

Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese

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

Nuove Linee Guida ABI
per la valutazione immobiliare degli immobili:
un approfondimento professionale

CENSIMENTO DELL'AMIANTO
IN EDIFICI PUBBLICI
E PRIVATI



Newsletter di approfondimento

Realizzata in collaborazione
con 24 Ore Professionale

EDITORIALE

PROPOSITI PER L'ANNO NUOVO

3

NEWS DAL COLLEGIO

Esame di Stato per l'abilitazione alla libera professione
di Geometra – anno 2024

4

NEWS E APPROFONDIMENTI

a cura di 24 Ore Professionale

PROFESSIONE CTU

Professione CTU. Ammissione della consulenza tecnica

7

LEGGE DI BILANCIO

La Finanziaria 2025: tra incentivi green, sostegno al reddito
e misure a garanzia della prima casa

10

EDILIZIA E URBANISTICA

Abusi, l'istanza di sanatoria non fa cadere l'ordine di demolizione

14

Gazebo e pergotenda, la piazza pubblica non è né «area ludica»,
né «area pertinenziale»

16

APPALTI

Il Prezzario Regionale 2024 in Lombardia: profili di criticità,
prospettive di revisione e risvolti applicativi

19

BONUS EDILIZI

Decadenza dei bonus edilizi: le responsabilità
dei tecnici e le conseguenze per il committente

23

Bonus barriere architettoniche: le norme in vigore nel 2025

28

STIME E PERIZIE

Nuove Linee Guida ABI per la valutazione immobiliare
degli immobili: un approfondimento professionale

33

CATASTO

Dall'Imu alle compravendite: tasse più alte con i nuovi valori

36

Lavori in casa, ecco quando aumenta la rendita catastale

38

Nuove modalità di aggiornamento delle intestazioni catastali

44

AMBIENTE ED ENERGIA

Rinnovabili, in Gazzetta il nuovo Testo Unico

46

Censimento dell'amianto in edifici pubblici e privati

49

SICUREZZA NEL CANTIERE

Non solo patente a crediti: le responsabilità
del committente nelle attività di cantiere

53

Il committente verifica la patente a crediti
solo quando affida i lavori

55

PREVENZIONE INCENDI

Antincendio, fine proroghe per scuole e alberghi:
rischio chiusura se non in regola al 1° gennaio 2025

57

PROFESSIONE

Scatta l'aumento dei contributi per gli avvocati e i geometri

59

IL QUESITO

Quali aiuti per la Cer che installa il fotovoltaico

61



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

Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale
e amministrazione:
Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

Coordinamento editoriale:
Paola Furno

Redazione:
24 ORE Professionale

© 2025 Il Sole 24 ORE
S.p.a.
Tutti i diritti riservati.
È vietata la riproduzione
anche parziale e con
qualsiasi strumento.

Chiusa in redazione:
31 Gennaio 2025

24ORE
PROFESSIONALE



PROPOSITI PER L'ANNO NUOVO

Cari Colleghi e Colleghe,
benvenuti al terzo numero della newsletter del Collegio Geometri e G.L. di Varese, che inaugura un nuovo anno ricco di opportunità e impegni. Tradizione vuole che ad inizio anno si esprimano alcuni buoni propositi: in questo primo numero del 2025 desidero dunque presentare alcuni dei progetti e delle iniziative dei prossimi mesi.

1. Presenza sul territorio

Il Consiglio Direttivo sarà costantemente presente sul territorio, con eventi, incontri e iniziative che permetteranno di consolidare il legame tra il Collegio e le zone territoriali della Provincia.

2. Nuovo progetto nelle scuole

Un altro obiettivo è il lancio di un nuovo progetto che coinvolgerà le scuole secondarie di 1° grado della provincia di Varese. Quest'idea, ancora in fase embrionale, è al vaglio del Gruppo di Lavoro "Scuola". La finalità è quella di sensibilizzare ed incentivare concretamente le nuove generazioni ad intraprendere il percorso da geometra.

