

Commissione Sostenibilità Ambientale ed Efficiamento Energetico

Verbale di riunione N. 2/2021	15/01/2021
-------------------------------	------------

Il giorno **15 Gennaio 2021 alle ore 17:00**, previo invito in videoconferenza su piattaforma ZOOM, si è riunita la Commissione per procedere all'insediamento e dare inizio ai lavori.

Sono presenti:

N.	Nome	Cognome	Matricola	Presente	
				Si	No
1	Pietro	Lucchesi		X	
2	Bernardino	Romiti		X	
3	Pierpaolo	Giovannini		X	
4	Marco	Caserio		X	
5	Franco Maurizio	Barcaro		X	
6	Carmen Maria Diana	Taddei	765006A		X
7	Tiziano	Tumiati		X	
8	Manuel	Nardelli		X	
9	Giorgio	Bertoli		X	
10	Gian Luca	Torino			X
11	Alessandro	Cananzi			X
12	Cinzia	Russo	793492k		X
13	Francesco	Sulli			X
14	Sebastiano	Pistritto		X	
15	Angelo	Addante		X	
16	Daniela	Mattesu		X	
17	Luigi	D'Alessandro			X
18	Carlo	Stoppaccioli		X	
19	Fabrizio	Cittadini		X	
20	Quirino	Petrecone		X	
21	Maurizio	Sarcuni			X
22	Mario	Nocito			X

Il referente Pietro Lucchesi procede con la lettura dell'Ordine del giorno:

1. Approvazione verbale riunione del 7 Gennaio 2021.
2. Analisi e definizione delle integrazioni effettuate alla bozza predisposta dal collega Geom. Bertoli Giorgio.
3. Determinazione dei prossimi obiettivi e programmazione pubblicazioni ed eventi.
4. Varie ed eventuali.

Si da quindi inizio allo svolgimento della Riunione Commissione Sostenibilità Ambientale ed Efficiamento Energetico - **15 Gennaio 2021**:

1. Approvazione verbale riunione del 7 Gennaio 2021:

Tutti i presenti dopo attenta lettura, avvenuta previo invio del medesimo verbale per e-mail, ratificano in tutte le sue parti e senza riserve alcuna il Verbale n. 1 della riunione del giorno 7 Gennaio 2021.

2. Analisi e definizione delle integrazioni effettuate alla bozza predisposta dal collega Geom. Bertoli Giorgio:

Pietro Lucchesi chiede a Giorgio Bertoli aggiornamenti in merito al lavoro in corso di preparazione.

Angelo Addante chiede di intervenire, in quanto poi dovrà lasciare la riunione, nello specifico sull'argomento legato alla legittimità urbanistica, a egli assegnato, rilevando che la gestione dei documenti riguardanti questa tematica, all'interno del lavoro che stiamo preparando è molto complessa. Riferisce di essersi nei giorni scorsi confrontato con Giorgio Bertoli in relazione appunto agli argomenti di natura urbanistica, da inserire nel lavoro che stiamo portando avanti. Così partendo dall'art. 10-ter della Legge di Bilancio, evidenzia come la normativa relativa alle questioni urbanistiche è vastissima e inevitabilmente affrontando questo tema non si può fare a meno di andare a ritroso con le norme, fino ad arrivare alla Legge n. 1150 del 1942. Quindi riportare ogni riferimento normativo, circolari e quant'altro appare alquanto macchinoso e difficile. Ritiene che noi professionisti, queste conoscenze le dovremmo già avere abbastanza chiare, egli in particolare è ferrato in materia, trattando quotidianamente nell'ambito della sua attività professionale questo tipo di pratiche e ritiene la questione molto complessa, in relazione alle tante normative da tenere in considerazione.

Innanzitutto crede che sia indispensabile, nell'ambito del Superbonus 110%, fare subito una distinzione tra gli edifici unifamiliari e quelli condominiali, in quanto le problematiche che andiamo ad incontrare negli uni e negli altri sono inevitabilmente diverse, essendo sicuramente più articolate nel caso degli edifici condominiali. Evidenzia come nella Regione Puglia, già si stiano ravvisando una serie di problematiche, in quanto, come è noto, relativamente alla norma del Superbonus 110% l'attenzione deve essere riposta, per gli edifici condominiali, alle parti comuni. Bisognerebbe anche aver ben chiara la definizione delle stesse parti comuni con riferimento proprio all'art. 1117 c.c. che individua appunto quali esse siano.

