata della situazione catastale italiana, con l'introduzione di modifiche normative ed operative dirette ad assicurare l'emersione di immobili e terreni non accatastati.

Essa consiste in una revisione delle rendite catastali dei fabbricati ubicati su tutto il territorio nazionale attraverso un nuovo sistema di calcolo per l'attribuzione delle rendite catastali: per ciascuna unità immobiliare è prevista la rilevazione della rendita catastale, il relativo valore patrimoniale, in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato e introducendo meccanismi di adeguamento periodico. Questo senza che ci sia una modifica nel gettito tributario, ovvero maggiori tasse per i cittadini.

Cosa prevede la legge delega

Ricordiamo che lo schema del ddl con la legge delega (comprendente in totale 10 articoli) è arrivato in Parlamento a fine ottobre 2021 (in allegato il ddl ottobre 2021) e ha come obiettivo quello di revisionare il sistema fiscale.

La legge delega stabilisce i principi generali a cui si deve ispirare la riforma, e non solo del catasto; saranno poi i decreti attuativi (emanati entro 18 mesi ed entro 5 anni, invece, per il Catasto) a dover scendere nei dettagli operativi.

La riforma contiene i nuovi principi e criteri direttivi per la modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e la revisione del catasto dei fabbricati (articolo 6).

Articolo 6 della legge delega

L'articolo 6 reca la delega al Governo per l'adozione di norme finalizzate a modificare il sistema di rilevazione catastale degli immobili, al fine di modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze dei terreni e dei fabbricati, secondo i seguenti criteri e principi direttivi:

- prevedere strumenti, da porre a disposizione dei comuni e dell'Agenzia delle Entrate, atti a facilitare e ad accelerare l'individuazione e, eventualmente, il corretto classamento delle seguenti fattispecie:
- gli immobili attualmente non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d'uso ovvero la categoria catastale attribuita;
- i terreni edificabili accatastati come agricoli;
- gli immobili abusivi, individuando a tal fine specifici incentivi e forme di trasparenza e valorizzazione delle attività di accertamento svolte dai comuni in quest'ambito;
- prevedere strumenti e moduli organizzativi che facilitino la condivisione dei dati e dei documenti, in via telematica, tra l'Agenzia delle entrate e i competenti uffici dei comuni nonché la loro coerenza ai fini dell'accatastamento delle unità immobiliari.

La norma indica, inoltre, i principi ed i criteri direttivi che dovranno essere utilizzati per l'integrazione delle informazioni presenti nel catasto dei fabbricati (da rendere disponibile a decorrere dal 1° gennaio 2026), secondo i seguenti criteri direttivi:

- attribuire a ciascuna unità immobiliare, oltre alla rendita catastale determinata secondo la normativa attualmente vigente, anche il relativo valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato;
- prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento e comunque non al di sopra del valore di mercato;
- prevedere, per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico o artistico, come individuate ai

sensi dell'articolo 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario che tengano conto dei particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione nonché del complesso dei vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro;

- prevedere che le informazioni rilevate secondo i principi di cui al presente comma non siano utilizzate per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali.

In pratica, il Governo si impegna ad accatastare tutto quello che oggi non lo è (terreni e abitazioni): a partire dal 2026, a ciascuna unità immobiliare dovranno essere attribuiti, oltre alla rendita catastale, anche un valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base ai valori di mercato, stabilendo altresì un successivo meccanismo di adeguamento periodico, comunque non al di sopra del valore di mercato. Tali dati non saranno utilizzati per determinare la base imponibile dei tributi la cui applicazione si basa sulle risultanze catastali.

Per gli immobili di interesse storico o artistico, andranno attribuite specifiche riduzioni in considerazione dei pesanti oneri di manutenzione e conservazione e dei vincoli legislativi che gravano su di essi in materia di destinazione, utilizzo, circolazione giuridica e restauro. La mappatura prevista dalla riforma del catasto sarà disponibile a partire dal 1° gennaio 2026.

In allegato il disegno di legge di delega per la revisione del sistema fiscale.

Link di riferimento: <https://temi.camera.it/leg18/provvedimento/il-disegno-di-legge-di-delega-per-la-revisione-del-sistema-fiscale-a-c-3343.html>



EDILIZIA

EDILIZIA

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN ZONA VINCOLATA

Sentenza della Corte di Cassazione N. 47426 del 31.12.2021

Attenzione: in area con vincolo paesaggistico la demolizione e ricostruzione con modifiche alla sagoma è nuova costruzione. Lo chiarisce la Cassazione

In generale, demolire e ricostruire un fabbricato, anche con diversa sagoma, sedime e volumetria, può rientrare nel caso di “ristrutturazione edilizia” come chiarito dalle modifiche intervenute ad opera della legge Semplificazioni (legge n. 120/2020) sull'art. 3 (Definizioni degli interventi edilizi) del dpr 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), salvo che sull'immobile non gravi un vincolo specifico di tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al dlgs n. 42/2004, come riportato dallo stesso articolo 3, comma 1, lett. d del TUE.

Su questo tema è intervenuta la Corte di Cassazione con una recente sentenza penale n. 47426/2021. Il caso di demolizione e ricostruzione di un fabbricato con modifiche alla sagoma in area tutelata. La Corte di appello condannava (nel 2020) al risarcimento danni un privato che aveva demolito e ricostruito (con un permesso di costruire rilasciato nel 2003) un fabbricato di proprietà sito in area paesaggisticamente vincolata, senza rispettare la sagoma del manufatto originario demolito.

Il fabbricato ricostruito con tali modifiche in area vincolata, a parere dei giudici, costituiva “nuova costruzione” e non “ristrutturazione edilizia”.

Il privato a sua difesa sosteneva il contrario, essendo stato applicato a suo avviso maldestramente l'art. 3, comma 1, lett. d del dpr 380/2001, infatti:

- il vincolo riguardava una “zona” ma non il fabbricato demolito sul quale non gravava alcuna legge specifica di tutela;

- aveva beneficiato di una legge regionale che consentiva in quell'area di demolire e ricostruire con diversa sagoma come ristrutturazione edilizia, a condizione di mantenere altezza e volume originari della vecchia costruzione.

Per tali motivi l'uomo decideva di ricorrere in Cassazione.

La decisione della Corte di Cassazione: in area vincolata la demolizione e ricostruzione di un fabbricato che varia la sagoma, è nuova costruzione

A parere degli ermellini, la tesi del ricorrente secondo cui l'articolo 3 del TUE faccia riferimento soltanto agli immobili sottoposti a vincoli (mentre nel caso in esame il vincolo riguarderebbe una "zona") è infondata, poiché:

in materia edilizia, al fine di poter escludere la configurabilità del reato di costruzione abusiva in zona vincolata, [...] la condizione del rispetto, oltre che della volumetria, anche della medesima sagoma dell'edificio preesistente – imposta dalla seconda parte dell'art. 3 del citato dpr per qualificare, in deroga al regime ordinario, gli interventi di demolizione e ricostruzione come "ristrutturazione edilizia" – opera anche quando il vincolo paesaggistico riguarda una zona e non un singolo immobile.

La Cassazione chiarisce che per sagoma deve intendersi la forma della costruzione complessivamente intesa e, cioè, la conformazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, e, quindi, tutte le strutture perimetrali come gli aggetti e gli sporti, così che solo le aperture che non prevedano superfici sporgenti vanno escluse dalla nozione stessa di sagoma; inoltre, anche la forma e le dimensioni del tetto sono parte del concetto di "sagoma".

Nel caso in esame, le opere realizzate hanno comportato:

- nuova sagoma planimetrica variata da una forma rettangolare ad una forma geometricamente più complessa in proiezione orizzontale,
- nuova sagoma altimetrica dell'edificio in senso verticale con realizzazione di quattro livelli in luogo dei preesistenti due livelli,
- nuova copertura curvilinea in luogo della preesistente copertura di tipo tradizionale, che rendono indubbio il mancato rispetto della sagoma dell'edificio preesistente.

Le disposizioni regionali non devono prevalere su quelle statali

Infine, i giudici ribadiscono che in merito ai rapporti tra disciplina regionale e la normativa statale contenuta nel dpr 380/2001 la stessa Corte di Cassazione ha già chiarito più volte che, in ogni caso, le disposizioni introdotte da leggi regionali devono rispettare i principi generali fissati dalla legislazione nazionale e, conseguentemente, devono essere interpretate in modo da non collidere con i detti principi. Il ricorso, per tali motivi, è ritenuto inammissibile.

ndr. La sentenza penale n. 47426/2021 della Corte di Cassazione del 31/12/2021 potrebbe sollevare un acceso dibattito, poiché pare porsi in contrasto con un recente chiarimento del CSLPP (Consiglio superiore dei lavori pubblici) n. 7944 dell'11 agosto 2021 di poco anteriore alla sentenza della Cassazione.

Link di riferimento: <https://lexambiente.it/materie/urbanistica/160-cassazione-penale160/16075-urbanistica-ristrutturazione-edilizia-in-zona-vincolata.html>

SANATORIA EDIFICI ESISTENTI ANTE 1967

Sentenza del Consiglio di Stato N. 570 / 2022

CdS: aerofotogrammetria, planimetrie e foto storiche, testimonianza degli abitanti del luogo possono provare l'esistenza di un immobile prima del 1967

E' noto che la legge n. 765/1967 (c.d. "legge Ponte") è intervenuta, tra l'altro, a regolamentare l'attività edilizia fuori dai centri urbanirendendo necessaria per l'edificazione la richiesta del titolo abilitativo opportuno.

In caso di contestazione sulla legittimità di un manufatto edilizio realizzato prima del 1967, quali sono le prove che il proprietario è tenuto ad esibire in merito?

La risposta a tale quesito arriva dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 570/2022.

Il caso di un manufatto realizzato senza titolo edilizio prima del 1967 Un'amministrazione comunale ingiungeva la demolizione di una baracca in legno:

- chiusa lateralmente da lamiere zincate,
- con copertura ad una sola falda in lamiere zincate,
- avente una superficie coperta di 19 m² ed una volumetria di circa 41 m³, poiché realizzata senza permesso di costruire.

La proprietaria del manufatto si opponeva con un ricorso al Tar sostenendo che tale manufatto fosse stato realizzato prima dell'introduzione, per le aree esterne al centro urbano, dell'obbligo di ottenere il permesso di costruire.

Il Tar rigettava il ricorso, per cui la donna ricorreva in appello presso il CdS.

La sentenza del Consiglio di Stato e le prove dell'appellante circa la preesistenza della baracca all'entrata in vigore legge "Ponte"

I giudici di Palazzo Spada ribadiscono che l'obbligo del rilascio della licenza edilizia per le costruzioni realizzate anche al di fuori del perimetro del centro urbano è stato introdotto dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, che ha modificato l'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Prima del 1967 non era necessario munirsi di un previo titolo abilitativo.