3. Collaborazioni e sinergie

Il 2025 sarà anche l'anno delle partnership. Credo che le convenzioni stipulate con alcuni enti ed aziende possano essere un valore aggiunto per gli Iscritti: dalle tariffe agevolate nei centri medici "Humanitas" alle sconti previste dal quotidiano "La Prealpina" e dall'azienda "Divani&Divani". A breve è prevista anche un'intesa con la ditta "iMapper". Senza contare la prestigiosa collaborazione con il Sole 24Ore, mediante la quale sto scrivendo questo redazionale.

4. Corsi mirati e aggiornamenti professionali

La formazione continua è da sempre al centro delle attività del Collegio. L'aggiornamento professionale non solo migliora la nostra competenza, ma ci rende anche sempre più competitivi sul mercato. Il Gruppo di Lavoro "Formazione" sta pianificando una serie di corsi tematici e mirati che coinvolgeranno tutti gli ambiti della professione. Anche per il 2025 sono previsti gli "ormai imprescindibili" GeoMeeting.

Sarà un anno ricco di progetti, formazione e crescita, dove ognuno di noi sarà protagonista del cambiamento.

Prima di concludere, non posso non ricordare con affetto e gratitudine il geom. Walter Mentasti, venuto a mancare il 12 gennaio. Il geom. Mentasti ha partecipato attivamente alla vita del Collegio per oltre 40 anni, ricoprendo all'interno del Consiglio Direttivo le cariche di Consigliere, di Tesoriere e infine di Presidente, dimostrando sempre una grande capacità di equilibrio e umanità, unendo professionalità e senso di responsabilità, affrontando con determinazione le sfide e i cambiamenti della nostra Categoria.

Buona lettura!
Il Presidente

Geom. Claudia Caravati

Esame di Stato per l'abilitazione alla libera professione di Geometra – anno 2024

Dal 26 novembre al 5 dicembre 2024 si sono svolti gli Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra per l'anno 2024.

L'esame, la cui sede comprendeva le province di Varese e Sondrio, si è svolto con modalità a distanza tramite un'unica prova orale.

Un ringraziamento particolare va ai geometri **Alberto Carlo Carugati** e **Tatiana Vecchio**, al loro primo incarico come Commissari d'Esame, per aver accettato e svolto con professionalità, entusiasmo ed impegno un compito non facile e di grande responsabilità.

Ai lavori della Commissione hanno partecipato il dott. D'Addea, in qualità di presidente, il geom. Sceresini di Sondrio e il prof. Nieddu dell'ITET di Varese.

Congratulazioni ai 31 abilitati e in bocca al lupo per una lunga e proficua vita professionale.

Esame di Stato per l'abilitazione alla libera professione di Geometra – anno 2024 Commissione 30 - Varese

Elenco dei candidati abilitati ad esercitare la libera professione di Geometra

Ad esito dello svolgimento delle prove d'esame, risultano abilitati all'esercizio della libera professione di

GEOMETRA E GEOMETRA LAUREATO i seguenti candidati:

CANDIDATI VARESE E SONDRIO

N.	CANDIDATO	LUOGO E DATA NASCITA	VOTAZIONE
1	ACCONITO LORENZO	Angera, 01/06/2002	60
2	ALDEGHERI NICCOLO'	Cittiglio, 13/11/2000	60
3	ANDREOLI ALEX	Cittiglio, 18/09/2003	60
4	BIANCHI ANDREA	Legnano, 17/07/1996	64
5	BIANCHI GIULIO	Varese, 28/12/2003	70
6	BINAGHI ALESSANDRO	Varese, 19/10/2002	68

