IL FOGLIO

Autorizzazione del Tribunale di Treviso n. 454 del 07/08/1980

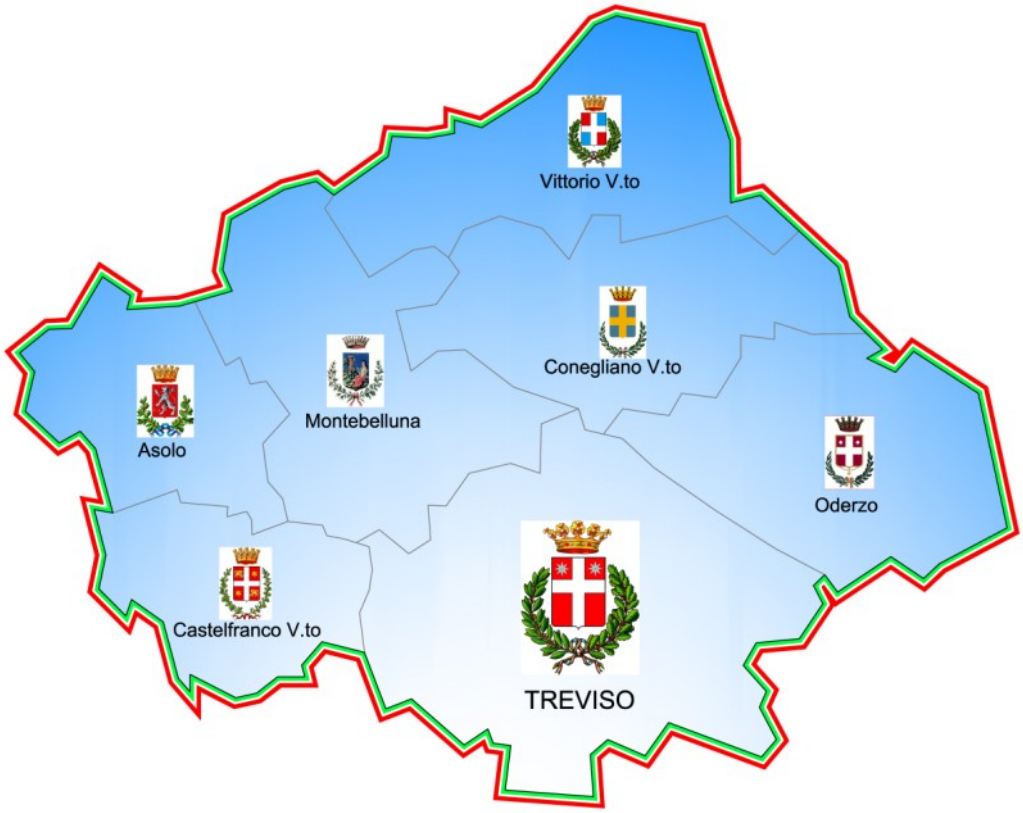
RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

Anno XXXVII n. 456 Agosto 2018

via Piave n. 15 - 31100 Treviso tel. + 39 0422 312700 fax. + 39 0422 420472
Sito web: www.geotreviso.it e-mail: ilfoglio@geometri.tv.it

Foto di copertina: L'eclissi lunare dello scorso 11 agosto è stata la più emozionante degli ultimi anni.



PRESIDENTE e DIRETTORE RESPONSABILE
Dott. Geom. Vanni Battistella

COORDINATORE STAMPA
Geom. Alberto Varago

COMPONENTI DELLA REDAZIONE CHE HANNO COLLABORATO ALLA STESURA DI QUESTO NUMERO:
Geom. Riccardo Bozzo
Geom. Massimo Cattarossi
Geom. Roberto De Cristofaro
Geom. Paolo Gazzola
Geom. Giovanna Capretta
Geom. Gabriele Perencin
Geom. Fabio Bolzan

FOTO DI COPERTINA:

Eclissi lunare completa dell'11 agosto 2018

Foto del
Sig. Corrado Mura

Sommario:

VITA DEL COLLEGIO: Nomina Presidente Onorario 3

VITA DEL COLLEGIO: Aggiornamento Registro dei Praticanti 4

FISCO E TASSE: Cessione del credito da bonus fiscale 5

NORME TECNICHE: Valutazione del rischio sismico 9

PROFESSIONE: Commento a sentenza "Pergotende" 14

EDILIZIA E TECNOLOGIA: Saie 2018 - Bologna 15

FUORI STUDIO: Un patrimonio in rovina, le vecchie pietre muoiono 16

NOMINA PRESIDENTE ONORARIO

Considerata l'esperienza maturata in 26 anni di rappresentanza del ns. Collegio, di cui 20 come principale "guida" dello stesso, nel corso della quale ha saputo tessere, instaurare e mantenere importanti rapporti istituzionali con le rappresentanze degli Ordini Professionali, Enti ed Associazioni varie, oltreché con i Collegi del Veneto e Nazionali; visto lo "storico cambiamento" della nostra locale rappresentanza istituzionale, avvenuto con le recenti elezioni di giugno; il Consiglio Direttivo nella seduta del 25 luglio 2018 e per le motivazioni succitate, ha conferito al Collega Geom. Bruno Cisterna la nomina a Presidente Onorario del Collegio Geometri di Treviso.