La giurisprudenza amministrativa è costante nel ritenere che l'onere di dimostrare che le opere realizzate rientrano fra quelle per cui non era richiesto un titolo abilitativo, perché realizzate legittimamente senza titolo, incombe sul privato interessato, unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova, in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto. Tale prova può essere data anche per presunzioni che devono essere precise gravi e concordanti.

Nel caso in esame il ricorrente ha addotto una serie di indizi che, valutati complessivamente, possono ritenersi precisi, gravi e concordanti, facendo risultare provata l'epoca di realizzazione del manufatto.

Tali indizi sono:

- la stessa affermazione contenuta nel provvedimento impugnato circa la riconducibilità dell'intervento ad un tempo lontano;
- una relazione tecnica di parte, depositata nel giudizio di primo grado, che fa riferimento ad una aerofotogrammetria dalla quale risulta l'esistenza dell'immobile fin dall'anno 1974;
- una foto, richiamata nella stessa perizia e fornita dalla parte privata, dalla quale risulta la presenza di un manufatto che coincide con uno stato dei luoghi che si venne a determinare negli anni successivi l'evento calamitoso avvenuto 1963;
- una relazione tecnica di parte, depositata precedentemente ma indispensabile ai fini della decisione (art. 104 "Nuove domande ed eccezioni" cod. proc. amm.), la quale attesta che, a seguito di accesso agli atti richiesto dal perito al Comune, è stata ritrovata una planimetria aerofotogrammetrica dalla quale risulta che il manufatto era già esistente all'epoca dell'evento franoso avvenuto nel 1962;
- dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà di un abitante del Comune, che ha dichiarato che l'immobile esisteva, nella sua attuale configurazione, già in epoca anteriore al 1964.

Alla luce di tali elementi, concludono i giudici, essendo stata provata la data di realizzazione del manufatto in periodo anteriore al 1967, deve essere annullata l'ordinanza di demolizione.

Il ricorso è, quindi, accolto.

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IN PRESENZA DI DIFFORMITÀ EDILIZIE

Ordinanza della Corte di Cassazione N. 7521 / 2022

Cassazione: se l'abuso non oltrepassa la parziale difformità rispetto al titolo edilizio dell'immobile in vendita, il contratto preliminare di compravendita può essere considerato valido

Acquistare un immobile non è mai un'operazione facile e da sottovalutare, soprattutto quando ci batte forte il cuore e l'emozione e la felicità di aver finalmente trovato la nostra casa ideale potrebbero indurci a mettere in secondo piano tutto il resto.

La Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 7521/2022 ci viene in aiuto con preziosi chiarimenti al fine di evitare imprudenze in un momento così delicato.

Il caso di recesso dal contratto preliminare di compravendita per abusi edilizi

Dopo aver sottoscritto un contratto preliminare di compravendita di un immobile, l'acquirente retroce-

deva in quanto, tra l'altro, costruito in difformità dalla concessione edilizia, con la conseguente incommerciabilità del bene.

Il venditore, quindi, citava in giudizio l'acquirente, ritenendo acquisito di diritto a trattenere la caparra. L'acquirente, a sua volta, sosteneva di dover essere risarcito con l'incasso del doppio di quanto anticipato.

Il Tribunale e la Corte d'appello accoglievano il ricorso del venditore per:

l'inconfigurabilità della nullità del preliminare per impossibilità dell'oggetto, al cospetto di una "lieve difformità" urbanistica sanabile (come quella occorsa nel caso di specie, ove l'irregolarità consisteva nella chiusura del portico contenente la scala di accesso al piano inferiore) per cui l'acquirente decideva di appellarsi in Cassazione.

Tra i motivi d'appello l'acquirente ricorrente faceva presente l'aspetto della comune intenzione delle parti (espressa in una scrittura integrativa al contratto preliminare) di non procedere alla sanatoria, ripromettendosi di dichiarare, in sede di stipula del contratto definitivo, che il bene non presentava irregolarità dal punto di vista urbanistico- edilizio.

A parere dello stesso ricorrente, tale aspetto avrebbe reso il contratto preliminare nullo per impossibilità dell'oggetto, "ovvero per illiceità della causa concreta".

Il giudizio della Corte di Cassazione sulla validità del contratto preliminare: sussiste la concessione che ha assentito il fabbricato a fronte di una lieve difformità

I giudici rilevano che nel contratto preliminare sono riportati gli estremi della concessione edilizia che ha assentito l'immobile in vendita.

Bisogna, quindi, restringere la questione alla difformità dello stato di fatto rispetto a una concessione edilizia esistente (e non quello della totale assenza di concessione).

In argomento, la stessa Corte di Cassazione ha affermato che la nullità comminata dall'art. 46 del dpr 380/2001 e dagli artt. 17 e 40 della legge n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art. 1418 c.c. (Cause di nullità del contratto) ed è volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato. Anche a voler incentrare l'attenzione sull'entità dell'abuso edilizio, la stessa Cassazione ha affermato che:

può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c. nel caso in cui l'immobile abbia un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione, dovendosi distinguere, anche quando sia stata presentata istanza di condono edilizio con versamento della somma prevista per l'oblazione e la pratica non sia stata definita, tra ipotesi di abuso primario, relativo a beni immobili edificati o resi abitabili in assenza di concessione, e abuso secondario, caratterizzato dalla circostanza che solo una parte di unità immobiliare già esistente abbia subito modifica o mutamento di destinazione d'uso.

Tali considerazioni incidono, sia pure indirettamente, sulla fattispecie in esame, concernente la validità di un contratto preliminare. Con riguardo a tale schema negoziale, peraltro, secondo consolidata giurisprudenza della stessa Corte:

la sanzione della nullità prevista dall'art. 40 della L. n. 47 del 1985 per i negozi relativi a immobili privi della necessaria concessione edificatoria trova applicazione ai soli contratti con effetti traslativi e non anche a quelli con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita, non soltanto in ragione del tenore letterale della norma, ma anche perché la dichiarazione di cui all'art. 40, comma 2, della medesima legge, in caso di immobili edificati anteriormente all'1 settembre 1967, o il rilascio della concessione in sanatoria possono intervenire successivamente al contratto preliminare.

Infine, gli ermellini spiegano che nel caso in esame, a proposito dell'accordo tra le parti di non procedere alla sanatoria, per quanto detto sopra e con riferimento alla validità del contratto (definitivo) di compravendita di un immobile affetto da difformità, l'eventuale mendacio relativo alla conformità del bene non riguarda l'esistenza (non in discussione) della concessione edilizia, e tanto basta per garantire la circolazione giuridica del bene stesso.

Il ricorso non è, quindi, accolto.



APPARECCHI DI ILLUMINAZIONE CON PRESTAZIONI TERMICHE AGGIUNTIVE

L'11 marzo finisce l'inchiesta pubblica del Progetto CEI C1294 "Guida alla progettazione di apparecchi di illuminazione per gallerie con prestazioni termiche aggiuntive". Scopo della guida è identificare le caratteristiche degli apparecchi di illuminazione per gallerie progettati per garantire l'emissione di luce alla presenza di alte temperature generate da un incendio. L'obiettivo è consentire l'evacuazione dalla galleria o l'allontanamento in sicurezza dalla zona di pericolo delle persone e dei mezzi. La prestazione termica aggiuntiva è richiesta per un periodo limitato.

Prima di dare un'occhiata alle prestazioni richieste per questi apparecchi di illuminazione, proviamo a ripercorrere le tappe normative che riguardano l'illuminazione di una galleria.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, le prescrizioni sono contenute nella Sezione 714 "Impianti di illuminazione situati all'esterno" della Norma CEI 64-8:2021-08, mentre quelle della Sezione 751 "Ambienti a maggior rischio in caso d'incendio" si applicano in caso di attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi (DPR 1° agosto 2011 n. 151). È caso, ad esempio, delle gallerie stradali di lunghezza superiore a 500 m e di quelle ferroviarie superiori a 2 000 m. Agli impianti di illuminazione situati all'esterno con alimentazione serie di categoria I e II in c.a., ancora in servizio, si applicano le prescrizioni contenute nella Norma CEI 64-7.

	Categoria 0	I Categoria	II Categoria	III Categoria
CA	$V_n > 50 \text{ V}$	$50 \text{ V} \leq V_n \leq 1.000 \text{ V}$	$1 \text{ kV} \leq V_n \leq 35 \text{ kV}$	$V_n > 35 \text{ kV}$
CC	$V_n > 120 \text{ V}$	$120 \text{ V} \leq V_n \leq 1.500 \text{ V}$	$1,5 \text{ kV} \leq V_n \leq 35 \text{ kV}$	

Figura 1 – Classificazione dei sistemi elettrici in relazione alla tensione nominale

Per comprendere meglio l'ambito di applicazione occorre rifarsi alla definizione di galleria contenuta nell'ottava edizione della Norma CEI 64-8. Per galleria la norma intende un corridoio contenente supporti o involucri per condutture, di dimensioni tali da permettere alle persone di circolare liberamente per tutta la sua lunghezza. Il Commento all'articolo 714.1 spiega, inoltre, che ai fini dell'applicazione delle prescrizioni contenute nella Sezione 714, le gallerie stradali o pedonali sono considerate aree esterne. Per quanto riguarda le prestazioni illuminotecniche delle gallerie, si applicano, invece, le Norme dell'UNI – Ente Italiano di Normazione:

- UNI 11095 "Luce e illuminazione – Illuminazione delle gallerie stradali"
- UNI 11248 "Illuminazione stradale – Selezione delle categorie illuminotecniche"
- UNI EN 13032 (serie) "Luce e illuminazione – Misurazione e presentazione dei dati fotometrici di lampade e apparecchi di illuminazione"
- UNI EN 16276 "Illuminazione di evacuazione nelle gallerie stradali".

Come indicato nel Capitolo 2 del Progetto C1294, questi documenti sono indispensabili per l'applicazione del documento. Proviamo, allora, a guardarli da vicino.

Prestazioni illuminotecniche

I requisiti illuminotecnici per l'impianto di illuminazione di una galleria stradale sono specificati nella Norma UNI 11095 "Luce e illuminazione – Illuminazione delle gallerie stradali". Le prestazioni hanno lo scopo di assicurare al conducente del veicolo l'entrata, l'attraversamento e l'uscita dal tratto coperto, con un grado di sicurezza non inferiore a quello presente nei tratti di strada di cui fa parte la galleria, in condizioni adeguate di comfort visivo.

Le condizioni si applicano alle gallerie stradali e autostradali percorse di giorno (situazione più critica) e di notte, con delle velocità pari almeno al limite di velocità locale ovvero alla velocità massima consentita per quel tratto di strada, indipendentemente dalla forma e lunghezza della galleria. La condizione di sicurezza è assunta convenzionalmente come la distanza che consente la fermata del veicolo evitando un urto. I requisiti illuminotecnici fanno riferimento al livello di uniformità di luminanza della careggiata, delle pareti e di eventuali altre superfici che costituiscono la galleria (per esempio marciapiedi, corsie di emergenza e banchine).