7	CROCE DANIELE	Busto Arsizio, 18/04/2003	60
8	DOMINIONI STEFANO	Varese, 27/08/2003	60
9	FORMENTINI ANDREA	Luino, 21/08/1995	62
10	FRANCO DAVIDE	Cittiglio, 23/12/2002	64
11	MACIUCA VITALIA	Leova (Moldavia), 09/01/1999	70
12	MARCHI LUCA	Milano, 24/08/1998	62
13	MARRAPESE ROBERTO	Varese, 16/10/2003	80
14	MAULINI ELENA	Omegna, 15/07/1991	71
15	MERCANDELLI ALESSIA	Manerbio, 19/09/1996	78
16	MOUSSAFIR OMAR	Gallarate, 23/08/2000	60
17	PISATI FILIPPO	Legnano, 11/03/1999	64
18	PISTOLETTI MATTEO	Varese, 09/08/2003	60
19	POZZI SEBASTIANO	Legnano, 02/07/2001	60
20	RESELLI DARIO	Rho, 06/03/2003	74
21	SANTAMARIA FEDERICA	Varese, 14/03/1993	74
22	TORLASCHI ANDREA	Varese, 10/03/2003	65
23	BETTIGA DAVIDE	Sondrio, 18/04/2001	84
24	BONADEO LUCA	Lecco, 21/04/2003	60
25	CASTELLANELLI MARCELLO	Sondrio, 29/03/2002	90
26	DELLA MADDALENA SIMONE	Sondrio, 11/11/2003	60
27	DIOLI ANNA	Sondrio, 22/03/1999	68
28	GUSMEROLI SIMONE	Lecco, 15/08/2003	80
29	LEVI RICCARDO	Lecco, 26/09/2001	60
30	MERLINI STEFANO	Sondalo, 03/06/2002	80
31	PUSTERLA GIULIA	Sondrio, 20/08/2002	75

NEWS | E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE



Professione CTU. Ammissione della consulenza tecnica

di Paolo Frediani

Libero professionista, professore a contratto Università di Pisa, docente alla Scuola Superiore della magistratura, pubblicista e formatore professionale

La sentenza della Cassazione civile, Sez. III, 13 maggio 2024, n. 13038, affronta una questione di grande rilevanza giuridica e pratica riguardante l'obbligo del giudice di motivare il rigetto di un'istanza di ammissione di consulenza tecnica d'ufficio (CTU) proveniente da una delle parti. Questo tema è centrale nel contesto delle controversie legali che richiedono competenze tecniche specifiche per una corretta valutazione degli elementi di prova. La decisione, che ruota attorno alla discrezionalità del giudice e alla necessità di motivazione adeguata, ha implicazioni significative per l'amministrazione della giustizia civile in Italia.

Cassazione civile, Sez. III, sent. 13.5.2024, n. 13038

Il giudice deve motivare il rigetto dell'istanza di ammissione di consulenza tecnica proveniente da una delle parti

La decisione di ricorrere o meno ad una consulenza tecnica d'ufficio costituisce un potere discrezionale del giudice, che, tuttavia, è tenuto a motivare adeguatamente il rigetto dell'istanza di ammissione proveniente da una delle parti, dimostrando di poter risolvere, sulla base di corretti criteri, i problemi tecnici connessi alla valutazione degli elementi rilevanti ai fini della decisione, senza potersi limitare a disattendere l'istanza sul presupposto della mancata prova dei fatti che la consulenza avrebbe potuto accertare. Pertanto, nelle controversie che, per il loro contenuto, richiedono si proceda ad un accertamento tecnico, il mancato espletamento, specie a fronte di una domanda di parte, costituisce una grave carenza nell'accertamento dei fatti da parte del giudice di merito, che si traduce in un vizio della motivazione della sentenza. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione della Corte territoriale che, in un giudizio di responsabilità sanitaria nel regime normativo antecedente all'art. 15 della legge 24/2017, pur dando atto dell'ambiguità delle conclusioni del consulente nominato in primo grado, non disponeva alcun approfondimento, nonostante la richiesta della parte e dello stesso consulente di costituire un collegio, affiancando al medico legale uno specialista, e rigettava la domanda per mancanza di prova).

Discrezionalità del giudice e obbligo di motivazione

Il potere del giudice di decidere se ricorrere o meno a una CTU è un elemento di discrezionalità che, però, deve essere esercitato con rigore e trasparenza. La sent. n. 13038/2024 sottolinea che il giudice non può limitarsi a rigettare un'istanza di CTU semplicemente sulla base della mancata prova dei fatti che la consulenza avrebbe potuto accertare. Invece, è richiesto al giudice di dimostrare di essere in grado di risolvere i problemi tecnici connessi alla valutazione degli elementi rilevanti per la decisione mediante l'uso di corretti criteri e metodi.

Principio di adeguata motivazione

La motivazione adeguata è un principio fondamentale del diritto processuale. Essa garantisce la trasparenza delle decisioni giudiziarie e permette alle parti di comprendere le ragioni delle decisioni adottate. Nel caso specifico, la Cassazione ribadisce che il mancato espletamento di una CTU, specie in presenza di una richiesta da parte di una delle parti, costituisce una grave carenza nell'accertamento dei fatti. Questa carenza si traduce in un vizio di motivazione che può compromettere l'intera decisione giudiziaria.

Analisi del caso specifico

La sentenza esamina un caso di responsabilità sanitaria in cui la Corte territoriale, pur riconoscendo l'ambiguità delle conclusioni del consulente nominato in primo grado, non ha disposto ulteriori approfondimenti richiesti dalla parte e dallo stesso consulente. La Corte territoriale ha rigettato la domanda per mancanza di prova, nonostante le evidenti necessità di chiarimenti tecnici ulteriori.

Criticità nell'approccio della Corte territoriale

La decisione della Corte territoriale presenta diverse criticità:

- Mancato approfondimento: la mancata disposizione di un ulteriore approfondimento tecnico, nonostante l'ambiguità delle conclusioni del primo consulente e la richiesta di un collegio tecnico, rappresenta una grave lacuna. In casi complessi come quelli di responsabilità sanitaria, è spesso indispensabile ricorrere a competenze specialistiche per una valutazione accurata;
- Rigetto per mancanza di prova: il rigetto della domanda per mancanza di prova, senza aver esplorato tutte le possibilità di accertamento tecnico, dimostra una carenza nell'approccio giudiziario. Questo comportamento è in contrasto con il principio di completa istruzione della causa.

Intervento della Cassazione

La Cassazione ha cassato la decisione della Corte territoriale, evidenziando l'importanza di una motivazione adeguata nel rigetto del-

le istanze di CTU. La Corte Suprema ha sottolineato che, in presenza di una richiesta di CTU e di ambiguità nelle conclusioni tecniche, è dovere del giudice disporre un approfondimento per garantire una decisione giusta e fondata su un'adeguata valutazione tecnica.

Implicazioni della sentenza

La sent. n. 13038/2024 ha importanti implicazioni per la prassi giudiziaria e per l'interpretazione delle norme processuali riguardanti la CTU.

Rafforzamento del principio di motivazione adeguata

Questa decisione rafforza il principio che il rigetto delle istanze di CTU deve essere motivato in modo chiaro e dettagliato. Questo principio è cruciale per garantire la trasparenza e la correttezza delle decisioni giudiziarie, soprattutto in materie complesse che richiedono competenze tecniche specifiche.

Maggiore attenzione nelle controversie tecniche

La sentenza evidenzia la necessità di una maggiore attenzione nelle controversie che richiedono accertamenti tecnici. In tali casi, il giudice deve valutare con attenzione le richieste di CTU e disporre gli approfondimenti necessari per garantire una decisione accurata e fondata su una completa istruzione della causa.

Conclusione

La sentenza della Cassazione civile, Sez. III, 13 maggio 2024, n. 13038, rappresenta un importante punto di riferimento per la prassi giudiziaria italiana. Essa ribadisce l'importanza della motivazione adeguata nel rigetto delle istanze di CTU e sottolinea la necessità di disporre accertamenti tecnici nelle controversie complesse. Attraverso una corretta applicazione di questi principi, si può migliorare significativamente la qualità delle decisioni giudiziarie, garantendo una giustizia più equa e fondata su valutazioni tecniche adeguate. Questo richiede un impegno continuo nella formazione dei giudici e nello sviluppo di linee guida chiare e dettagliate, oltre alla costituzione di collegi tecnici multidisciplinari in casi particolarmente complessi.

La Finanziaria 2025: tra incentivi green, sostegno al reddito e misure a garanzia della prima casa

di Roberto Rizzo

Approvata la legge di bilancio per il 2025 e per il biennio successivo, si guarda agli esercizi finanziari futuri con la diversa prospettiva pluriennale definita dalla nuova governance economica europea, che impone agli Stati membri una serie di investimenti e riforme da realizzare in funzione delle specificità dei singoli Paesi e delle priorità condivise a livello europeo, in tema di transizione ecologica, cambiamenti climatici e, più in generale, di solidarietà e coesione sociale.

La legge 207 del 30 dicembre 2024, rubricata “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 305 del 31 dicembre 2024 ed ormai pienamente in vigore, è stata concepita dal nostro Legislatore in maniera da recepire integralmente le indicazioni provenienti dall'UE, al fine di dare concreta attuazione al Piano REPoweEu, contenuti nel nostro Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, con un occhio attento alla necessità interna di garantire, attraverso concrete iniziative di sostegno alla famiglia ed ai redditi più deboli, la tenuta e la coesione sociale del sistema Italia.

La riduzione della pressione fiscale, le misure adottate in materia di lavoro, quelle approvate per il rifinanziamento del Fondo per il reddito di libertà e la formazione delle donne vittime di violenza, gli interventi a sostegno delle disabilità, nonché le scelte di politiche sociali per la lotta alle droghe e alle dipendenze, sono solo alcune delle iniziative che caratterizzano il corpo normativo della legge di Bilancio 2025.



Di seguito, attraverso l'ausilio del Dossier redatto dal Centro Studi della Camera dei Deputati e del Senato della Repubblica (A.C. 2112-bis-A, www.senato.it), analizziamo nel dettaglio una serie di disposizioni relative agli incentivi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, per l'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica, oltre che il nuovo asset dei bonus e delle detrazioni in materia edilizia, di energia ed ambiente, limitando alle sole norme disciplinanti le singole fattispecie l'oggetto della presente trattazione.

Legge 207 del 30.12.2024 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 - bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027"	
Detrazioni delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici (Art. 1, commi 54-56)	I commi in oggetto ridefiniscono aliquote, percentuali e massimali di spesa per il bonus ristrutturazione, il superbonus, l'ecobonus, il bonus barriere architettoniche ed il bonus mobili. In particolare, quanto al bonus ristrutturazione, si individua il massimale di spesa in € 96.000,00 ad intervento, e si distinguono due ipotesi ben precise: per le abitazioni principali, ed in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025, l'aliquota resta fissata al 50%; per le spese sostenute dal 1° gennaio 2026 e sino a tutto il 31 dicembre 2027, l'aliquota subirà un decremento al 36%; per le altre tipologie abitative (seconde case), invece, per tutto il 2025, l'aliquota è pari, sin da subito, al 36%; dal successivo 1° gennaio 2026, fino al 31 dicembre 2027, il coefficiente di detrazione scenderà al 30%. Quanto al superbonus, introdotto dal D.L. Rilancio 34/2020, la detrazione, prevista nella misura del 65% per le spese sostenute entro il 2025, potrà essere utilizzata esclusivamente alle seguenti condizioni: per i condomini, alla data del 15 ottobre 2024, dev'essere stata adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA); per gli interventi non eseguiti in condominio, alla data indicata dev'essere stata depositata la CILA; infine, per gli interventi di demolizione/ricostruzione degli edifici, alla medesima data, dev'essere stata presentata l'istanza per l'acquisizione del relativo titolo abilitativo. Si introduce, infine, un nuovo comma 8-sexies all'interno dell'articolo 119 del D.L. 34/2020, che riconosce la facoltà di ripartire in dieci quote annuali di pari importo, la detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023. Ancora, quanto all'ecobonus, la disciplina viene sostanzialmente uniformata a quella del bonus ristrutturazioni, con esclusione, però, dall'agevolazione, della sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche a combustibili fossili, ed a differenza degli impianti di riscaldamento ibridi e delle pompe di calore che restano incluse nell'ambito di operatività della detrazione. Più complesso lo scenario per il bonus barriere architettoniche, in quanto per tutto il 2025 viene confermata la detrazione al 75% delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi su scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. Differenti, invece, sono i massimali, in relazione alla tipologia dell'immobile sul quale si interviene. Nello specifico, il tetto massimo di spesa viene così differenziato: € 50.000,00 per le abitazioni unifamiliari; € 40.000,00 per le abitazioni plurifamiliari fino ad un massimo di 8 unità; € 30.000,00, per le abitazioni plurifamiliari che siano, però, composte da oltre 8 unità. Ancora, in riferimento al bonus mobili, le norme in commento apportano delle modifiche al comma 2 dell'art. 16 del TUIR (Testo Unico delle Imposte sui Redditi), che riconosce ai contribuenti che già fruiscono della detrazione sugli interventi di ristrutturazione edilizia, un'ulteriore agevolazione sull'imposta lorda per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Tale agevolazione viene riconosciuta per le spese sostenute nel 2025 e con lo stesso limite di spesa detraibile di € 5.000 previsto per il 2024. Infine, ma non per importanza, occorre sottolineare l'introduzione di un limite reddituale (prima inesistente), per accedere alle detrazioni fiscali appena descritte. In particolare, per coloro i quali hanno un reddito complessivo compreso tra € 75.000,00 ed € 100.000,00, il tetto massimo detraibile previsto è pari a € 14.000,00; per chi ha un reddito superiore a € 100.000,00, l'agevolazione ammessa in detrazione è pari a € 8.000,00. Va precisato che il calcolo del reddito complessivo rilevante ai fini della deducibilità, dev'essere effettuato moltiplicando l'imponibile per un coefficiente che varia a seconda del numero dei figli a carico, secondo quanto segue: se non si ha nessun figlio a carico, il coefficiente è pari a 0,50; con un figlio a carico, il coefficiente è pari a 0,70; se i figli a carico sono due, il coefficiente è stabilito in 0,85; con più di due figli a carico, o con a carico un figlio con disabilità accertata secondo la legge 104/1992, il coefficiente è 1,00.

