

Circolare n. 163 del 26 Luglio 2013
di ANACI LOMBARDIA
Via D.G. Verità, n.10 – Milano
Tel. 02/39322537- Fax: 02/39310475

SOMMARIO

<i>Presentato a Milano il nuovo regolamento edilizio con importanti novità</i>	<i>Pag.1</i>
<i>Dal 15 luglio scorso partiti gli incentivi del conto termico</i>	<i>Pag.2</i>
<i>Obbligo di scarico fumi sul tetto per gli impianti installati dopo il 31 agosto</i>	<i>Pag.3</i>
<i>L'assicurazione sugli immobili in caso di calamità naturali, potrebbe diventare obbligatoria</i>	<i>Pag.4</i>
<i>Parcheggi in condominio. Con il "Decreto del Fare" riapre la strada della libera trasferibilità del vincolo pertinenziale</i>	<i>Pag.5</i>

PRESENTATO A MILANO IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO CON IMPORTANTI NOVITÀ



È stato presentato in giunta dall'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia privata, il nuovo Regolamento Edilizio per la città di Milano con importanti novità. Analizziamole in breve.

Gli interventi di riqualificazione energetica saranno premiati con un bonus di edificabilità pari al 15% della superficie già edificata senza limiti temporali; anche per gli edifici di rilevanza storico-artistica sottoposti ad interventi di efficientamento energetico, verrà posta particolare attenzione. È previsto un

piano di collaudo della staticità, da allegare al fascicolo fabbricato, con cadenze temporali che vanno dai 30 anni dalla data del primo collaudo e successivamente ogni 15 anni.

Vengono rivisitate le superfici minime da garantirsi per gli alloggi, pari ad almeno 28 mq, per le camere ad un posto letto (8 mq) e a due posti letto (12 mq) e per i bagni, per i quali unico vincolo è che riescano ad ospitare tutti gli apparecchi sanitari necessari.

Si è puntato anche al riuso e reimpiego come residenza di tutti i locali seminterrati, con quota non inferiore ad un metro dal piano stradale, purché vengano garantiti i requisiti igienico-sanitari. Nuovi provvedimenti anche per le aree dismesse e gli immobili abbandonati per i quali il proprietario verrà intimato a realizzare interventi di ripristino, recupero e messa in sicurezza; in caso contrario, l'Amministrazione interverrà in via sostitutiva applicando una sanzione, addebitandone il costo e destinando l'immobile ad un uso pubblico. Dal punto di vista amministrativo, infine, verranno dati maggiori oneri allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) attraverso una gestione unitaria dei procedimenti edilizi con la finalità di semplificare le procedure.

www.agire.tv

DAL 15 LUGLIO SCORSO, PARTITI GLI INCENTIVI DEL CONTO TERMICO



Con il D.M. 28 dicembre 2012 operativo dallo scorso 15 luglio, si è previsto uno stanziamento di circa 900 milioni di euro annui (di cui 700 per privati ed imprese e 200 per amministrazioni pubbliche), il cosiddetto Conto Termico, che permetterà di coprire il 40% della spesa sostenuta per gli interventi di conversione degli impianti, spalmabile in un arco di tempo compreso fra 2 e 5 anni. Il bonus, che ricordiamo non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali (vedi ad es. quella del 55% rimborsabile in 10 anni), varia sulla base della tipologia dell'intervento, della potenza

dell'impianto e della zona climatica.