Fatta questa premessa, Angelo ritiene, chiedendo un parere anche ai Consiglieri Nazionali, che l'argomento potrebbe essere magari trattato, dando ai nostri colleghi delle indicazioni soprattutto su come debbano affrontare i casi di specie relativamente al tipo di edificio che si andrà a trattare, ovverosia l'edificio unifamiliare o il condominio. In Puglia c'è tutta una discussione sulle parti comuni relative alle facciate per quel che concerne le verande.

Forse il tema urbanistico andrebbe trattato proprio in maniera a se stante, anche con un webinar dedicato. Qualcuno auspica addirittura che il nuovo testo urbanistico "Disciplina delle Costruzioni" venga in aiuto. Angelo si rimette a questo punto alle nostre decisioni restando al contempo a disposizione per preparare un documento riepilogativo, ribadendo che inserire tutti i concetti relativi al tema urbanistico nel documento che stiamo preparando, vanificherebbe l'intento che abbiamo di renderlo, se pur completo, di rapida e agevole consultazione.

Pietro Lucchesi condivide il pensiero di Angelo, allo stesso tempo però crede che si dovrebbero esplodere quelli che sono gli argomenti in merito alla legittimità degli immobili. Certamente partire dalla Legge n. 1150 del 1942, e andando su tutti quelli che sono i passaggi successivi è un lavoro articolato, e non rientra certamente in quelli che sono gli obiettivi di questa Commissione, anche perché dette problematiche vengono trattate nella specifica Commissione Urbanistico-Edilizia del CNGeGL. L'aspetto che secondo Pietro invece dobbiamo approfondire e valutare per queste tematiche è il contenuto di esse all'interno degli interpelli, nelle FAQ, etc. pervenuti in questi ultimi tempi, relativamente al Superbonus 110%.

Questi argomenti sono entrati nel merito della legittimità distinguendo l'applicazione delle norme relative agli edifici unifamiliari e a quelli condominiali. Quindi vanno sicuramente citati i riferimenti, legati in maniera diretta alla normativa in questione, ed eventualmente si possono citare le modifiche che sono intervenute all'art 34-bis al 9-bis del D.P.R. 380/01 perché sicuramente aiutano circa l'interpretazione della legittimità dell'immobile.

Per il resto, l'insieme di norme che ruotano intorno all'argomento legittimità è veramente infinito e sicuramente questo aspetto andrà trattato in maniera autonoma, se del caso interagendo con la richiamata Commissione Urbanistico-Edilizia del CNGeGL.

Quindi, ripete Pietro che, inserirebbe invece in questo lavoro tutte le circolari, le FAQ che hanno come tema l'argomento urbanistico-edilizio con i relativi riferimenti citati nelle medesime documentazioni, inserendo sicuramente anche gli artt. il 34-bis e 9-bis del D.P.R. 380/01, citando pure una cronologia delle leggi in materia urbanistica dal 1942 fino ad oggi. Naturalmente il riferimento deve essere sempre e unicamente Nazionale, non potendoci addentrare in quelle che sono le Legislazioni Regionali.

Angelo Addante a questo punto crede che si potrebbe, proprio partendo dalla distinzione degli edifici unifamiliari e condominiali, prendere in riferimento l'art. 49 e il 34-bis. del D.P.R. 380/01, inserendo anche, in materia civilistica l'art. 1117 del Codice Civile.

Bernardino Romiti concorda sul fatto di inserire questi articoli essenziali ovvero il 9-bis e il 34-bis, sulla base di quanto finora argomentato.

In tema urbanistico, per esempio potrebbe capitare il caso dell'abuso che è stato monetizzato, così per esempio: un immobile nel quale non sia stato possibile demolire una porzione come si deve ritenere legittimo o meno?