Secondo la definizione contenuta nella Norma UNI 11095, per galleria si intende l'infrastruttura stradale,

comprendente anche i sottopassi, formata da superfici strutturali, totalmente coperta o confinata, destinata al traffico veicolare.

La norma classifica le gallerie in:

- Galleria consecutiva, la cui sezione di entrata si trova a una distanza dalla sezione di uscita della galleria precedente tale che alla distanza di progetto illuminotecnico della galleria consecutiva il conducente si trova ancora all'interno della galleria precedente;
- Galleria con impianto normale, se l'impianto di illuminazione soddisfa i requisiti illuminotecnici della Norma UNI 11095;
- Galleria con impianto ridotto nella quale di giorno le condizioni di sicurezza del traffico sono raggiunte con livelli di luminanza media trasversale nella zona di entrata ridotti rispetto a quelli previsti dalla Norma UNI 11095 per le gallerie con impianto normale;
- Galleria con impianto assente laddove, per peculiarità specificate, di giorno le condizioni di sicurezza del traffico sono raggiunte senza necessità di un impianto di illuminazione;
- Galleria con uscita visibile nella quale, alla distanza di progetto illuminotecnico dalla sezione di ingresso (inizio zona di accesso), la sezione di uscita è visibile, anche parzialmente.

Per quanto riguarda l'impianto di illuminazione, invece, sono identificate le seguenti tipologie:

- illuminazione permanente: parte dell'illuminazione di una galleria, a luminanza media costante, che si estende dalla sezione di entrata alla sezione di uscita;
- Illuminazione di rinforzo: parte dell'illuminazione di una galleria che, per l'illuminazione diurna, integra l'illuminazione permanente, garantendo adeguate condizioni di percezione dell'oggetto di riferimento al variare delle condizioni di visione;
- illuminazione di riserva: illuminazione che persiste in caso di mancanza dell'alimentazione ordinaria, garantendo livelli di luminanza per l'intera lunghezza della galleria, indipendenti dalle prescrizioni qualitative dell'impianto e consentendo agli utenti che si trovano in galleria di poterne uscire in sicurezza, eventualmente a velocità ridotta. Nota In inglese illuminazione di riserva è indicata con il termine di "standby lighting".

Gli impianti, inoltre, sono classificati in:

- impianto controflusso, impianto di illuminazione nel quale sono installati apparecchi di illuminazione che presentano una percentuale di flusso luminoso emesso nella direzione contraria al senso di marcia maggiore o uguale al 65 % del flusso luminoso totale emesso dall'apparecchio stesso.

Un impianto controflusso può essere ottenuto attraverso peculiari ripartizioni dell'intensità luminosa degli apparecchi di illuminazione ovvero attraverso l'orientamento in fase di installazione (nota 1). La nota 2 ricorda che la condizione di controflusso può essere presente anche solo in singoli tratti della galleria.

– impianto proflusso, se per l'impianto di illuminazione sono installati apparecchi di illuminazione che presentano una percentuale di flusso luminoso emesso nel senso di marcia maggiore o uguale al 65 % del flusso luminoso totale emesso dall'apparecchio stesso. Un impianto proflusso può essere ottenuto attraverso peculiari ripartizioni dell'intensità luminosa degli apparecchi di illuminazione ovvero attraverso l'orientamento in fase di installazione (nota 1).

La nota 2 ricorda che la condizione di proflusso può essere presente anche solo in singoli tratti della galleria.

– impianto simmetrico quando per l'impianto di illuminazione sono utilizzati apparecchi di illuminazione che presentano una percentuale di flusso luminoso emesso nel senso di marcia minore del 65 % ma maggiore del 35 % del flusso luminoso totale emesso dall'apparecchio stesso.

Un impianto simmetrico può essere ottenuto attraverso peculiari ripartizioni dell'intensità luminosa degli apparecchi di illuminazione ovvero attraverso l'orientamento in fase di installazione (nota 1). La nota 2 ricorda che la condizione di impianto simmetrico può essere presente anche solo in singoli tratti della galleria.

Le principali prescrizioni normative definite nel caso di percorrenza diurna sono contenute nella:

- Appendice A (normativa) che presenta un modello per la valutazione della luminanza debilitante;
- Appendice B (normativa) che illustra la distanza alla quale deve essere percepibile l'oggetto di riferimento per garantire la condizione di sicurezza;
- Appendice C (normativa) che indica come valutare la luminanza debilitante nella zona di accesso;
- Appendice K (informativa) che individua un modello di visione sufficientemente accurato nel descrivere le condizioni di percezione, da parte del guidatore, di un oggetto posto sulla carreggiata.

Nel caso di percorrenza diurna, la norma, inoltre:

- prescrive cosa può essere considerato oggetto di riferimento (7.2.1);
- suddivide la galleria in zone che richiedono condizioni di illuminazione diverse in quanto associate a condizioni di visione differenti (3.14);
- definisce le condizioni di illuminazione nella zona di entrata della galleria tali da garantire la visione dell'oggetto di riferimento compensando la diminuzione del contrasto con il quale questo viene percepito, diminuzione dovuta alla presenza della luminanza debilitante (7.3);
- indica i valori necessari per la diminuzione della luminanza del manto stradale lungo la galleria in funzione del tempo di percorrenza, al fine di assicurare l'adattamento visivo dell'utente dalle luminanze esterne alla galleria fino alla luminanza presente nella zona interna della galleria (7.4);
- definisce i livelli di illuminazione nella zona interna dopo il completo adattamento visivo dell'utente (7.5);
- contiene i livelli di illuminazione peculiari nella zona di uscita al fine di migliorare, quando necessario, il confort visivo in uscita (7.6);

Nel caso di percorrenza notturna, invece, la norma correla i livelli di illuminazione stradale notturna prescritti dalla Norma UNI 11248 con le esigenze effettive in galleria, considerando i maggiori rischi di un incidente in galleria rispetto alla strada.

Completano il documento le appendici:

- Appendice D (normativa) che descrive un metodo per calcolare una possibile curva dell'andamento della luminanza media trasversale della carreggiata, nelle zone di entrata e di transizione della galleria;
- Appendice E (normativa) in cui sono descritti i metodi di calcolo delle prestazioni illuminotecniche dell'impianto di illuminazione;
- Appendice F (normativa) in cui sono descritte le metodologie di verifica delle prestazioni illuminotecniche. La Norma UNI 11095 non fornisce, invece, le prescrizioni per l'illuminazione di evacuazione, aspetto coperto dalla Norma UNI EN 16276 "Illuminazione di evacuazione nelle gallerie stradali" e non si applica all'illuminazione dei percorsi esclusivamente ciclopodali coperti.

I progetti illuminotecnici, redatti in accordo alle prescrizioni della Norma UNI 11630, devono tenere conto della:

- a) ottimizzazione delle modalità e dei tempi di installazione e di manutenzione. Queste devono essere ottenute in funzione della regolarità dell'esercizio della galleria e della sicurezza della circolazione;
- b) affidabilità di funzionamento;
- c) durabilità dei componenti e del sistema;
- d) fattore di manutenzione;
- e) integrazione dell'impianto di illuminazione con altri eventuali sistemi di sicurezza;
- f) ottimizzazione dei consumi energetici e dei costi di installazione, gestione e manutenzione;
- g) eventuale influenza della riflessione della luce delle superfici sui livelli di illuminazione delle altre superfici della galleria;
- h) metodo seguito per il calcolo (ad esempio osservatore fisso o mobile);
- i) metodo seguito per definire la curva caratteristica della galleria (Appendice C), applicazione delle condizioni di sicurezza;
- j) eventuale verifica del progetto e dei calcoli di illuminamento.

Norma UNI 11630 "Luce e illuminazione – Criteri per la stesura del progetto illuminotecnico"
Definisce il processo di elaborazione del progetto illuminotecnico degli impianti di illuminazione relative agli

ambienti interni, esterni, sportivi, di illuminazione stradale, architettonica e monumentale, di gallerie e sottopasso nonché la relativa documentazione.

Categorie illuminotecniche

La selezione delle categorie illuminotecniche per l'illuminazione stradale è contenuta nella Norma UNI 11248. In particolare, la norma individua le prestazioni illuminotecniche degli impianti di illuminazione atte a contribuire alla sicurezza degli utenti della strada. In particolare, la norma classifica una zona esterna destinata al traffico, fornisce una procedura per la selezione delle categorie illuminotecniche che competono a questa zona esterna, identifica gli aspetti che condizionano l'illuminazione stradale e fornisce prescrizioni sulla griglia di calcolo.

La metodologia progettuale descritta dalla norma per la determinazione delle categorie illuminotecniche si basa sui dati del tipo di strada per guidare il progettista all'analisi dei rischi.

La procedura è descritta all'articolo 5, mentre l'articolo 6 si occupa della definizione dei criteri di suddivisione delle zone di studio e il successivo articolo 7 della classificazione delle strade e delle categorie illuminotecniche di ingresso per l'analisi dei rischi (descritti all'articolo 8).

A un'autostrada extraurbana (tipo strada A1) con limiti di velocità compresi fra 130 km/h e 150 km/h è assegnata, ad esempio, la categoria illuminotecnica di ingresso M1.

A una strada urbana di quartiere (limite di velocità 50 km/h) è assegnata la categoria illuminotecnica di ingresso M3.

Il progetto, redatto in conformità alla Norma UNI 11630. La norma ricorda (Articolo 16) che in caso di adozione delle categorie illuminotecniche di tipo M, il progettista deve allegare anche i valori di illuminamento calcolati nei punti di griglia usati per il calcolo del valore medio della luminanza del manto stradale.

Completano la norma:

- Appendice A (normativa) "illuminazione delle intersezioni stradali";
- Appendice B (normativa) "Caratteristiche di riflessione delle pavimentazioni stradali";
- Appendice C (normativa) "Caratteristiche delle strade ai fini illuminotecniche";
- Appendice D (normativa) "Sistemi di illuminazione adattivi";
- Appendice E (informativa) "Linee guida per l'illuminazione delle piste ciclabili e dei marciapiedi".

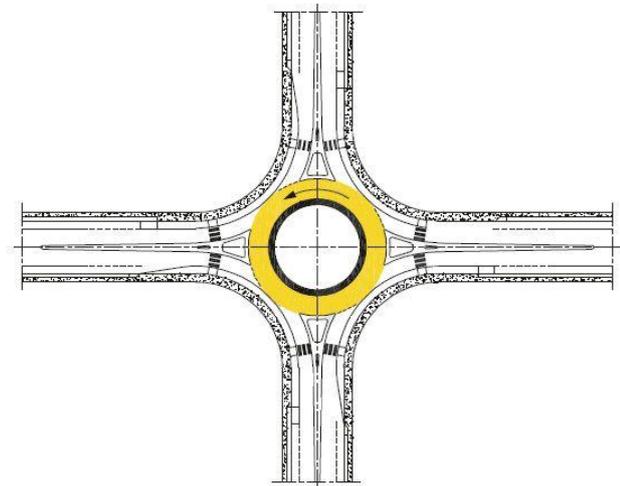


Figura 2: Esempio di intersezione a rotatoria con indicazione della zona di studio

Dati fotometrici di lampade e apparecchi di illuminazione

Norma UNI EN 13032 "Misurazione e presentazione dei dati fotometrici di lampade e apparecchi di illuminazione".

- Parte 1: Misurazione e formato di file.
- Parte 2: Presentazione dei dati per posti di lavoro in interno e in esterno.
- Parte 3: Presentazione dei dati per l'illuminazione di emergenza dei luoghi di lavoro;
- Parte 4: Lampade, moduli e apparecchi di illuminazione a LED;

– Parte 5: Presentazione dei dati per apparecchi di illuminazione utilizzati per illuminazione stradale.
Illuminazione di evacuazione nelle gallerie stradali

La Norma UNI EN 16276 contiene le prescrizioni per l'illuminazione di evacuazione nelle gallerie stradali e autostradali di lunghezza superiore a 500 m e con un traffico medio giornaliero su base annua (AADT – Annual Average Daily Traffic) maggiore di 500 veicoli. Le prescrizioni, abbinata a quelle contenute nella Norma UNI 11095, specificano i livelli di illuminazione e le disposizioni generali per gli impianti di illuminazione di evacuazione, necessari in caso di incidente per la sicurezza delle persone che transitano in galleria.

Come indicato all'articolo 4, in circostanza di emergenza, l'illuminazione deve fornire:

- guida e visibilità ai conducenti per consentire l'uscita dalla galleria a bordo dei propri veicoli (illuminazione di riserva);
- guida e visibilità alle persone che abbandonano i propri mezzi per uscire a piedi dalla galleria. Le uscite di sicurezza contribuiscono a incoraggiare gli occupanti dei veicoli ad abbandonare i propri veicoli (4.3.3.1).

Prestazioni termiche aggiuntive

Dopo questa carrellata normativa terminiamo con un breve sguardo alle prestazioni termiche aggiuntive indicate nell'inchiesta pubblica.

Come indicato all'articolo 5, gli apparecchi di illuminazione per gallerie con prestazione termica aggiuntiva sono progettati per garantire l'emissione di luce nel primo periodo a seguito dell'inizio di un incendio. La temperatura cui è richiesta la resistenza al calore dipende dal luogo di installazione dell'apparecchio nella galleria.

La verifica può essere fatta con due modalità:

- Metodo 1: Modalità di prova 1 e valutazione dei risultati (metodo semplificato);
 - Metodo 2: Modalità di prova 2 e valutazione dei risultati (metodo di riferimento).
- Il metodo semplificato (Metodo 1) può essere utilizzato quando, dopo l'esposizione al calore, l'apparecchio di illuminazione non mostra deformazioni alle ottiche e al sistema di fissaggio tali da determinare una riduzione significativa del flusso luminoso emesso.

In particolare, la prova confronta il valore flusso luminoso dell'apparecchio di illuminazione, misurato in condizioni normali (ovvero a temperatura ambiente), e il valore misurato nel periodo di funzionamento all'interno della camera di prova termica.

La temperatura della camera di prova è:

- 80°C per gli apparecchi da installare ad altezze non superiori a 1,8 m;
- 150°C per gli apparecchi da installare ad altezze superiori a 1,8 m.

Il Metodo 2, invece, è utilizzato quando non è possibile misurare correttamente la quantità di luce emessa dall'apparecchio illuminante con il Metodo 1 a causa della deformazione delle ottiche. Anche per questa prova si procede con il confronto fra il flusso luminoso dell'apparecchio di illuminazione, misurato nelle condizioni normali (temperatura ambiente) e il valore del flusso luminoso misurato dopo essere stato sottoposto alla prova.

In accordo alla norma UNI EN 13032, le misure sono eseguite con un goniometro (vedere pubblicazione CIE 121 "The Photometry and Goniophotometry of Luminaires") o con sfera integratrice (vedere pubblicazione CIE 84 "Measurement of Luminous Flux") e con l'apparecchio installato sullo stesso supporto e nella stessa posizione di funzionamento.

L'Allegato A (informativo), infine, riporta le curve di sollecitazione termica dei componenti della galleria a seguito della combustione di idrocarburi.

Le curve nominali tempo/temperatura per le varie esposizioni riportate nell'Appendice sono:

- Curva Cellulosa ISO 834;
- Curva Idrocarburi HC (NTC 2008);
- Curva degli idrocarburi modificata;
- Curve RABT ZTV;
- Curve RWS (Rijkswaterstaat).

UNA VALANGA DI NOVITÀ NORMATIVE

Dal punto di vista normativo, il mese di febbraio è stato accompagnato da una serie di novità che riguardano gli impianti di produzione, i mobili elettrificati, gli impianti elettrici di potenza con tensioni nominali superiori a 1 kV in corrente alternata (1,5 kV in corrente continua) e gli Impianti via cavo per segnali televisivi.

Sul fronte della generazione, la Norma CEI 8-1, fornisce termini e definizioni da applicare alla generazione da fonti rinnovabili integrata al sistema elettrico. Fra queste, secondo la norma, alcune fonti rinnovabili che presentano energia primaria disponibile in modo continuo e utilizzano un generatore rotante sono accomunate alle fonti di generazione convenzionali ovvero, si applicano le stesse condizioni e termini. Le fonti in questione sono l'energia idroelettrica e l'energia da biomassa. Un'altra importante novità per la generazione elettrica è l'abrogazione, con decorrenza 1° marzo

2022, della Norma CEI 11-20 "Impianti di produzione di energia elettrica e gruppi di continuità collegati a reti di I e II categoria". La quarta edizione della Norma CEI 11-20 risale al mese di agosto 2000, definiva i criteri di installazione per gli impianti di produzione di energia elettrica diffusi, in corrente alternata, funzionanti in isola o in parallelo con sistemi di I e II categoria.

Contestualmente la Norma CEI 11;Ab:2022-02 abroga e le varianti V1 (0224), V2 (2007) e V3 (2010) della Norma CEI 11-20 e la terza edizione della Norma CEI 11-32:2000-08 "Impianti di produzione di energia elettrica connessi a sistemi di III categoria". La Norma 11-32 si applicava agli impianti che convertono qualsiasi forma di energia in energia elettrica e definiva le caratteristiche fondamentali dei componenti, i requisiti minimi dei servizi di rete e i criteri di collegamento alla rete di III categoria, in regime di libero accesso al sistema elettrico nazionale. Contestualmente, sono abrogate anche le varianti V2 (2007) e V3 (2009) che si applicava agli impianti di produzione eolica, variante che aveva già sostituito la variante V1 (2006).

Per quanto riguarda i componenti elettrici, la Guida CEI 34-192:2022-02 "Guida all'applicazione delle Norme per i mobili elettrificati forniti come prodotto" si applica ai mobili e complementi d'arredo quali armadi, scaffali, vetrine, mobili da cucina, specchiere, letti, poltrone, ecc. provvisti di parti elettriche. Le indicazioni si applicano sia a livello di prodotto integrato che di prodotto applicato, con le relative connessioni elettriche alla rete di alimentazione fissa o alimentate da un'altra sorgente di alimentazione elettrica. Lo scopo è fornire le indicazioni per l'identificazione delle Norme da applicare per la valutazione della sicurezza elettrica del mobile come prodotto finito e fornito al mercato come tale.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici di potenza con tensioni nominali superiori a 1 kV in corrente alternata e 1,5 kV in corrente continua, il CEI ha pubblicato la Norma CEI EN IEC 60071- 1 "Coordinamento dell'isolamento – Parte 1: Definizioni, principi e regole" (classificazione CEI 28- 5). La norma sostituisce l'edizione del mese di giugno 2008, che rimane applicabile fino al 12 settembre 2022. La nuova edizione specifica la procedura per la scelta delle tensioni nominali di tenuta per l'isolamento fase-terra, fase-fase e longitudinale dell'apparecchiatura e delle installazioni di questi sistemi, fornisce gli elenchi delle tensioni normalizzate di tenuta da cui sono scelte le tensioni di tenuta nominali. Questa scelta deve essere associata, al solo scopo del coordinamento dell'isolamento, alla tensione più alta per l'apparecchiatura.

Per i sistemi e le apparecchiature audio, video, multimediali e gli apparati ricetrasmittenti per la radiocomunicazione, infine, si segnala la pubblicazione della Norma CEI EN 60728-13-1:2022-02 "Impianti via cavo per segnali televisivi, segnali sonori e servizi interattivi – Parte 13-1: Espansione della larghezza di banda per segnali di radiodiffusione televisiva negli impianti FTTH", classificazione CEI 100-192. Questa edizione sostituisce completamente l'edizione del mese di febbraio 2014.

In particolare, la norma descrive un impianto FTTH (fibra ottica fino a casa) per espandere la trasmissione del segnale di radiodiffusione a banda larga dai soli servizi CATV, verso la CATV con aggiunta la radiodiffusione satellitare (BS), oltre ai servizi satellitari di comunicazione (CS) ed anche vari altri segnali come i servizi dati. Include, inoltre, modifiche al valore della frequenza di trasmissione, ampliata al fine di ottenere la ricezione del segnale satellitare con il servizio video 4 K (la nuova frequenza di trasmissione su FTTH sarà a 3 300 MHz) e un caso di modulazione ad alta complessità come 16 APSK e 32 APSK, aggiunto per avere corrispondenza con la trasmissione del servizio video 4 K.



FISCALE

FISCALE

APPROVATI I MASSIMALI DI COSTO PER I BONUS EDILIZI

Decreto Ministero della Transizione Ecologica 14.02.2022 (G.U. N. 63 del 16.03.2022)

Massimali di costo unitario per bonus edilizia: il 'prezzario MiTE 2022' con la tabella PDF di tutti i nuovi tetti di spesa

Publicato in Gazzetta 63 del 16-03-2022 il decreto MiTE 14 febbraio 2022 con i massimali per gli interventi di efficientamento energetico (Superbonus e altri bonus). Nello specifico, il DM definisce i valori limite relativi a costi massimi specifici agevolabili ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese.

Anche se in molti lo definiscono "decreto prezzari" o "decreto prezzi", ribadiamo che si tratta di costi massimi specifici agevolabili applicabili ad alcune categorie di beni. Quando entra in vigore il nuovo decreto

Il decreto si applica agli interventi con titolo edilizio presentato a partire dal 15 aprile 2022. Per i lavori già avviati (o assentiti entro il 15 aprile) non si applica il nuovo decreto con i massimali di costo specifico.

I nuovi tetti di spesa e asseverazione di congruità

Il decreto del Ministro della Transizione Ecologica definisce i costi massimi specifici per alcune tipologie di interventi ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese sostenute, obbligatorie per il Superbonus e per gli altri bonus edilizia, secondo quanto previsto dall'articolo 119, comma 13, lettera a) e all'articolo 121, comma 1-ter, lettera b), del DL 34/2020.

Il provvedimento aggiorna i massimali individuati dal decreto requisiti ecobonus del 6 agosto 2020, sostituendo l'Allegato I con il nuovo Allegato A.

A differenza delle prime bozze circolate, il testo definitivo del decreto stabilisce che i massimali non comprendono l'IVA, i costi di posa in opera soprattutto di professionisti.

Infatti, nella parte finale del provvedimento, c'è una nota che precisa:

I costi esposti in tabella si considerano al netto di IVA, prestazioni professionali, opere relative alla installazione e manodopera per la messa in opera dei beni.

Ciò significherebbe che le voci presenti dovrebbero essere considerate in linea di principio, con le dovute eccezioni, come voci elementari (materiali) a cui sommare le spese di posa in opera e i costi accessori (v. art. analisi prezzi).

In realtà, per come sono definiti gli interventi, sembrerebbero voci legate all'intervento, piuttosto che a materiali.

Per quanto riguarda l'asseverazione, l'art. 3 comma 4 chiarisce che per le tipologie di intervento non ricomprese nell'Allegato A, l'asseverazione di cui al comma 1 certifica il rispetto dei costi massimi specifici calcolati utilizzando i prezzari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome o i listini delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura competenti sul territorio ove è localizzato l'edificio o i prezzari pubblicati dalla casa editrice DEI.

Massimali Superbonus ed ecobonus, la tabella in PDF

TIPOLOGIA DI INTERVENTO

SPESA MAX

1	Riqualificazione energetica	
	<i>Zone climatiche A, B e C</i>	
1.1	Interventi di riqualificazione energetica globale eseguiti su edifici esistenti o su singole unita' immobiliari esistenti (c. 344 l. 296/2006)	960 €/m²
	<i>Zone climatiche D, E e F</i>	
1.2	Interventi di riqualificazione energetica globale eseguiti su edifici esistenti o su singole unita' immobiliari esistenti (c. 344 l. 296/2006)	1.200 €/m²
2	Strutture opache orizzontali: isolamento coperture	
2.1	Esterno	276 €/m²
2.2	Interno	120 €/m²
2.3	Copertura ventilata	300 €/m²
3	Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti	
3.1	Esterno	144 €/m²
3.2	Interno/terreno	180 €/m²
4	Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali	
	<i>Zone climatiche A, B e C</i>	
4.1	Esterno/diffusa	180 €/m²
4.2	Interno	96 €/m²
4.3	Parete ventilata	240 €/m²

Massimali di costo PDF

Link di riferimento: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2022/03/16/22A01629/sg>

NO ALLA CEDOLARE SECCA PER IMMOBILE DI PROPRIETÀ CONDOMINIALE

Risposta FiscoOggi del 22.03.2022

Ecco il parere del Fisco: no alla cedolare secca per la locazione di immobile di proprietà condominiale ad uso abitativo

Un immobile di proprietà condominiale non può essere locato con l'opzione della cedolare secca; questa in sintesi la risposta che il Fisco (FiscoOggi) ha dato alla domanda di un contribuente:

Si chiede conferma del fatto che un condominio che affitta la portineria condominiale non possa richiedere l'applicazione della cedolare secca, anche quando il locatario è una persona fisica che utilizza l'immobile come propria abitazione.

Risposta del Fisco

Il Fisco ha precisato che la possibilità di richiedere la “cedolare secca” è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell’esercizio di un’attività di impresa o di arti e professioni.

Inoltre, prosegue il Fisco, la circolare n. 26/2011 ha chiarito che per la locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale NON è possibile esercitare l’opzione per tale regime di tassazione, dal momento che vigono determinate regole in merito alla gestione della parti comuni e che, normalmente, i contratti sono stipulati e registrati utilizzando il codice fiscale del condominio. Alla luce di quanto espresso ed in riferimento al quesito posto, la risposta è negativa: i condomini non possono affittare ad uso abitativo i locali di proprietà del condominio ed utilizzare il regime di cedolare secca.

Cedolare secca

Si tratta di un nuovo regime facoltativo di tassazione dei redditi, alternativo a quello ordinario, derivanti dalla locazione per finalità abitative degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze, introdotto dall’articolo 3 del dlgs n. 23/2011 ed entrato in vigore il 7 aprile 2011.

Cos’è

Si tratta del pagamento di un’imposta sostitutiva dell’Irpef e delle addizionali, per la parte derivante dal reddito dell’immobile.

In linea generale, l’opzione per la cedolare secca consente al locatore di applicare un regime di tassazione agevolato e semplificato.

Le aliquote e le imposte sostituite

Nel caso in cui il locatore opta per l’applicazione della cedolare secca, il canone annuo di locazione annuo stabilito dalle parti sarà soggetto a tassazione con le seguenti aliquote:

- 21% per i contratti di locazione a canone libero;
- 19% per i contratti di locazione a canone concordato relativi a immobili siti nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (che sono individuati dall’art. 1, lett. a) e b) dl n. 551/1998) ed in quelli ad alta tensione abitativa.

Inoltre, verranno eliminate le seguenti imposte:

- irpef e relative addizionali regionali e comunali (nel caso in cui siano dovute);
- imposta di registro dovuta sulla registrazione;
- imposta di bollo (applicata su due copie del contratto di locazione e pari ad euro 16,00 ogni 100 righe o frazione di esse);
- imposta di registro e bollo sulle risoluzioni e proroghe del contratto quando alla data della risoluzione anticipata sia in corso l’annualità per la quale è esercitata l’opzione per la cedolare secca;
- venga esercitata l’opzione per la “cedolare secca” per il periodo di durata della proroga. Tuttavia, l’opzione al regime della cedolare secca non fa venire meno l’obbligo di registrazione del contratto di locazione e di dichiarazione del reddito corrispondente nella dichiarazione dei redditi.

Inoltre, per il periodo di durata dell’opzione:

- il conduttore non è più tenuto al versamento dell’imposta di registro sul contratto di locazione concluso;
- per il locatore è sospesa la facoltà di chiedere l’aggiornamento del canone, anche se detta facoltà è prevista nel contratto di locazione. A tal fine, il locatore è tenuto a comunicare preventivamente con lettera raccomandata al conduttore l’intenzione di esercitare l’opzione e la rinuncia all’aggiornamento del canone.

Soggetti beneficiari

Possono optare per il regime della cedolare secca:

- le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l’immobile nell’esercizio di attività di impresa o di arti e professioni;
- chi si avvale del regime delle locazioni brevi.

Immobili ammessi alla cedolare secca

L’opzione può essere esercitata per:

- unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l’A10 – uffici o studi privati) locate a uso abitativo;

- le relative pertinenze;
- i contratti di locazione di tipo strumentale stipulati nel 2019 (grazie alla legge di Bilancio 2019). I locali commerciali devono essere classificati nella categoria catastale C/1 e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze.

Link di riferimento: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/cedolare-secca-sugli-affitti-valida-casa-del-portiere>

AGEVOLAZIONI FISCALI PER ISOLAMENTO TETTI “NON DISPERDENTI “

Nota ENEA del 07.03.2022

Nuova nota ENEA: ecco perché l’isolamento del tetto non disperdente è agevolabile solo se non si esegue la coibentazione del solaio sottostante

Dopo la nota di settembre 2021, ENEA torna sulla questione delle coperture non disperdenti e chiarisce le motivazioni che hanno portato all’attuali disposizioni.

In estrema sintesi: si all’isolamento del tetto non disperdente (ad esempio la copertura di un sottotetto non riscaldato), ma solo se sussistono 2 condizioni:

1. si raggiunga già il 25% dell’isolamento della superficie disperdente in altro modo;
2. non si isola il solaio sottostante (quello orizzontale – disperdente – del sottotetto).

Ma andiamo con ordine e ripercorriamo tutta la storia del tetto non isolato, fino agli ultimi chiarimenti.

Legge di Bilancio 2021 e il tetto non disperdente

Nella prima formulazione del Superbonus (2020), il solaio di copertura, se non disperdente, non poteva godere dell’agevolazione fiscale.



Il principio era ovvio: sono agevolabili tutti i lavori di isolamento termico eseguiti su superfici disperdenti; ricordiamo che per superfici disperdenti si intendono le superfici che separano un ambiente riscaldato da:

- esterno;
- terreno;
- altro ambiente non riscaldato.

Superficie disperdente

Il concetto di superficie disperdente è semplicissimo: una superficie è disperdente se separa un ambiente caldo da uno freddo.

In particolare, secondo la definizione riportata nel decreto “requisiti minimi” del 26/06/2015, art.2, comma 2, lettera a):

si intende per “superficie disperdente S (m2): superficie che delimita il volume climatizzato V rispetto all’esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione”



Tetto non disperdente

La legge di Bilancio 2021 ha introdotto una importante novità: dal 2021 è possibile fruire del Superbonus anche per gli interventi di isolamento termico del tetto non disperdente.

In particolare, l'articolo 1, comma 66, lettera a) della legge di bilancio 2021, ha aggiunto il seguente periodo al c1 lettera a dell'art. 119 del DL 34/2020:

Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

La disposizione è estremamente chiara e manifesta l'intenzione di estendere il beneficio. Ovviamente, seppur isolato, un tetto del genere è sempre una superficie non disperdente e di conseguenza non rientra nel calcolo per discernere il tipo di intervento ai fini del decreto requisiti minimi (ossia riqualificazione energetica, ristrutturazione importante di secondo livello o ristrutturazione importante di primo livello).

I primi dubbi applicativi, invece, erano relativi al fatto che tale superficie andasse considerata o meno nel calcolo della percentuale per accedere al Superbonus: ricordiamo, infatti, che il comma 1 a) prevede che l'intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate debba interessare l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio.

Tali dubbi sono stati sciolti proprio dall'ENEA, che ha definito tali superfici "POND" (ossia Pareti Orizzontali – o inclinate – NON DISPERDENTI) e ha precisato che non devono rientrare nel conteggio delle superfici opache da isolare nella misura di almeno il 25% della superficie lorda disperdente, ai fini dell'accesso al Superbonus.

In pratica, occorre raggiungere prima l'isolamento del 25% della superficie e poi procedere con l'isolamento del tetto non disperdente.

Le novità di settembre su Superbonus e tetto non disperdente

Il 31 agosto scorso l'ENEA ha pubblicato sul proprio portale il seguente messaggio:

“A seguito di alcuni chiarimenti interpretativi avuti con il Ministero della Transizione Ecologica, si comunica quanto segue:

- le spese relative ai lavori trainati eseguiti sulle parti private, anche se parzialmente conclusi, possono essere inserite negli stati avanzamento lavori;
- le spese relative ai lavori di coibentazione di una copertura (tetto) non disperdente sono ammissibili quando non si esegue contemporaneamente la coibentazione del solaio sottostante”

Per approfondire il primo punto, ti rimando a questo articolo.

Quindi, a partire da settembre non sarà possibile usufruire del Superbonus per il tetto non disperdente se si esegue già l'isolamento del solaio sottostante disperdente.

AGGIORNAMENTO DEL 10 settembre 2021

In considerazione della comunicazione ENEA, si potrebbero configurare seguenti scenari:

1. si isola SOLO il tetto non disperdente, usufruendo dell'agevolazione del 110%, senza considerare tali superfici nel calcolo del 25% per l'accesso al Superbonus, NON si isola il solaio sottostante (NB: i valori di trasmittanza del tetto devono comunque essere inferiori ai valori limite della Tabella 1 Allegato E);

2. si isolano entrambe le superfici con le seguenti implicazioni:

- Superbonus 110% per l'isolamento termico del solaio sottostante disperdente;
- non ammissibilità del tetto non disperdente al Superbonus 110%.

Secondo la mia interpretazione, non condivisa da tutti, nel secondo caso è comunque ammissibile il bonus 50% per i lavori di isolamento del tetto non disperdente, contabilizzandoli distintamente rispetto a quelli che usufruiscono del Superbonus. Attendiamo chiarimento ufficiali al riguardo.

AGGIORNAMENTO dell'8 marzo 2022

Nuovo chiarimento sui tetti non disperdenti

Il nuovo aggiornamento ripercorre un po' la storia delle coperture non disperdenti, ma non aggiunge novità particolari.

Ecco il testo.

Chiarimento sui tetti non disperdenti

SuperEcobonus - art. 119, comma 1, lettera a) del D.L. 34/2020 e successive modificazioni - "decreto rilancio"

Secondo la definizione riportata nel decreto 26/06/2015 "requisiti minimi" art.2, comma 2, lettera a) si intende per "superficie disperdente S (m²): superficie che delimita il volume climatizzato V rispetto all'esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione";

La legge di bilancio 2021 - ha modificato la lettera a) del comma 1 dell'art. 119 del decreto 34/2020 "decreto rilancio" nel seguente modo:

a. interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

Per non mettere in crisi il concetto di "superficie disperdente" da anni consolidato e applicato all'interno della definizione del "Rapporto di forma S/V", da cui hanno dipeso nel tempo i limiti massimi ammissibili dei coefficienti volumici di dispersione termica, l'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale, il parametro H't, e le definizioni di ristrutturazione importante di 1° e 2° livello, l'interpretazione della nuova formulazione della lettera a) del comma 1 dell'art. 119 del "decreto rilancio", di concerto con MITE, è stata la seguente:

"Può accedere al Superbonus l'intervento di coibentazione del "tetto freddo" copertura "non disperdente" POND a condizione che si coibenti più del 25 della superficie lorda complessiva disperdente reale. Quindi, la superficie del «tetto freddo», che è appunto «non disperdente», non rientra nel calcolo dell'incidenza superiore al 25. L'intervento «POND» è ammissibile, soltanto se si esegue l'intervento trainante di cui al comma 1 lett a)." (vedi a pag. 33 della documento ENEA "Guida all'utilizzo del Portale SuperEcobonus");
<https://www.energiaenergetica.enea.it/component/jdownloads/?task=download.send&id=499&Itemid=101>

In base a questa interpretazione è stato aggiornato il sito ENEA "asseverazioni".

L'interpretazione è stata condivisa e ripresa nella "Risposta n. 247 del 14/04/2021 dell'Agenzia delle entrate - pagg. 6 e 7":

"Si rileva infine che per effetto della modifica apportata al comma 1 del citato articolo 119 da parte della legge di bilancio 2021, nell'ambito degli interventi "trainanti" - finalizzati all'efficienza energetica ammessi al Superbonus - rientrano anche gli interventi per la coibentazione del tetto «senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente» (cfr. articolo1, comma 66, lettera. a), n. 2), della legge n. 178 del 2020). Pertanto, a seguito della modifica normativa sopra riportata riferibile all'ambito applicativo della norma e, nel presupposto che la condizione di intervenire su più del 25 per cento della superficie disperdente sia raggiunta con la coibentazione delle superfici che, nella situazione ante intervento, delimitano il volume riscaldato verso l'esterno, vani freddi o terreno, si ritiene che, con riferimento al caso di specie, possano rientrare nel Superbonus anche gli interventi di coibentazione del tetto prospettati dall'Istante."

Una ulteriore riflessione, di concerto con il MITE, ha portato alla nota del 31/08/2021:

"2) le spese relative ai lavori di coibentazione di una copertura (tetto) non disperdente sono ammissibili quando non si esegue contemporaneamente la coibentazione del solaio sottostante."

La coibentazione del tetto non disperdente è di scarsa efficacia. La trasmissione del calore verso l'esterno viene calcolata considerando un doppio passaggio: dall'ambiente caldo all'ambiente freddo e da questo verso l'esterno (coefficienti b₁, della norma UNI EN 11300-1). Conserva, tuttavia, una certa validità quando non è possibile intervenire all'estradosso dell'ultimo solaio o meglio ancora quando si recupera il sottotetto.

Nota ENEA coperture non disperdenti

L'ENEA, nella parte finale della nota, chiarisce che la coibentazione del tetto non disperdente è di scarsa efficacia. La trasmissione del calore verso l'esterno viene calcolata considerando un doppio passaggio: dall'ambiente caldo all'ambiente freddo e da questo verso l'esterno (coefficienti btr della norma UNI EN 11300-1). Conserva, tuttavia, una certa validità quando non è possibile intervenire all'estradosso dell'ultimo solaio o meglio ancora quando si recupera il sottotetto. Per questo, dunque, le spese relative ai lavori di coibentazione di una copertura (tetto) non disperdente sono ammissibili quando non si

esegue contemporaneamente la coibentazione del solaio sottostante.

Per conoscere tutti i dettagli sui bonus edilizia, ti consiglio 2 strumenti utilissimi:

- la tabella in pdf sui bonus edilizia;
- il software per la gestione dei bonus edilizia da usare gratuitamente per 7 giorni.

Link di riferimento: https://www.energiaenergetica.enea.it/images/detrazioni/Avvisi/Nota_tetti_non_disperdenti.pdf



LL.PP.

LL.PP.

COMPENSAZIONE PER AUMENTO PREZZI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

Delibera ANAC del 08.02.2022 N.63

L'Anac chiarisce: c'è tempo fino all'approvazione del collaudo dell'opera per chiedere la compensazione per l'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione

Al fine di fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi di alcuni materiali da costruzione verificatisi nel primo semestre dell'anno 2021, dovuti alla situazione pandemica ed all'aumento della richiesta grazie agli incentivi in edilizia, il Governo ha introdotto alcune misure, decreto Sostegni-bis, per porre rimedio al problema (vedi articolo: Sostegni-bis: in Gazzetta la compensazione per l'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione"). Prime tra tutte la compensazione, ossia un meccanismo volto a garantire alle imprese appaltatrici di opere pubbliche un sostegno straordinario e temporaneo per fare fronte all'aumento dei prezzi, al fine di assicurare il giusto equilibrio contrattuale ed evitare ritardi nella realizzazione di dette opere.

A seguito di una richiesta di parere da parte di un Istituto di valenza nazionale in merito all'applicazione dell'art. 1-septies del dl n. 73/2021 (decreto Sostegni-bis), laddove fa espresso riferimento ai "contratti in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto", l'Anac ha fornito opportuni chiarimenti nella delibera n. 63 dell'8 febbraio 2022.

Gli aiuti previsti dal decreto vanno riconosciuti anche a lavori terminati, a condizione che la stazione appaltante non abbia ancora approvato l'atto di collaudo o il certificato di regolare esecuzione; questo, in sintesi, quanto espresso dall'Autorità a seguito di una richiesta di parere.

Delibera n. 63 dell'8 febbraio 2022

Un valido chiarimento circa l'applicazione decreto Sostegni-bis, recante "Misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali", convertito con modificazioni dalla legge n. 106/2021, arriva dall'Anac con la delibera in esame.

Nello specifico, la questione sollevata riguarda l'applicabilità della suddetta norma ad un appalto per il quale, alla data di entrata in vigore (25 luglio 2021) della legge n. 106/2021, sia stato già emesso il certificato di regolare esecuzione e disposto il pagamento della rata di saldo.

Compensazioni caro materiali, il caso

Un Istituto di valenza nazionale rappresenta che, nell'ambito di un appalto relativo ad alcuni inter-

venti di riqualificazione degli impianti elettrici primari (quadro elettrico di bassa tensione e del locale gruppo elettrogeno), l'appaltatore ha avanzato, in data 4 agosto 2021, una richiesta di compensazione.

Tale istanza viene respinta dalla stazione appaltante in quanto alla data di entrata in vigore della legge n. 106/2021, ossia il 25 luglio 2021, l'appalto deve ritenersi concluso a tutti gli effetti di legge, vista l'emissione del certificato di regolare esecuzione (emesso in luogo del collaudo in relazione all'importo dei lavori), per il quale il Codice non dispone la provvisorietà come per il collaudo.

D'altro canto, invece, l'appaltatore sostiene che il contratto è da ritenersi ancora in corso a tale data, perché il certificato di regolare esecuzione è stato emesso il 21 maggio 2021 con carattere provvisorio e alla suddetta data del 25 luglio 2021 non c'è stato alcun provvedimento di approvazione del certificato da parte della stazione appaltante.

Quesito circa l'applicabilità della compensazione

Alla luce di tutto quanto sopra espresso, l'istante chiede all'Anac di chiarire se è applicabile la compensazione prevista dal dl n. 73/2021 ad un appalto di lavori per il quale, alla data di entrata in vigore del decreto stesso:

- i lavori sono già terminati;
- il certificato di ultimazione lavori, il certificato di regolare esecuzione sono già stati emessi;
- la rata di saldo è stata liquidata.

Parere dell'Anac

L'Anac fornisce parere favorevole all'appaltatore: è possibile accedere agli aiuti del decreto Sostegni-bis, previsti per contrastare l'aumento dei materiali da costruzione, anche se i lavori sono terminati; condizione necessaria è che la stazione appaltante non abbia ancora approvato l'atto di collaudo o il certificato di regolare esecuzione.

Infatti, ha spiegato l'Autorità, l'emissione del certificato di collaudo da parte del collaudatore non determina la chiusura del contratto tra le parti, fino ad approvazione da parte del committente; il collaudo diventa definitivo per approvazione espressa. L'approvazione può anche essere tacita e avviene due anni e due mesi dopo l'emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Quanto espresso per il certificato di collaudo vale anche in considerazione del certificato di regolare esecuzione che in determinati casi (trattandosi di appalto di valore inferiore a 1.000.000) sostituisce il collaudo.