Buono elettrodomestici (Art. 1, commi 107-111)	Il comma 107 istituisce un contributo economico per l'anno 2025, per gli utenti finali, per incentivare l'acquisto di elettrodomestici ad alta efficienza energetica (classe non inferiore alla B e di produzione europea). La finalità ultima è quella di ridurre i consumi elettrici domestici, migliorare l'efficienza energetica, rafforzare la competitività del sistema produttivo industriale nazionale e favorire il corretto smaltimento, o riciclo, degli apparecchi sostituiti. Il successivo comma 108 stabilisce che questo contributo copra fino al 30% del prezzo di un singolo elettrodomestico, con un limite massimo di spesa di € 100. Detto limite viene elevato a € 200 per le famiglie con un ISEE inferiore a € 25.000. Ancora, il comma 109 precisa che per garantire la copertura finanziaria, viene istituito un fondo di 50 milioni di euro per il 2025 presso il Ministero delle imprese e del Made in Italy, mentre al comma 110 si stabilisce che entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di bilancio, saranno stabiliti criteri, modalità e termini per l'assegnazione del contributo, nel rispetto del limite di spesa, mediante un decreto del Ministro delle imprese e del Made in Italy, adottato d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze. Da ultimo, il comma 111 stabilisce che la copertura finanziaria per il 2025 di cui s'è detto, sarà garantita attraverso una riduzione di pari importo del fondo per interventi strutturali di politica economica, istituito dall'art. 10, comma 5, del D.L. 282 del 29 novembre 2004.
Mutui per la prima casa (Art. 1, commi 112-116)	Il comma 112 proroga al 31 dicembre 2027 la possibilità di avvalersi della disciplina speciale che eleva la misura massima della garanzia rilasciata dal Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa (istituito dall'articolo 1, comma 48, lettera c) della legge 147 del 27 dicembre 2013) dal 50 fino all'80 % della quota capitale per le categorie prioritarie (le giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi IACP ed i giovani di età inferiore ai 36 anni), che siano in possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a € 40.000,00 all'anno e per i mutui di importo superiore all'80 % del prezzo dell'immobile, compreso di oneri accessori. Il comma 113 stabilisce che le disposizioni di cui all'art. 1, commi, 9, 10, 11, 12 e 13, della legge 213 del 30 dicembre 2023, (ossia quelle norme della finanziaria per il 2024 che prevedono particolari misure di sostegno alle famiglie maggiormente vulnerabili e bisognose, sia in termini reddituali che anagrafici) si applicano sino al 31 dicembre 2027. Il comma 114, aumenta di 130 milioni di euro per l'anno 2025 e di 270 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027, la dotazione del Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa, di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 147/2013. Il comma 115, modificando la lettera c) del comma 48 dell'articolo 1 della legge n. 147 del 2013, prevede che il Fondo di garanzia per la prima casa sia riconosciuto esclusivamente, e non più prioritariamente, alle giovani coppie o ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, ai conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché ai giovani che non hanno compiuto il trentaseiesimo anno di età. Infine, il comma 116 estende da uno a due anni, l'arco temporale previsto per alienare gli immobili da destinare a prima abitazione, conservando il beneficio dell'aliquota agevolata del 2 % relativa all'imposta di registro.
Fondo morosità incolpevole (Art. 1, commi 117-119)	Viene rifinanziato, al comma 117, il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, per l'importo di € 10 milioni per l'anno 2025 e di € 20 milioni per il 2026. Il successivo comma 118, ha previsto l'emanazione di un decreto interministeriale del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano, da adottarsi entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, per poter provvedere all'aggiornamento del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 30 marzo 2016. L'aggiornamento serve ad individuare criteri e modalità di utilizzazione delle risorse che permettano, pena la perdita del finanziamento, l'erogazione delle stesse entro e non oltre il 31 luglio di ciascuna delle annualità del suddetto Fondo, ai soggetti aventi diritto. La copertura finanziaria è disciplinata dal comma 119, il quale provvede alla copertura degli oneri relativi, pari a € 10 milioni 2026, attraverso la riduzione del fondo per interventi strutturali di politica economica, per una somma di pari importo.