Per poter usufruire del Conto Termico, cioè delle agevolazioni per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili e per gli interventi di efficientamento energetico di piccole dimensioni, il GSE ha previsto delle regole:

- entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori, va trasmessa al GSE la domanda compilata su apposito modulo;

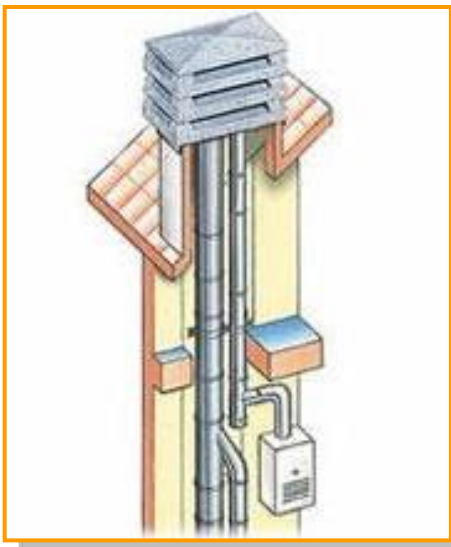
- la domanda dovrà essere corredata del documento d'identità del soggetto responsabile, della specifica relativa alla tipologia di intervento eseguito e dell'entità della spesa sostenuta;
- in caso di più interventi agevolabili, la domanda dovrà comunque essere unica.

Il GSE, dopo aver analizzato i dati inseriti, istruisce la pratica e, in caso di esito positivo, eroga l'incentivo tramite bonifico bancario rateizzato (unica rata se la spesa non supera i 600 euro). In caso di esito negativo, il soggetto richiedente ha 30 giorni di tempo per integrare la documentazione richiesta.

Le agevolazioni del Conto Termico prevedono una differenziazione fra gli interventi di riqualificazione energetica di immobili esistenti dotati di impianti di climatizzazione e gli interventi sugli impianti per la produzione di energia termica da fonte rinnovabile. Relativamente a questa seconda tipologia di agevolazione, ricordiamo che già dal 9 giugno scorso è possibile ottenere l'incentivo del Conto Energia Rinnovabili Termiche: il soggetto responsabile dell'intervento, cioè chi ha materialmente sostenuto le spese, dovrà iscriversi ai Registri del Conto Termico per via esclusivamente telematica mediante il Portaltermico, sul sito internet del GSE (Gestore Servizi Energetici).

www.agire.tv

OBBLIGO DI SCARICO FUMI SUL TETTO PER GLI IMPIANTI INSTALLATI DOPO IL 31 AGOSTO



Il Disegno di Legge di conversione del D.L. 63/2013 relativo all'efficienza energetica, ha introdotto un nuovo articolo, il 17-bis, che sostituisce il comma 9 dell'art. 5 del D.P.R. 412/1993 relativo agli scarichi degli impianti termici negli edifici. In base al nuovo articolo, gli impianti termici di nuova installazione (a partire dal 31 agosto p.v.), devono obbligatoriamente collegarsi a camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione che abbiano sbocco sopra il tetto dell'edificio, alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.

Con l'obbligo di scarico dei fumi derivanti da combustione sul tetto dell'edificio, gran parte degli immobili saranno tenuti all'installazione di canne fumarie collettive ramificate. Già il Decreto Crescita bis aveva riscritto l'art. 5 del D.P.R. 412/1993 ed in particolare il comma 9 relativo all'obbligo di sbocco sul tetto per gli impianti termici siti nei condomini.

Con la revisione, l'obbligo è diventato generale e si è allargato anche alle nuove installazioni di impianti termici (anche se al servizio delle singole unità immobiliari; alle ristrutturazioni di impianti termici centralizzati; alle ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio; alle trasformazioni da impianto termico centralizzato a

impianti individuali; agli impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato.

Tuttavia il D.L. indica anche i casi per i quali le disposizioni possono essere derogate:

- in caso di interventi di riqualificazione energetica dell'impianto termico, o in caso di mera sostituzione dei generatori di calore individuali comunque installati precedentemente alla data del 31 agosto 2013, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata, e che prevede l'adozione di generatori di calore a gas a condensazione o che, per i valori di emissioni dei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante;
- in caso di installazione di impianti termici in edifici storici sottoposti a legislazione nazionale o regionale vincolante;
- in caso di impossibilità tecnica dello sbocco per la canna fumaria a tetto, purchè certificata dal tecnico abilitato.

