

1 SEPTEMBER 2022

АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ

НЕДВИЖИМОСТЬ В ИТАЛИИ

ЕЛЕНА ИВАНОВА
ИНЖЕНЕР

РЕКОНСТРУКЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Если приобретаемая недвижимость требует реконструкции — перед покупкой стоит сделать комплексный технический отчёт, подтверждающий соответствие объекта недвижимости актам, хранящимся в кадастровых и муниципальных архивах. Отчёт подтверждает отсутствие незаконных перепланировок и строительства без разрешений. Несоответствие выявляется при проведении ремонта, перед которым новый владелец за свой счёт обязан узаконить переделки, произведённые предыдущими владельцами. Если узаконивание невозможно, недвижимость обесценится.

При реконструкции можно воспользоваться строительными бонусами: технический специалист подберёт применимые в конкретном случае льготы.

Порядок действий при ремонте зависит от планируемых работ. Текущий ремонт делается без декларирования, а о внеплановых работах надо проинформировать муниципалитет.



ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Это восстановление и замена отделки и работы, необходимые для правильного функционирования инженерных систем. Разрешительная документация не нужна и не надо ничего сообщать в муниципальные органы. Список работ:

- покраска внутренних и внешних стен и потолков; будьте внимательны, если здание — объект культурного наследия, потребуется специальное разрешение
- установка солнечных маркиз в соответствии с правилами кондоминиума
- замена внутренних и входных дверей, окон и мансардных окон
- ремонт и замена каминов
- замена радиаторов и котлов
- ремонт отопительной и газовых систем
- ремонт или замена сантехнического оборудования и трубопровода канализации без изменения размеров и без переноса местоположения
- установка и замена переговорных устройств, антенн, телекамер и систем видеонаблюдения
- ремонт и замена ограждений, водосточных труб, подоконников, черепицы и карнизов
- установка солнечных панелей
- установка воздушных тепловых насосов с мощностью до 40 кВт
- возведение необходимых для ремонта временных структур, например, строительных лесов, которые будут убраны в течение 90 дней

ВНЕПЛАНОВЫЕ РАБОТЫ

Это комплексный ремонт, при котором проводятся более серьезные вмешательства, но без увеличения площади и изменения назначения здания. Например, нельзя перевести жилую недвижимость в коммерческую. Сюда входят:

- восстановление и замена элементов здания, в том числе конструктивных
- установка и расширение инженерных систем

При комплексном ремонте требуется разрешительная документация: уведомление CILA, заявление о начале работ SCIA или разрешение на строительство Permesso di costruire. Когда нужно заявление о начале работ, а когда — разрешение на строительство, решает конкретный регион.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Выбранный вами специалист — инженер или архитектор — подаёт заявку на получение разрешения на строительство, SCIA или CILA. На оформление всех документов и проектов потребуется не менее 3–4 месяцев.

Проектирование включает:

- архитектурный проект: архитектурно-художественные и объёмно-планировочные решения, выверенные на соответствие санитарно-техническим нормам, параметрам освещённости и действующим нормативам для людей со специальными потребностями
- структурный проект: крыша, перекрытия, проёмы в несущих стенах
- геологический отчёт — если требуется
- проект инженерных сетей и коммуникаций: электрических, сантехнических, отопительных, вентиляции и кондиционирования
- инженерный раздел, регламентирующий параметры теплозащиты и расхода тепловой энергии на отопление, кондиционирование и горячее водоснабжение
- акустическое проектирование в случае новостроек
- проектирование страховочной анкерной линии на крыше для дальнейшего обслуживания
- дизайн интерьера — факультативно
- ландшафтный дизайн — факультативно

- план обеспечения безопасности на строительной площадке
- смету работ, которая рассылается строительным компаниям для запроса предложений

ВЫБОР СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ

Проверка строительной компании перед заключением договора:

- Запросите у компании и проверьте свидетельство о регистрации Visura Camerale
- Строительная компания должна иметь номер плательщика НДС Partita IVA и документ D.U.R.C., подтверждающий выполнение обязательств по страховым взносам за сотрудников
- Компании, предлагающие высокие стандарты качества, имеют специальные сертификаты. Самым важным является ISO 9001, но есть и другие, например, сертификаты SOA, благодаря которым компания может участвовать в тендерах государственных заказчиков
- При выборе строительной компании необходимо также обратить внимание на то, имеет ли она право выдавать сертификаты соответствия на инженерные системы
- Ещё один способ оценить профессионализм и опыт строительной компании — просмотреть предыдущие работы, особенно если они того же типа, что и планируемые

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП

Предоставление документации в муниципальные органы, оплата сборов и пошлин, получение разрешений.

Может понадобиться разрешение на занятие общественных мест. Тот, кто в течение определенного периода времени занимает часть общественной земли для ремонта, переезда, строительных работ, обрезки ветвей и пр., должен запросить разрешение. В случае, если территория занята более 6 часов, требуется плата.

НАЧАЛО РАБОТ

Со стороны заказчика и исполнителя работ назначаются ответственные лица.