Angelo Addante riferisce in merito alle discussioni che vengono fuori nelle assemblee condominiali sulle richiamate verande, che nella Regione Puglia fino a un certo punto sono state autorizzate, dopodiché non più, ritenendole veri e propri aumenti volumetrici. Poi in tema civilistico, insistono su facciate e sono per il codice civile parti comuni, ma qualcuno sostiene che sono strutture realizzate su una proprietà esclusiva e non sulla facciata condominiale. Si apre in sostanza una forte confusione.

Pierpaolo Giovannini è d'accordo sul fatto di rimanere in qualche modo sul discorso generico, citando gli articoli principali, le FAQ, interpelli, etc. Si dovrebbe fare poi un rimando alle Normative Regionali, cosicché ogni collega vada a verificarsi le normative del suo territorio. Una sorta di raccomandazione in tal senso.

Marco Caserio è d'accordo con quanto appena discusso, a suo avviso però sarebbe anche il caso di inserire l'argomento relativo conformità paesaggistica, citando nelle conformità il Decreto Urbani, perché secondo lui sia per l'articolo 142 che per l'articolo 136 dello stesso, riguardanti rispettivamente la tutela paesaggistica e la tutela storico-monumentale, ci sono inseriti tutti i Comuni appartenenti ai parchi e tutti i centri storici, quindi certamente sarebbe opportuna una citazione sulla parte di attenzione ambientale, anche perché questo è l'aspetto non sanabile nei casi di aumenti di superficie e volume. Questo è un riferimento Nazionale, poi anche in questo caso, ogni Regione ha la sua normativa in materia paesistica.

Pietro Lucchesi concorda con Marco Caserio e introduce anche l'altro elemento da tenere in considerazione, ovvero quello riferito alla conformità catastale che sarebbe da aggiungere.

Giorgio Bertoli riferisce che comunque nel lemma generico presente denominato "conformità urbanistica" con riferimento all'art. 119 comma 13-ter del D.L. 34/2020, voleva ricomprendersi un po' tutto, quindi il lemma o rimane tale o, a suo parere, andrebbero creati dei lemmi specifici ovvero: "conformità urbanistica", "conformità paesaggistica" e "conformità catastale". Riconosce anche Giorgio, che quello della conformità è un mondo a sé stante, rispetto alla norma specifica energetica riferita al Superbonus 110%.

Carlo Stoppaccioli aggiungerebbe anche la conformità sismica.

Pietro Lucchesi ritiene che forse la conformità paesaggistica possa essere ricompresa nella conformità urbanistica, mentre invece quella catastale potrebbe essere considerata come un lemma a parte.

Quirino Petrecone ritiene che forse ci stiamo soffermando un po' troppo sul tema della conformità. Evidenzia come da sempre, quando viene presentata una pratica edilizia la condizione necessaria è che l'immobile sia in regola con tutte le normative vigenti.

Partendo dal presupposto, così, che l'intervento trainante necessita della presentazione di un valido titolo edilizio per poter essere realizzato, già di fatto nel presentare detto titolo edilizio, che possa essere S.C.I.A. o S.C.I.A. in alternativa al P.D.C., l'immobile urbanisticamente, paesaggisticamente deve essere conforme alle norme attuali. Ogni tecnico infatti, quando presenta una pratica deve asseverare le conformità. Egli denominerebbe il lemma "regolarità edilizia". Evidenzia come la norma sul Superbonus 110% abbia fatto una eccezione riguardo alla conformità urbanistica, ovvero nel caso di interventi nei condomini essa deve essere riferita solo alle parti comuni.

Pietro Lucchesi riconosce quanto affermato da Quirino Petrecone, ma siccome in realtà ci sono state molte modifiche è giusto citare le FAQ, circolari, interPELLI etc. È vero che è un lavoro che si è sempre fatto però visto che questi dubbi vengono fuori, forse sentiamo la necessità di avere quelle certezze su quelle operatività, tutte le volte che non ci troviamo nella perfetta regola.