Nomina Presidente Onorario

dal Consiglio Direttivo

SEDUTA DEL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL **25 LUGLIO 2018**

AGGIORNAMENTO REGISTRO DEI PRATICANTI

Aggiornamento Registro dei Praticanti

a cura della segreteria del Collegio

NUOVE ISCRIZIONI n. 3

Geom. **ALESSANDRO FABRIS** di Vittorio Veneto (TV)

Geom. **SHAKTI FAGGIONATO** di Santa Lucia di Piave (TV)

Geom. **FILIPPO POL** di Villorba (TV)

ATTESTAZIONI COMPIUTA PRATICA n. 7

Geom. **MARCO BALBONI** di Godega di Sant'Urbano (TV)

Geom. **NICOLA BIANCO** di Varago di Maserada sul Piave (TV)

Geom. **ILARIO CORRO'** di Quinto di Treviso (TV)

Geom. **ALBERTO MICAGLIO** di Conegliano (TV)

Geom. **DAVIDE MORETTO** di Fonte (TV)

Geom. **ELEONORA PIAZZA** di Treviso

Geom. **GIORGIA TARRINI** di Farra di Soligo (TV)

CESSIONE DEL CREDITO CORRISPONDENTE ALLE DETRAZIONI FISCALI: SI PUO' FARE?

Cessione del credito da bonus fiscale

commento a cura del Geom. Riccardo Bozzo

Con la Circolare n. 11/E del 18 Maggio 2018 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito i metodi di applicazione della cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per interventi di efficienza energetica.
Il primo riferimento normativo in merito è definito nella Legge 28 dicembre 2015, n. 208, il quale prevede che alcuni soggetti possono cedere ai fornitori che hanno effettuato i lavori, il credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute nel 2016 per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali.
Successivamente, a decorrere dal 1° gennaio 2017, la legge 11 dicembre 2016, n. 232 ha inserito nell'articolo 14 il comma 2-sexies, ai sensi del quale, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo nonché per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, i condòmini possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione (pari, rispettivamente, al 70 o al 75 per cento delle spese sostenute) ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito.
La detrazione non può essere ceduta ad Istituti di Credito ed intermediari finanziari.
Per effetto delle modifiche, anche i soggetti che ricadono nella no tax area possono cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali oltre che ai fornitori che hanno effettuato i lavori anche ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. I soggetti che si trovano nella no tax area, inoltre, possono cedere la detrazione anche ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. La cessione è consentita purché le condizioni di incapienza sussistano nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese.
La legge di bilancio 2018 ha, infine, esteso, a decorrere dal 1° gennaio 2018, la possibilità di cedere il credito corrispondente anche alla detrazione spettante per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari confermando che:
- il predetto credito può essere ceduto ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché ad altri soggetti privati, con la facoltà per gli stessi di successiva cessione del credito, con esclusione delle banche e degli intermediari finanziari;
- il credito può essere ceduto anche alle banche e agli intermediari finanziari da parte dei soli contribuenti che ricadono nella no tax area.
La medesima legge, a decorrere dal 1° gennaio 2018, ha, inoltre, modificato l'articolo 14 prevedendo, tra l'altro:
- una nuova ipotesi di detrazione maggiorata per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, limitatamente alle zone sismiche 1, 2 e 3. La misura della detrazione è pari all'80 per cento delle spese in caso di passaggio ad una classe di rischio inferiore e all'85 per cento in caso di passaggio a due classi di rischio inferiore. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136 mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari del condominio;
- il riconoscimento delle detrazioni anche agli enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP, istituiti nella forma di società, che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" e che siano state costituite e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché alle

cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci (articolo 14, comma 2-septies).
Per agevolare l'individuazione dei citati interventi di riqualificazione energetica ammessi alla detrazione, si riportano nelle seguenti tabelle gli interventi incentivabili per i quali è possibile cedere la detrazione e le aliquote di detrazione che scaturiscono dalla legge di bilancio 2018.

INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI O SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI	ALIQUOTA DI DETRAZIONE	CESSIONE DEL CREDITO	CESSIONARI
SERRAMENTI E INFISSI	50%	SI	Fornitori e altri soggetti privati Per i soggetti *no tax area* fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
SCHERMATURE SOLARI			
CALDAIE A BIOMASSA			
CALDAIE CONDENSAZIONE Classe A			
CALDAIE CONDENSAZIONE Classe A + sistema termoregolazione evoluto	65%	Si	Fornitori e altri soggetti privati Per i soggetti *no tax area* fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
POMPE DI CALORE			
SCALDACQUA A PDC			
COIBENTAZIONE INVOLUCRO			
COLLETTORI SOLARI			
GENERATORI IBRIDI			
SISTEMI BUILDING AUTOMATION			
MICROCOGENERATORI			

INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI	ALIQUOTA DI DETRAZIONE	CESSIONE DEL CREDITO	CESSIONARI
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICE DISPERDENTE	70%	SI	Fornitori e altri soggetti privati Per i soggetti *no tax area* fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICE DISPERDENTE + QUALITA' MEDIA DELL'INVOLUCRO	75%	SI	
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICE DISPERDENTE + RIDUZIONE 1 CLASSE RISCHIO SISMICO	80%	SI	
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICE DISPERDENTE + RIDUZIONE 1 CLASSE RISCHIO SISMICO	85%	SI	

Il Provvedimento disciplina la cessione della detrazione spettante ai sensi dei commi 2-ter e 2-sexies dell'articolo 14, stabilendo, genericamente, che il credito può essere ceduto da tutti i soggetti teoricamente beneficiari della detrazione, anche se non tenuti al versamento dell'imposta.

La possibilità di cedere la detrazione, pertanto, riguarda tutti i soggetti che sostengono le spese in questione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta.
La disposizione riguarda, inoltre, i soggetti IRES e i cessionari del credito che possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto.
Per quanto concerne, invece, i soggetti a favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito, il Provvedimento menziona:
- i fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili;
- gli altri soggetti privati, per tali intendendosi, oltre alle persone fisiche, anche i soggetti che esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, anche in forma associata (società ed enti);
- banche ed intermediari finanziari nelle sole ipotesi di cessione del credito effettuate dai soggetti che ricadono nella no tax area.
Con riferimento alla individuazione degli altri soggetti privati, la Ragioneria Generale, nel proprio parere, ha avuto modo di precisare che la cedibilità illimitata dei crediti d'imposta corrispondenti alle detrazioni potrebbe determinare di fatto l'assimilazione di tali bonus a strumenti finanziari negoziabili, con il rischio di una riclassificazione degli stessi e conseguenti impatti negativi sui saldi di finanza pubblica, immediatamente e per un importo pari al valore totale della detrazione richiesta in 10 anni.
Ciò va tenuto in debita considerazione al fine di individuare la ratio che sottende l'introduzione delle misure in oggetto, che certamente non potrebbe essere quella di determinare il prodursi dei predetti effetti negativi di finanza pubblica.
Pertanto, in adesione al parere fornito dalla Ragioneria Generale:
a) la cessione del credito prevista dai commi 2-ter e 2-sexies deve intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria;
b) per altri soggetti privati, di cui al citato comma 2-sexies, devono intendersi i soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.
La detrazione potrà essere, dunque, ceduta, a titolo esemplificativo, nel caso di interventi condominiali, nei confronti degli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali ovvero, più in generale, nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetti societari appartenenti ad un gruppo, nei confronti delle altre società del gruppo ad esclusione, tuttavia, per i soggetti diversi dai cd. no tax area, degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.
In base a quanto stabilito dal Provvedimento, inoltre, il credito non può essere ceduto da alcun soggetto alle Pubbliche Amministrazioni di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.
La normativa in esame non individua gli istituti di credito e gli intermediari finanziari esclusi dal novero dei cessionari attraverso un esplicito richiamo alla normativa relativa al settore creditizio e bancario. Si ritiene, pertanto, che tale preclusione riguardi non solo gli istituti di credito e gli intermediari autorizzati dalla Banca d'Italia all'esercizio dell'attività di concessione di finanziamenti e iscritti nell'albo previsto dall'articolo 106 del TUB (emanato con il decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385), ai quali l'ordinamento nazionale consente di erogare credito in via professionale nei confronti del pubblico nel territorio della Repubblica, ma anche tutte le società classificabili, ai fini dei conti nazionali, nel settore delle società finanziarie, i cui crediti nei confronti dello Stato inciderebbero sull'indebitamento netto e sul debito pubblico per l'importo del credito ceduto.
Risultano, quindi, esclusi dal novero dei cessionari, ad esempio, anche i Confidi con volumi di attività pari o superiori ai 150 milioni di euro, le società fiduciarie, i servicer delle operazioni di cartolarizzazione, le società di cartolarizzazione di cui alla legge 30 aprile 1999, n. 130.
A titolo esemplificativo, il credito risulta cedibile nei confronti:
- degli organismi associativi, compresi i consorzi e le società consortili di cui agli articoli