Misure di sostegno per la locazione di alloggi degli studenti fuori sede (Art. 1, comma 120)	Tale disposizione incrementa di € 1 milione di per l'anno 2025 e di € 2 milioni per ciascuno degli anni 2026 e 2027, il Fondo utilizzato per corrispondere un contributo per le spese di locazione abitativa, sostenute dagli studenti fuori sede, iscritti alle università statali ed appartenenti a un nucleo familiare con un ISEE non superiore a € 20.000.
Incentivi per gli interventi di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e di incremento dell'efficienza energetica di piccole dimensioni presso edifici del Servizio sanitario nazionale (Art. 1, comma 376)	Nel comma in oggetto, si prevede che gli incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili, ed in generale di efficientamento energetico, di cui al c.d. Conto Termico, saranno estesi, oltre che agli edifici scolastici e agli ospedali, anche alle strutture sanitarie pubbliche, incluse quelle residenziali e di assistenza. Essi copriranno il 100% delle spese ammesse al finanziamento, a condizione che siano rispettati i limiti previsti per unità di potenza e superficie.
Disposizioni in materia di efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili (Art. 1, commi 513-519)	I commi in oggetto prevedono l'adozione di un decreto interministeriale al fine di conseguire gli obiettivi previsti nel capitolo REPoweEu del PNRR per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP). Il comma 513 stabilisce che il decreto dovrà individuare, tra l'altro, la tipologia di investimenti agevolabili, i destinatari, il contenuto, le modalità e i termini per la presentazione dei progetti, i criteri di selezione degli stessi, le procedure di erogazione e le modalità di controllo. È previsto, al comma 514, il dovere di rispettare il principio del Do No Significant Harm (DNSH), ossia non creare un danno significativo all'ambiente, escludendo le agevolazioni agli investimenti considerati nocivi per lo stesso, oltre che la possibilità di cumulare il sostegno finanziario erogato in relazione ai medesimi costi solamente con risorse diverse da quelle dell'Unione europea, a condizione, come risulta dal comma 515, che il cumulo determini il superamento del costo sostenuto. Il GSE, SACE e Cassa depositi e prestiti (CDP), sono i soggetti individuati per il compimento di tutte le attività, ai quali è affidato l'adempimento degli obblighi della convenzione con la struttura delegata alla Missione PNRR, istituita presso la PCM, con oneri che non possono eccedere il limite complessivo massimo dell'1% rispetto alle risorse stanziare, come si evince dal comma 516. I controlli per la verifica della sussistenza dei requisiti tecnici e dei presupposti per il riconoscimento del sostegno finanziario, sono effettuati dal GSE, ai sensi del comma 517, mentre le valutazioni relative al merito creditizio sono effettuate dalle banche convenzionate con CDP, per come disposto dal comma 518. Infine, come risulta dal comma 519, alla misura si ascrivono effetti finanziari pari a 1.381 milioni di euro, a valere sulla misura PNRR M7 – Investimento 17 “Strumento finanziario per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica (ERP)”.

