



Geometra **DAVIDE GALFRÈ**

Via Antica di Cuneo n. 50, 12022, Busca (CN)  
Corso Italia n. 72, 12037, Saluzzo (CN)  
Cell. 340/7317914 - mail: galfre.davide@libero.it  
www.geomdavidegalfre.jimdo.com



# RASSEGNA TECNICA

A cura dello Studio Tecnico geometra DAVIDE GALFRÈ  
Numero 1 - Agosto 2015

## • Sommario

<i>L'agibilità nelle compravendite .....</i>	<i>1</i>
<i>Il PIANO CASA in Regione Piemonte.....</i>	<i>3</i>
<i>I chiarimenti ENEA sulle schermature solari.....</i>	<i>5</i>
<i>Il Certificato di Destinazione Urbanistica.....</i>	<i>7</i>
<i>Informazioni di contatto.....</i>	<i>9</i>

## • L'agibilità nelle compravendite

Il Certificato di Agibilità, in passato anche chiamato Abitabilità, è un documento attestante la possibilità dell'utilizzo di un immobile sotto il profilo igienico sanitario.

Il certificato di agibilità fu ideato ad inizio '900 e messo in pratica con una legge che nulla ha a che vedere con i titoli abilitativi, le licenze e le autorizzazioni edilizie o i permessi di costruire; tant'è che l'agibilità non è un titolo abilitativo: insomma, se un immobile è dotato del certificato di agibilità significa che è usabile dal punto di vista igienico sanitario, mentre non è detto che l'immobile stesso non sia completamente abusivo o non contenga piccoli abusi.

In passato addirittura l'agibilità era rilasciata dall'ufficio comunale preposto all'igiene e sanità pubblica, mentre i titoli abilitativi erano rilasciati dall'ufficio tecnico i quali erano completamente distaccati tra loro.



Al momento la procedura è diversa e l'agibilità rappresenta la corretta chiusura dell'iter di una pratica edilizia ma nella sostanza nulla è cambiato.

Questo breve preambolo era assolutamente necessario per chiarire per quale motivo l'agibilità non sia un allegato fondamentale ad un rogito notarile e che la sua assenza non ne causerebbe la nullità. Infatti, nel caso in cui nella compravendita sia presente un immobile (o porzione

di esso) con gravi difformità (quali totalmente abusivo, ampliamento abusivo, sopraelevazione abusiva, posizionamento all'interno del lotto completamente differente rispetto a quanto autorizzato etc.), l'atto stesso potrebbe essere impugnato e dichiarato nullo.

Dal momento che, come sopra spiegato, l'agibilità non è un certificato che riguarda la regolarità delle opere urbanistiche/edilizie, ma solamente il loro aspetto igienico sanitario, la sua presenza o meno non può invalidare un atto notarile.



Detto questo è chiaro che durante l'assistenza alle parti il notaio o il professionista incaricato di svolgere le opportune ricerche tecniche, l'acquirente deve essere messo a conoscenza della presenza o assenza del Certificato di Agibilità e che l'assenza di quest'ultimo potrebbe causare la diminuzione del valore dell'immobile in fase di contrattazione, poiché l'acquirente si ritrova ad acquistare un immobile teoricamente non utilizzabile (si sottolinea che il "non utilizzabile" nulla c'entra con la regolarità edilizia ed eventuali abusi).

Fondamentali per il rilascio del Certificato di Agibilità sono il regolare accatastamento dell'immobile, il Collaudo Statico delle strutture e la conformità degli impianti presenti (idrosanitario, elettrico etc.).

## • IL PIANO CASA in Regione Piemonte

Sono validi fino al 31/12/2015 i termini per sfruttare le condizioni favorevoli del cosiddetto “Piano Casa” in Regione Piemonte.

Il Piano Casa prevede il permesso per i cittadini di ampliare del 20% rispetto al volume già esistente: per meglio capire si può semplificare affermando che chiunque possieda un’abitazione con un volume pari a metri cubi 100, può ampliare l’abitazione stessa con un volume lordo pari a metri cubi 20.

Quando fu istituito, nel 2009, il Piano Casa era concepito con una scadenza annuale che la Regione Piemonte ha prorogato nuovamente quest’anno fino alla data del 31/12/2015; il fatto risulta di notevole importanza in quanto il Piano Casa permette una deroga alla normativa comunale.