www.agire.tv

L'ASSICURAZIONE SUGLI IMMOBILI IN CASO DI CALAMITÀ NATURALI, POTREBBE DIVENTARE OBBLIGATORIA



È in fase di studio da parte del governo nazionale, la possibilità di rendere obbligatoria l'assicurazione sui fabbricati in caso di calamità naturali, senza che questo comporti, però, eccessivi oneri per il privato. La proposta è che la polizza sia resa obbligatoria, a carico dei cittadini, magari con il contributo delle stesse ditte costruttrici all'atto della vendita dell'immobile e, comunque, con la partecipazione dello Stato attraverso una defiscalizzazione dei premi. Premi che potrebbero risultare troppo alti nelle zone con alto rischio calamitoso e troppo basso nelle altre; anche questo punto è allo studio del governo per far

sì che non si verifichi il rischio di stipula delle polizze soltanto nelle aree a basso rischio.

È importante ricordare che la polizza contro i terremoti e le altre calamità era già stata prevista dal governo Monti, in occasione della riforma della Protezione Civile (D.L. 59/2012), ma non fu mai convertita in legge in quanto, in Parlamento, si intervenne per abolire l'art. 2 che prevedeva un regolamento di attuazione della polizza assicurativa per gli immobili privati su base volontaria al fine di *"garantire adeguati, tempestivi ed uniformi livelli di soddisfacimento delle esigenze di riparazione e ricostruzione"*.

www.agire.tv

PARCHEGGI IN CONDOMINIO. CON IL "DECRETO DEL FARE" RIAPRE LA STRADA DELLA LIBERA TRASFERIBILITA' DEL VINCOLO PERTINENZIALE



All'interno del c.d. Decreto Fare, vi è una norma che modifica la legge n. 122 del 1989, c.d. legge Tognoli, ampliando l'ambito di applicazione della disposizione, introdotta dal decreto-legge n. 5 del 2012, convertito dalla legge n. 35 del 2012, che consentirà il trasferimento dei parcheggi pertinenziali, costruiti ai sensi della medesima legge n. 122 del 1989, chiarendo che il trasferimento può riguardare *anche il solo vincolo pertinenziale*. Con questa nuova norma introdotta il trasferimento della proprietà dei

parcheggi pertinenziali, realizzati dai proprietari degli appartamenti che compongono l'edificio condominiale, da una unità immobiliare a un'altra, sempre però all'interno della stessa città, potrà riguardare *anche il solo vincolo pertinenziale*.

In buona sostanza si introduce la possibilità di scindere *la proprietà del parcheggio pertinenziale dal vincolo pertinenziale stesso*. Questo è quanto prevede la norma che modifica in tal senso l'articolo 9 della legge 122/1989 in materia di parcheggi: *la disposizione di cui al primo periodo si applica anche in caso di trasferimento del solo vincolo di pertinenzialità dei parcheggi realizzati ai sensi del comma 1*.

Effetti pratici. Con questa nuova norma la commerciabilità dei parcheggi pertinenziali realizzati su aree private si applica *anche* in caso di trasferimento del *solo vincolo di pertinenzialità*. L'odierna legge disciplina i casi in cui il proprietario dell'unità immobiliare, a cui favore è stato originariamente costituito il vincolo pertinenziale relativo al parcheggio, sia proprietario anche di altra unità immobiliare ubicata nel medesimo comune e intenda traslare il vincolo a favor e di quest'ultima. Praticamente da oggi *sarà possibile spostare il vincolo pertinenziale senza procedere all'alienazione del parcheggio visto che il proprietario delle due unità immobiliari interessate è lo stesso*. La ricaduta pratica della modifica e le possibilità commerciali che ne derivano da questa nuova norma dipenderanno solo volontà dei proprietari di utilizzare questa opportunità prevista del legislatore. Ovviamente il valore commerciale di un immobile è strettamente collegato alla esistenza o meno anche di un posto macchina. Sicuramente la norma potrebbe agevolare la vendita solo in determinati casi, ma il "posto-macchina" rimarrà sempre ambito soprattutto nelle città in cui vi è una alta densità abitativa.