

# Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese

Newsletter realizzata da 24 Ore Professionale in collaborazione  
con Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese

**Aumento delle rendite catastali:  
le conseguenze del superbonus**

LE NUOVE REGOLE  
DELL'ALBO E DELL'ELENCO  
NAZIONALE DEI CTU

IL MONITORAGGIO  
DEL GAS RADON



# Newsletter di approfondimento

Realizzata in collaborazione  
con 24 Ore Professionale

## EDITORIALE

Il valore del numero DUE 3

## NEWS DAL COLLEGIO

Convegno "Il Salva-Casa dopo la conversione in Legge (105/2024): le modifiche al TU Edilizia" 4

Convegno "Ispettorato, Ordini e Collegi insieme per la sicurezza nei cantieri" 5

Martedì 19 novembre 2024:  
Giornata Formativa GEOMEETING 6

Georentiamoci, una rotta per l'orientamento 7

## NEWS E APPROFONDIMENTI

a cura di 24 Ore Professionale

## PROFESSIONE CTU

Le nuove regole dell'albo e dell'elenco nazionale dei CTU 9

## EDILIZIA E URBANISTICA

Le tolleranze edilizie: un inquadramento generale della fattispecie alla luce della legge Salva Casa 15

Cambio d'uso in centro storico (con opere), il DI Casa non ha eliminato l'obbligo del titolo edilizio 19

Scia vs permesso di costruire, differenze fra nuova costruzione e demo-ricostruzione 21

L'installazione di pannelli fotovoltaici è in edilizia libera solo se si posizionano su quanto già edificato 23

## BONUS EDILIZI

Superbonus, le parcelle dei tecnici non sbloccano la cessione dei crediti 26

## CATASTO

Aumento delle rendite catastali: le conseguenze del superbonus 28

Catasto, planimetrie con accesso libero 30

## AMBIENTE ED ENERGIA

I CAM negli appalti pubblici 32

La decarbonizzazione è una questione di materiali 35

Il monitoraggio del Gas Radon 38

## SOSTENIBILITÀ

Case green, i primi obiettivi della direttiva partono già dal 2025. Ecco cosa cambia 47

Transizione 5.0, agevolabili anche i cantieri temporanei 49

## PROFESSIONE

Libere professioni in ripresa ma ancora sotto i livelli pre Covid 51

## IL QUESITO

«Salva casa» per il parcheggio diviso in più box senza titolo 53



## Il valore del numero DUE

*Il secondo numero di questa newsletter coincide con l'anniversario del secondo anno di insediamento di questo Consiglio Direttivo per cui consentitemi di formulare doppi ringraziamenti.*

*Dopo la prima pubblicazione abbiamo ricevuto apprezzamenti da molti di Voi che confermano il valore di questo progetto con la partnership del Sole 24 Ore Professionale.*

*E a due anni dall'insediamento è possibile fare un bilancio del lavoro svolto: un periodo intenso e ricco di traguardi, che ha permesso di consolidare grazie al Vostro aiuto la nostra visione e porre le basi per il futuro.*

*Il "due" non è solo il numero di questa ricorrenza, ma anche simbolo di equilibrio e di dialogo e rappresenta il rafforzamento di ciò che è stato iniziato e l'anticipazione di ciò che verrà. Questa newsletter è la dimostrazione della nostra volontà di innovare, informare e coinvolgere.*

*Prima di concludere, permettetemi di rivolgere un pensiero commosso al geom. Claudio Ferrario, Presidente del Collegio per tanti anni e punto di riferimento per la CIPAG sia come Delegato Cassa sia come componente della Commissione Legislativa Nazionale, che ci ha lasciati di recente. Che il suo rigore e la sua dedizione possano essere di esempio.*

*Grazie a Tutti e buona lettura*

Il Presidente  
**geom. Claudia Caravati**

# Convegno “Il Salva-Casa dopo la conversione in Legge (105/2024): le modifiche al TU Edilizia”

Martedì 24 settembre 2024 si è tenuto, presso la sala Montanari del Comune di Varese, il convegno “Il Salva-Casa dopo la conversione in Legge (105/2024): le modifiche al TU Edilizia”.



Il convegno, organizzato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese e condotto dal Professor Emanuele Boscolo, ha affrontato le più recenti novità normative introdotte dalla legge di conversione n. 105/2024, con un focus particolare sulle modifiche al Testo Unico dell'Edilizia e sull'impatto che queste modifiche avranno per i professionisti tecnici.

Il cosiddetto “Salva-Casa”, infatti, si prefigge l'obiettivo di semplificare le normative relative ad abusi edilizi, variazioni di destinazione d'uso, legittimità degli immobili e misure di prevenzione.

Durante il convegno sono stati trattati i seguenti temi:

- VEPA, pergote e pergole bioclimatiche;
- Stato Legittimo;
- Agibilità;
- Abusi su parti comuni;
- Variante ante 1977;
- Mutamenti di destinazione;
- Repressione degli abusi.
- Tolleranze.

Considerati l'ampio dibattito generato e il richiamo di una platea molto vasta, il Collegio Geometri di Varese ha ritenuto opportuno organizzare un'ulteriore edizione durante la giornata formativa GeoMeeting del 19 novembre 2024, sempre alla presenza del Professor Boscolo che ha nuovamente messo a disposizione la propria professionalità e competenza.

## Convegno “Ispettorato, Ordini e Collegi insieme per la sicurezza nei cantieri”



Lo scorso 25 settembre, l'Ispettorato del Lavoro, in collaborazione con il Collegio Geometri di Varese e gli Ordini Architetti, Periti Industriali e Ingegneri di Varese, ha organizzato il convegno **“Ispettorato, Ordini e Collegi insieme per la sicurezza nei cantieri – i coordinatori quali facilitatori del sistema”**.

Il convegno – che si è svolto presso la Sala Montanari a Varese in via dei Bersaglieri 1 – ha rappresentato un'importante occasione per affrontare le tematiche della sicurezza sul lavoro in ambito edile, uno dei settori più esposti a rischi infortunistici, con l'obiettivo di sensibilizzare e contribuire alla costruzione di una cultura della sicurezza sempre più consapevole e diffusa.

L'evento, rivolto a professionisti del settore, tecnici della sicurezza e tutti coloro che operano nei cantieri, ha visto la partecipazione di esperti e figure istituzionali di spicco. Tra i relatori: Dott. Marco Bellumore, Ing. Francesco Servidio, Dott. Sebastiano Di Pietro, Avv. Riccardo Lucev e rappresentanti delle Commissioni Sicurezza dei vari Ordini.

Tra i temi fondamentali trattati:

- Le ispezioni tecniche e ordinarie nei cantieri;
- Le criticità rilevate nell'attività dei coordinatori della sicurezza nella fase esecutiva;
- Cosa si aspettano dal CSE i giudici della Corte di Cassazione: dalle sentenze ai comportamenti attesi;
- Casi e testimonianze dei Coordinatori.

L'obiettivo principale del convegno è stato quello di esaminare le criticità riscontrate quotidianamente nei cantieri, fornire aggiornamenti normativi e strumenti operativi per garantire un ambiente di lavoro sicuro e conforme alle leggi vigenti. Sono state, inoltre, presentate esperienze pratiche e casi di studio che possano aiutare i professionisti a migliorare la gestione della sicurezza nei cantieri.

## Martedì 19 novembre 2024: Giornata Formativa GEOMEETING



Si è conclusa con grande successo la giornata formativa “GeoMeeting”, organizzata dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese il 19 novembre presso Villa Cagnola di Gazzada Schianno (VA). L'evento ha visto l'adesione di oltre 600 partecipanti e ha offerto un'ampia varietà di contenuti, con ben 9 corsi dedicati ai propri Iscritti.

L'iniziativa, che ha l'obiettivo di aggiornare e formare i geometri su tematiche di rilevante importanza per la professione, ha riscosso in questa edizione numeri da record di adesioni e ha rappresentato un momento di aggiornamento e confronto fondamentale per la Categoria.

I corsi hanno trattato tematiche attuali come il nuovo “Decreto Salvacasa”, il controverso argomento della “Patente a Crediti” in materia di Sicurezza (in collaborazione con l'Ispettorato Territoriale del Lavoro), la deontologia, il gas radon, la sostenibilità finanziaria dell'efficientamento energetico, la geodesia e cartografia, la progettazione architettonica, D.L. e nozioni di prevenzione incendi (in collaborazione con il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco) e la strumentazione per rilievi di interni rapidi e precisi. “GeoMeeting si conferma come uno degli eventi più rilevanti per i nostri Colleghi, un'occasione di crescita professionale e di aggiornamento continuo” ha dichiarato il Presidente geom. Claudia Caravati “Siamo soddisfatti e sorpresi della continua e sempre maggiore partecipazione e del riscontro positivo, che dimostra la volontà di aggiornarsi e investire nella formazione”.

# Georientiamoci, una rotta per l'orientamento

*I progetti didattici del Collegio hanno coinvolto nel biennio 2023/2024 più di 3.000 studenti della Provincia di Varese*



Il Collegio prosegue, grazie al continuo sostegno del Gruppo di Lavoro Scuola, le attività di orientamento negli Istituti Scolastici della Provincia. Tra ottobre ed inizio dicembre sono stati organizzati quasi 50 incontri con i ragazzi delle classi terze delle Scuole Secondarie di 1° grado.

Attraverso il test di orientamento gratuito creato dalla Fondazione Italiana Geometri fruibile sul sito [www.georientiamoci.cng.it](http://www.georientiamoci.cng.it) e i materiali editoriali, migliaia di ragazzi e famiglie in tutta Italia hanno potuto conoscere l'evoluzione del percorso di studi dell'Istituto Tecnico, settore Tecnologico, indirizzo Costruzioni, Ambiente e Territorio che, grazie a una preparazione specialistica, forma i ragazzi per un rapido ingresso nel mondo del lavoro.

## Le attività di orientamento

Nelle scuole secondarie di I grado lo scopo è quello di promuovere l'indirizzo CAT (ex scuola per Geometri):

- entro gennaio, ovvero prima della scadenza delle iscrizioni alla scuola superiore, vengono organizzati incontri con i ragazzi di III media per spiegare chi è il geometra, cosa fa e quale indirizzo scolastico percorrere;
- nel secondo quadrimestre vengono proposti ai ragazzi di II media dei laboratori didattici.

Nelle scuole secondarie di II grado ai ragazzi di IV e V vengono illustrate le opportunità e il percorso da seguire dopo il diploma per diventare Geometra e tenute lezioni su materie tecniche specifiche.

# NEWS | E APPROFONDIMENTI

**24ORE**  
PROFESSIONALE



# Le nuove regole dell'albo e dell'elenco nazionale dei CTU

di Paolo Frediani

Libero professionista, professore a contratto Università di Pisa, docente alla Scuola Superiore della magistratura

Con il D.M. giustizia 109 del 4 agosto 2023 (G.U. n.187 dell'11 agosto 2023) è stato pubblicato il regolamento per i consulenti tecnici. Il provvedimento segue il D.Lgs. 149/2022 e completa l'attuazione della legge 206/2021 (c.d. Riforma Cartabia) di riforma del processo civile con riferimento alle specializzazioni, ai requisiti, alla formazione e alla tenuta dell'elenco nazionale dei consulenti tecnici.



Con il D.M. giustizia 109 del 4 agosto 2023 (G.U. n.187 dell'11 agosto 2023) è stato pubblicato il regolamento per i consulenti tecnici. Il provvedimento segue il D.Lgs. 149/2022 e completa l'attuazione della legge 206/2021 (c.d. Riforma Cartabia) di riforma del processo civile con riferimento alle specializzazioni, ai requisiti, alla formazione e alla tenuta dell'elenco nazionale dei consulenti tecnici.

Come spesso accade in questi casi, il provvedimento presenta luci ed ombre. Certamente, giungendo a circa ottant'anni dall'introduzione delle regole delle Disposizioni di attuazione del cod. proc. civ., ci saremmo attesi una mano più decisa del legislatore, in particolare sui temi del requisito della speciale competenza tecnica e sul tipo di formazione obbligatoria specifica per le funzioni. Tuttavia, vi sono indicazioni senz'altro positive e interessanti che dovranno dare l'impulso all'azione delle categorie professionali alle quali è demandato ora il compito, in qualche modo, di completare l'opera.

## Contesto normativo e obiettivi della Riforma

Il D.M. 109 del 4 agosto 2023 è un tassello fondamentale nella riforma del sistema giudiziario italiano, volto a modernizzare e rendere più

efficiente il processo civile. La legge 206/2021, nota come Riforma Cartabia, aveva già posto le basi per un rinnovamento profondo, ma il D.Lgs. 149/2022 e il successivo regolamento hanno chiarito e dettagliato le modalità di attuazione, in particolare per quanto riguarda il ruolo dei consulenti tecnici d'ufficio (CTU).

### Obiettivi della Riforma Cartabia

La Riforma Cartabia mira a raggiungere diversi obiettivi fondamentali:

- Migliorare l'efficienza e la qualità della giustizia civile: ridurre i tempi dei processi e garantire una maggiore rapidità nelle decisioni;
- Incrementare la trasparenza: introduzione di strumenti digitali e procedure standardizzate per migliorare la gestione dei procedimenti;
- Ottimizzare le risorse: migliore gestione delle risorse umane e finanziarie, riducendo gli sprechi e aumentando l'efficienza operativa;
- Rafforzare la specializzazione e la qualificazione dei CTU: garantire che i consulenti tecnici abbiano competenze specifiche e aggiornate per affrontare le diverse problematiche tecniche.

Il contesto di questa riforma è caratterizzato da una crescente domanda di giustizia rapida ed efficace, in linea con le raccomandazioni dell'Unione Europea e con le esigenze di competitività economica del paese. La riforma si propone di affrontare queste sfide, migliorando complessivamente il funzionamento della giustizia civile.

### Modifiche principali introdotte dal provvedimento

#### Individuazione di ulteriori categorie e settori di specializzazione

Il decreto introduce nuove categorie e settori di specializzazione per i CTU. Questi settori sono pensati per riflettere le competenze tecniche richieste nei vari ambiti giudiziari, garantendo che i consulenti siano adeguatamente qualificati per affrontare le specifiche problematiche tecniche che emergono nei processi civili.

#### Contenuti dell'Albo

Per ogni consulente, l'albo deve indicare:

- Categoria e specializzazione;
- Titolo di studio;
- Ordine/Collegio/Associazione/Ruolo d'iscrizione;
- Data d'inizio dell'attività professionale;
- Numero d'incarichi conferiti e quelli revocati;
- Competenze nell'ambito della conciliazione;
- Adeguata formazione sul processo e sull'attività del consulente.

Questo dettaglio permette di avere un quadro chiaro delle competenze e della professionalità del consulente tecnico, facilitando la scelta del giudice e aumentando la trasparenza del sistema.

### **Requisiti per l'iscrizione all'Albo**

Per iscriversi all'albo dei CTU, oltre all'iscrizione negli Ordini, Collegi, Associazioni o Ruoli relativi e alla residenza o domicilio professionale nel circondario del tribunale, sono necessari:

- Condotta morale specchiata;
- Essere in regola con gli obblighi di formazione previsti dalla categoria;
- Possesso di speciale competenza tecnica, che si può dimostrare con l'esercizio effettivo e continuato per almeno 5 anni dell'attività professionale nelle categorie e nei settori di specializzazione, oppure attraverso certificazioni UNI, un significativo curriculum scientifico e adeguati titoli di specializzazione.

### **Speciale Competenza Tecnica**

Il legislatore ha posto particolare enfasi sulla competenza tecnica, ma ha lasciato margini di discrezionalità sulle modalità di attestazione della stessa. Questo ha sollevato critiche, poiché si sarebbe preferito un approccio più rigoroso e dettagliato. La sola condizione dell'esercizio effettivo e continuato dell'attività professionale, seppur importante, potrebbe non essere sufficiente a garantire una competenza specialistica adeguata.

### **Formazione continua**

Il decreto prevede che i CTU debbano essere in regola con gli obblighi di formazione continua previsti dalla loro categoria professionale. Questo include:

- Corsi specifici sulla conciliazione;
- Corsi sul processo e sull'attività del consulente tecnico;

### **Importanza della formazione continua**

La formazione continua è cruciale per garantire che i CTU siano sempre aggiornati sulle nuove normative, tecniche e procedure. Questo non solo migliora la qualità delle consulenze tecniche fornite, ma anche la loro affidabilità e la fiducia che i giudici ripongono in esse. Le categorie professionali hanno un ruolo fondamentale nel garantire che i loro membri abbiano accesso a percorsi formativi adeguati e di alta qualità.

### **Digitalizzazione e trasparenza**

Uno degli aspetti chiave della riforma è la promozione della digitalizzazione e della trasparenza nel lavoro dei CTU. Il decreto prevede l'uso di strumenti digitali per la gestione delle perizie e la possibilità di presentare relazioni in formato elettronico.

### **Vantaggi della digitalizzazione**

La digitalizzazione consente:

- Maggiore efficienza operativa: riduzione dei tempi e dei costi associati alla gestione cartacea;
- Migliore accessibilità e tracciabilità dei documenti: facilita l'accesso alle informazioni e migliora la trasparenza;
- Sicurezza delle informazioni: protezione dei dati sensibili e riservati.

I CTU dovranno adattarsi a queste nuove modalità operative, acquisendo familiarità con gli strumenti digitali e le procedure associate.

### **Controllo e valutazione**

Il decreto introduce un sistema di controllo e valutazione periodica delle prestazioni dei CTU. Questo è volto a garantire standard qualitativi elevati e a individuare eventuali criticità nel loro operato.

### **Meccanismi di controllo**

I CTU saranno soggetti a:

- Verifiche regolari delle loro prestazioni;
- Feedback da parte dei giudici e delle parti coinvolte nei processi.

Questo sistema di controllo e valutazione contribuirà a mantenere elevati standard di professionalità e competenza, favorendo un miglioramento continuo delle prestazioni dei CTU.

### **Implicazioni Pratiche per i CTU**

Le modifiche introdotte dalla Riforma Cartabia comportano una serie di implicazioni pratiche per i CTU:

### **Incremento della responsabilità**

I CTU sono chiamati a rispondere con maggiore puntualità e precisione alle richieste dei giudici, pena sanzioni disciplinari o economiche. Questo implica un aumento della responsabilità e della pressione operativa. I CTU dovranno essere più rigorosi nella gestione del tempo e delle risorse, garantendo la qualità e la tempestività delle loro consulenze.

### **Necessità di aggiornamento costante**

Per soddisfare i nuovi criteri di selezione e formazione, i CTU dovranno investire tempo e risorse nell'aggiornamento continuo delle proprie competenze tecniche e giuridiche. Sarà fondamentale partecipare a corsi di formazione e aggiornamento per mantenersi al passo con le evoluzioni normative e tecnologiche.

### **Adattamento alla digitalizzazione**

L'adozione di strumenti digitali richiede ai CTU di acquisire familiarità con nuove tecnologie e procedure, migliorando così l'efficienza operativa e la qualità delle perizie. I CTU dovranno investire in software e strumenti digitali, nonché sviluppare competenze nell'uso delle tecnologie informatiche per la gestione delle perizie.

### **Collaborazione con altri professionisti**

La riforma favorisce la collaborazione interdisciplinare, richiedendo ai CTU di lavorare in sinergia con altri esperti e professionisti. Questo approccio multidisciplinare migliorerà la qualità delle consulenze tecniche e faciliterà la risoluzione delle controversie.

### **Sfide e opportunità**

Le modifiche introdotte dalla Riforma Cartabia presentano diverse sfide e opportunità per i CTU:

#### **Sfide**

##### ***Adeguamento ai Nuovi Standard***

L'introduzione di criteri più stringenti per la selezione e la formazione richiederà uno sforzo significativo da parte dei CTU per adeguarsi ai nuovi standard.

##### ***Pressione sui tempi di consegna***

Il rispetto dei tempi di consegna delle perizie sarà una delle principali sfide, richiedendo una gestione efficace del tempo e delle risorse.

##### ***Digitalizzazione***

L'adozione di strumenti digitali può rappresentare una sfida per i CTU meno avvezzi alle nuove tecnologie, richiedendo un periodo di adattamento e formazione.

#### **Opportunità**

##### ***Miglioramento della qualità***

Le nuove norme di selezione e formazione porteranno a un miglioramento della qualità delle consulenze tecniche, elevando gli standard professionali dei CTU.

##### ***Efficienza operativa***

La digitalizzazione consentirà una gestione più efficiente delle perizie e delle comunicazioni, riducendo i tempi morti e migliorando la trasparenza.

##### ***Collaborazione interdisciplinare***

La riforma favorisce la collaborazione tra professionisti di diverse discipline, arricchendo le competenze e migliorando la qualità delle consulenze tecniche.

### **Suggerimenti per l'implementazione efficace della Riforma**

Per garantire un'implementazione efficace della Riforma Cartabia e massimizzare i benefici per il sistema giudiziario, si propongono i seguenti suggerimenti:

#### **Formazione Continua e Specializzata**

È essenziale organizzare corsi di formazione continua specifici per i CTU, che coprano non solo gli aspetti tecnici ma anche quelli procedurali e giuridici, in modo da prepararli adeguatamente alle nuove sfide. La formazione dovrebbe essere obbligatoria e periodica, con la possibilità di accedere a corsi online e in presenza.

### Incentivi per la digitalizzazione

Offrire incentivi economici e supporto tecnico ai CTU per l'adozione di strumenti digitali può facilitare la transizione verso una gestione più moderna e trasparente delle perizie. Gli incentivi possono includere agevolazioni fiscali, contributi per l'acquisto di software e hardware, e accesso a piattaforme digitali per la gestione delle perizie.

### Monitoraggio e feedback

Implementare un sistema di monitoraggio continuo e feedback per valutare l'efficacia delle modifiche introdotte e apportare eventuali aggiustamenti in corso d'opera. Questo può includere la raccolta di dati sulle performance dei CTU e il feedback dei giudici. Il monitoraggio dovrebbe essere trasparente e basato su criteri oggettivi, con la possibilità di identificare e correggere eventuali criticità.

### Collaborazione interdisciplinare

Promuovere la collaborazione tra CTU di diverse discipline può favorire lo scambio di conoscenze e migliori pratiche, migliorando complessivamente la qualità delle perizie tecniche. La creazione di reti professionali e gruppi di lavoro interdisciplinari può facilitare la condivisione di esperienze e competenze.

### Comunicazione e coinvolgimento degli Stakeholder

È importante mantenere una comunicazione aperta e coinvolgere tutti gli stakeholder, inclusi i giudici, gli avvocati e i CTU, nel processo di implementazione della riforma. La condivisione di informazioni e la partecipazione attiva di tutti gli attori coinvolti contribuiranno a un'implementazione più efficace e condivisa.

### Considerazioni conclusive

La Riforma Cartabia rappresenta un passo significativo verso la modernizzazione del sistema giudiziario italiano, con importanti ripercussioni sulla figura del CTU. Le modifiche introdotte richiedono un adattamento sostanziale, ma offrono anche l'opportunità di migliorare la qualità e l'efficienza delle consulenze tecniche. Attraverso una formazione continua, l'adozione di tecnologie digitali e un sistema di monitoraggio efficace, i CTU possono contribuire in modo determinante al raggiungimento degli obiettivi della riforma, assicurando un servizio di consulenza tecnica sempre più competente e tempestivo soprattutto dando impulso ai processi conciliativi nell'ambito degli incarichi. La collaborazione tra professionisti di diverse discipline e il coinvolgimento attivo di tutti gli stakeholder saranno cruciali per garantire il successo della riforma e migliorare complessivamente il funzionamento del sistema giudiziario italiano.

# Le tolleranze edilizie: un inquadramento generale della fattispecie alla luce della legge Salva Casa

di Roberto Rizzo

*Analisi dell'evoluzione normativa e concettuale delle variazioni progettuali o esecutive minime alla luce della normativa introdotta dalla legge 105/2024.*

Sebbene il tema delle tolleranze costruttive, ossia di quei minimi scostamenti (quasi funzionali) rispetto alle quantità ed alle misure previste nell'originario progetto che si verificano in fase di costruzione, e che, proprio in quanto tali, non compromettono in alcun modo la funzionalità e la sicurezza di un determinato edificio, abbia, da sempre, caratterizzato la materia edilizia, soprattutto in relazione alla definizione di stato legittimo dell'immobile, solo - e per la prima volta - con la legge di conversione del decreto sviluppo (legge 106 del 12 luglio 2011), il Legislatore nazionale ha iniziato a (tentare di) dare coerenza sistematica alla materia.

## **L'evoluzione normativa: breve quadro di sintesi**

All'interno del D.P.R. 380/01, infatti, con un primo, timido, tentativo di normazione, sia pure indiretta, la legge 106/2011, ha inserito, nel corpo dell'art. 34, il comma 2-ter (successivamente abrogato dalla legge di conversione del decreto semplificazioni, il quale, in relazione agli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, testualmente recitava: "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha



parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.”

Come si vede, il termine “tolleranze” non era direttamente utilizzato né nel titolo né, tantomeno, all’interno della norma e, solo in via interpretativa, si dedusse che le parziali difformità dimensionali contenute entro il limite del due per cento, in quanto minime, non rilevanti e non sostanziali, rappresentavano implicitamente una tolleranza, per la quale non era richiesta alcuna procedura di accertamento in sanatoria.

Solo con la conversione in legge del decreto semplificazioni, come anticipato, contestualmente all’abrogazione del citato comma 2-ter dell’art. 34 del D.P.R. 380/2001, il Legislatore ha introdotto per la prima volta la definizione di “tolleranze costruttive”, dedicando all’istituto un (nuovo) intero articolo, il 34-bis (peraltro, così nominalmente rubricato), creando una disciplina non solo più coerente, ma anche unitaria, espressa ed organica (si veda il primo comma della norma), sulla quale, da poco, è nuovamente intervenuta, in maniera sensibile, la legge Salva Casa.

### **Le nuove tolleranze costruttive: la rilevanza dell’elemento temporale.**

L’elemento di forte discontinuità rispetto al passato, introdotto in relazione alle tolleranze costruttive dalla legge Salva casa, è rappresentato dal riferimento alla data, definita dalla dottrina “spartiacque”, del 24 maggio 2024 (giorno di approvazione del D.L. 69/2024), alla quale viene attribuita particolare importanza, in quanto per tutti gli interventi realizzati in epoca antecedente ad essa, il Legislatore ha previsto un regime di maggior favore (art. 34 bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001 ), con l’applicazione di tolleranze più ampie e generose rispetto a quelle riconosciute per gli interventi effettuati in epoca successiva, ai quali, al contrario, si applica la sola tolleranza ordinaria, ed in misura fissa, del canonico 2% rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo. La quantità della tolleranza definita dalla norma per gli interventi antecedenti al 24 maggio ultimo scorso (variabile dal 2% al 6%, in rapporto alla superficie), è, nello specifico, inversamente proporzionale all’estensione della superficie utile della singola unità immobiliare (indipendentemente dalla sua destinazione d’uso) interessata dallo scostamento, nel senso che quanto più ampia è la superficie, tanto minore sarà la misura della differenza tollerata rispetto a quella assentita.

Mentre non è agevole dare una precisa definizione, ai fini dell’applicazione della disciplina sulle tolleranze, del concetto di unità immobiliare al quale si riferisce la norma (sembrando, al riguardo, utile rifarsi a quella catastale), per “superficie utile” può intendersi la “superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre”, secondo la definizione contenuta nella voce numero 14 dell’allegato A del Regolamento Edilizio Tipo nazionale, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 268 del 16 novembre 2016.

### **Le tolleranze e la validità del titolo esecutivo**

Presupposto indefettibile affinché detto regime di maggior favore (per le costruzioni precedenti al 24 maggio 2024) possa trovare applicazione è che, necessariamente, le opere dalle quali le tolleranze derivano, consistano in interventi realizzati nel periodo di validità ed efficacia di un titolo edilizio; se, al contrario, si tratta di attività eseguite al di fuori dalla vigenza di un titolo edilizio, esse non saranno qualificabili come tolleranze

edilizie, ma diversamente, e sempre che ne ricorrano le condizioni, necessiteranno di una regolarizzazione mediante il ricorso all'istituto dell'accertamento di conformità.

La dimostrazione dell'epoca di realizzazione delle opere durante la vigenza di un titolo, è, ovviamente, a carico del privato il quale, tramite l'attestazione di un tecnico abilitato, avente la forma dell'assunzione di responsabilità civili, ma anche penali, per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, deve produrre gli elementi probatori utili ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo del D.P.R. 380/2001, certificando che le tolleranze, ove esistenti, siano state realizzate durante la vigenza del titolo assentivo e, soprattutto, siano ricadenti nei limiti di irrilevanza, ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile al quale si riferiscono, fatti salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi.

Quanto al titolo abilitativo, infine, anche alla luce della rigidità della norma nel suo complesso ed all'esclusione della rilevanza, a detti fini, dei frazionamenti successivi eventualmente intervenuti, sembrerebbe, come attenta dottrina ha osservato, che ci si dovrà confrontare, nella prassi applicativa, con il titolo originario, ossia con quello relativo all'originaria costruzione e non con l'ultimo titolo che ha assentito l'intervento a cui si riferiscono le tolleranze.

### **L'attestazione delle tolleranze in zona sismica**

Al netto della differenza tra tolleranze costruttive, ossia ammissibili rispetto all'elaborato grafico progettuale, ed esecutive (indicate analiticamente nei commi 2 e 2-bis dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/201, ai quali si rimanda), che si verificano in cantiere all'atto materiale della realizzazione degli interventi, di assoluto rilievo è la novità relativa all'attestazione delle tolleranze in zona sismica, sulla quale occorre effettuare un necessario, sia pure rapido, cenno.

Per effetto della disposizione contenuta nell'art. 34-bis, al comma 3-bis, viene introdotto un adempimento del tutto nuovo rispetto alla preesistente procedura relativa alla dichiarazione della sussistenza delle tolleranze, vale a dire la verifica e la certificazione, da parte del tecnico, del rispetto della sicurezza strutturale nelle ipotesi d'interventi realizzati in zone sismiche.

Ad eccezione, infatti, delle sole zone a bassa sismicità per come individuate a livello regionale, in ogni altra ipotesi, il tecnico dovrà dichiarare, sotto la propria responsabilità, la perfetta osservanza della normativa in materia sismica, anche per quelle opere che siano "prive di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità, asseverando il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti, non al momento della predisposizione dell'attestazione, ma (di quelle vigenti) all'epoca della realizzazione dell'intervento.

La procedura ferma restando, in ogni caso, la necessità della trasmissione dell'attestazione allo sportello unico, si svilupperà sinteticamente secondo due possibili scenari:

- in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza nei confronti della pubblica incolumità, secondo le indicazioni che si ricavano dall'art. 94 bis, comma 1, lett. b) e c), del D.P.R. 380/2001, a seguito dell'inoltro dell'attestazione al SUE, verranno esercitati solo i poteri di controllo a campione previsti dalla vigente disciplina regionale;
- in tutti gli altri casi, sarà necessario il rilascio dell'autorizzazione sismica vera e propria, da parte del Genio Civile.

Di particolare rilievo, in relazione alla specificità in parola, il richiamo espresso conte-

nuto nella norma in commento all'art. 36-bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001, in base al quale, nell'ambito della procedura di accertamento di conformità "semplificata", lo Sportello Unico può prescrivere interventi che abbiano lo scopo specifico di adeguare l'immobile anche dal punto di vista della sicurezza, imponendo, dunque, interventi strutturali che assicurino il rispetto della normativa tecnica vigente.

Si legge, infatti, nel citato comma 2 dell'art. 36-bis, D.P.R. 380/2001: "In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo."

Non è altrettanto pacifico, però, se sia valevole anche il procedimento inverso, ossia se anche in sede di attestazione sismica, resa ai fini della certificazione della sussistenza delle tolleranze, la pubblica amministrazione possa imporre prescrizioni finalizzate ad assicurare la rispondenza dell'immobile alla normativa tecnica e ai requisiti di sicurezza. Evidenti esigenze di organicità e di coerenza del dato normativo nel suo complesso, inducono a propendere per la tesi favorevole.

Una volta, poi, ottenuta l'autorizzazione sismica, anche per silenzio/assenso (attestando l'avvenuta decorrenza dei termini previsti dall'art. 94, comma 2 bis), ovvero decorso il termine del procedimento per i controlli regionali senza richieste di integrazioni documentali rimaste inevase, o, ancora, nell'ipotesi di esito negativo dei controlli effettuati, il tecnico potrà procedere ad effettuare la dichiarazione relativa alle tolleranze.

### **Le tolleranze e l'autorizzazione paesaggistica**

Come si ricava dal dato testuale dell'art. 3, comma 1 della legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024: "1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31."

In altre e più semplici parole, tale disposizione, in virtù del richiamo espresso all'articolo 2 del d.P.R. numero 31/2017, stabilisce che, in presenza dell'originaria autorizzazione paesaggistica rilasciata all'immobile, le tolleranze metrico-dimensionali, ossia unicamente quelle indicate nel comma 1-bis dell'articolo 34-bis (le tolleranze costruttive), e non quelle esecutive indicate nei successivi commi 2 e 2-bis (le quali saranno oggetto di autonomia e specifica valutazione d'incidenza sul paesaggio), non sono soggette esse stesse ad ulteriore e specifica autorizzazione paesaggistica, ai sensi del codice dei D.Lgs. 42/2004.

# Cambio d'uso in centro storico (con opere), il Dl Casa non ha eliminato l'obbligo del titolo edilizio

di Massimo Frontera

*Il decreto legge n.69/2024, afferma la Cassazione, non ha inciso sulle regole per il cambio di destinazione da casa a B&B previa manutenzione ordinaria e straordinaria*

Una controversia sorta in un comune Campano ha dato modo alla Terza Sezione Penale della Corte di Cassazione per affermare che il Dpr 380, come modificato dal decreto legge cosiddetto "Salva casa", n.69/2024, non ha inciso sulle regole per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito nel del centro storico, con il passaggio da residenza ad affittacamere (articolo 23-ter comma 1, lettere a) e a-bis)) previa esecuzione di lavori senza permesso di costruire. Va detto che il quadro normativo vigente all'epoca dei fatti era precedente alle novità edilizio-urbanistiche introdotte dal decreto legge n.69/2024, in vigore dal 1° luglio scorso. Tuttavia, nella sentenza n.42369/2024 depositata lo scorso 19 novembre, i giudici della Terza Sezione Penale della Cassazione hanno ritenuto opportuno sottolineare che, per quanto riguarda la fattispecie oggetto del giudizio, peraltro abbastanza frequente nei centri storici di città turistiche, le novità del decreto non hanno introdotto alcuna modifica rispetto al passato.

Il caso riguarda appunto il proprietario di una unità abitativa nel centro storico di un comune campano che ha promosso l'esecuzione di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione volti a trasformare - per sua stessa ammissione - l'immobile residenziale in un bed &



breakfast e casa vacanza. A seguito di un controllo sul posto, è emerso che né per il cambio di destinazione d'uso, né per gli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria era stato richiesto un titolo edilizio, né era stata depositata alcuna documentazione prevista dalle norme sulle costruzioni in aree sismiche. L'interessato è stato condannato in prima istanza dal Tribunale di Napoli, e successivamente in appello presso la Corte locale. La Cassazione ha confermato il giudizio, respingendo la tesi difensiva.

Secondo quanto sostenuto dall'interessato, gli articoli 10 e 23-ter del Dpr 80 (ovviamente nella versione precedente alle novità introdotte dal Dl casa) "consentirebbero un cambio di destinazione d'uso, per una destinazione compatibile con quella iniziale, con una semplice Cila". Per dimostrare la compatibilità delle destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva la difesa ha invocato la comune classificazione catastale dell'Agenzia delle Entrate. "Il ricorrente - sintetizza la sentenza - contesta la motivazione del provvedimento impugnato nella parte in cui fa riferimento ad una destinazione catastale dell'immobile a fini residenziali e non a fini di affittacamere, perché tale destinazione non emergerebbe dalla normativa catastale, che non distingue tra queste due finalità".

La tesi viene respinta al mittente perché, in estrema sintesi, fondata su "una distinzione strutturale, quella di albergo, esclusivamente destinato a ricezione, e appartamento, destinato ora all'abitazione ora alla ricezione, che non trova riscontro nella legislazione di riferimento, la quale è invece ispirata al criterio funzionale della destinazione d'uso".

# Scia vs permesso di costruire, differenze fra nuova costruzione e demo-ricostruzione

di Pippo Sciscioli

*Non è ristrutturazione ma nuova edificazione gli aumenti di volumetria i cambi di destinazione d'uso e il frazionamento di un unico volume in più fabbricati*

Nuovo intervento della giurisprudenza, questa volta amministrativa, nella delicata questione della fattispecie edilizia della demo-ricostruzione, che il legislatore fa rientrare nella ristrutturazione edilizia assoggettata a un più semplice processo autorizzativo.

Il Tar Marche con la sentenza n. 809/2024 (i fatti si riferiscono alla normativa precedente a quella attuale più estensiva) ha evidenziato le differenze fra l'istituto della ristrutturazione edilizia articolo 3 c.1 lettera D) del Dpr 380/2001 (assentibile con semplice Scia) e nuova costruzione articolo 3 c. 1 lettera E 1) del Dpr 380/2001 (assentibile invece con permesso di costruire), confermando l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale la demolizione di un manufatto preesistente e la ricostruzione di uno nuovo costituisce ristrutturazione solo a patto che vengano rispettate le caratteristiche fondamentali di quello originario, cioè se le modifiche siano di portata limitata e comunque riconducibili all'organismo edilizio preesistente. A cominciare dal rispetto della volumetria e della destinazione d'uso (Attualmente la volumetria può essere incrementata ma nei soli casi espressamente previsti dal legislatore o dagli strumenti urbanistici comunali, anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana).

Se è vero che, rispetto al passato, non c'è più il limite della "fedele ricostruzione" è anche vero che nella realizzazione del nuovo edificio vanno conservate le caratteristiche fondamentali del vecchio manufatto, a cominciare da cubatura e destinazione d'uso.



In altre parole, va conservata la continuità con il vecchio edificio, non potendo prescindere dalla finalità di recupero dello stesso e di conservazione del patrimonio edilizio preesistente: resta fondamentale quindi conservare la traccia dell'immobile demolito ed il connubio funzionale identitario fra vecchio e nuovo.

Il Tar Marche ha confermato così che, anche a seguito della modifica all'articolo 3 comma 1 lettera d) Dpr 6 giugno 2001 n. 380 ad opera dell'articolo 10 Dl 16 luglio 2020 n. 76/2020 (decreto Semplificazioni 1), si qualificano come interventi di ristrutturazione edilizia solo quelli volti al recupero di fabbricati preesistenti di cui sia conservata la traccia, dovendo l'immobile oggetto di ristrutturazione presentare caratteristiche funzionali o identitarie coincidenti con quelle del corpo di fabbrica preesistente.

Al contrario non sono qualificabili come ristrutturazione edilizia ma come nuova costruzione quegli interventi in cui, in considerazione dell'entità delle modifiche apportate al volume (così come alla destinazione d'uso e alla collocazione dell'immobile), si rilevi una modifica radicale rispetto al vecchio manufatto, per cui il nuovo si presenti, nel suo complesso, diverso, determinandosi per esempio un incremento volumetrico e la creazione di un disegno sagomale con connotati diversi da quelli della struttura originaria.

Alla stessa maniera, dovrà parlarsi di nuova costruzione (da assoggettare a permesso di costruire ed al rispetto delle prescrizioni della normativa edilizia sopravvenuta) e non di ristrutturazione edilizia mediante demo-ricostruzione, qualora si intenda ricavare dalla demolizione di un unico edificio più manufatti, ancorché la sommatoria della rispettiva cubatura di questi ultimi corrisponda a quella complessiva dell'originario fabbricato.



# L'installazione di pannelli fotovoltaici è in edilizia libera solo se si posizionano su quanto già edificato

di Vincenzo Vecchio

La vicenda su cui si è pronunciato il Consiglio di Stato (sezione settima sentenza 08113 del 09 ottobre 2024) riguarda la rimozione, ordinata dal Comune, di opere edili realizzate dal conduttore, esercente attività di ristorazione/bar. Le opere venivano realizzate su un'area di proprietà del locatore e con il consenso di questi. Si erano installati un bancone bar, formato da elementi in metallo coperto con una struttura e dotato di impianto idraulico, un portico costituito da travi e pilastri metallici e copertura fissa in pannelli, oltre ad altre opere connesse. Il portico era coperto in parte da pannelli fotovoltaici.

L'ordinanza di demolizione del Comune era motivata dalla violazione di norme urbanistiche ritenendo i lavori realizzati soggetti a permesso di costruire (quanto meno a Cila) e comunque al parere preventivo della commissione paesaggistica, opere quindi non realizzabili in edilizia libera. L'ordinanza del Comune veniva impugnata innanzi al Tar della Lombardia sezione di Brescia che confermava con sentenza 920/23 la correttezza della ordinanza di ripristino emanata dal Comune. Il soccombente ricorreva in appello al Consiglio di Stato che però a sua volta con una serie di interessanti motivazioni rigettava il ricorso condannando l'appellante al pagamento delle spese processuali.

## **Opere edili che comportano l'obbligo di permesso di costruzione o Cila**

Il ricorrente sosteneva che alle opere da lui realizzate non si applicasse obbligo di pre-



ventiva autorizzazione amministrativa. Il bancone bar posto sul lato est del locale era da considerare un volume non superiore al 20 % di quello pertinente all'edificio principale e quindi riconducibile agli interventi di edilizia libera di cui all'articolo 6 comma 1 lettera e Dpr 380 del 2001; considerando, tra l'altro, che era del tutto sganciato dalla struttura al di sotto della quale è collocato.

Si tratterebbe a suo dire di un piccolo accessorio di attività ristorativa, costituente edilizia minore, non soggetto, come tale, neppure alla verifica di compatibilità con il vincolo paesaggistico, diversamente da quanto sostenuto dal primo giudice, in quanto mero elemento di arredo. Per i giudici del Tar in primo grado e per il Consiglio di Stato in secondo grado la descrizione del manufatto contenuta nel provvedimento impugnato evidenziava le significative dimensioni e le caratteristiche tipologiche che inducono ad attribuirgli natura di intervento stabile (copertura a pacchetto fissa, con cornice di altezza di circa 50 cm), anche considerando la presenza di un impianto idraulico che alimenta il lavandino.

Nella motivazione della sentenza di rigetto si evidenziava che ci si trovava di fronte ad un manufatto che presentava caratteristiche funzionali idonee a rendere fruibile quello spazio chiuso in tutti i periodi dell'anno e non solo durante la stagione estiva e che contribuiscono ad escluderne la consistenza minimale che la parte intende attribuirgli, rendendo invece palese la natura di opera pertinenziale, con carattere di stabilità.

Si imponeva quindi l'obbligo, a norma dell'articolo 3 del Dpr 380/ 2001, del ricorso alla Cila. In ogni caso non veniva provato il rispetto degli strumenti urbanistici comunali, e dunque anche se interventi assoggettabili alla sola Cila, non era dimostrata la legittimità urbanistica dell'intervento.

### **Installazione di pannelli fotovoltaici su superficie non precedentemente edificata**

Il ricorrente contestava la qualificazione del suo intervento quale nuova costruzione da parte del Tar. Secondo l'appellante il portico costituito da travi e pilastri metallici e copertura fissa in pannelli, aveva la funzione di sostenere un impianto fotovoltaico. Dunque doveva rientrare nell'ambito della cosiddetta «attività edilizia libera», anche considerando che il portico era stato edificato utilizzando un materiale leggero, assolutamente diverso da quelli normalmente utilizzati in edilizia, per costruire fabbricati. I giudici dell'appello contestano il contenuto delle osservazioni dell'appellante in quanto «il portico di cui si parla ha avuto quale effetto (e risultato) primario, quello di ampliare la superficie (e il volume) del locale destinato a pubblico esercizio, viceversa la dichiarata funzione di sostegno ai pannelli fotovoltaici rappresenta, al più, un effetto indiretto e accessorio dell'innesto, con conseguente non applicabilità della disciplina di cui al Dl 17/2022».

### **L'aumento di volume**

Un portico crea comunque aumenti di volume anche se rimasto aperto su di un lato e, modificando la sagoma del fabbricato, configura un intervento di nuova costruzione, necessitante, come tale, del permesso di costruire.

Sulla leggerezza del materiale utilizzato per realizzare le opere la sentenza di rigetto del Consiglio di Stato precisa opportunamente che ciò non può giustificare una diversa qualificazione dell'intervento. Non è il materiale da solo che qualifica la natura dell'opera, ma il risultato concreto realizzato. Se si ha un incremento della volumetria

ampliando superficie e spazi utilizzabili, oltre a mutare la sagoma dell'edificio, diventa d'obbligo richiedere un permesso di costruire. Incremento di volumetria e ampliamento di superfici utilizzabili sono indici caratterizzanti una nuova costruzione, con conseguente necessità del permesso di costruire.

### Conclusioni

Anche la installazione di pannelli fotovoltaici non può trovare legittimazione che consenta un'illimitata facoltà di deroga a tutte le norme del Testo unico edilizia. È evidente che le legittime esigenze private di ottenere un adeguato approvvigionamento energetico, vanno comunque temperate con l'interesse al corretto sviluppo dello sfruttamento edilizio del territorio. La installazione di pannelli fotovoltaici è consentita in edilizia libera solo se si posizionano su quanto già edificato e solo se ciò fosse tecnicamente impossibile è consentito realizzare nuove strutture di sostegno.

Su tale punto la sentenza del Consiglio di Stato è chiarissima: «La tendenziale derogabilità delle norme del Testo unico edilizia, prevista dall'articolo 9 del citato Dl 17 per la realizzazione di impianti fotovoltaici, vale solo quando l'interessato dimostri di non avere possibilità alternative, cioè tecnicamente equivalenti, di installazione in altri luoghi. E comunque, a condizione che, da quest'ultima, egli non ottenga indebiti incrementi di volumetrie e superfici utilizzabili per altri scopi, che non siano strettamente connessi a esigenze tecniche perché, in quest'ultimo caso, è evidente che l'intervento comunque richiede la necessità del titolo edilizio maggiore, ossia il permesso di costruire».



# Superbonus, le parcelle dei tecnici non sbloccano la cessione dei crediti

di Cristiano Dell'Oste e Giorgio Gavelli

Aver pagato la parcella di un professionista non basta a sbloccare la cessione dei bonus edilizi o lo sconto in fattura, se il committente è rimasto incagliato nella tagliola contro i titoli abilitativi "dormienti". La risposta è contenuta in un interpello inedito delle Entrate, direzione regionale Lombardia (prot. 904-955/2024), che prende posizione sull'articolo 1, comma 5, del DL 39/2024. Si tratta della norma che inibisce le opzioni di cessione e sconto per gli interventi per i quali al 30 marzo 2024 «non è stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati».

In pratica, la norma impone un requisito aggiuntivo a chi ha prenotato la trasferibilità del credito avviando i lavori agevolati prima del 17 febbraio 2023 (come richiesto dal DL 11/2023). La tagliola si applica ai lavori agevolati dal superbonus e dai bonus edilizi ordinari. Non coinvolge, invece, i bonus legati all'acquisto di un immobile (sismabonus acquisti, bonus 50% su case ristrutturate da imprese, acquisto del box auto) né, si ritiene, il bonus barriere architettoniche.

Il caso dell'interpello riguarda il proprietario di un immobile che ha ottenuto il rilascio del permesso di costruire il 13 ottobre 2022 per «lavori di ristrutturazione della villa esistente con ampliamento», agevolati dall'ecobonus del 65% e dal superbonus. Al 30 marzo scorso il committente aveva sostenuto solo spese di progettazione e istruttoria per il rilascio del permesso di costruire, pagando con bonifico tracciabile una fattura a un ingegnere e un'altra a un architetto (circa 10mila euro totali). Non erano state sostenute, invece, «altre spese per l'esecuzione delle opere edili».

Il contribuente ritiene di aver comunque soddisfatto il requisito imposto dalla tagliola



contro i titoli dormienti in virtù di tre argomenti: 1 per considerare «effettuati» i lavori basta aver svolto attività prodromiche, per «l'evidente nesso diretto tra l'attività oggetto di progettazione e istruttoria con la successiva realizzazione materiale»; 2 il concetto di «lavori» comprende le prestazioni di servizi finalizzati alla costruzione; 3 la tagliola non esclude espressamente le spese prodromiche. Le Entrate non condividono però questa tesi. Secondo l'ufficio, le spese propedeutiche sono distinte da quelle per gli interventi edilizi, tant'è vero che la circolare 17/E/2023 e il Dm Requisiti le menzionano separatamente. Perciò, l'espressione «lavori già effettuati» si riferisce «alle spese per gli interventi edilizi, ovvero a quelli indicati nel titolo edilizio che assente (sic) i lavori, e non alle prestazioni di tecnici e professionisti e alle spese amministrative connesse». Purtroppo la posizione va consolidandosi: alcuni mesi fa, si era espressa nello stesso senso la Dre Veneto (risposta 907/326/2024). Sul tema, tuttavia, mancano ancora chiarimenti essenziali: è sufficiente entro il 30 marzo una spesa agevolabile di qualunque natura per poter fare cessione o sconto su tutte le spese successive del cantiere, anche se di natura diversa (ad esempio, l'ecobonus libera anche il bonus 50%)? Si intendono come «spese sostenute» anche quelle documentate da fattura con sconto integrale (sino a fine 2023) per le quali nulla è stato pagato? Da mesi contribuenti e aziende stanno operando come se le risposte fossero (giustamente) scontate in senso positivo; sarebbe paradossale scoprire a fine anno di aver interpretato male la norma.

# Aumento delle rendite catastali: le conseguenze del superbonus

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente

*La legge di Bilancio 2024 prevedeva verifiche da parte dell'agenzia delle Entrate sulla presentazione delle dichiarazioni di variazione. Le variazioni catastali possono portare a un aumento delle imposte per chi ha ottenuto il superbonus. Ecco quando scatta l'obbligo di aggiornare la rendita*

Gli incrementi di valore possono comportare una rivisitazione delle rendite catastali. E questo può portare, a cascata, a pagare più imposte, a partire dall'Imu. C'è questa regola dietro le parole con le quali il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, ha evocato una revisione dei valori catastali di chi ha ottenuto il superbonus negli anni scorsi. Una regola che, per la verità, già esiste anche se non viene sempre rispettata.

## I termini

Le variazioni catastali vanno comunicate al termine di tutte le ristrutturazioni. In base al Testo unico dell'edilizia, infatti, alla conclusione del cantiere il direttore dei lavori deve depositare in Comune, per chiudere la pratica edilizia, prova dell'avvenuta presentazione della variazione catastale (con la procedura telematica chiamata Docfa) o una sua dichiarazione che gli interventi non hanno comportato una modifica del classamento. Il termine per fare questa operazione è di 30 giorni dalla fine dei lavori.





## Bonus casa in frenata: ecco come cambiano le agevolazioni

### Il superbonus

Proprio perché questo adeguamento non viene sempre effettuato, già con la legge di Bilancio 2024 (quella dell'anno scorso) era stata introdotta una norma in base alla quale l'agenzia delle Entrate va a verificare, per gli immobili sui quali è stato ottenuto il superbonus, «se sia stata presentata» la dichiarazione di variazione catastale, «anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati». Queste verifiche vengono fatte sulla base di liste selettive e possono portare all'invio di lettere di compliance ai contribuenti.

### Le regole per la variazione

Ma quando è obbligatorio aggiornare la propria rendita? In linea di principio, molti lavori di superbonus oggi non comportano l'obbligo di effettuare la variazione della rendita. Questo obbligo, infatti, c'è solo quando venga aumentato il numero di vani o quando venga incrementata la volumetria. Se, però, anche in assenza di queste condizioni, viene incrementato il valore dell'immobile di almeno il 15%, si dà luogo all'aggiornamento della rendita.

### Aumenti del 16%

Queste variazioni possono comportare aumenti delle rendite catastali del 16-18% nel caso del passaggio di una classe e di oltre il 30% nel caso di un salto più ampio di due classi. Lo dice il simulatore che consente di vedere quello che succede nelle diverse città con un salto di classe. A Roma, ad esempio, un'abitazione popolare A4 della classe più bassa con 6 vani catastali in zona censuaria 2 con una rendita di livello base di 759 euro arriverebbe a 883 euro con passaggio di una classe (+16%) e a 1.038 euro con il passaggio di due classi (+36%). A Milano invece, un'abitazione popolare A4 di classe intermedia con 6 vani catastali in zona censuaria 2 passerebbe da una rendita di 604 euro a 712 euro con il passaggio di una classe (+18%) e a 836 euro con il passaggio di due classi.

# Catasto, planimetrie con accesso libero

di Ernesto Baragetti\*

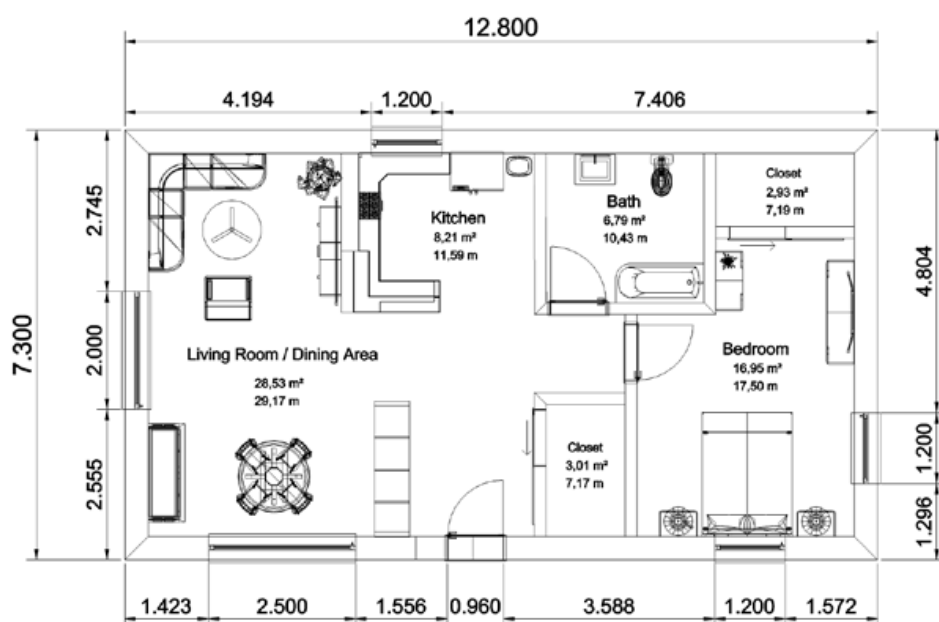
*Le rappresentazioni planimetriche sono oggi una componente essenziale del pubblico registro catastale, la cui conoscenza risulta indispensabile*

Il catasto è stato al centro delle cronache nelle ultime settimane, soprattutto per la vicenda dell'aggiornamento delle rendite catastali delle unità immobiliari oggetto di lavori agevolati dai bonus edilizi. C'è tuttavia una modifica normativa, di cui poco o nulla si è parlato finora, che potrebbe avere un impatto positivo immediato sull'attività dei professionisti, sul mercato e più in generale sulla regolarità catastale.

Si tratta della scelta di elevare le rappresentazioni planimetriche catastali (o schede catastali come abitualmente definite) al rango di atto che compone il Nuovo catasto edilizio urbano (oggi Catasto dei fabbricati) riferendosi a quanto definito dall'articolo 16 del regio decreto legge 652/1939, decretandone così l'acquisizione libera al pari di ogni altro atto rubricato in tale articolo.

Il legislatore potrebbe valutare questa modifica – magari già nell'iter di approvazione della legge di Bilancio per il 2025 – alla luce del continuo rinnovarsi del concetto di centralità del dato di classamento delle unità immobiliari urbane. Le dinamiche di mercato, la programmazione economica del bilancio dello Stato, le procedure di aggiornamento messe a disposizione dalle Entrate (anche per quanto attiene il controllo e verifica da parte degli uffici) rappresentano, tutte quante, esigenze urgenti e inversamente proporzionali alla staticità delle norme di riferimento. Norme che rimandano ancora, nei caratteri fondanti, al regio decreto 652 citato.

Nel tempo, le rappresentazioni planimetriche catastali hanno assunto un'importanza sempre maggiore in ambiti diversi: per finalità interne all'attività tecnica svolta in ambito catastale; in riferimento alla meccanizzazione delle Conservatorie dei Registri



Immobiliari (si veda l'articolo 19, comma 14, del DL 78/2010, poi modificato dalla relativa legge di conversione - in vigore dal 1° luglio 2010); come elemento indiziario per provare la regolarità urbanistica in caso di assenza di altre informazioni.

Ecco, dunque, che le rappresentazioni planimetriche sono, oggi, una componente essenziale del pubblico registro catastale, la cui conoscenza risulta indispensabile, al pari delle altre informazioni rese disponibili dal sistema integrato catastale, cartografico ed ipotecario, per la tutela dei terzi nelle transazioni immobiliari. È quindi evidente l'interesse di sburocratizzare le procedure necessarie all'acquisizione di tale documento. Ancora oggi, infatti, per poter accedere a questa informazione, il professionista - quale primo atto formale e inderogabile - deve ricevere delega espressa da parte dell'intestatario catastale.

I vantaggi della pubblicizzazione di tali documenti si estenderebbero inoltre agli enti pubblici (da quelli locali alle Pa centrali), che anche in relazione ai propri compiti istituzionali si vedono costretti - oggi - a dichiarare espressamente che l'accesso a tale informazione è puntualmente connesso a uno specifico compito d'ufficio. O ancora si pensi alla possibilità di accedere, liberamente, a informazioni tecniche sul patrimonio immobiliare da parte delle università e degli istituti di ricerca (che spesso hanno necessità di accedere anche ai fini di ricostruzioni storiche - alle planimetrie di specifici compendi immobiliari) o ancora alle attività dei consulenti tecnici nell'ambito dei procedimenti giudiziari.

Già oggi dalla consultazione di una visura catastale, che può essere chiesta da chiunque ne faccia istanza, è possibile acquisire una molteplicità di dati puntuali (a partire dall'anagrafe degli intestati). Non si comprende perché inibire l'acquisizione con le medesime modalità della raffigurazione planimetrica, che non pare aggiungere informazioni sensibili ulteriori rispetto a quelle già disponibili in visura. Anche volendo affrontare il delicato aspetto della tutela dei dati personali, pare evidente infatti che la possibilità di identificare direttamente o indirettamente una persona fisica attraverso "i dati di ubicazione", disponendo liberamente della planimetria catastale, non aggiungerebbe alcun elemento di carattere personale a quanto non già desumibile dalla visura.

Inoltre, già oggi le planimetrie sono spesso allegate agli atti pubblici a cura dei notai e quindi possono essere, poi, rilasciate unitamente alla copia dell'atto sia dai relativi uffici di pubblicità immobiliare/uffici tavolari, sia dai pubblici ufficiali stessi che dai relativi Archivi notarili distrettuali.

Infine, nell'ambito del sistema tavolare, la planimetria viene utilizzata come supporto su cui produrre il Piano di divisione in porzioni materiali o Piano di condominio (documento che con le identiche sembianze della planimetria catastale entra a far parte della collezione dei documenti del libro fondiario e quindi, in tal senso, già oggi consultabile da chiunque ne faccia richiesta).

Non si vede allora perché non superare questi ostacoli burocratici e queste asimmetrie informative rendendo le planimetrie - a tutti gli effetti - atti del catasto.

*(\* Consigliere delegato al catasto - Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati)*



# I CAM negli appalti pubblici

di Giuseppe De Carlo

I processi di acquisto delle pubbliche amministrazioni aderiscono agli indirizzi dell'Unione europea in materia di politica integrata dei prodotti e di sviluppo del concetto di ciclo di vita ambientale, per dare attuazione ai quali il **Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica (MASE)** ha elaborato, di concerto con gli altri ministeri competenti e gli enti e le strutture tecniche di supporto (CONSIP, ENEA, ISPRA, ARPA), il **piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi della pubblica amministrazione (PAN GPP)**.

Il piano traccia il perimetro della politica nazionale in materia di **appalti pubblici verdi**, individuando le azioni necessarie a massimizzare i benefici ambientali, economici e sociali del ricorso a strumenti di approvvigionamento improntati all'ecosostenibilità. Altresì, il piano d'azione dei consumi delle pubbliche amministrazioni identifica le categorie merceologiche di lavori, beni e servizi maggiormente impattanti sull'ambiente e sulla spesa pubblica, rispetto alle quali definire i **criteri ambientali minimi (CAM)**.

I **CAM** sono i requisiti ambientali stabiliti per le varie fasi del **processo di acquisto**, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato e perseguendo gli obiettivi di sostenibilità ambientale e sviluppo della circular economy. I CAM sono individuati all'interno di appositi decreti del MASE che vengono periodicamente aggiornati, distinti per categorie di appalti e sulla base del valore dell'affidamento. Recentemente, sono stati individuati i CAM per l'affidamento del servizio di progettazione, fornitura, posa in opera degli arredi urbani (D.M. 7 febbraio 2023) e in materia di infrastrutture stradali (D.M. 5 agosto 2024) e sono stati aggiornati i CAM per l'affidamento di servizi di progettazione e i lavori di edilizia (D.M. n. 256 del 23 giugno 2022), integrato con D.M. 5 agosto 2024).



L'applicazione sistematica e omogenea dei CAM al ciclo di vita dei contratti (dalla fase della progettazione e fino alla completa esecuzione delle prestazioni) contribuisce alla **diffusione di tecnologie e prodotti green** e produce un "effetto leva" sul mercato, inducendo gli operatori economici a investire in **innovazione e buone pratiche** per rispondere alle richieste della pubblica amministrazione in tema di acquisti sostenibili.

Storicamente, la sempre crescente attenzione alle tematiche ambientali ha origine nella giurisprudenza europea. La Corte di giustizia ha, dapprima, affermato la **legittimità di criteri non esclusivamente economici** nella valutazione delle offerte (sentenza Beentjes, C-31/87, 20 settembre 1988) e, successivamente, riconosciuto come anche fattori non meramente economici siano idonei a incidere sul valore dell'offerta (sentenza Concordia Bus Finland, C-513/99, 17 settembre 2022).

Sul piano normativo, le direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE, così come il primo codice dei contratti pubblici che le ha recepite (D.Lgs. 163/2006)) contenevano soltanto dei riferimenti generici alla tutela ambientale, senza istituire veri e propri obblighi a carico delle stazioni appaltanti nella predisposizione dei documenti di gara iniziali, né degli operatori economici nella formulazione dell'offerta.

Le direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE, attuate con il D.Lgs. 50/2016, riflettono una maggiore attenzione alla promozione della sostenibilità dei processi di acquisto, richiamando espressamente l'articolo 11 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE), che impone l'integrazione delle politiche europee con le esigenze connesse alla tutela ambientale.

Nell'ordinamento interno dei contratti pubblici, assume un ruolo centrale il già citato PAN GPP, la cui ultima versione è stata approvata con decreto del MASE del 3 agosto 2023, aggiornandolo alle più recenti indicazioni europee in tema di mitigazione e adattamento ai **cambiamenti climatici** e di **tutela degli aspetti etici e sociali**.

L'efficacia dei CAM è assicurata dalle previsioni contenute nel codice che, all'articolo 57, comma 2, impone l'inserimento, all'interno della documentazione progettuale e di gara, delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali contenute nei CAM ministeriali. Facoltativo, invece, è l'inserimento negli atti di gara di **CAM premianti**, attraverso i quali è possibile attribuire un punteggio aggiuntivo all'offerente che proponga condizioni superiori a quelle minime individuate dai CAM con riferimento alle specifiche tecniche di base, oppure proponga le condizioni previste, nell'ambito dei CAM medesimi, dalle specifiche tecniche premianti. Infine, la norma consente che le stazioni appaltanti debbano tener conto dei CAM anche per la definizione dei criteri di aggiudicazione dell'appalto.

Oltreché nel citato articolo 57, comma 2, il D.Lgs. 36/2023 richiama espressamente i CAM:

- all'articolo 83, comma 2, come specifiche da indicare nei bandi di gara;
- all'articolo 130, comma 1, lett. b), relativamente ai servizi di ristorazione, come punteggio premiale nella valutazione dell'offerta tecnica;
- all'articolo 185, comma 2, in tema di concessioni, come criteri di aggiudicazione.

Ulteriormente, i CAM sono richiamati:

- nell'allegato I.7, articolo 3, comma 1, lett. n) e v), quali indicazioni da inserire nel documento di indirizzo alla progettazione e tra i criteri di approvvigionamento dei materiali;
- nell'allegato I.14, articolo 3, comma 6, lett. d), in tema di criteri per la formazione e

- l'aggiornamento dei costi regionali, quali allegati per la rilevazione dei costi;
- nell'allegato II.8, comma 3, n. 5, in tema di costi del ciclo di vita di un prodotto, servizio o lavoro, prevedendo che le stazioni appaltanti, ai fini della valutazione delle offerte, possono richiedere i dati connessi al consumo di energia o di altre risorse, i costi di raccolta, smaltimento e riciclaggio di rifiuti e i costi imputati a esternalità ambientali, che possono includere i costi delle emissioni di gas a effetto serra e di altre sostanze inquinanti, nonché altri costi legati all'attenuazione dei cambiamenti climatici.

L'approccio del legislatore è, dunque, improntato a valorizzare i criteri sociali e ambientali nell'affidamento e l'esecuzione dei contratti pubblici, allo scopo di garantire che la politica nazionale in materia di appalti pubblici verdi sia incisiva non solo nell'obiettivo di ridurre gli impatti ambientali, ma nell'obiettivo di promuovere modelli di produzione e consumo ecosostenibili. Da questa prospettiva, l'inserimento dei CAM negli atti di gara contribuisce a connotare l'evoluzione del contratto pubblico di appalto da mero strumento di acquisizione di beni e servizi a strumento di politica economica, diventando un segmento dell'economia circolare.

# La decarbonizzazione è una questione di materiali

di Andrea Dell'Orto

*Contribuire alla decarbonizzazione delle città è parte della strategia per puntare alla riduzione delle emissioni entro il 2030: dall'edilizia e dai materiali naturali è atteso un grande contributo*

Affrontare il tema della decarbonizzazione del costruito non può prescindere dal dato ormai noto che il comparto delle costruzioni è responsabile per circa il 40% delle emissioni totali di CO<sub>2</sub> in ambiente. Di questa, il 25% è la quota di carbonio inglobata nei materiali, ossia quella derivante dalla somma delle emissioni di tutta la filiera industriale e produttiva.

Nell'ottica di raggiungere gli obiettivi previsti dal pacchetto di provvedimenti "Fit For 55" con cui l'Unione Europea conta di ridurre le emissioni di gas climalteranti del 55% entro il 2030, fino ad ora gli sforzi maggiori da parte dei legislatori si sono concentrati nella direzione della riduzione dei consumi di energia legata alla conduzione degli edifici, per il loro raffrescamento e riscaldamento.

Tale obiettivo è stato perseguito introducendo vincoli sempre più stringenti in materia di efficienza energetica degli edifici, riducendone la dispersione termica e ottimizzando i sistemi di climatizzazione, cambiando la fonte di energia primaria da combustibili fossili a elettrico.

Anche i Criteri Ambientali Minimi adottati in Italia in esecuzione del Green Public Procurement – norme nazionali che regolano gli acquisti della pubblica amministrazione in ottica di maggiore sostenibilità – hanno fin qui premiato l'impiego di materia-





li con contenuto minimo di riciclato, piuttosto che favorire l'uso di quelli con maggior efficacia in termini di decarbonizzazione.

Per decarbonizzare l'edilizia è necessario andare oltre la sola logica della classe energetica, impiegando materiali da costruzione che nel loro ciclo di vita emettano la minor quantità di CO<sub>2</sub> possibile, o che siano carbon negative.

La quarta edizione della direttiva europea EPBD, introducendo il concetto di LCA (Life Cycle Assessment) degli edifici, apre il confronto sulla sostenibilità di ogni singolo materiale impiegato, permettendo di calcolare già in fase progettuale l'impronta di carbonio dell'oggetto edificio. Entrano in questo calcolo tutte le componenti: materiali strutturali, tamponamenti, finiture, rivestimenti, pitture, ecc.

Per poter rendere possibile questa quantificazione i materiali dovranno a loro volta disporre di un proprio LCA, meglio se sotto forma di EPD a norma EN 14025.

### **Quali le strategie progettuali da attuare nella selezione e scelta dei materiali?**

Per prima cosa è necessario considerare il "peso ponderale" dei diversi materiali utilizzati, per poter incidere maggiormente su quelli più significativi: in primis i materiali strutturali, poi gli isolanti e a seguire gli altri componenti.

Sul fronte degli isolanti, ancora una volta, può venirci incontro la direttiva nel precisare che dovrebbe essere accordata priorità progettuali alle strategie che contribuiscono a migliorare la prestazione termica degli edifici durante il periodo estivo. A tal fine il testo introduce il concetto di "sufficiente capacità termica" dell'opera edilizia, nonché sull'ulteriore sviluppo e applicazione delle tecniche di raffrescamento passivo, soprattutto quelle che contribuiscono a migliorare le condizioni degli ambienti interni e il microclima intorno agli edifici.

La sufficiente capacità termica dell'opera rimanda, inevitabilmente, all'uso di isolanti naturali come fibra di legno, canapa, paglia di riso e sughero che sveltano sui prodotti sintetici o minerali per prestazioni inerziali utili a garantire il comfort passivo estivo. Anche il miglioramento del microclima indoor può essere ottenuto con l'impiego di rivestimenti a ridotto impatto ambientale come l'argilla, la calce idraulica, intonaci a base di paglia di riso e canapa, ma anche con idonee pannellature a secco (es. gesso-fibra). Si tratta di materiali igroscopici e ad elevata inerzia capaci di regolare l'umidità e assorbire il calore prodotto in estate internamente ai locali. Nel caso di interventi di isolamento dall'interno, particolare attenzione deve essere posta ancora una volta alla scelta degli isolanti: devono essere permeabili al vapore, igroscopici, immarcescenti e esenti da emissioni di sostanze nocive. Ancora una volta, i materiali naturali risultano perfetti per questo impiego.

Dalla direttiva giunge forte un'altra indicazione "Aumentare l'utilizzo di materiali da costruzione naturali, di origine locale e sostenibili, in linea con i principi del nuovo Bauhaus europeo e del mercato interno, può permettere di sostituire i materiali a più alta intensità di carbonio e di immagazzinare il carbonio nell'ambiente edificato mediante l'utilizzo di materiali a base di legno." Di fatto il legno e tutti i materiali vegetali che stoccano CO<sub>2</sub> al loro interno nella fase di accrescimento della pianta, diventano banche di carbonio, che contribuiscono attivamente alla decarbonizzazione dell'ambiente costruito.

Dati LCA alla mano, un materiale non bio-based, per quanto e possa provenire da riciclo, potrà avere ridotta impronta di carbonio, ma non potrà mai essere carbon negative.

Concetto che diventa fondamentale in ottica compensativa, per poter continuare ad utilizzare materiali meno virtuosi, come i calcestruzzi, l'acciaio, la plastica, nei casi in cui non esistano alternative più sostenibili, minimizzando l'impatto complessivo dell'edificio.

Ovvio che sul tema dei materiali naturali si stia infittendo la ricerca tecnologica per dar vita soluzioni che utilizzino sottoprodotti agricoli o forestali, ma anche alghe, o materia prima disponibile in grande quantità e destinata diversamente a diventare combustibile. La sfida è dar vita a soluzioni non solo sostenibili, ma anche durevoli nel tempo e riconducibili ad una marcatura CE di prodotto.

Sul fronte dei materiali non bio-based sono da preferire quelli ad alto tenore di riciclato, come ad esempio il vetro cellulare, quelli di cui si disponga di un ciclo di recupero a fine vita e quelli che prevedono un utilizzo a secco, quindi utili per la decostruzione e il reimpiego a fine vita dell'edificio. Parlando di calcestruzzi, da preferire le miscele a basso valore di CO<sub>2</sub>, incorporata, utilizzando cementi leggeri, argille, calci.

Estendendo il concetto di materiale alle soluzioni applicabili, resta evidente come il verde, a cui ricorrere sui lastrici o nelle facciate riduca l'effetto isola di calore, eviti il surriscaldamento delle porzioni opache e permetta di sfruttare la microventilazione che si genera.

# Il monitoraggio del Gas Radon

di Alessio Formicola\*

Un'esigenza di Sicurezza Ambientale e Sanitaria da gestire con professionalità ed esperienza.

Con l'approvazione del D.Lgs 101/20 e s.m.e i. e la pubblicazione del PNAR (Piano Nazionale Azione Radon), il legislatore ha acceso un faro sul gas radon, sulle relative implicazioni sulla salute pubblica, affrontando i temi della prevenzione, in maniera attuale e incisiva.

L'introduzione della normativa di riferimento, unitamente alla pubblica attenzione sul tema, ha non solo suscitato un dibattito sulla necessità di prevenzione, bensì ha anche determinato il profilarsi di nuove opportunità, nel panorama delle professioni scientifiche, spingendo sempre più professionisti a formarsi per poter affrontarle in modo professionale.

## Cos'è il gas radon?

È un gas radioattivo naturale che proviene dalla disintegrazione dell'uranio, presente nelle rocce e nel suolo. Inodore, incolore e insapore, nella maggior parte dei casi, se ne ignora la presenza, ma, al contrario, può accumularsi negli edifici e rappresentare un rischio significativo per la salute, costituendo la seconda causa principale di cancro ai polmoni, dopo il fumo di sigaretta.

Il gas radon costituisce un pericolo evidente, atteso che emette radiazioni ionizzanti che possono danneggiare il tessuto polmonare, quando inalato in concentrazioni elevate e per lunghi periodi.

Il monitoraggio del gas radon è essenziale affinché si possa prevenire l'esposizione a lungo termine a concentrazioni elevate, che, giustappunto, può causare gravi problemi di salute. Pertanto, è fondamentale misurare i livelli di radon, presenti negli edifici, so-



prattutto in quelle aree dove la geologia favorisce una maggiore concentrazione di gas, nonché in tutti i locali, al chiuso, prossimi al sottosuolo. In tal senso, il D.Lgs. 101/20 e .m.e.i., ha provveduto ad individuare precisamente (art.16) i luoghi di lavoro, oggetto di tali monitoraggi e, unitamente, il PNAR, attualmente in divenire, ha provveduto a disegnare le aree italiane maggiormente a rischio per la salute pubblica.

Pertanto, il primo passo che il professionista incaricato, **Esperti in Interventi di Risanamento Radon ed Esperti di Radioprotezione**, deve compiere, per affrontare il tema del Gas Radon, è sicuramente l'individuazione dei Laboratori che possano supportarlo nell'attività di misurazione della concentrazione di Radon.

Per scegliere un laboratorio accreditato per il monitoraggio del Gas Radon è necessario considerare alcuni aspetti chiave che garantiscono l'affidabilità e l'accuratezza dei risultati. In tal senso, gli elementi necessari per individuare laboratori, adeguati a tale attività, sono:

### **Certificazioni e accreditamenti**

**Accreditamento ISO 17025:** Questa certificazione garantisce che il laboratorio operi in conformità con standard internazionali e che i suoi risultati siano accurati e riproducibili.  
**Accreditamento dell'ente nazionale:** In Italia, i laboratori accreditati ti devono essere riconosciuti dall'ACCREDIA, organismo nazionale di accreditamento. Verificare che il laboratorio scelto figuri nell'elenco dei laboratori accreditati per la misura del radon sul sito di ACCREDIA renderà più valida la scelta.

### **Esperienza e specializzazione**

**Esperienza nel settore radon.** È fondamentale scegliere un laboratorio con una comprovata esperienza nel monitoraggio del radon. Laboratori che operano da molti anni nel settore avranno, infatti, maggiore competenza nell'analisi e nella gestione dei campioni.  
**Specializzazione nel gas radon.** Alcuni laboratori offrono servizi di analisi generici, ma per il radon è importante rivolgersi a strutture specializzate che conoscano a fondo le normative e i protocolli specifici per la misurazione di questo gas.

### **Strumenti di misurazione utilizzati**

**Tipi di dispositivi:** Assicurarsi che il laboratorio utilizzi dispositivi di misura certificati e conformi alle normative vigenti, come dosimetri a tracce o strumenti elettronici di rilevamento del radon. Questi dispositivi devono essere sottoposti a taratura regolare.  
**Qualità della strumentazione:** I laboratori affidabili aggiornano regolarmente i propri strumenti e assicurano che siano in buono stato di funzionamento per garantire l'accuratezza delle misurazioni.

### **Conformità alle normative nazionali**

Il laboratorio deve operare in conformità con la legislazione nazionale, con particolare riferimenti al D.Lgs. 101/2020, che stabilisce limiti di esposizione e obblighi di monitoraggio per il gas radon in Italia. Verifica che il laboratorio sia aggiornato sulle normative e in grado di fornire servizi che rispondano ai requisiti legali e precisamente alle richieste dell'artt.17 e 155 del suddetto decreto.



### **Chiarezza del Report e interpretazione dei dati**

Report dettagliato: un buon laboratorio fornisce un report dettagliato e comprensibile, che includa la spiegazione dei risultati, i livelli di radon rilevati, il periodo di misurazione e il confronto con i limiti di legge.

Assistenza post-analisi: alcuni laboratori offrono anche servizi di consulenza post-analisi, aiutando i clienti a interpretare i risultati e a valutare eventuali misure correttive.

### **Recensioni e reputazione**

Recensioni online e testimonianze: cercare recensioni e feedback su laboratori locali o nazionali. L'opinione di altri clienti può dare un'indicazione sulla qualità del servizio e sulla puntualità delle analisi.

Collaborazioni con enti pubblici o privati: i laboratori che collaborano con enti pubblici, università o aziende private per campagne di monitoraggio del radon solitamente hanno una buona reputazione e sono sicuramente maggiormente affidabili.

### **Costo del servizio**

Trasparenza sui prezzi: verificare che il laboratorio offra preventivi chiari e dettagliati, includendo tutti i costi, per l'espletamento del servizio (spedizione dei dosimetri, analisi in laboratorio, eventuali consulenze).

Rapporto qualità-prezzo: il costo del monitoraggio del radon può variare, in ragione dei fattori sopra indicati, per cui appare necessario assicurarsi che il prezzo richiesto sia proporzionato alla qualità del servizio offerto e che non ci siano costi nascosti.

### **Tempistiche**

Velocità del servizio: alcuni laboratori offrono servizi più rapidi rispetto ad altri. Valutare le tempistiche di analisi in base alle tue esigenze, specialmente se devi ottemperare a scadenze legali o contrattuali.

Quindi scegliere un laboratorio accreditato e che soddisfi i requisiti minimi dell'allegato II del D.Lgs 101/2020 per il monitoraggio del gas radon è un passo fondamentale per garantire una misurazione accurata e conforme alle normative. Prendere in considerazione certificazioni, esperienza, strumentazione e chiarezza dei report aiuterà a trovare un laboratorio affidabile. Con un'adeguata selezione, è possibile prevenire rischi per la salute e garantire ambienti sicuri in cui vivere e lavorare, e fornire informazioni certe all'esercente per una corretta valutazione del rischio.

Una volta individuato il laboratorio, al professionista incaricato non resta che svolgere l'attività di screening, con appositi sopralluoghi, necessari per individuare anche la tipologia di dosimetri, conformi non solo con le richieste normative, ma anche con le esigenze specifiche del committente.

In tal senso, l'esperto incaricato traccia una diversa individuazione dei dosimetri, in ragione delle esigenze contingenti: è possibile sicuramente adempiere alle richieste normative mediante la scelta di un dosimetro a traccia passivo (come indicato nell'allegato II del D.Lgs. 101/2020) CR39 installato per l'intero anno solare, ma molte volte è necessario dare un'indicazione di massima della concentrazione di Gas radon nel locale in tempi nettamente più brevi, ad esempio nel caso di una richiesta di autorizzazione in deroga ex art.65 D.Lgs. 81/2008. In questo caso è possibile ricorrere all'utilizzo di dosimetri elettretici o misuratori attivi in continua real-time, che permettono di monitorare

per un periodo nettamente più breve, la concentrazione di Gas Radon nel locale, dando quindi una proiezione della misura annuale.

Tale misura essendo svolta a scopo puramente cautelativo, o in occasioni di verifica delle azioni di risanamento, e quindi a titolo puramente esplorativo, per adempiere alle richieste normative è necessario provvedere comunque al monitoraggio annuale con dosimetri a traccia passivi. In tal caso, per una maggiore sensibilità di misura e considerate le caratteristiche del CR39, è caldamente suggerita la suddivisione dell'anno in due semestri di esposizione, utilizzando quindi, due dosimetri consecutivi per ogni punto di misura individuato, e poi facendo la media delle due misure rilevate.

La scelta del numero di punti da monitorare durante una campagna di misura, è condizionato sicuramente dal numero di locali presenti, e dalla loro metratura, in quanto il dosimetro passivo a traccia in media ha una capacità di copertura di circa 100 m<sup>2</sup>. Come anche riportato nel PNAR in caso di locali omogenei in termini di caratteristiche, è possibile condurre la misura anche solo in uno di questi a titolo di campione, e avendo la possibilità di escludere dal monitoraggio disimpegni, vani tecnici, spogliatoi e wc. Anche il posizionamento del dosimetro deve rispettare dei parametri per rendere attendibile la misura, come ad esempio l'altezza del punto, che sia preferibilmente ad un'altezza compresa tra 1m e 2m dal piano stabile, lontano da porte e finestre, identificando quindi il punto di minore ricambio d'aria del locale.

Si riporta di seguito in figura1 uno schema per un corretto posizionamento:

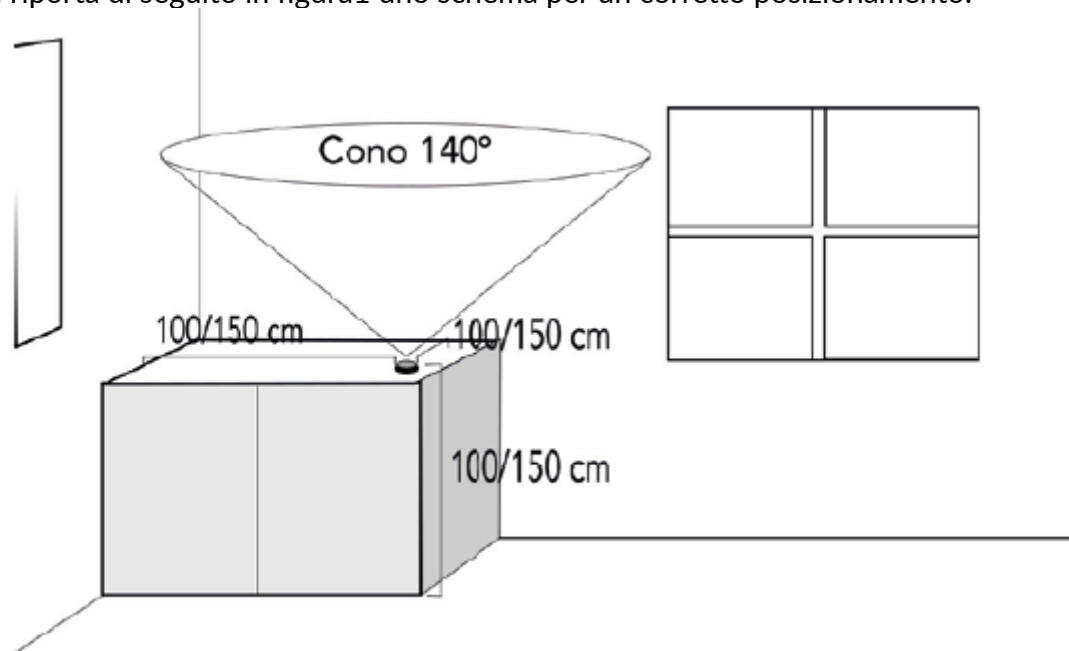


Figura 1

Il monitoraggio annuale può quindi, sancire la presenza o meno del Gas Radon nei locali indagati, ovvero una concentrazione inferiore alle indicazioni a livello internazionale, dell'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS), che raccomanda di mantenere i livelli di radon al di sotto di 100 Bq/m<sup>3</sup>, rendendo in tal caso del tutto trascurabile il rischio da esposizione a gas radon.

L'Unione Europea e molti Paesi hanno adottato però, normative per regolare il monito-

raggio e l'azione in caso di livelli elevati di radon. In Italia, appunto, il D.Lgs. 101/2020 stabilisce infatti livelli di riferimento per gli edifici pubblici e privati, e promuove una maggiore sensibilizzazione sulla necessità di monitorare il gas radon.

Pertanto si è provveduto a pubblicare il PNAR e fissare con l'art.12 del D.Lgs 101/2020 i seguenti livelli di riferimento espressi in valore medio annuo:

- 300 Bq/m<sup>3</sup> per le abitazioni esistenti
- 200 Bq/m<sup>3</sup> per le abitazioni costruite dopo il 31.12.2024
- 300 Bq/m<sup>3</sup> per i luoghi di lavoro
- E il livello di riferimento di cui all'art.17, comma 4 è fissato in 6 mSV in termini di dose efficace annua

Che possiamo quindi sintetizzare come in figura 2.

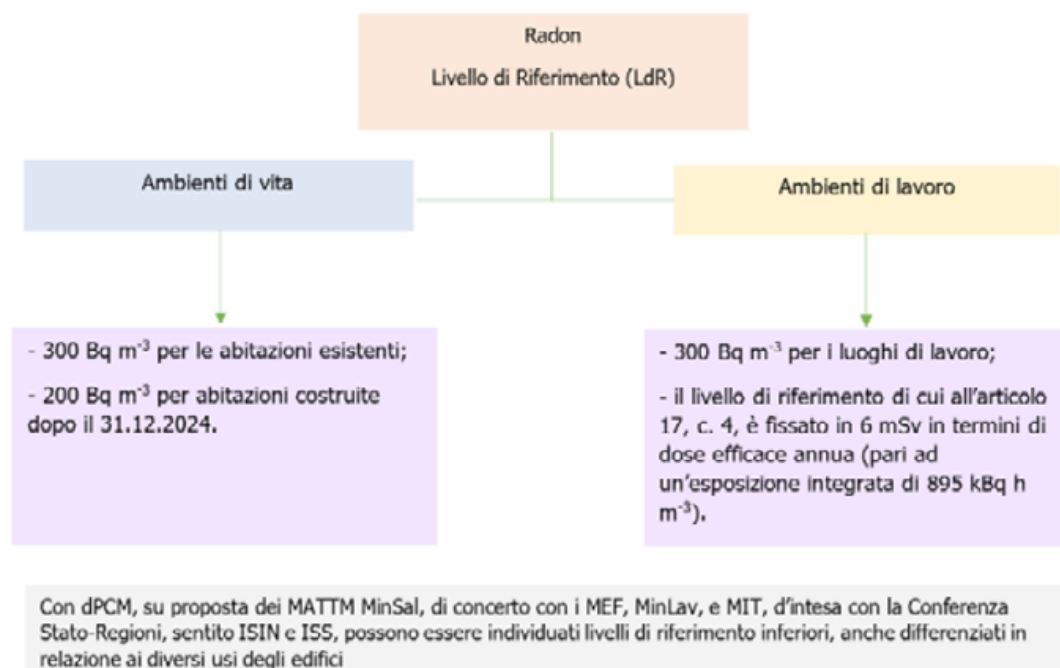


Figura 2

Nel caso in cui, quindi, le concentrazioni di Gas Radon nell'anno solare, risultano inferiori a tali livelli, il monitoraggio sancisce un'evidenza di rischio trascurabile nei locali indagati, e tale evidenza viene riportata, nel caso di attività lavorative con dipendenti che frequentano quei locali, nel loro Documento di Valutazione dei Rischi ai sensi del D.Lgs 81/08. Tale monitoraggio dovrà essere ripetuto dopo 8 anni se non avvengono modifiche significative alla struttura dei suddetti locali.

Se invece, i livelli di radon misurati in un edificio superano i livelli di riferimento stabilite dalla normativa come riportate in figura 2, è importante intervenire prontamente per ridurre i rischi per la salute.

In Italia, il D.Lgs. 101/2020 stabilisce che il limite massimo per la concentrazione di radon negli edifici è di 300 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per metro cubo) pertanto in caso di superamento è necessario abbattere tale concentrazione nell'arco dei due anni successivi la misura.

Nel caso di datori di lavoro e amministratori pubblici, in caso di superamento dei limiti

nei luoghi di lavoro, scuole, ospedali, uffici o altri edifici pubblici, i responsabili devono adottare immediatamente misure correttive, come previsto dalla normativa, e informare i lavoratori e gli utenti sui risultati delle misurazioni e sulle azioni intraprese.

A tale scopo è necessario incaricare un Esperto di Interventi di Risanamento Radon, individuato ai sensi dell'art.15 che individui le misure correttive e le indicazioni tecniche per la riduzione delle concentrazioni di radon negli edifici.

Gli esperti in interventi di risanamento radon devono essere in possesso dei seguenti requisiti come sancito dal Allegato II del D.Lgs 101/2020:

- abilitazione professionale per lo svolgimento di attività di progettazione di opere edili;
- partecipazione a corsi di formazione ed aggiornamento dedicati, della durata di 60 ore, organizzati da enti pubblici, università, ordini professionali, su progettazione, attuazione, gestione e controllo degli interventi correttivi per la riduzione della concentrazione di attività di radon negli edifici.

La grande opportunità professionale con la definizione della nuova figura dell'Esperto in Interventi di Risanamento Radon, pone necessariamente un focus importante sull'organizzazione di corsi adeguati per la formazione di queste figure da parte degli Enti identificati. Ad oggi ancora non vi sono EIRR sufficienti per fronteggiare le richieste di un mercato sempre più in espansione considerata l'importanza del problema e l'attenzione posta finalmente dal legislatore.

Pertanto per poter approcciare in modo professionale all'arduo compito del risanamento, una volta formati adeguatamente, è necessario nella pratica dell'attività di risanamento ad esempio:

### **1. Valutare l'entità del problema**

Confermare la misurazione: Se un test a breve termine ha rilevato livelli elevati di radon, è consigliabile eseguire una misurazione a lungo termine per ottenere un quadro più preciso della situazione. Analizzare la variabilità stagionale: I livelli di radon possono variare a seconda delle stagioni, con concentrazioni spesso più elevate in inverno. Una misurazione prolungata può aiutare a comprendere l'effettiva esposizione media annua.

### **2. Predisporre adeguati Interventi per ridurre i livelli di radon**

#### **A. Migliorare la ventilazione:**

Ventilazione naturale: Aprire regolarmente finestre e porte per favorire il ricambio d'aria può contribuire a ridurre temporaneamente la concentrazione di radon, specialmente nei piani inferiori. Tuttavia, questa soluzione è efficace solo nel breve periodo e può essere difficile da mantenere costante.

Ventilazione forzata: Installare sistemi di ventilazione meccanica controllata (VMC) può essere una soluzione più efficace per aumentare il ricambio d'aria in modo costante e mantenere bassi i livelli di radon.

#### **B. Depressurizzazione del suolo:**

Sistemi di depressurizzazione del suolo (SSD): Si tratta della soluzione più efficace per ridurre i livelli di radon. Un sistema SSD prevede l'installazione di un tubo perforato sotto il pavimento dell'edificio, collegato a una ventola che aspira il gas radon dal sot-

tosuolo prima che entri nell'edificio. Il gas viene così espulso all'esterno in modo sicuro. Depressurizzazione della soletta: Se l'edificio ha un vespaio, è possibile installare un sistema di depressurizzazione che aspira il radon da sotto il pavimento o dal vespaio.

### C. Sigillatura delle crepe e delle fessure:

Sigillare crepe nei pavimenti e nelle pareti: Il gas radon entra principalmente negli edifici attraverso crepe nel pavimento, nei muri, nelle fondamenta e nelle tubazioni.

Sigillare queste fessure riduce il flusso di radon dall'esterno all'interno. Tuttavia, questa misura da sola potrebbe non essere sufficiente e dovrebbe essere combinata con altre soluzioni. Isolamento delle tubature e delle cavità: Anche le tubazioni e i passaggi per impianti idraulici o elettrici possono essere punti di ingresso per il radon. Sigillare le intersezioni e gli spazi attorno alle tubature può contribuire a ridurre le infiltrazioni.

### D. Pressurizzazione positiva:

Pressurizzazione attiva dell'edificio: Questa tecnica prevede di introdurre aria nell'edificio attraverso un sistema di ventilazione che crea una leggera sovrappressione interna, impedendo così al radon di risalire dal suolo. È una soluzione più complessa e costosa, ma può essere efficace in alcuni casi.

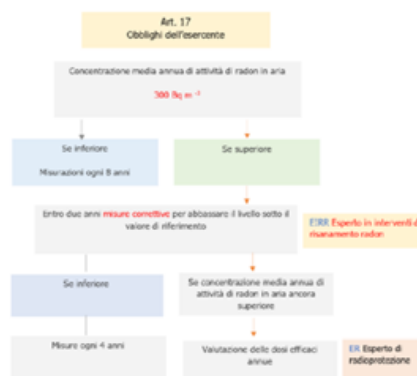
## 3. Monitoraggio continuo:

Dopo aver effettuato interventi di mitigazione, è fondamentale ripetere le misurazioni del radon per verificare che i livelli siano scesi al di sotto del limite di 300 Bq/m<sup>3</sup>. Il monitoraggio continuo è raccomandato per garantire che le misure adottate restino efficaci nel tempo.

## 4. Informare e sensibilizzare:

Informazione ai residenti: Se si vive in un'area con elevata concentrazione di radon, è importante sensibilizzare la comunità sull'importanza del monitoraggio del gas radon e dell'adozione di misure preventive.

Il superamento dei limiti di concentrazione del radon rappresenta un serio rischio per la salute, ma esistono soluzioni efficaci per mitigarlo. Intervenire rapidamente con misure appropriate come la ventilazione, la sigillatura delle crepe o l'installazione di sistemi di depressurizzazione può ridurre significativamente i livelli di radon e proteggere la salute degli occupanti. La consultazione di esperti in interventi di risanamento radon diventa quindi obbligatoria, di qui l'importante opportunità professionale, ma anche essenziale per garantire il successo degli interventi.



Eseguiti gli interventi proposti dall'Esperto in Interventi di Risanamento Radon, per abbattere la concentrazione di Gas Radon nel locale, bisogna provvedere ad una nuova misura di verifica. Pertanto si suggerisce, una misura estemporanea a breve termine con dosimetri attivi, in modo da comprendere la bontà del risanamento, e parallelamente con dosimetri passivi per l'anno solare, per adempiere alle richieste normative. Se tale monitoraggio di verifica risulta inferiore ai livelli di riferimento ( $300 \text{ Bq/m}^3$ ), il Piano di risanamento è stato efficace e pertanto dovrà essere ripetuto dopo 4 anni se non avvengono modifiche significative alla struttura dei suddetti locali.

Se invece il monitoraggio di verifica risulta superiore ai livelli di riferimento ( $300 \text{ Bq/m}^3$ ), diventa necessario avvalersi di un Esperto di Radioprotezione come previsto dal D.Lgs 101/2020.

L'esperto di Radioprotezione (noto anche come Esperto Qualificato, così come individuato nella disciplina normativa previgente), è una figura professionale altamente specializzata e legalmente riconosciuta, incaricata di garantire la protezione dalle radiazioni ionizzanti in diversi contesti, come appunto il monitoraggio del gas radon.

Il livello di qualifica dell'Esperto di Radioprotezione viene stabilito mediante lo specifico esame ministeriale, da sostenere presso il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e può variare in base alla complessità delle situazioni in cui opera.

Secondo la normativa italiana, l'ER viene classificato in:

**1° grado:** per applicazioni in cui il rischio radiologico è considerato basso, come nel caso di utilizzo di piccole apparecchiature mediche o industriali;

**2° grado:** per situazioni con rischio radiologico intermedio, come nel caso di apparecchiature diagnostiche avanzate o siti industriali che utilizzano fonti di radiazioni;

**3° grado:** Per impieghi con un rischio radiologico elevato, come le centrali nucleari o laboratori di ricerca che gestiscono grandi quantità di materiali radioattivi.

Per espletare le attività di misurazione, inerenti al gas radon, è necessario affidarsi ad esperti qualificati di II Grado.

Nel contesto del monitoraggio del gas Radon, l'Esperto di Radioprotezione (ER) assume un ruolo fondamentale per la gestione e la mitigazione del rischio legato all'esposizione.

Difatti, quest'ultimo è l'unico soggetto abilitato a poter effettuare la valutazione della dose da radon, quale processo necessario per stimare l'esposizione effettiva delle persone a tale gas radioattivo nonché il relativo rischio per la salute e, nel caso di ambienti di lavoro, per i lavoratori.

La dose efficace è espressa in sievert (Sv) e rappresenta la quantità di radiazione assorbita dal corpo umano, tenendo conto della sensibilità dei vari organi e tessuti alle radiazioni ionizzanti.

La scelta dell'effettivo quantitativo della dose non dipende solo dalla concentrazione di radon nell'aria, ma anche dal tempo di esposizione e dal tipo di ambiente (abitazione, luogo di lavoro, ecc.). Ulteriormente, fattore di esposizione è influenzato dal lasso temporale che il singolo individuo trascorre in ambienti chiusi, dove la concentrazione di radon può accumularsi.

Per convertire la concentrazione di radon in dose efficace, si utilizza un coefficiente di dose stabilito da organismi internazionali, quali ad esempio la <sup>\*\*</sup>ICRP (International Commission on Radiological Protection). Il valore comunemente utilizzato è <sup>\*\*</sup> $6,7 \times 10^{-6}$  mSv per Bq·h/m<sup>3</sup>. Questo valore indica la quantità di dose efficace (in <sup>\*\*</sup>millisievert<sup>\*\*</sup>, mSv) ricevuta per ora di esposizione a una concentrazione di radon di 1 Bq/m<sup>3</sup>. Il rischio principale, derivante dall'esposizione prolungata al radon, è lo sviluppo di tumori polmonari. Secondo le stime, l'esposizione al radon è responsabile di circa il 3-14% dei casi di cancro ai polmoni in tutto il mondo.

La valutazione della dose da radon è essenziale per comprendere l'entità del rischio associato all'esposizione a questo gas radioattivo, sia negli ambienti lavorativi che in quelli di vita ordinaria. Per proteggere la salute pubblica, è necessario intervenire allorché i livelli superano i limiti di sicurezza consentiti.

La figura dell'Esperto in Interventi di Risanamento Radon, nonché quella dell'Esperto di Radioprotezione giocano un ruolo cruciale nel monitoraggio, nella valutazione della dose e nell'implementazione di misure di mitigazione per ridurre i rischi legati al radon. Il monitoraggio del radon è una misura preventiva fondamentale per garantire la salute pubblica. La consapevolezza dell'esposizione e l'adozione di misure per ridurre i livelli di radon nelle case e nei luoghi di lavoro sono essenziali per minimizzare i rischi di malattie a lungo termine.

Monitorare, prevenire e mitigare sono le chiavi per una vita più sicura, in presenza di un gas silenzioso ma pericoloso.

*(\*Esperto di Radioprotezione e Coordinatore della Commissione Esperti Risanamento Radon dell'Ordine degli Ingegneri di Napoli)*

# Case green, i primi obiettivi della direttiva partono già dal 2025. Ecco cosa cambia

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente

*La manovra, con le misure sui bonus, per ora va in controtendenza rispetto alla disciplina europea*

Un percorso che arriva fino al 2050, quando gli edifici esistenti dovranno diventare a emissioni zero. Ma che nella pratica parte già dal 2025. Dal prossimo anno, infatti, la direttiva Case green (o più tecnicamente *Energy performance of buildings directive*, Ecbd) inizierà ad avere un impatto effettivo sui Paesi membri, quindi, anche sugli italiani.

I segni concreti di questo impatto, almeno nelle attese, avrebbero dovuto essere visibili anche nel disegno di legge di Bilancio che, però, non ha dato lo spazio atteso alle richieste dell'Europa. Anzi. Il testo approvato in Parlamento sostanzialmente ignora i target indicati da Bruxelles nell'aggiornamento della direttiva.

## Le indicazioni

Partiamo dalla direttiva, già in vigore da diversi mesi. Secondo le indicazioni della Ecbd, saranno i Paesi membri a dover definire i piani per la riduzione dei consumi del loro patrimonio edilizio residenziale. Il 2020, in questo contesto, è considerato l'anno zero e il 2050 l'anno nel quale, a completamento del percorso, bisognerà avere un patrimonio edilizio a zero emissioni. In mezzo, nel corso di questi trent'anni, gli Stati dovranno assicurare un miglioramento progressivo della situazione, ragionando sulle medie di consumo degli edifici. E la Commissione europea avrà il compito di vigilare, passo dopo passo, su questo lungo processo.

Gli obiettivi intermedi di riduzione dei consumi per il parco edilizio residenziale degli Stati membri saranno del 16% al 2030 e del 20-22% al 2035.