Giorgio Bertoli suggerisce che, visto che si parla di conformità, si potrebbe cambiare il lemma in maniera tale che poi in quella tabella riusciamo a inserire cose, o chiamandolo "legittimità

dell'immobile o dell'irregolarità dell'immobile. Forse chiamandolo legittimità dell'immobile all'interno ci si può mettere un po' tutto, quella catastale, urbanistica e paesaggistica.

Pietro Lucchesi ritiene che chiamarlo legittimità dell'immobile significherebbe dire che l'immobile è completamente legittimo, è un termine molto forte a suo giudizio.

Marco Caserio evidenzia anche come la legittimità, implica anche la medesima in tema igienico-sanitario, che è invece tutto un altro argomento, perché quando abbiamo la legittimità urbanistica non è detto ci sia anche quella sanitaria. Per esempio il caso di tutti i condoni *ex lege* 724/94 dove in realtà è stata sanata la parte urbanistica ma non quella relativa al regolamento locale d'igiene, quindi si entra in un altro tema estremamente complicato e complesso sulla legittimità totale.

Quirino Petrecone proseguendo con il discorso è dell'avviso che, nel momento in cui si consegue un titolo edilizio, nella fattispecie una sanatoria ci si deve occupare anche della parte igienico-sanitaria. Quindi se un immobile che non rispettava i requisiti del D.M. 5/7/1975 oppure un'attività industriale o un esercizio commerciale che non rispettava il regolamento comunale, almeno nella propria Regione Molise, il titolo edilizio in sanatoria non veniva rilasciato.

Marco Caserio osserva che in caso di sanatorie è necessario soddisfare anche il requisito igienico-sanitario per l'ottenimento del titolo edilizio legittimante, ma se l'organismo edilizio è stato nel tempo soggetto a un condono, in realtà qui si apre una questione annosa, ove il condono edilizio non dà la legittimità sanitaria.

Quirino Petrecone replica, sostenendo che comunque stiamo parlando di condono edilizio, quindi una procedura tombale. Se si ha diritto al condono conseguendo una concessione in sanatoria, con questa procedura il fabbricato si considera legittimato.

Marco Caserio ritiene che non si possa considerare legittimo l'intero organismo edilizio dove una o più parti sono state oggetto di condono edilizio e quindi sanate urbanisticamente. Non si giunge a una sanatoria da un punto di vista igienico-sanitario, se non ricorrono i presupposti. C'è una questione annosa sulla legittimità di organismi edilizi che nel tempo siano stati anche parzialmente condonati.

Daniela Mattesu condivide il pensiero di Marco Caserio sull'argomento della legittimità urbanistica, rilevando come anche la Cassazione si è espressa ed è emerso che non è consentita la deroga dei requisiti igienico-sanitari perché essi discendono da una norma superiore, in quanto il Decreto Ministeriale è una norma di natura primaria che prevale rispetto a quelli che sono i regolamenti edilizi locali. La Cassazione in merito si è espressa più volte in maniera molto chiara quindi le agibilità, laddove mancano i requisiti di ordine igienico-sanitario, ad esempio altezza, rapporto aeroilluminante, etcí non possono essere attestate.

Marco Caserio conferma che la Cassazione ha stabilito che la fonte di diritto primario - quella sanitaria - non può essere oltrepassata da una fonte di diritto secondaria.

Pierpaolo Giovannini interviene dicendo che potrebbe venirci incontro il Decreto Semplificazioni, dove c'è un articolo riguardante gli edifici esistenti prima dell'entrata in vigore della D.M. 5/7/1975 e sembrerebbe che per essi si possa andare in deroga con le altezze.

Daniela Mattesu ritiene che questa deroga sia limitata solo alle zone "A" dello Strumento Urbanistico.

Pierpaolo Giovannini ritiene che trattasi di zona "A" e zona "B".

Bernardino Romiti conferma zona "A" e zona "B". Invita allo stesso tempo tutti i partecipanti a rientrare nel tema dell'argomento iniziale, analisi del lavoro per l'incentivo Superbonus 110%.

Pietro Lucchesi condivide l'invito di Bernardino Romiti, perché altrimenti si apre un dibattito che, interessantissimo, ma sicuramente da trattare in un evento dedicato.

Angelo Addante fa rilevare come il dibattito si sia già intensificato, con poche piccole battute, quindi ribadisce la complessità di questo tema urbanistico.

Bernardino Romiti riferisce che una certa corrente di pensiero, oggi sostiene che quando anche in una sola unità immobiliare c'è un abuso, l'intero fabbricato è abusivo e non è conforme. Noi come categoria, unendoci eventualmente anche alle altre categorie, forse dovremmo portare all'attenzione del Legislatore dette criticità interpretative, anche in relazione alla modifica del T.U. dell'Edilizia 380/01, per un recepimento di esse più veloce, rispetto a quello che comunque già si sta facendo. Questo perché, comunque, il Superbonus 110% ce lo porteremo avanti ancora per parecchio tempo.

Un altro discorso è legato anche alla titolarità dell'immobile, ovvero: in tutti quei casi in cui la proprietà è stata usucapita e magari c'è la sentenza del Giudice ma ancora non si è provveduto con le formalità ipocatastali, posso aderire all'incentivo fiscale?

Franco Maurizio Barcaro ritiene che sia utile e necessario trattare anche l'argomento legato all'aliquota IVA.

Pietro Lucchesi crede che l'aliquota IVA, dovrebbe essere come nelle ristrutturazioni al 10%.

Franco Maurizio Barcaro osserva che non sempre è così, in quanto se trattasi di manutenzione straordinaria, l'aliquota del 10% si considera sino alla concorrenza della manodopera, specialmente sugli impianti e poi c'è il fotovoltaico ove l'aliquota è al 10%.

Pietro Lucchesi considera questa, una problematica di natura fiscale, che va comunque approfondita ed inserita con un lemma dedicato, nel lavoro che stiamo predisponendo.

Giorgio Bertoli ricorda che forse questo argomento dell'IVA sia trattato nelle FAQ con varie casistiche.

Pietro Lucchesi con riferimento al discorso relativo a fornitura materiali e manodopera ritiene che forse andrebbe inserito qualcosa.

Franco Maurizio Barcaro evidenzia come la differenza sia sostanziale tra l'aliquota del 10% e quella del 22%, incidendo inevitabilmente sulla soglia dei massimali.

Angelo Addante riprendendo il tema urbanistico, chiede se siamo d'accordo nell'inserire l'art. 49 del D.P.R. 380/01 e l'art. 34-bis dello stesso D.P.R., ovvero l'art. 10 del D.L. 76/2020, nonché l'art. 1117 c.c. in materia civilistica.

Giorgio Bertoli procede con una sintesi ed aggiornamento del lavoro sinora svolto, anche con riferimento agli argomenti inseriti da ognuno di noi nei vari lemmi.

In ragione del lavoro svolto, le slides sono arrivate a n. 58, gli argomenti sono stati riordinati in modo cronologico. Durante la predisposizione si è ravvisata la necessità di mantenere alcuni riferimenti normativi, perché non è detto che le ultime novità siano recepite così velocemente. Si potrebbe fare ciò specificando se quel punto è stato soppresso oppure no, anche perché se questo documento con il tempo verrà mantenuto e ampliato con le varie nuove risoluzioni o con altre variazioni della normativa, naturalmente sarà ampliato e gli articoli e le righe dei lemmi precedenti riporteranno le variazioni.

Occorre definire ora come trattare, il discorso della conformità urbanistica e dell'IVA.

Giorgio consiglia inoltre, nel rileggere gli argomenti, di evidenziare eventualmente dei punti ritenuti importanti in modo tale da catturare l'attenzione del lettore, in considerazione del fatto che la consultazione web è sempre molto rapida e veloce.

Così a parere di Giorgio il lavoro già potrebbe andare in valutazione per gli aspetti legati alla pubblicazione e quant'altro.