2602 e seguenti del codice civile, anche se partecipati dai soggetti classificabili, ai fini dei conti nazionali, nel settore delle società finanziarie qualora questi detengano una quota di partecipazione non maggioritaria o, più in generale, non esercitino un controllo di diritto o di fatto sull'ente partecipato o collegato;

- le Energy Service Companies (ESCO) di cui alla Direttiva 2006/32/CE del 2006 (concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazione della direttiva 93/76/CEE del Consiglio), recepita dal Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115, che all'articolo 2 individua tali organismi nella persona fisica o giuridica che fornisce servizi energetici ovvero altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica e, ciò facendo, accetta un certo margine di rischio finanziario. Il pagamento dei servizi forniti si basa, totalmente o parzialmente, sul miglioramento dell'efficienza energetica conseguito e sul raggiungimento degli altri criteri di rendimento stabiliti;

- società di servizi energetici (SSE), accreditate presso il GSE, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili, che hanno come oggetto sociale, anche non esclusivo, l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi di risparmio energetico.

Resta fermo, come detto, il divieto di cessione nei confronti di società finanziarie, ancorché le stesse facciano parte della compagine dei suddetti Organismi associativi, delle ESCO e delle SSE.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI È POSSIBILE VISIONARE IL TESTO DELLA CIRCOLARE N.11/E AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 18 MAGGIO 2018 DAL SITO:

WWW.GEOTREVISO.IT/RivistaILFOGLIO/DOCUMENTAZIONECORRELATA/AGOSTO2018

VALUTAZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Valutazione del rischio sismico

a cura del
Geom. Massimo Cattarossi

Il 28 febbraio 2017 il Ministero delle Infrastrutture, con D.M. n. 58, ha approvato le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni dando così attuazione alla legge di Bilancio 2017 (Legge n. 232/2016 art. 1, comma 2 lett. c). Le linee guida sono in vigore dal 1° marzo 2017.
Il D.M. di febbraio prevede che gli edifici vengano classificati secondo classi di rischio mutuate dal sistema di classificazione energetica. Per definire la classe di rischio occorre incrociare la classe di vulnerabilità con la pericolosità del sito in cui è localizzato l'edificio, cioè la zona sismica di appartenenza secondo l'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003.
La classificazione del rischio sismico va a definire la classe di rischio di appartenenza degli edifici esistenti, prima e dopo gli eventuali interventi antisismici.
Come nel caso della già nota ed ormai consolidata valutazione energetica (con conseguente attribuzione delle classi energetiche – APE), anche nel caso della valutazione del rischio sismico sarà possibile comprendere quali potranno essere gli interventi ed i costi per consentire alla struttura di avvicinarsi al grado di sicurezza previsto dalla norma.
Proprio in funzione della classe di rischio e della eventuale modifica della classe di appartenenza mediante interventi edilizi, è stato introdotto con la legge di bilancio 2017 il "Sisma Bonus", ovvero una forma di incentivo fiscale che "premia" gli amministratori "virtuosi" riconoscendone il vantaggio fiscale sugli interventi di efficientamento eseguiti.
Per le spese sostenute dal primo gennaio 2017 a tutto il 2021, per gli interventi antisismici in zona ad alta pericolosità sismica (zona 1 e 2), per costruzioni adibite ad abitazioni e attività produttive, spetta una detrazione fiscale IRES dei costi sostenuti fino al raggiungimento del tetto massimo di spesa.
La novità è che la detrazione è ripartita in 5 quote costanti annuali (invece che 10). Inoltre, tali disposizioni si applicano anche agli edifici ricadenti in zona 3.

