

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

13 Apr 2019

## Idoneità statica degli edifici a Milano, termini «diluiti»

di Saverio Fossati

Idoneità statica degli edifici, a Milano si ripensa la strategia. Dopo le proteste dei proprietari sulla tempistica e sulle conseguenze per le mancate verifiche il Comune sta avviando una revisione della «determina» del 25 novembre 2016, la quale a sua volta aveva dato corpo all'articolo 11.6 del regolamento edilizio. La norma milanese, che mette la città a capofila della revisione massiva dell'idoneità statica degli immobili, prevede infatti che i proprietari di immobili ultimati da più di cinquanta anni, che non siano in possesso del certificato di collaudo statico degli edifici, debbano acquisire un certificato di idoneità statica (Cis) entro il 26 novembre 2019.

La sanzione prevista in caso di inadempimento è estremamente grave, dice Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia: «Nel caso di mancato rilascio di tale certificazione nei limiti temporali previsti viene meno l'agibilità dell'edificio o delle parti di questo non certificate. e in caso di compravendita i notai dovranno allegare la certificazione all'atto».

Giovanni Oggioni, direttore sportello unico per l'edilizia, tranquillizza i proprietari: «Senza fare il conto che si tratta di circa 25mila immobili, quindi con tempi lunghi, va riconosciuto che ci sono una serie di variabili da verificare con operazioni lunghe e costose e nei condomini. Occorre quindi dare una maggiore flessibilità a questa norma». Senza, però, rinunciare: «Atteso che si tratta di una norma civile e ci crediamo, occorre dare gli strumenti. Abbiamo studiato i tempi in modo che non ci siano termini giugulatori. L'idea cui stiamo lavorando è quella di frazionare nel tempo il termine di novembre, a partire dagli edifici più datati, dai 90 anni in giù. Con un rinvio, quindi, per gli immobili più recenti». Tempi più lunghi, quindi, tranne che per gli edifici più vecchi e visti più a rischio: «Dobbiamo modificare entro novembre il regolamento edilizio» prosegue Oggioni. La Regione Lombardia, infatti, con delibera di Giunta n. XI/695 ha recepito il Regolamento Edilizio-tipo di fonte statale stabilendo che i Comuni debbano adeguare i loro Regolamenti Edilizi. E il venir meno del provvedimento di agibilità dell'immobile e l'incomerciabilità dello stesso non sembrano poter essere considerati conformi ai principi del nuovo regolamento-tipo. «Ora abbiamo il Pgt in approvazione - precisa Oggioni- e stiamo cercando di costruire un provvedimento specifico».

Ma oltre ai costi la difficoltà, che potrebbe risultare fortemente impeditiva di tutta l'operazione, continua Colombo Clerici, è quella che riguarda il reperimento di tutti gli atti di fabbrica e dei procedimenti di assentibilità degli interventi successivi alla costruzione: «In assenza dei quali il tecnico delegato a certificare non si assume la responsabilità di procedere. Si pensi a tutti i passaggi di proprietà e alla impossibilità di ritrovare presso tutti i successivi proprietari i documenti richiesti o alla difficoltà di ottenerne il rilascio da parte dell'Amministrazione, con la conseguenza della non commerciabilità della casa, sempre che i

notai si adattino a una disposizione del tutto fuori luogo». Anche per questi aspetti c'è rimedio, conclude Oggioni: «Se mancano del tutto i documenti, sia presso i proprietari che presso il Comune, si potranno fare perizie giurate dopo i rilievi con asseverazione da parte del professionista».

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved