

Oggetto: Verbale della riunione tramite piattaforma Go To Meeting del 28 gennaio 2021 (n. 2)

Premessa:

Causa Emergenza COVID-19 le riunioni della Commissione Normative proseguono tramite a piattaforma Go To Meeting (l'arch. Reggiani coordina gli inviti).

La seduta inizia alle ore 18,00

Sono presenti gli architetti:

Francesca Abbati, Ugo Bonfreschi, Raffaello Cavalli, Marcella Borghi Cavazza, Annalisa Esposito, Luca Jacobazzi, Martino Giani, Luca Gulli, Alessio Matteucci, Cristina Medici, Roberto Nanetti, Stefano Pantaleoni, Maurizio Reggiani, Marco Ventura, Daniela Villani.

R.E. Comune di Bologna: art. 28

L'arch. Pantaleoni riferisce che il Comune con una delibera congelerà l'applicazione dell'art. 28 fino alla fine dei superbonus statali del 110 %. La notizia è buona, ma gli Ordini professionali hanno comunque evidenziato alla assessora che alla scadenza del cosiddetto Superbonus, previsto a fine 2022, il problema si ripresenterà per gli altri incentivi previsti e altri interventi anche solo di M.O.

Il tema, che ha avuto eco anche sui quotidiani locali, viene ampiamente dibattuto.

Pantaleoni ci comunica che sarà redatto dagli Ordini un documento congiunto. Invita tutti gli architetti ad riportare casi reali in cui il raggiungimento della classe A1 è impossibile in modo da riunirli e allegarli a tale documento, per motivare con esempi le nostre perplessità.

Nel dibattito tra i colleghi si prova anche a fare proposte alternative in modo da confermare che sulle finalità della norma (il risparmio energetico) si è tutti "dalla stessa parte", ma nei modi si può aprire un dibattito. Ad esempio si potrebbe estendere il miglioramento di 2 classi in ogni intervento. Tale proposta suscita molti dubbi, ma ne si apprezza l'intenzione.

Sarebbe interessante incaricare un'azienda che studi cosa comporta, in termini operativi ed economici, il salto di classe come richiesto dal Comune di Bologna e se tale ipotesi raggiunge realmente l'obiettivo di risparmio. Sembra che tale verifica non sia stata fatta dal Comune.

Alle 18:50 termina la CN e inizia la Mischia del Giovedì.

Il primo argomento è proposto dall'arch. Luca Jacobazzi che chiede informazioni in merito all'Attestazione allo Stato Legittimo introdotto del D.P.R. 380 aggiornato alla L. 120/2020.

Interviene l'arch. Reggiani che recentemente ha partecipato ad un incontro sulla Relazione Tecnica Integrata organizzato dal Collegio dei Notai di Bologna nel corso del quale è stato trattato l'argomento della legittimità degli immobili in caso di compravendita, anche e soprattutto in seguito al D.P.R. 380 aggiornato alla L. 120/2020 e che introduce novità riguardo allo stato legittimo e alle tolleranze.

Si ribadisce quanto detto anche in altre occasioni e cioè che la verifica della conformità allo stato legittimo è resa oltremodo complessa poiché non si ha la certezza di potersi confrontare con la documentazione completa in atti, dal momento che i Comuni non rilasciano alcuna attestazione in tal senso, e che spesso gli elaborati che costituiscono i precedenti edilizi sono palesemente errati o carenti di elementi.

I notai hanno compreso le difficoltà ma resta il problema della necessità della Attestazione allo Stato Legittimo in caso di compravendita, introdotta dal DPR 380/2001 come modificato, e che deve tenere conto anche delle tolleranze. Trattandosi di norma statale sarebbe opportuno che venisse emanata una circolare esplicativa sui contenuti di tale documento.

Il collega Giacobazzi infine, più che un quesito, espone la propria perplessità in quanto gli è stata contestata, nell'ambito del rilascio di un Permesso di Costruire, la classificazione della superficie del vano scala condominiale quale accessoria con particolare riferimento ai settori che consentano l'ingresso alle unità e ai pianerottoli di accesso/sbarco.

Il collega Marco Ventura chiede pareri in merito alla redazione della parcella, soprattutto per le prestazioni che non sono esplicitamente previste nelle note tabelle di calcolo e che sempre più spesso sono da esplicitare come ad esempio l'accesso agli atti.

Si suggerisce di far riferimento alle Tabelle sul sito dell'Ordine o quelle del CNI (Consiglio Nazionale Ingegneri).

Viene sollevato il problema delle parcelle relative alle prestazioni richieste per usufruire del Superbonus 110% sia in termini economici ma soprattutto le modalità di pagamento dal momento che non è chiaro a chi fatturare, se all'Impresa o al Committente, e quando poiché non è pensabile di dover aspettare i tempi di erogazione da parte delle banche.

Per formulare la parcella la legge definisce le categorie di voci e indica dei massimali. Viene segnalato anche il software Blumatica per redazione preventivi per competenze professionali

Si ritiene opportuno formulare un preventivo di massima precisando che potrà essere rivisto sulla base del progetto definitivo e chiedere un anticipo sui pagamenti, direttamente a carico del committente, che sarà restituito una volta concluse le pratiche con le banche. Più complesso il caso dello sconto in fattura dal momento che spesso le imprese non intendono farsi carico dei costi dei professionisti; in questo caso il committente potrebbe delegare l'impresa al pagamento assumendosi la responsabilità dell'operazione. La procedura lascia comunque perplessità perché non si ritiene del tutto corretto che un professionista venga pagato da una impresa dal momento che ne deve controllare l'operato.



architettibologna

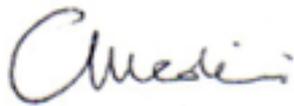
La collega Annalisa Esposito pone un quesito in merito alla difficoltà di verificare la conformità edilizia di una unità immobiliare dotata di Agibilità, rilasciata anche a seguito di ispezione sanitaria, e documentazione catastale in atti posteriore. I documenti a disposizione sono fra loro discordi e poco leggibili. Il problema risulta risolvibile data appunto la discutibilità dei precedenti.

Fa inoltre notare come le recenti norme statali, oltre a comportare l'adeguamento di quelle regionali con possibilità di errori e/o refusi, abbiano ripercussioni sulla modulistica. A questo proposito l'arch. Pantaleoni riferisce di aver redatto specifica comunicazione in merito alla L.R. 14/2020 che è stata inserita fra le news del sito dell'ordine.

La Mischia del giovedì termina alle 20:30. Si rinnova la convocazione per **Giovedì 11 febbraio alle ore 18,00** sempre tramite la piattaforma Go To Meeting e con il seguente ordine del giorno:

1. Osservazioni sui contenuti degli strumenti della pianificazione del Comune di Bologna recentemente approvati
2. Confronto con la normativa comunale e quella sovraordinata
3. Agevolazioni fiscali in materia edilizia
3. Varie ed eventuali

Il segretario della CN
Cristina Medici



Il coordinatore della CN
Raffaello Cavalli



architettibologna