Sono previsti <u>incentivi maggiori</u> nei seguenti casi:
• qualora gli interventi antisismici consentano il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore, la detrazione spetta nella misura del 70%;
• qualora gli interventi antisismici consentano il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiore, la detrazione spetta nella misura dell'80%;
• qualora gli interventi antisismici siano relativi a parti comuni di edifici condominiali e consentano il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore, la detrazione spetta nella misura del 75%;
• qualora gli interventi antisismici siano relativi a parti comuni di edifici condominiali e consentano il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiore, la detrazione spetta nella misura dell'85%;
La stessa legge di Bilancio 2017 ha previsto che fosse emanato decreto del MIT contenente le linee guida per la definizione delle classi di rischio sismico degli edifici.
Il MIT ha presentato, il 28 febbraio 2017, il decreto e le linee guida allegate e il modello di asseverazione.

<u>La procedura</u>
Il decreto correttivo del MIT (n.65 del 7 marzo 2017), all'art. 3 definisce le modalità di attestazione e i tecnici abilitati. In particolare, l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza.

Relativamente al miglioramento di classe a seguito dell'intervento, il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare:
1. la classe di rischio dell'edificio pre-intervento;
2. la classe di rischio conseguibile dell'edificio post intervento.

Le classi sismiche vanno attestate mediante opportuno modello di asseverazione.
L'asseverazione va consegnata allo Sportello Unico e anche al committente (per consentirgli di effettuare le pratiche per le detrazioni fiscali).
Il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico va allegato alla pratica edilizia da consegnare allo Sportello Unico per l'edilizia del Comune.
Inoltre, il direttore dei lavori e il collaudatore, ove nominato, devono attestare la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato.

Cos'è il rischio sismico

Il rischio sismico è la misura matematica/ingegneristica per valutare il danno atteso a seguito di un possibile evento sismico.
Il rischio sismico dipende da un'interazione di fattori. Esso è funzione di:
• pericolosità;
• vulnerabilità;
• esposizione.
In particolare è valida la relazione:

Rischio = Pericolosità x Vulnerabilità x Esposizione

ove:
• pericolosità: è la probabilità che si verifichi un sisma (terremoto atteso); è legato alla zona sismica in cui si trova l'edificio;
• vulnerabilità: consiste nella valutazione delle conseguenze del sisma; è legata alla capacità dell'edificio di resistere al sisma;
• esposizione: è la valutazione socio/economica delle conseguenze; è legata ai contesti delle comunità.

Metodi per la determinazione della classe di rischio sismico

Le classi di rischio sismico sono le seguenti:
1. classe A+ (minor rischio)
2. classe A
3. classe B
4. classe C
5. classe D
6. classe E
7. classe F
8. classe G (maggior rischio).

La determinazione della classe di appartenenza di un edificio può essere condotta secondo due metodi alternativi:
1. metodo semplificato;
2. metodo convenzionale.

Metodo semplificato
Il metodo semplificato si basa su una classificazione macrosismica dell'edificio. E' indicato per una valutazione speditiva della Classe di Rischio dei soli edifici in muratura e può essere utilizzato sia per una valutazione preliminare indicativa, sia per valutare la classe di rischio in relazione all'adozione di interventi di tipo locale.

Metodo convenzionale
Il metodo convenzionale è applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione. Esso è basato sull'applicazione dei normali metodi di analisi previsti dalle attuali NCT 20080 e consente la valutazione della Classe di Rischio della costruzione:
• sia nello stato di fatto;
• sia nello stato conseguente all'intervento progettato.

Considerazioni
In data 09/03/2017 è stato pubblicato il D.M. 07/03/2017 n. 65 di modifica dell'art.3, comma 1, D.M. n. 58/2017.

L'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, elimina il precedente riferimento esclusivo ai professionisti in possesso di una laurea in ingegneria ed architettura ed amplia la possibilità ai Geometri iscritti ai Collegi professionali di appartenenza.

Conclusioni
In conclusione, è possibile definire alcune tracce per la stesura di un progetto e la definizione di un incarico, che possa tener conto anche delle seguenti indicazioni:

- interventi che, pur mitigando significativamente il rischio, non sono ad oggi quantificabili/certificabili univocamente in termini di benefici apportati, come ad esempio un'idonea sistemazione dei controsoffitti al fine di scongiurarne la caduta in caso di sisma, ecc., sono auspicabili e auspicati ma l'attuale mancanza di procedure omogenee che ne quantifichino i contributi positivi, in termini sia di perdite (economiche) annue medie attese sia di incidenza sulla salvaguardia della vita, non ne consente al momento la trattazione in merito alle possibili spese in detrazione. Anche per questi casi, comunque, è possibile ricorrere agli sgravi fiscali minimi già previsti dalle altre misure di agevolazione;

- date le molteplici caratteristiche strutturali degli edifici esistenti, è plausibile ipotizzare ci sia una complessità dell'analisi di classe di rischio, che con molta probabilità seguirà la tipologia delle strutture differenti per età e tipologia costruttiva, anche se poi la risultanza finale sarà la media delle diverse classi di rischio dovendone attribuire una unica per l'intera struttura;