Infine, l'Anac ha concluso che l'interpretazione ampia della norma sembra coerente con la ratio del Decreto Sostegni bis, volto a garantire alle imprese appaltatrici un meccanismo di sostegno straordinario e temporaneo per fare fronte all'aumento dei prezzi, e con la Legge di bilancio 2022 che, per aiutare ulteriormente le imprese operanti nel settore dei contratti pubblici, ha previsto l'estensione a tutto il 2021 dei meccanismi di compensazione previsti dal Sostegni bis.

Decreto compensazioni

Il provvedimento del ministero delle Infrastrutture rileva l'aumento dei prezzi medi, per l'anno 2020, dei principali materiali da costruzione, nonché le variazioni percentuali superiori all'8%, dei prezzi dei materiali da costruzione più significativi, verificatesi nel primo semestre dell'anno 2021, rispetto ai prezzi medi rilevati con riferimento all'anno 2020.

Sulla base del decreto, gli operatori economici titolari di contratti pubblici potranno chiedere alle stazioni appaltanti la compensazione per i maggiori costi sostenuti a seguito degli aumenti, indicando la quantità dei materiali impiegati.

Le stazioni appaltanti dovranno provvedere al pagamento dei relativi oneri.

Le misure di compensazione

Ai sensi del decreto Sostegni bis, le stazioni appaltanti possono provvedere alle compensazioni utilizzando:

- fino al 50% delle risorse accantonate per gli imprevisti nel quadro economico di ogni intervento;
- le somme derivanti dai ribassi d'asta per cui non sia prevista un'altra destinazione;
- le somme residue relative ad altri interventi ultimati, di competenza della stessa Stazione Appaltante, per i quali siano stati eseguiti il collaudo ed emanati i certificati di regolare esecuzione.

Nel caso in cui le risorse non bastino, si può utilizzare il Fondo per l'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione.

Ricordiamo che il Fondo istituito dal decreto Sostegni bis con una dotazione iniziale di 100 milioni di euro, è stato arricchito con altri 100 milioni dalla legge di Bilancio 2022 e sono in arrivo altri 150 milioni di euro per effetto del decreto Energia.

Le condizioni per la compensazione

Per il riconoscimento della compensazione sono previste le seguenti condizioni:

- la compensazione deve riguardare i contratti in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della legge n. 106/2021;
- la compensazione è riconosciuta per variazioni percentuali in aumento o in diminuzione dei singoli prezzi dei materiali da costruzione, superiori all'8%, verificatesi nell'anno 2021 e rilevate con decreto del MIMS;
- l'appaltatore è tenuto a presentare apposita istanza alla stazione appaltante con le modalità indicate nella circolare MIMS del 25 novembre 2021.

Link di riferimento: https://www.anticorruzione.it/documents/91439/2664634/Parere+sulla+normativa+n.+63+dell_8+febbraio+2022+-+AG+1-2022.pdf/77089d5d-ec11-4bf5-952a-348d084bad10?t=1645539942807

AFFIDAMENTI DIRETTI SOPRA SOGLIA

Delibera ANAC del 23.02.2022 N. 95

Il parere dell'Anac in un caso di impropria applicazione del decreto Semplificazioni, con affidamento diretto al di sopra del limite

Progetto a base d'asta inadeguato e contributi statali per la messa in sicurezza del territorio contro il rischio idrogeologico destinati, invece, a lavori di modesta entità (come la realizzazione di cunette in alcune strade di campagna e il rifacimento del piazzale del cimitero): questo quanto evidenziato dall'Anac nella delibera n. 95/2022, al termine di un'istruttoria.

In particolare, l'Autorità sottolinea un'impropria applicazione del decreto Semplificazioni che consente alle stazioni appaltanti di ricorrere all'affidamento diretto per servizi e forniture, compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, per un importo inferiore a 75.000 euro.

Il Comune ha, invece, affidato direttamente due incarichi professionali (per la progettazione definitiva ed esecutiva e per la redazione dello studio geologico) per un importo totale di 83.000 euro, quindi al di sopra del limite di legge, suddividendo gli incarichi con due distinte gare di appalto, in modo da mantenere il valore dei medesimi al di sotto della soglia entro la quale è ammesso l'affidamento diretto.

Delibera n. 95/2022

Il parere Anac è reso a seguito di un'istruttoria avviata a causa dell'esposto di una delle ditte interessate all'affidamento dei lavori.

In particolare, l'Autorità si è espressa in merito alle seguenti tematiche:

- soglia di applicazione affidamento diretto servizi di ingegneria e architettura;
- adeguatezza e completezza della progettazione definitiva/esecutiva.

Il caso

Il Comune, con determinazioni distinte, avviava una procedura di affidamento diretto per la "progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori, la direzione dei lavori e il coordinamento della sicurezza per le fasi di progettazione ed esecuzione" e, successivamente, una procedura di affidamento diretto del servizio per la "redazione dello studio geologico ed indagini geologiche". Il tutto avveniva tramite la piattaforma telematica di negoziazione MEPA, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett a), l. 120/2020, di conversione del dl n. 76/2020 (affidamento diretto per servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e le attività di progettazione per importi inferiori a 75.000,00 euro).

Le criticità rappresentate dall'Anac

Sulla base di quanto espresso, l'Anac evidenzia i due profili di criticità.

In primo luogo si rileva una impropria applicazione dell'art. 1 comma 2 lett. a) della legge n. 120/2020 di conversione del dl n. 76 del 16.07.2020 che consente alle Stazioni Appaltanti di ricorrere all'affidamento diretto "per lavori di importo inferiore a 150.000 euro e per servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 75.000 euro".

Si rappresenta che il Comune in questione ha affidato i due incarichi professionali la cui somma degli importi supera il limite di 75.000 euro fissato dalla norma per gli affidamenti diretti.

Un secondo profilo di criticità è il seguente: l'intervento in oggetto è definito di "messa in sicurezza" e di "mitigazione rischio idrogeologico" ma, sostanzialmente, si tratta di opere di rifacimento del sottotondo e dello strato di usura, con limitate modifiche della sezione trasversale e, pertanto, solo in parte riconducibili a interventi di "messa in sicurezza" e di "mitigazione rischio idrogeologico".

Inoltre, come sottolineato dall'Anac, emerge la mancanza di un'adeguata progettazione esecutiva. I progetti non risultano pienamente conformi con le norme del codice appalti, sono approssimativi e questo aumenta il rischio di contenziosi con l'impresa esecutrice e determina anche un'incertezza del costo finale dell'intervento.

Parere dell'Anac

Ecco quanto deliberato:

- il superamento del limite di 75.000,00 euro fissato dall'art. 1 comma 2 lett. a) della legge n. 120/2020 di conversione del dl n. 76 del 16.07.2020 per gli affidamenti diretti consentiti alle Stazioni Appaltanti in materia di servizi di ingegneria e architettura;
- una corrispondenza solo parziale tra l'oggetto dell'appalto e le effettive lavorazioni da eseguire così come previste negli elaborati di progetto;
- un grado di approfondimento degli elaborati progettuali non pienamente conforme a quanto previsto dall'art. 23 comma 8 del dlgs 50/2016 in materia di progetti esecutivi.

In allegato la delibera dell'Anac.

Link di riferimento: https://www.anticorruzione.it/portal/rest/jcr/repository/collaboration/Digital%20Assets/anacdocs/Attivita/Atti/Delibere/2021/Delibera_95_2021.pdf



SICUREZZA

SICUREZZA

VIGILANZA STRAORDINARIA CANTIERI OGGETTO DI BONUS FISCALI

Nota INL - Istituto Nazionale del Lavoro N. 123 del 23.02.2022

Ispettorato del lavoro: controlli nei cantieri edili che beneficiano del Superbonus 110%, bonus ristrutturazioni e bonus facciate anche nel 2022

L'edilizia è da alcuni mesi il settore trainante per la nostra economia grazie ad eccezionali misure di agevolazione fiscale (come il Superbonus 110, ecobonus, bonus facciate), le richieste di interventi hanno avuto un incremento esponenziale.

L'intensificazione dell'attività nel settore edile impongono, d'altro canto, un aumento dei controlli finalizzati a verificare il rispetto degli adempimenti in materia di tutela della salute e della sicurezza, anche in ragione della grave situazione in tema di infortuni sul lavoro.

In continuità con la campagna straordinaria di vigilanza in edilizia avviata nel 2021 (Nota 27 agosto 2021, n. 6023), l'Istituto Nazionale del Lavoro ha disposto che tale attività di vigilanza proseguirà anche per tutto l'anno 2022. A tal riguardo, ha emanato la nota n. 1231 del 23 febbraio 2022, avente ad oggetto "110 in sicurezza" – Vigilanza straordinaria edilizia e contrasto al sommerso che preannuncia una vigilanza rafforzata per l'edilizia nei prossimi mesi.

Nota sui controlli straordinari in edilizia

Il settore edile è nel mirino dell'Ispettorato del lavoro. Il provvedimento in esame prevede, infatti, interventi ispettivi nei cantieri edili che beneficiano di agevolazioni fiscali finalizzate al recupero o al restauro delle facciate esterne degli edifici esistenti (bonus facciate), nonché agli interventi di ristrutturazione edilizia (bonus ristrutturazioni o 110%).

Obiettivo delle verifiche

Lo scopo è quello di assicurare verifiche continue e programmate su tutto il territorio nazionale per tutto il 2022, attraverso controlli indirizzati per lo più verso aziende neocostituite o riattivate a ridosso del periodo di vigenza dei bonus fiscali relativi all'edilizia.

Soggetti interessati ai controlli

La vigilanza degli ispettori sarà indirizzata in particolare alle aziende:

- che non hanno mai avuto verifiche o a quelle che riprendono l'attività dopo un lungo periodo di "fermo";
- imprese in rete;
- imprese che fanno ampio uso di distacchi transnazionali.

Saranno verificati tutti gli aspetti del rapporto di lavoro:

- instaurazione del rapporto, contratti ripetuti;
- retribuzione e contribuzione previdenziale;
- condizioni di salute e sicurezza dei lavoratori, comprese le misure previste dal protocollo anticon-tagio da Covid-19;
- la formazione e informazione dei lavoratori.

L'ispettorato raccomanda anche il controllo dei dati contenuti nelle notifiche preliminari art. 99 e alle-gato XII del testo unico dlgs n. 81 2008 sulla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, che riguardano la natura dell'opera ed il numero di lavoratori previsti nel cantiere edile.

L'INL chiarisce, inoltre, che i soggetti oggetto delle verifiche verranno selezionati attraverso:

- fondate segnalazioni/richieste d'intervento;
- un'accurata attività di intelligence basata sulle informazioni ricavabili dalle notifiche preliminari e dalle sinergie in essere con le Casse Edili;
- l'esito delle interlocuzioni in essere tra INL, Agenzia Entrate e CNCE.

Si rammenta, inoltre, l'opportunità di condividere con le ASL misure e procedure tese alla definizione di modalità operative volte ad evitare duplicazioni d'intervento e ad assicurare uniformità operativa e reciprocità delle segnalazioni.