Infatti, quand’anche su un terreno non sia più possibile edificare poiché è già stata sfruttata tutta la volumetria permessa dalle norme comunali, quali il Piano Regolatore Generale, grazie al Piano Casa è possibile comunque edificare l’aumento del 20% in deroga alla normativa.

Logicamente per edificare la nuova volumetria è necessario sostenere le spese dovute agli oneri concessori che sono rispettivamente:  
- oneri di urbanizzazione:  
pagati in base a tabelle

comunali che assegnano un valore alla nuova edificazione;

- contributo sul costo di costruzione: pagati sulla base del “computo metrico estimativo” il quale altro non è che una stima dei costi da sostenere per eseguire le opere edilizie necessarie all’ampliamento.

Inoltre è necessario rispettare le norme sul contenimento energetico: i nuovi muri, le nuove solette ed i nuovi infissi devono essere abbastanza coibentati da rispettare i limiti imposti dalla Normativa Regionale; tutto ciò permetterà che la parte ampliata disperderà poco calore verso l’esterno.

Per poter eseguire i lavori sopra descritto risulta necessario richiedere un vero e proprio Permesso di Costruire con tutto ciò che esso comporta dalla presentazione della richiesta del permesso, all’ottenimento del parere favorevole della commissione edilizia comunale, al rilascio del Permesso di Costruire fino ad arrivare alla fine lavori con variazione catastale. A lavori ultimati è necessario chiedere l’agibilità per il locale creatosi con l’ampliamento, il che comporta la redazione di un Attestato di Prestazione Energetica ed il rilascio da parte delle varie ditte intervenute nei lavori delle dichiarazioni di conformità per gli impianti eventualmente modificati e/o ampliati.

Il Piano Casa con la sua possibilità di ampliare nella misura del 20% rispetto alla volumetria esistente è valido solo per i fabbricati residenziali esistenti, legittimamente realizzati e senza abusi edilizi.



## • I chiarimenti ENEA sulle schermature solari



Come sicuramente tutti i lettori avranno potuto constatare il bonus riguardante la detrazione fiscale del 65% è stato esteso, per l'anno in corso 2015, anche a fronte dell'acquisto di una "schermatura solare". Essendo un argomento del tutto nuovo, fin da inizio anno ci si è posti la domanda su quali requisiti bisognasse rispettare e su quali fossero le corrette procedure, ma solo verso la fine del mese di aprile l'ENEA (l'ente che si occupa di vigilare sulla normativa energetica) ha emesso una propria interpretazione circa questa novità del bonus 65% per le "schermature solari".

Innanzitutto è stato chiarito che per "schermatura solare" si intende un qualunque oggetto in grado di migliorare il raffrescamento estivo dell'edificio e pertanto rientrano in tale definizione le persiane, gli scuri, le tapparelle, le tende a veneziana, le tende esterne a braccio pieghevole o rotante, le tende a rullo, le tende a cappottina ecc... Le uniche restrizio-

ni tecniche richieste dalla normativa sono che la schermatura deve essere solidale con l'edificio (stabilmente fissata e non comodamente rimovibile) ed a protezione di una superficie vetrata all'interno, all'esterno o integrate all'interno del vetro, devono essere mobili (cioè potersi alzare o abbassare a seconda delle esigenze), possedere marcatura CE ed è inoltre richiesto che l'edificio sia accatastato (o in corso di accatastamento).

Le linee guida non parlano degli eventuali abusi, ma è caldamente consigliato dallo scrivente presentare un'idonea pratica edilizia presso il Comune in modo tale che la schermatura solare non sia abusiva; in tal senso occorre ricordare, a titolo esemplificativo, che la mera sostituzione delle persiane esistenti rientra nella casistica di "manutenzione ordinaria" (una piccolissima pratica edilizia), mentre l'installazione delle tende da sole rientra nella casistica di "manutenzione straordinaria" (per la quale occorre una pratica leggermente più corposa).

Una volta presentata la pratica edilizia presso il comune, per usufruire della detrazione occorre inviare la comunicazione all'ENEA tramite il sito internet dedicato, occorre essere in possesso della scheda tecnica della schermatura installata fornita dal produttore ed eseguire il pagamento tramite bonifico bancario o postale che riporti in causale il riferimento alla legge finanziaria 2007.

La comunicazione all'ENEA, tramite il sito internet, deve essere eseguita entro novanta giorni dall'ultimazione dei lavori di installazione della nuova schermatura per la quale si richiede la detrazione.

Non è invece necessario produrre alcuna dichiarazione all'Agenzia delle Entrate.

Possono usufruire di tale detrazione i singoli cittadini proprietari o inquilini, coloro che hanno l'immobile in comodato, i contribuenti che conseguono reddito d'impresa, ed anche le associazioni tra professionisti e gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

## • Il Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (abbreviato in seguito C.D.U.) è un documento rilasciato dal Comune che contiene tutte le indicazioni urbanistiche quali zona di Piano Regolatore, eventuali vincoli gravanti e la destinazione prevista dal Piano Regolatore per l'immobile interessato dal Certificato stesso.

Il C.D.U. può essere richiesto sia per fabbricati che per terreni dal proprietario o avente titolo (usufruttuario, superficiario, affittuario ecc...), ma fondamentale è per i terreni; il Testo Unico dell'Edilizia infatti stabilisce che ad ogni atto di compravendita in cui è previsto il trasferimento della proprietà di uno o più terreni è necessario allegare il C.D.U. dei terreni stessi (per i fabbricati l'obbligo sussiste se hanno come pertinenza un terreno superiore a mq 5.000,00 di superficie). Nel caso in cui si debba richiedere il C.D.U. per terreni accatastati al Catasto Fabbricati (dunque in realtà catastalmente non sono terreni) con qualità "ente urbano" di dimensioni inferiore a mq 5.000, ma la cui somma produce una superficie superiore a mq 5.000 è necessario comunque richiedere il Certificato, sebbene la singola superficie delle aree urbane non sia superiore a mq 5.000.

Ogni atto in cui è prevista la compravendita di terreni è nullo se non è allegato il C.D.U..

In tali casi è chiaro dunque che, prima di presentarsi alla stipula di un atto notarile, occorre presentare al Comune la richiesta di Rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno (o i terreni) oggetto di compravendita, in carta bollata e con tutti gli allegati che il comune stesso richiede (tra i quali sicuramente ci sono l'estratto di mappa catastale con evidenziata la particella catastale per la quale si richiede il C.D.U. ed il pagamento dei diritti di segreteria che variano da comune a comune).

Una volta presentata la domanda di rilascio, se la documentazione presentata è completa, il comune ha tempo 30 giorni per rilasciare il

C.D.U.; quando il Certificato è pronto per essere ritirato occorre presentarsi in presso gli uffici comunali provvisti di un ulteriore marca da bollo del valore di € 16,00 da applicare sul C.D.U. (ed eventuale delega nel caso in cui chi ritira il C.D.U. sia un soggetto differente da chi lo aveva richiesto). Si segnala che decorso inutilmente il termine di 30 giorni il C.D.U. è auto-certificabile, ma data la delicatezza e la complessità sempre maggiore dei Piani Regolatori è consigliabile attendere il rilascio da parte del comune o comunque affidarsi a tecnici esperti e notevolmente competenti.

Il Certificato ha validità di un anno a meno che non siano pervenute modificazioni sul terreno.

Il C.D.U. deve inoltre essere allegato alle Dichiarazioni di Successione in cui tra gli immobili siano presenti terreni (e fabbricato con terreno pertinenziale superiore a mq 5.000 di superficie), in quanto anche la successione consiste a tutti gli effetti in un passaggio di proprietà dal defunto agli eredi.

Nei casi in cui il C.D.U. sia richiesto per uso successione, nel caso in cui la richiesta sia effettuata da Coltivatore Diretto non occorre applicare le due marche da bollo sopra indicate (una per la richiesta ed una per il rilascio del Certificato).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è inoltre fondamentale per capire se il terreno sia di destinazione agricola o se sia di destinazione edificabile poiché a seconda della distinzione variano notevolmente le tasse ed imposte da versare e, logicamente, cambia anche e notevolmente il valore del terreno stesso in caso di eventuale compravendita e/o affitto.

## • Informazioni di contatto

Lo Studio Tecnico del geometra Davide GALFRE' è a disposizione per qualunque tipo di consultazione, richieste di assistenza e redazione pratiche ai seguenti contatti.

**CELL. 340/7317914**  
**MAIL: galfre.davide@libero.it**

### STUDIO TECNICO IN:

- Saluzzo (CN) Corso Italia 72 - 12037 presso Studio Legale e Tributario
- Busca (CN) Frazione San Chiaffredo, Via Antica di Cuneo 50 - 12022
- Possibilità di ricevere la clientela anche in Cuneo



**VISITA IL SITO**  
**[www.geomdavidegalfre.jimdo.com](http://www.geomdavidegalfre.jimdo.com)**