

Il 110% anche per il cappotto all'interno dell'appartamento

IN CONDOMINIO

Una lettura basata sul Dlgs 192/2005 rende possibile i lavori sulle singole unità

Nell'articolo sui dubbi sugli incentivi del 110%, pubblicato sul Sole 24 Ore del 16 giugno, viene adotta la Faq 2.13 del Mise per definire o meno l'applicazione dell'intervento trainante su singole unità immobiliari in condominio. Osservo però che il testo del Dl rilancio, al contrario del Dm requisiti minimi (al quale la Faq si riferisce), non riporta nella sua stesura l'aggettivo «complessivo». Per il Dl 34/2020, infatti, sono agevolati gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. Secondo il Dm sui «Requisiti minimi» del 26 giugno 2015, nelle ristrutturazioni importanti di secondo livello «l'intervento interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e può interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva». Poiché quindi la definizione di «edificio» può essere riferita anche a una singola unità immobiliare condominiale dotata di impianto autonomo, in tale caso io aprirei, in attesa di chiarimenti, nell'effettuare la verifica del 25% sulle superfici disperse della singola unità. (Lettera firmata)

Nel rispondere a questa lettera di un professionista (ingegnere) va riconosciuto che nel decreto rilancio sussiste un problema: si tratta di capire quale significato dare al termine «edificio». Il concetto di «edificio» si trova in due norme:

1. nella voce n. 32 dell'allegato "A" al Dpcm del 20 ottobre 2016, per «edificio» si intende una «costru-

comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo»;

2. nell'articolo 2 del Dlgs 192/2005 si legge invece che «edificio» è «un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno,

il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a se stanti».

La lettura «edilizia»

Qualora si desse una lettura prettamente edilizio-urbanistica, non vi sarebbe la possibilità, se non in rari casi, di utilizzare la coibentazione delle superfici opache come intervento «trainante» per una singola unità immobiliare. Infatti, si dovrebbe operare su un'area pari ad almeno il 25% della superficie disperdente dell'intero edificio (come fabbricato cielo-terra), cosa difficilmente realizzabile a meno di non ritrovarsi a intervenire su un'unità immobiliare molto grande rapportata all'immobile nel suo complesso.

La lettura «energetica»

Diversamente, se in base ai principi giuridici della specificità e della competenza, si optasse per la definizione riportata dal Dlgs 192/2005, con «edificio» si può intendere anche la singola unità immobiliare. In tal caso, «trainante» può essere anche l'intervento di coibentazione delle superfici opache verticali e orizzontali. Per un edificio rappresentato da una singola unità immobiliare si avrà quindi la necessità di intervenire su superfici opache (verticali e orizzontali) «con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo».

Operando invece in contesto condominiale, ci si dovrebbe confrontare con il fatto che le facciate sono parte comune: l'unica soluzione è quella di intervenire dall'interno: l'isolamento dall'interno, eventualmente abbinato a un «insufflaggio» di materiale coibentante all'interno della «cassa vuota» della parete, richiede una attenta analisi e risoluzione dei ponti termici e la verifica dell'assenza di condensa interstiziale.

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO



ASSEMBLEA

Ormai si fa strada la soluzione «ibrida»

In attesa che il legislatore, anche a seguito delle richieste delle associazioni degli amministratori, sdogani il consenso interamente virtuale anche in condominio, fa capolino nella prassi l'ipotesi di un'assemblea «ibrida», che mutui caratteristiche dall'una e dall'altra tipologia originarie. Eccone vantaggi e svantaggi.

— **Alessandro Maria Colombo**

Il testo integrale dell'articolo su

Luca Bellini

«condicio» si intende una «costruzione stabile, dotata di copertura e

il testo integrale dell'articolo su:
quotidianocondominio.ilsole24ore.com

LA RIFORMA
© RIPRODUZIONE RISERVATA