- Основополагающую роль играет директор работ — инженер, архитектор или техник–проектировщик — назначенный заказчиком для управления строительной площадкой. Обычно именно эта фигура определяет график работ и предоставляет технические документы, и заботится об отчётности.
- Следующая обязательная фигура — координатор по технике безопасности (может совпадать с директором работ): отвечает за безопасность и профилактику несчастных случаев на строительной площадке. Меры по охране здоровья работающих и по профилактике должны устанавливаться с учетом особенностей участка и видов выполняемых работ.
- Третья обязательная фигура — начальник стройки; им назначается сотрудник строительной компании. Начальник организует и координирует деятельность рабочих строительной площадки, распределяет обязанности, инструктирует рабочих и проверяет ход и качество выполняемых работ, контролирует соблюдение техники безопасности и следит за применением мер по защите окружающей среды.

ЗАВЕРШЕНИЕ РАБОТ

Пакет документов, который необходимо предъявить в технический отдел муниципалитета для подтверждения того, что работы были проведены надлежащим образом и в соответствии с действующими нормативными актами:

- Уведомление о завершении работ — делается директором работ
- Технический отчёт с описанием выполненных работ
- Декларация соответствия строительных работ выданному документу — например, разрешению на строительство
- Сертификаты соответствия инженерных систем
- Сертификат об изменениях в кадастре, если в результате работ произошло расширение или изменение поэтажного плана здания
- Сертификат энергоэффективности, который должен быть выдан квалифицированным специалистом
- Статический техконтроль — если проводились структурные работы
- В течение 15 дней после завершения работ необходимо подать заявку на получение сертификата о соответствии жилища санитарным нормам и нормам безопасности

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ*

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ

Сборы зависят от того, покупается ли недвижимость у частного лица или строительной компании, и от назначения недвижимости: если дом будет использоваться, как основное жильё — так называемый «первый дом» — затраты на оформление акта купли-продажи и регистрацию недвижимости меньше. «Первый дом» не может быть люксовой категории — с кадастровыми кодами A/1, A/8 или A/9. Налоги оплачиваются у нотариуса при регистрации акта.

Продавец — частное лицо. В этом случае покупатель оплачивает:

- госпошину Imposta di registro 9% (2% в случае «первого дома» с минимальной суммой в 1000 евро)
- госпошину Imposta ipotecaria € 50
- кадастровый налог € 50

Продавец — компания-застройщик. Покупатель платит:

- НДС 10% (4% в случае «первого дома»); если недвижимость категории A/1, A/8 или A/9, налог — 22%
- госпошину Imposta di registro € 200
- госпошину Imposta ipotecaria € 200
- кадастровый налог € 200

СОДЕРЖАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Владелец жилой недвижимости ежегодно платит три налога:

- налог на недвижимость IMU (в случае «первого дома» IMU не платится)
- налог на неделимые услуги TASI (в случае «первого дома» TASI не платится)
- налог на утилизацию бытовых отходов TARI (если квартира сдана в аренду, TARI платит арендатор)

* Информация может меняться

СТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

УВЕДОМЛЕНИЕ CILA

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata. Заверенное уведомление о начале работ. Документацию заполняет технический специалист, записанный в профессиональную коллегия. Архитектор, инженер или техник задекларирует, что работы соответствуют нормативам и приложит необходимую техническую документацию: планы, виды, разрезы и пр.

Уведомление предоставляется в единое отделение по строительству муниципалитета. Специалист часто берет на себя обязанность по передаче документов в муниципалитет и делает это, как правило, онлайн. Документы можно подать и самостоятельно. Важно: все лица, обладающие правами на недвижимость, должны быть согласны с работами.

CILA – это уведомление, следовательно, можно сразу начинать работы, разрешение муниципалитета не требуется. Нет также срока истечения, а значит не потребуется продление.

Работы, выполняемые с CILA:

- внутренняя перепланировка, не затрагивающая несущие стены
- установка подвесных потолков — так как при этом уменьшается объем помещений
- перемещение, заделывание или открытие новых дверных проемов и окон
- перестановка сантехнического оборудования
- устройство внешнего бассейна
- установка дымохода
- деление или объединение нескольких объектов недвижимости, например двух квартир, при условии, что сумма площадей останется той же
- ремонт санузлов с перестановкой местоположения сантехники
- ремонт инженерных коммуникаций: электрики, отопления, кондиционирования, водопровода и канализации; при установке новых систем потребуется аттестат соответствия от компании-установщика, а для системы отопления закон обязывает составление технического отчета с подписью квалифицированного эксперта о гарантиях энергосбережения

При заполнении CILA указываются также реквизиты строительной компании, которая будет выполнять работы. Значит, перед подачей документов надо знать, кто будет подрядчиком.

Можно провести работы и самостоятельно, но только в том случае, если не затрагиваются инженерные коммуникации.

ЗАЯВЛЕНИЕ О НАЧАЛЕ РАБОТ SCIA

Segnalazione certificata di inizio attività требуется, когда затрагиваются конструктивные элементы: несущие стены, балки, пилястры, перекрытия, крыша etc.

Например, при открытии прохода в несущей стене инженер-конструктор составит проект, который будет подан в управление гражданского строительства.

Работы можно начинать в день подачи заявления SCIA, но при несоблюдении технико-юридических нормативов муниципалитет оставляет за собой право остановить стройку.

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Permesso di costruire требуется при строительстве нового здания и при капитальном ремонте старого с частичным или полным изменением формы и объёма.

Например, возведение нового этажа, увеличение жилплощади, поднятие уровня крыши.

Разработанный архитектором, инженером или техником проект потребует одобрения муниципальных органов и выдачи разрешения. После получения разрешения работы должны стартовать в течение года и завершиться в течение трёх лет.