- il tecnico che andrà ad operare per l'analisi delle strutture, potrà avere tra i requisiti professionali profonda conoscenza sul tema delle strutture portanti (progettazione e direzione lavori), conoscenza nel merito dell'antincendio, e possibilmente collaborare con eventuali "memorie storiche" presenti;

- individuare la possibilità di ridefinire i subalterni (leggi come “unità immobiliare”) e quindi moltiplicare i bonus, fermo restando i massimali d’imponibile IRES;

- salvo future modifiche, saranno detraibili le spese sostenute nel periodo 01/01/2017 – 31/12/2021.

A titolo di esempio, suggerisco di prendere in considerazione e valutare quanto più sotto riportato, ovvero le indicazioni contenute nel nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Milano. Il documento che si andrà a redigere, denominato Certificazione di Idoneità Statica (CIS), appare molto più completo ed esaustivo rispetto a quanto previsto dalla ACS (Attestato di Classificazione Sismica).

Si riporta uno stralcio del nuovo Regolamento Edilizio della città Metropolitana di Milano, il quale prevede che:

• entro il 26 novembre 2019 (5 anni dall'entrata in vigore del Regolamento), tutti i fabbricati esistenti ultimati da più di 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo e non in possesso di certificato di collaudo statico, dovranno essere sottoposti a verifica e Certificazione di Idoneità Statica;
• entro il 26 novembre 2024 (10 anni dall'entrata in vigore del Regolamento), tutti i fabbricati esistenti con data di collaudo delle strutture superiore a 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo, dovranno essere sottoposti a verifica e Certificazione di Idoneità Statica.
Il Certificato di Idoneità Statica dovrà anche indicare gli elementi strutturali che potrebbero non essere idonei per le normative vigenti al momento della redazione del certificato stesso pur non inficiandone la sua regolarità.
Il certificato dovrà essere integrato da una relazione sullo stato di conservazione degli elementi strutturali secondari e degli elementi non strutturali dell’edificio:
• parapetti;
• facciate;
• tamponamenti;
• ecc.
Nel caso del mancato rilascio del Certificato di Idoneità Statica nei limiti temporali previsti viene meno l’agibilità dell’edificio o delle parti di questo non certificate.
In caso di compravendita i notai dovranno obbligatoriamente allegare tali certificazioni all'atto di vendita.

Certificato di Idoneità Statica Milano, linee guida e verifiche
Il Comune di Milano, con Determinazione del 25 novembre 2016, ha approvato le linee guida di indirizzo per la verifica dell'idoneità statica delle costruzioni esistenti nel territorio di Milano.
Il documento definisce le modalità di verifica secondo 2 livelli di indagine che corrispondono a due diversi livelli di approfondimento:
• verifiche di primo livello;
• verifiche di secondo livello.

Verifiche di primo livello
Le verifiche di primo livello fanno riferimento ad analisi di tipo qualitativo, basate sia su ispezioni visive che su valutazioni della storia e del contesto in cui l'edificio è posto.

Le verifiche di primo livello hanno come fine l'esame delle seguenti criticità:
• presenza di segnali di sofferenza;
• presenza di interventi di modifica dell'organismo strutturale;
• presenza di pericolo esterno;
• presenza di elementi accessori al rischio.

Se l'edificio passa positivamente il primo livello d'indagine si ha il rilascio del Certificato di Idoneità Statica con una validità massima di 15 anni.
Le verifiche di primo livello si svolgono eseguendo le seguenti attività:
• Analisi storico critica;
• Definizione dell'organismo strutturale primario;
• Interazione con fattori esterni indipendenti dal fabbricato;
• Sopralluoghi interni;
• Sopralluoghi esterni;
• Analisi visive dello stato generale;
• Verifiche di secondo livello.

Verifiche di secondo livello
Il secondo livello si basa su indagini sperimentali e/o analitiche che consentano di valutare e definire come intervenire sulla struttura.
Il secondo livello va effettuato quando le verifiche di primo livello non sono esaustive o evidenziano situazioni di pericolo.
Si rende quindi necessario effettuare la valutazione della sicurezza per la struttura secondo le disposizioni della norma vigente (Capitolo 8 delle NTC 2008).
Se l'edificio passa positivamente il secondo livello d'indagine si ha il rilascio del CIS che ha una validità massima di 15 anni.
La valutazione della sicurezza deve permettere di stabilire se:
• l'uso della costruzione possa continuare senza interventi;
• l'uso debba essere modificato (declassamento, cambio di destinazione e/o imposizione di limitazioni e/o cautele nell'uso);
• sia necessario procedere ad aumentare o ripristinare la capacità portante.
Il Progettista dovrà esplicitare in un'apposita relazione i livelli di sicurezza attuali o raggiunti con l'intervento e le eventuali conseguenti limitazioni da imporre nell'uso della costruzione.