Pietro Lucchesi ritiene che nel momento in cui questo lavoro sarà finito, bisognerà vedere come proporlo, sia da un punto di vista grafico, sia da un punto di vista di migliore lettura infatti l'impostazione può essere diversa se una consultazione è on-line oppure cartacea, quindi sono diversi questi punti di riferimento. Comunque, comunica Pietro che ha già avvisato chi farà questo lavoro. Allo stesso tempo dovremo anche vedere come proporre il tutto in un webinar, perché il lavoro va presentato, in quanto ha una valenza molto utile per la categoria. Pietro chiede a questo punto cosa è necessario per completare, comunicando che manca sicuramente il lavoro di Luigi D'Alessandro, il quale lo sta portando a termine.

Fabrizio Cittadini comunica che anche egli sta completando il lavoro in riferimento al documento assegnatogli.

Pietro Lucchesi ritiene che nel momento in cui il lavoro sarà completato, esso andrà condiviso con tutti e bisognerà revisionarlo un'ultima volta prima di mandarlo in pubblicazione.

Quirino Petrecone suggerisce di inserire i seguenti lemmi ad integrazione di quelli già presenti: persone fisiche, soggetti beneficiari, spese ammissibili, cumulabilità e detrazioni che vengono richiamati nella Circolare n. 24/E AdE, 8 agosto 2020 ad egli assegnata. Avrebbe già proceduto con l'inserimento, però ha preferito prima avere un confronto su ciò.

Giorgio Bertoli ritiene che i citati lemmi possano essere inseriti e poi ognuno di noi, con riferimento al documento che sta esaminando, andrà ad integrare gli eventuali ulteriori argomenti all'interno di essi.

Pietro Lucchesi chiede a Quirino Petrecone di trattare questi nuovi lemmi, anche con riferimento alla circolare che sta esaminando, specificando di inserire in merito alle persone fisiche genericamente un lemma denominato "beneficiari".

Giorgio Bertoli comunica che già in serata predisporrà il documento aggiungendo delle nuove pagine in modo tale che sia subito fruibile da tutti. Giorgio comunica anche di aver effettuato una copia del lavoro svolto fino ad oggi, in modo tale che se sopravvenisse un qualsiasi problema durante le modifiche all'attuale file, c'è comunque una copia di backup alla data odierna.

Daniela Mattesu chiede a Giorgio se si può aggiungere anche qualcosa riferita al calcolo del compenso, perché questo è un argomento che viene spesso richiesto dai nostri colleghi iscritti, ovvero proprio come deve essere effettuato il calcolo stesso.

Giorgio Bertoli ritiene che forse l'argomento possa essere inserito nel lemma "spese ammissibili".

Pietro Lucchesi chiede a Franco Maurizio Barcaro di occuparsi invece del lemma relativo all'IVA ed egli si rende disponibile.

Tiziano Tumiatì riferisce di dover completare ancora qualcosa con riferimento al documento assegnatogli, e a questo punto andrà a integrare gli argomenti anche con riferimento ai nuovi lemmi di cui sopra, segnalati da Quirino Petrecone.

Pietro Lucchesi ritiene che sarà necessaria tutta la prossima settimana per completare il lavoro.

3. Determinazione dei prossimi obiettivi e programmazione pubblicazioni ed eventi:

La discussione prosegue su come procedere con la fase successiva, cioè tutto quello che concerne la grafica e la pubblicazione su un eventuale portale web.

Pietro Lucchesi preferirebbe che questo lavoro avesse una grafica del tipo a finestre selezionabili, con ogni finestra contenente un lemma con tutti gli argomenti ad esso collegati.

Giorgio Bertoli illustra, così brevemente, anche un'operazione per la pubblicazione del lavoro su pagine web, ritenendo che si può discutere su come fare al migliore dei modi.

4. Varie ed eventuali: //

Si decide di fissare un nuovo incontro per il giorno 26/01/2021 alle ore 17:00.

Alle ore 18:20 terminano i lavori della Commissione.

Si stabilisce che il Segretario verbalizzante invii il presente verbale a tutti i componenti per l'approvazione.

Il Segretario verbalizzante
f.to Geom. Fabrizio Cittadini

I Consiglieri Nazionali Coordinatori
Geom. Pietro Lucchesi
Geom. Bernardino Romiti
Geom. Pierpaolo Giovannini