Il Parlamento Europeo a Strasburgo.

Saranno i Paesi membri a fissare, con i loro piani, le modalità per raggiungere questi obiettivi. L'Italia, in concreto, dovrà presentare il suo piano di ristrutturazione entro la fine del 2026. La direttiva pone, soprattutto, un vincolo a questi programmi di riqualificazione: la maggior parte delle ristrutturazioni dovrà riguardare il 43% meno performante del patrimonio edilizio. In questo modo, gli obiettivi non potranno essere raggiunti solo grazie agli immobili nuovi, ma anche alle ristrutturazioni di quelli esistenti: in Italia sarà data priorità ai lavori su cinque milioni di edifici.

### I combustibili fossili

In questo contesto di grande riqualificazione degli edifici, l'altro tema rilevante riguarda l'abbandono dei combustibili fossili, a partire dalle caldaie a gas metano, nelle abitazioni. La data entro la quale arrivare al bando completo è stata spostata in avanti, al 2040, ma la direttiva fa riferimento a questa data in maniera morbida. Viene indicata come una linea di tendenza, più che come un obiettivo stringente per i Paesi membri.

### Le agevolazioni fiscali

Accanto a questi target, poi, ci sono gli incentivi fiscali. Per le caldaie alimentate da combustibili fossili dovrebbero essere cancellati dal 2025. Anche se è stato esplicitamente stabilito che sarà possibile dare comunque incentivi ai sistemi di riscaldamento ibridi, come quelli che combinano caldaie a condensazione e pompe di calore.

Sul punto, il disegno di legge di Bilancio fa un intervento a sorpresa. E disattende le indicazioni europee. Le agevolazioni fiscali per le caldaie a gas, infatti, escono confermate dal testo approvato in Parlamento. Saranno agevolate al 50%, esattamente sullo stesso livello di tutte le altre tecnologie. Anzi, il paradosso è che per le caldaie viene confermato il livello di agevolazione attuale, mentre altri apparecchi più performanti e più costosi (come gli ibridi e le pompe di calore) vedono un taglio del livello di agevolazione.

Al di là delle polemiche delle aziende del settore (sia i produttori di caldaie sia quelli di pompe di calore stanno chiedendo modifiche al testo), si pone adesso un problema di incompatibilità con le norme europee. È probabile, infatti, che dalla manovra derivi una procedura di infrazione nei confronti dell'Italia. E che, a quel punto, sia necessario rivedere comunque i meccanismi di agevolazione.

### Gli altri target

Ma la direttiva Case green non dà soltanto indicazioni sugli impianti e sui piani di ristrutturazione. Al suo interno sono elencate scadenze che riguardano l'efficienza energetica degli edifici in maniera complessiva. Molti target, ad esempio, riguardano l'utilizzo di energia solare. Entro il 2029, allora, l'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti i nuovi edifici residenziali e su tutti i parcheggi coperti. E prima obiettivi simili interesseranno gli edifici pubblici.

Tutti i nuovi edifici, poi, dovranno essere a zero emissioni in base ai parametri della direttiva, a partire dal 2030. Proprio su questo tema sono in preparazione linee guida di Bruxelles che spieghino in dettaglio la definizione di edificio a zero emissioni.

Sullo sfondo, infine, c'è la questione delle risorse. La direttiva non mette a disposizione dei Paesi membri più denaro per raggiungere i target indicati. Ma gli impone di muoversi all'interno dei budget, nazionali ed europei, già esistenti. Questo porta problemi evidenti: l'Italia si trova a dover raggiungere obiettivi per i quali sarebbero necessarie risorse in linea con quanto speso per il Superbonus, ma con un taglio netto dei fondi a disposizione.

# Transizione 5.0, agevolabili anche i cantieri temporanei

di Roberto Lenzi

*I richiedenti devono indicare la propria sede legale come ubicazione dei progetti. L'autoproduzione di energia può essere dimensionata anche su fabbisogni futuri*

Transizione 5.0, sono ammissibili all'agevolazione i beni destinati a cantieri temporanei o a siti esterni all'impresa. Per non incorrere in revoche determinate dallo spostamento dei beni, il richiedente deve indicare la sede legale come ubicazione dell'investimento. L'autoproduzione di energia può essere parametrata anche sui fabbisogni energetici futuri. I moduli fotovoltaici devono avere una serie di certificazioni territoriali o di qualità per essere ammissibili. Anche questo emerge dalle nuove Faq pubblicate sul sito del ministero delle Imprese e del made in Italy.

## **Beni su cantieri**

In caso di progetti di innovazione che prevedono beni destinati a cantieri temporanei o siti esterni alla sede dell'impresa come pale gommate, piattaforme aeree, mezzi per lo spurgo e sistemi di movimentazione portuale, l'impresa può indicare l'ubicazione della propria sede legale nel contesto dell'inoltro delle comunicazioni. Il chiarimento si è reso indispensabile considerando che non può essere cambiata la sede del progetto, pena la revoca del contributo.

Questa scelta risponde all'esigenza di gestire beni che, per loro natura operativa, sono usati in luoghi variabili e non stabili, facilitando così la conformità ai requisiti di comunicazione senza specificare ogni volta un sito temporaneo.



### Autoproduzione di energia

La normativa prevede che l'impresa possa chiedere incentivi per realizzare impianti di autoproduzione di energia elettrica che arrivano fino al 105% del fabbisogno energetico. La nuova Faq specifica che, per determinare il dimensionamento degli impianti di autoproduzione, il fabbisogno può essere normalizzato considerando anche condizioni future e variabili specifiche. Questa normalizzazione consente di adattare i calcoli dei consumi energetici basandosi sui consumi dell'anno precedente al progetto e includendo previsioni giustificate e documentate, come espansioni produttive, cambiamenti climatici o modifiche nei turni di lavoro. L'obiettivo è ottenere un dimensionamento più preciso degli impianti, allineato alle esigenze future dell'azienda, in conformità con i requisiti normativi.

### Obbligo di certificazione

In attesa della creazione del Registro delle tecnologie per il fotovoltaico da parte dell'Enea, la Circolare operativa Transizione 5.0 stabilisce che i moduli fotovoltaici debbano rispettare specifici requisiti tecnici e territoriali per accedere alle agevolazioni. Per questo, secondo le Faq, i moduli, oltre a essere conformi alle norme tecniche e obbligati a garantire le prestazioni minime per le tre categorie indicate nel Registro (a, b, c), devono avere anche opportune certificazioni. Devono disporre di un attestato di controllo del processo produttivo (Factory inspection attestation) per certificare che il prodotto sia realizzato nell'Ue e devono possedere le certificazioni Iso 9001, Iso 45001 e Iso 14001 rilasciate al produttore per il sito produttivo. In assenza del Registro, le imprese possono certificare il possesso dei requisiti Iso o di certificazioni aziendali equipollenti, accompagnate da una dichiarazione del produttore che ne attesti la conformità. L'attestazione da produrre al momento del completamento del progetto di innovazione dovrà assicurare il rispetto dei requisiti tecnici e territoriali previsti dalla normativa e contenere una dichiarazione del produttore dei moduli fotovoltaici che attesti la sostanziale conformità dell'impresa con i requisiti qualitativi sottostanti al rilascio delle certificazioni Iso. Il Gse potrà effettuare verifiche sulla validità dell'attestazione per confermarne la conformità normativa.

# Libere professioni in ripresa ma ancora sotto i livelli pre Covid

di Maria Carla De Cesari

*Presentato al Cnel lo studio di Confprofessioni. Attive 1,36 milioni di partite Iva: il saldo rimane negativo di 67mila unità sul 2019*

Libere professioni, la crisi che si è aperta nel 2020, l'anno del Covid, fatica a essere superata. I numeri del segmento – in cui sono ricompresi sia i professionisti iscritti a un Ordine sia coloro che esercitano senza appartenenza a un Albo – nel 2023 sono in lieve risalita, ma questo andamento non riesce a colmare le perdite rispetto al 2019. Nel 2023 l'aggregato dei liberi professionisti conta circa un milione 360 mila unità, con una crescita rispetto al 2022 dello 0,8% (circa 10mila unità in termini assoluti), nel complesso sul 2019 l'aggregato perde circa 67mila addetti. Se nel 2019 gli occupati in regime di libera professione valevano il 6,2% dell'occupazione totale, nel 2023 il loro peso cala al 5,8 per cento. Particolarmente significativo, all'interno di queste cifre, è il fattore dimensionale: la riduzione rispetto al 2019 è collegata ai liberi professionisti senza dipendenti (-5,6%), mentre sono cresciuti, seppur di poco, i datori di lavoro (+0,6%). Piccolo, o meglio monade, è un elemento di debolezza che rischia di costare la presenza sul mercato. È uno spaccato del IX Rapporto sulle libere professioni in Italia, promosso da Confprofessioni - la confederazione dei sindacati delle categorie ordinistiche presieduta da Gaetano Stella. Il Rapporto – curato dal sociologo Paolo Feltrin - costituisce un atlante sempre più ricco di dati - Eurostat, Istat, Casse professionali, dichiarazioni fiscali, Inps – per scavare tendenze, debolezze, elementi di forza di questo settore del terziario. La presentazione si è svolta ieri al Cnel, con la partecipazione del presidente del "Parlamentino", Renato Brunetta, di Francesco Chelli e Natale Forlani, presidenti- rispettivamente di Istat e Inapp.



A livello territoriale il Nord Est registra un calo anche nel 2023 (- 5,5%) mentre spiccano in positivo i dati del Centro Italia (+4,5%) e del Mezzogiorno (+3,0%), che costituisce peraltro l'unica ripartizione caratterizzata da un saldo occupazionale positivo anche nel confronto con il periodo pre-pandemico.

In questo universo le donne costituiscono il 35,3%, in tendenziale aumento, nel Mezzogiorno il dato è sotto la media collocandosi intorno al 32 per cento. L'invecchiamento demografico si riflette sull'insieme: un libero professionista su due ha un'età superiore a 48 anni e uno su quattro ha superato i 57 anni di età; la componente femminile è più giovane di quella maschile. I settori di attività più rilevanti sono le professioni scientifiche e tecniche, immobiliare, noleggio e agenzie di viaggio (soprattutto uomini) e sanità e istruzione (soprattutto donne).

Nel 2023, il 77,7% delle libere professioniste possiede una laurea, contro il 58,7% dei colleghi maschi; si riscontra un lieve calo dei laureati rispetto al dato del 2019 dovuto alla componente non ordinistica, dove il titolo terziario non costituisce presupposto per l'attività.

Rispetto all'universo professionale gli iscritti all'Albo e alla Cassa di previdenza privata sono poco più di un milione e 40mila, con una variazione positiva rispetto al 2020 (3,4%), anche se non mancano enti con una diminuzione degli iscritti: ragionieri, veterinari, periti industriali, geometri, avvocati, giornalisti, le sezioni della Cassa pluricategoriale per i geologi, gli attuari, i chimici e i fisici.

A livello reddituale si registra, nell'ultimo triennio, una crescita generalizzata dei redditi, seppure in misura diversa. Secondo il Rapporto i gruppi professionali in cui si riscontra la maggior crescita sono geometri (+61,9%), medici e odontoiatri (+53,6%), ingegneri (+53,1%) e architetti (+52,7%).

«Il bilancio del 2023 rispetto al periodo pre Covid restituisce per le professioni ordinistiche censite un incremento significativo dei redditi rispetto al pre crisi (+23,9%) e una tendenziale crescita del numero di iscritti alle Casse previdenziali private (+3,4%). Uno scenario – commenta il Rapporto – senz'altro positivo, che tuttavia cela alcune criticità: nello specifico va segnalata l'ulteriore crescita del divario reddituale di genere intervenuta rispetto al periodo pre-pandemico, che indica come a beneficiare della ripresa siano stati prevalentemente i professionisti maschi». «I dati delle Casse private – si legge nel Rapporto – confermano ai vertici delle professioni più redditizie gli attuari (96.566 euro), i medici e odontoiatri (81.400 euro) e i commercialisti (80.318 euro); riguardo ai notai, pur non possedendo il dato della Cassa notarile, si evince dai dati Isa un valore del reddito medio molto elevato (335.630 euro)».

Per quanto riguarda i liberi professionisti senza Albo i dati sono rilevati dalla Gestione separata Inps e il Rapporto considera i contribuenti stimati tramite la media annua, che conta un professionista ogni 12 mesi di attività. In questo modo i contribuenti della Gestione passano da 190mila del 2010 ai 336mila del 2023. I redditi sono poco sopra i 15mila euro nel 2010, nel 2023 è di 27mila euro medi dichiarati.

Il Rapporto ha analizzato anche i dati del ministero dell'Economia su regime ordinario o agevolato di tassazione: «Il regime ordinario, cui sono associati redditi più elevati, è nettamente più diffuso tra i professionisti maschi; le percentuali di chi vi ricorre sono superiori al Nord, e si abbassano al Centro e ancor più nel Mezzogiorno; in tutte le ripartizioni inoltre l'opzione per il regime fiscale ordinario appare direttamente correlata all'età anagrafica». I professionisti tra i 25 e i 44 anni che optano per il regime ordinario si attestano al di sotto del 15 per cento. Se il forfettario può essere un aiuto per i giovani, è però essenziale – conclude il Rapporto – che il legislatore promuova meccanismi affinché il metodo di tassazione non sia un incentivo a rimanere piccoli.

## «Salva casa» per il parcheggio diviso in più box senza titolo

di Massimo Sanguini

*Vorrei sapere se è consentito accedere alla sanatoria prevista dal decreto Salva casa (DI 69/2024) per il frazionamento, realizzato senza titolo, di un unico locale parcheggio in più box auto, in assenza di incrementi di superfici e volumi.*

Il frazionamento descritto nel quesito, avvenuto senza titolo edilizio, è abusivo e, come tale, le opere andrebbero demolite. Tuttavia l'intervento potrebbe essere regolarizzato con la presentazione di una Cila (comunicazione inizio lavori asseverata) "in sanatoria", secondo l'articolo 6-bis, comma 5, del Dpr 380/2001. In alternativa, e ove le caratteristiche tecniche dell'intervento non consentissero di percorrere la via della Cila in sanatoria, si ritiene comunque che l'intervento edilizio in esame potrebbe rientrare nella nuova definizione di accertamento di conformità, ex articoli 36-bis e 37 del Dpr 380/2001, come recentemente modificati dal DI 69/2024 (convertito, con modificazioni e integrazioni, in legge 105/2024). Infatti, in caso di interventi realizzati in assenza o parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività (Scia), il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività (Scia) in sanatoria, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Pertanto, ove ricorressero le condizioni citate, il frazionamento in questione potrebbe considerarsi sanabile.