Le attività di vigilanza in esame vedranno la partecipazione del personale militare dei Gruppi Carabi-nieri per la Tutela del lavoro e dei NIL, nonché, su obiettivi di maggiore dimensione o che presentino problematiche ulteriori, dei Comandi Provinciali dell'Arma dei Carabinieri, con il cui Comando Gene-rale si è provveduto a condividere le necessarie intese.

Nel corso delle verifiche, l'INL raccomanda di prestare particolare attenzione alle irregolarità mag-giormente riscontrate nella fase di prima attuazione della riforma normativa di cui al dl n. 146/2021 e s.m.i., ossia:

- la mancata formazione e addestramento;
- la mancata elaborazione del DVR e del POS;
- la mancata protezione da caduta nel vuoto;
- l'uso dei ponteggi.

Link di riferimento: <https://www.ediltecnico.it/wp-content/uploads/2022/02/Nota-INL-23-febbraio-2022-Con-trolli-cantieri-bonus-edilizi.pdf>



URBANISTICA

URBANISTICA

COMUNE DI LOMAZZO - VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS - CONFERENZA DI VALUTAZIONE

L'Amministrazione Comunale comunica che con riferimento al procedimento di verifica di non assoggettabilità alla VAS i relativi documenti, costituenti tali proposte, depositati presso l'UTC Comunale, sono in libera visione e pubblicati sul sito regionale SIVAS all'indirizzo e sul sito internet del Comune. I Soggetti competenti in materia ambientale possono trasmettere all'Autorità Procedente per la VAS, parere entro il giorno 02/04/2022.



Città
di Lomazzo

Piazza IV Novembre, 4 (CO)
C.A.P. 22074

UFFICIO TECNICO
URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Tel 02 96.94.1237 – Fax 02 96.77.91.46
Codice Fiscale e Partita IVA 00566590139
e mail: ediliziaprivata@comune.lomazzo.co.it

Lomazzo, 04/03/2022

Spett.le
Regione Lombardia
DIREZIONE GENERALE TERRITORIO
DELLA LOMBARDIA STRUTTURA V.A.S.
Piazza Città di Lombardia 1
20124 MILANO
territorio_protezionecivile@pec.regione.lombardia.it

Regione Lombardia
DIREZIONE GENERALE PER I BENI
CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA
LOMBARDIA U.O. TUTELA E
VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO
Piazza Città di Lombardia 1
20124 MILANO
territorio_protezionecivile@pec.regione.lombardia.it

SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER
LA PROVINCIA DI COMO
C.so Magenta 24
20124 MILANO
mbac-sabap-mi@mailcert.beniculturali.it

PROVINCIA DI COMO
SETTORE AMBIENTE E PIANIFICAZIONE
Via Borgovico 148
22100 COMO
protocollo.elettronico@pec.provincia.como.it

SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI ROVELLASCA
Piazza G. Vincenzi, 1
22069 ROVELLASCA
comune.rovellasca@pec.provincia.como.it

SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI TURATE
Via Vittorio Emanuele 2
22078 TURATE
comune.turate@pec.provincia.como.it

SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI CIRIMIDO
Viale Vittorio Veneto, 53
22070 Cirimido
comune.cirimido@pec.regione.lombardia.it

SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI BREGNANO
P.zza IV novembre 9
22070 BREGNANO -CO-
comune.bregnano@pec.provincia.como.it

SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI CADORAGO
LARGO CLERICI 1
22071 CADORAGO -CO-
protocollo@pec.comune.cadorago.co.it

SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI GUANZATE
P.zza S. D'Acquisto 1
22070 GUANZATE -CO-
comune.guanzate@pec.regione.lombardia.it

SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI ROVELLO PORRO
P.zza Risorgimento, 3
22070 Rovello Porro
comune.rovelloporro@pec.provincia.como.it

A.R.P.A LOMBARDIA
Dipartimento di Como
Via Einaudi 1
22100 COMO
arpa@pec.regione.lombardia.it

A.T.S.
Della Provincia di Como
Via Pessina 6
22100 COMO
protocollo@pec.ats-insubria.it

CONSORZIO PARCO DEL LURA
Via IV novembre 9
22071 CADORAGO -CO-
parco.lura@legalmail.it

Consorzio Lura Ambiente Spa
Via Lainate 1200
21042 Caronno Pertusella
lura-ambiente@legalmail.it

WWF sezione di Como
Vi.le G. Cesare 7

22100 COMO
wwfitalia@pec.wwf.it

LEGA AMBIENTE LOMBARDIA
vi.le Rosselli 17
22100 COMO
legambiente.lombardia@pec.cheapnet.it

ORDINE DEI GEOLOGI
Via Pirelli 29
20124 MILANO
segreteria@pec.geolomb.it

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Via Volta 62
22100 COMO
ordine.como@ingpec.eu

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
Via Volta 54
22100 COMO
oappc.como@archiworldpec.it

COLLEGIO DEI GEOMETRI
Via Recchi 2
22100 COMO
collegio.como@geopec.it

COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI
Via Vittorio Emanuele 113
22100 COMO
collegiodicomo@pec.cnpi.it

UNIONE INDUSTRIALI
ASS. PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE DI
COMO – API
Via Raimondi 1
22100 COMO
unindustriacomo@pec.confindustriacomo.it

CONFEDERAZIONE NAZIONALE
DELL'ARTIGIANATO DI COMO - CNA
Viale Innocenzo XI 70
22100 COMO
segreteria@cnacomo.it

CONFARTIGIANATO IMPRESE DI COMO
Viale Roosevelt 15
22100 COMO
info@confartigianatocomo.it

C.C.I.A.A. DI COMO
Via Parini 16
22100 COMO

camera.commercio@co.legalmail.camcom.it

CONFEDERAZIONE ITALIANA
AGRICOLTORI DI COMO
Via Morazzone 4
22100 COMO
como@cia.it

COLDIRETTI Lombardia
Via Filzi 27
20124 MILANO
lombardia@pec.coldiretti.it

ANCE
Via Briantea 6
22100 COMO
ancecomo@legalmail.it

COMANDO PROVINCIALE
VV.FF. DI COMO
Via Valleggio 15
22100 COMO
com.como@cert.vigilfuoco.it

2I RETE GAS
Via Canobbio 23
20122 MILANO
2iretegas@pec.2iretegas.it

ENEL DISTRIBUZIONE
Via Lucini 6
22100 COMO
eneldistribuzione@pec.enel.it

TELECOM ITALIA
Via Dante 80
22100 COMO
adolomnord@pec.telecomitalia.it

FERROVIENORD Spa
Piazzale Cadorna 14
20123 MILANO
ferrovienord@legalmail.it

Alla Popolazione del Comune di Lomazzo

OGGETTO: Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per la “Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Lomazzo, modifica di opere pubbliche e di interesse generale – ampliamento di attività economiche esistenti sul territorio ai sensi e per gli effetti dell’art. 13, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.– Convocazione Conferenza di valutazione .

VISTA la Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. ed i relativi criteri attuativi;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 22/09/2020, avente all'oggetto: "Avvio del procedimento relativo alla variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) (art. 13 della L.R.11 marzo 2005 n. 12), modifica di opere pubbliche e di interesse generale ampliamento di attività economiche esistenti sul territorio"

DATO ATTO che del procedimento è stata data notizia al pubblico, mediante avviso del 06/10/2020, affisso all'Albo Pretorio, e pubblicato sul portale SIVAS di Regione Lombardia oltre che sul quotidiano il "Il Giornale" .

Ai sensi della D.G.R. 27 dicembre 2007, n. 8/6420 "Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della LR 12/05" e s.m.i., della D.C.R. VIII/351 e del relativo modello procedurale e metodologico della Valutazione Ambientale Strategica,

COMUNICA

che con riferimento al procedimento di verifica di non assoggettabilità alla VAS i seguenti documenti:

- Rapporto Preliminare redatto dalla Soc. NQA Nuova Qualità Ambientale Srl
- Documenti Di Variante Parziale Al Piano Di Governo Del Territorio Vigente redatti dall'Arch. Laura Ferrari
 - 01VAR_relazione.pdf
 - 02VAR – Norme Estratto
 - 03VAR C1-1 AZZONAMENTO 2000
 - 03VAR C1-2 AZZONAMENTO 2000
 - 03VAR C1-3 AZZONAMENTO 2000
- Documenti di approfondimento per il territorio del Comune di Lomazzo del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como redatti dal Dott. Forestale Michele Cereda
 - Relazione
 - Tavola 1 – Variazione Superficie Forestale
 - Tavola 2 – Variazione in riduzione
 - Tavola 3 - Tipi Forestali
 - Tavola 4 – Assetti
 - Tavola 5 – Catasto
 - Tavola 6 - trasformazione ammesse nel PIF vigente
 - Tavola 7 - bosco nel PGT vigente
 - Tavola 8 – trasformazioni pif vigente corretto.pdf
 - Tavola 9 – il bosco nel PGT modificato
 - Tavola 10 – trasformazioni PIF adeguato a variante

sono depositati presso l'UTC Comunale e sono in libera visione negli orari di apertura al pubblico, dal giorno **04/03/2022**.

Gli elaborati costituenti tali proposte sono altresì pubblicati sul sito regionale SIVAS all'indirizzo:

<https://www.sivas.servizirl.it/sivas/#/private/home/schedaProcedimento?idProcedimento=2&idPiano=123081>

e sul sito internet del Comune all'indirizzo:

<http://www.hlserviziocloud.it/pgt/content/013133>

che, in conformità a quanto previsto dal punto 6.5 del vigente Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (Allegato 1 a) della D.g.r. 761 del

10/11/2010, nonché dal punto 6.5 del vigente Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (Allegato 1 U) della D.g.r. 3836 del 25/07/2012,

CHIEDE

ai Soggetti competenti in materia ambientale e agli Enti Territorialmente Interessati in indirizzo, di trasmettere alla scrivente Autorità Procedente per la VAS, relativo parere **entro 30 gg.** dalla pubblicazione del suddetto avviso avvenuta in data 04/03/2022 e quindi entro il giorno 02/04/2022, presso l'ufficio protocollo del Comune di Lomazzo, Piazza IV Novembre,4 – Lomazzo (CO) oppure a mezzo raccomandata AR o via PEC all'indirizzo: comune.lomazzo@pec.provincia.como.it

Inoltre, in ottemperanza alla normativa vigente sopra richiamata, d'intesa con l'Autorità competente

INVITA

I Soggetti e gli Enti in indirizzo a partecipare alla conferenza di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che si terrà il giorno:

08/04/2022 alle ore 10.30

presso la sala consiliare del Comune di Lomazzo in Piazza IV Novembre 4, nella quale saranno raccolti e discussi i pareri e contributi pervenuti.

L'AUTORITA' PROCEDENTE PER LA VAS

(Arch. Elena Sala)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Link di riferimento: <http://www.hlserviziocloud.it/pgt/content/013133>