

Newsalert

Business Unit Real Estate

Il Comune di Milano proroga i termini per l'ottenimento del certificato di idoneità statica per gli immobili con più di 50 anni

Il Comune di Milano, con determinazione dirigenziale n. 5395 del 4 novembre 2019, ha differito di 12 mesi il termine previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano per conformarsi agli obblighi di manutenzione e di adeguamento sismico degli immobili esistenti. Tale termine, originariamente fissato per il 26 novembre 2019, a seguito della pubblicazione della determinazione dirigenziale n. 5395 è stato ora prorogato al 26 novembre 2020.

Il Regolamento Edilizio, in vigore dal 26 novembre 2014, ha infatti introdotto l'obbligo di sottoporre a controllo di idoneità statica, ossia di tenuta e sicurezza strutturale, tutti i fabbricati costruiti da più di 50 anni. Tale verifica deve essere attestata attraverso l'ottenimento per ogni immobile di un certificato di idoneità statica ("CIS").

In particolare, il Regolamento Edilizio disponeva che decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore (ovvero dal 26 novembre 2014) *"tutti i fabbricati, entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture, o in assenza di questo, dalla loro ultimazione, dovranno essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo [...]"*

Il mancato rispetto di tali adempimenti è corredato da un severo sistema sanzionatorio che prevede la perdita dell'agibilità dell'edificio nell'ipotesi in cui il fabbricato non sia provvisto o non ottenga un CIS. Al fine di contrastare l'elusione di tale previsione, il Regolamento ha introdotto un obbligo di allegazione del CIS nelle compravendite immobiliari.

A seguito del differimento deliberato dal Comune, le scadenze temporali sono ora le seguenti:

- in assenza del Certificato di Collaudo Statico c'è tempo fino al 26 novembre 2020 per sottoporre a verifica di idoneità statica: (i) i fabbricati che sono stati ultimati prima del novembre 1964 e (ii) i fabbricati che raggiungeranno 50 anni entro il 26 novembre 2019 (ovvero che sono stati ultimati prima del novembre 1969);
- in presenza del Certificato di Collaudo Statico c'è tempo fino al 26 novembre 2025 per sottoporre a verifica di idoneità statica: (i) i fabbricati che posseggono il suddetto certificato

CHIOMENTI

con data risalente a prima del novembre 1964 e (ii) i fabbricati che posseggono il suddetto certificato che raggiungono i 50 anni prima del novembre 2024.

Come si apprende dalla determinazione dirigenziale in commento, il differimento è stato giustificato in considerazione (i) del recepimento del regolamento edilizio tipo e del conseguente avvio del procedimento relativo alla redazione del nuovo regolamento edilizio comunale; (ii) della disciplina transitoria disposta dalle norme di attuazione del piano delle regole del nuovo PGT nonché (iii) della constatazione degli uffici comunali circa l'esiguità del numero dei CIS che sono stati finora depositati e degli oltre 10.000 immobili che sono ad oggi sprovvisti del collaudo statico.

Scaduto il termine, per come differito, per conformarsi agli obblighi disposti dal regolamento edilizio, troveranno applicazione le disposizioni a carattere sanzionatorio già individuate dal Regolamento Edilizio costituite dalla perdita della agibilità dell'immobile e dall'obbligo di allegare il CIS agli atti di trasferimento immobiliare.

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare il Vostro abituale riferimento in Chiomenti.