COMMENTO A SENTENZA N. 646/2018

Commento a sentenza "Pergotende"

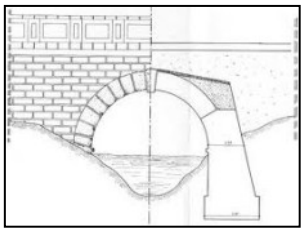
a cura del
Geom. Riccardo Bozzo

Il TAR Lombardia, con Sentenza n. 646/2018, ha definito in maniera più chiara la differenza tra pergolato e "pergotenda" e le autorizzazioni necessarie per installarli.
La differenza fra tettoia e pergolato appare riconducibile al linguaggio comune, che individua la tettoia come una struttura pensile, addossata al muro o interamente sorretta da pilastri, di possibile maggiore consistenza e impatto visivo rispetto al pergolato (normalmente costituito, quest'ultimo, da una serie parallela di pali collegati da un'intelaiatura leggera, idonea a sostenere piante rampicanti o a costituire struttura ombreggiante, senza chiusure laterali).
Quando il pergolato viene coperto, nella parte superiore (anche per una sola porzione) con una struttura non facilmente amovibile (realizzata con qualsiasi materiale), è assoggettata tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie.
Pertanto, come cita la sentenza la "pergotenda" non necessita di titolo edilizio, in quanto "l'opera principale non è, infatti, la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, con la conseguenza che la struttura (in alluminio anodizzato) si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda. Quest'ultima, poi, integrata alla struttura portante, non può considerarsi una "nuova costruzione", posto che essa è in materiale plastico e retrattile, onde non presenta caratteristiche tali da costituire un organismo edilizio rilevante, comportante trasformazione del territorio.
Al contrario, dunque, quando la copertura e/o la chiusura perimetrale presentino elementi di fissità, stabilità e permanenza, come nel caso in cui la tenda non abbia carattere retrattile, pur non potendo parlare di organismo edilizio connotante per la creazione di nuovo volume o superficie, il titolo edilizio deve ritenersi comunque necessario.
Nella fattispecie, anche per una più semplice comprensione della differenza, il TAR ha preso in esame la realizzazione di una nuova struttura in sostituzione del telaio presente, composto di cinque tubolari ortogonali alla facciata dell'edificio e alcuni trasversali, parzialmente coperto da una rete metallica coperta con dell'edera finta.
La nuova struttura è costituita da una copertura a lamelle, che possono essere ruotate per consentire il passaggio di sole e aria, ma non hanno il carattere "retrattile". La copertura, dunque, non è una tenda e non ha carattere facilmente amovibile, pur essendo incontestabile che essa sia in qualsiasi momento rimovibile, dal momento che è un elemento autonomo rispetto all'edificio che, dunque, non ne risulterebbe compromesso. La struttura, a sua volta, non ha, quindi, la mera funzione di sostegno di una tenda o di una pergola (vegetale o artificiale). Pertanto, la realizzazione di una struttura con copertura non facilmente e/o interamente retrattile necessita di pratica idonea per la realizzazione di tettoie e/o pergole.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI È POSSIBILE VISIONARE IL TESTO DELLA SENTENZA DAL SITO:

WWW.GEOTREVISO.IT/RivistaILFOGLIO/DOCUMENTAZIONECORRELATA/AGOSTO2018

SAIE 2018 – ECCELLENZA DELLA FILIERA DELLE COSTRUZIONI



Saie 2018 - Bologna

Saie 2018 (Bologna, 17-20 Ottobre 2018) è un'occasione di networking e di crescita professionale, dove scoprire l'eccellenza di tutta la filiera delle costruzioni, attraverso i percorsi dedicati ai "mercati strategici" e ai temi chiave dell'innovazione, della sicurezza sismica, della sostenibilità e della trasformazione digitale.
All'interno dei percorsi tematici sono organizzate aree per iniziative speciali e luoghi di eccellenza in cui presentare opere e "best practices" attraverso il processo di progettazione, la realizzazione, le tecnologie, i prodotti e i sistemi utilizzati che ne fanno un caso eccellente.

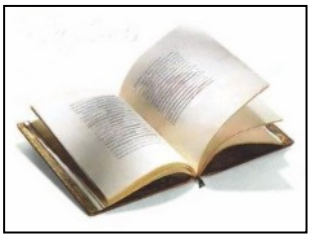
Il Focus speciale sarà sulla digitalizzazione con Digital&BIM Italia Conference Labs: un evento che, sin dalla sua prima edizione, svoltasi nel 2017, intende proporsi da fattore sistemico di aggregazione e di convergenza delle rappresentanze e degli attori del settore delle costruzioni.

Se, tuttavia, la digitalizzazione è fenomeno inevitabile, ineludibile, essa si rivela come un fenomeno che, al fine di agevolare il conseguimento di un recupero di attrattività e di produttività del settore, richiede che si creino le condizioni strutturali idonee, alle diverse scale, edilizie e territoriali.
Giusto il rimando alla Smart City e alla Smart Land intercetta un salto significativo di scala, di cui la Rigenerazione Urbana è emblema, che si rapporta a dinamiche sociali, come l'invecchiamento della popolazione (declinato secondo paradigmi evolutivi del cespite immobiliare) o la messa in sicurezza del territorio (interpretabile come modalità digitali di gestione tempestiva di eventi sismici o idrogeologici).

La stessa, controversa, questione della riforma del Codice dei Contratti Pubblici, si presenta sempre più, direttamente o indirettamente, attinente e condizionata dalla digitalizzazione, ma è evidente che le regole, di qualunque natura siano, non possano essere disgiunte da una visione ampia della trasformazione del comparto a medio e a lungo termine.

tratto da
Edilia2000 .it

UN PATRIMONIO IN ROVINA, LE VECCHIE PIETRE MUOIONO



Un patrimonio in rovina, le vecchie pietre muoiono

Dal Nord al Sud dell'Italia i borghi interamente abbandonati sono quasi 250: condannati all'estinzione dall'esodo degli abitanti.

Una rilevazione di Assoedilizia, risalente a qualche anno addietro, attualizzata da "Le Courrier International" indica complessivamente in circa 2 milioni le unità immobiliari abbandonate.
Stando alle sole risultanze catastali, le costruzioni classificate, come degradate o, più precisamente, collabenti, sono 452.410. In rapporto agli edifici sani, che in totale sono 62.861.919, si tratta dello 0,72% del totale.

Secondo l'ultima rilevazione dell'Istat, gli agglomerati edilizi fantasma - straordinari gioielli di storia, l'anima del nostro territorio, un'immensa ricchezza culturale - sono circa un migliaio, esclusi stazzi e alpeggi: ma secondo altre fonti, il loro numero sale a 6.000. In alcuni casi si tratta di piccoli agglomerati di edifici, eretti in zone impervie, ma inseriti con grande armonia nel paesaggio circostante.

E ancora aziende agricole e antiche fattorie, manieri, fortezze, chiese, ville, alberghi, complessi industriali, colonie per vacanze, centri sanitari, miniere sono piombati nell'oblio e il loro patrimonio, costituito non solo da pietre, ma soprattutto dalla storia e dalla tradizione delle quali sono secolari testimoni, è votato alla distruzione.

tratto da
Edilia2000 .it

Per citare, nella popolosa Lombardia, sono circa 90.000 gli edifici in rovina.
Nonostante incuria, politiche inadeguate, mancanza di vigilanza e di progettualità da parte delle istituzioni, qualcosa sta cambiando.

Il recupero dei borghi e della campagna, avviato da istituzioni pioniere, enti e associazioni locali, sta muovendo qualche passo grazie al turismo, soprattutto straniero, cresciuto di un terzo tra il 2010 e il 2017, con una spesa, nel solo 2017, di 8,2 miliardi di euro. Diverse amministrazioni locali mettono in vendita a un euro edifici fatiscenti abbandonati dai proprietari perché trasferitisi altrove o semplicemente perché non possono pagarvi le tasse. Ma gli acquirenti hanno l'obbligo di ristrutturarli com'erano in origine. Occorrono specialisti nel recupero "filologico", occorrono storici, architetti, artigiani e muratori qualificati in quel tipo particolare di costruzione. Sovente si devono affrontare eccezionali spese di trasporto dei materiali; in assenza di strade, in casi limite si rende necessario l'elicottero.

Ma il costo della ristrutturazione è problema dei proprietari non solo di ruderi, collocati in affascinanti ma remoti contesti paesaggistici, bensì anche di edifici urbani. E' necessaria dunque una accorta politica di promozione della vitalità urbana, anche attraverso agevolazioni pubbliche, in quanto ormai quasi sempre il valore di mercato del bene ristrutturato non copre nemmeno le spese di recupero.