Abusi, l'istanza di sanatoria non fa cadere l'ordine di demolizione

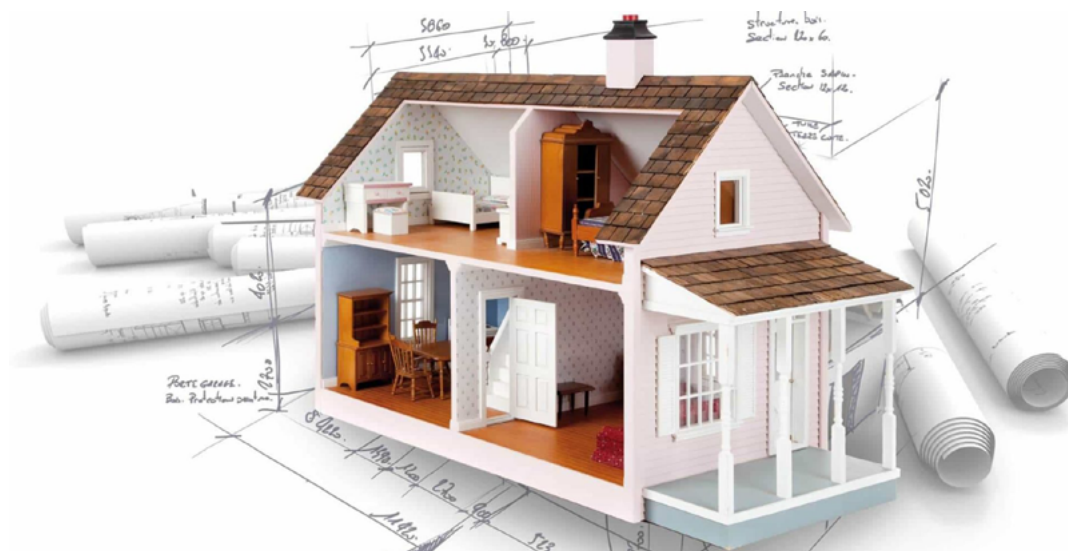
di Davide Madeddu

Il Tar Campania bocchia il ricorso di un proprietario contro il Comune di Barano d'Ischia

In caso di abuso, davanti a un'istanza di sanatoria il provvedimento di demolizione viene sospeso ma, in caso di rigetto riacquista la sua efficacia. È quanto emerge dalla sentenza numero 121/2025 pronunciata dal Tar di Napoli, che ha respinto il ricorso di una persona che aveva presentato istanza contro il Comune di Barano d'Ischia.

Il ricorso al tribunale amministrativo era partito quando il Comune di Barano d'Ischia aveva emanato un'ordinanza di demolizione di opere abusive realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico. Nello specifico, un corpo fabbrica «costituito da una struttura portante in profilati metallici a doppio T, posti in orizzontale e verticale (travi e pilastri), ancorati al suolo mediante cordoli di fondazione; muri perimetrali costituiti da muratura in celloblok e per altri due lati, due vecchi muri di contenimento in pietra di tufo squadrate». E poi solaio di copertura poggiato sulla struttura costituito da lamiera grecata in acciaio zincato, armatura in ferro e getto di calcestruzzo armato, «il tutto occupante una superficie totale di circa 51 metri quadrati».

Oltre a una scala in cemento armato di 2,4 metri. Poi un altro manufatto. Uno dei motivi adottati dal ricorrente era il fatto che in corso ci sarebbe stato in pendenza un procedimento di condono e quindi sarebbe stata illegittima l'ordinanza di demolizione. Motivo respinto dal Tar. I giudici hanno rimarcato che la ricorrente non aveva presentato alcuna istanza di condono edilizio ma solo l'accertamento di conformità. «La norma citata,



prevede che, a seguito della adozione della ordinanza di demolizione, l'interessato possa chiedere che sia accertata la doppia conformità degli interventi edilizi agli strumenti urbanistici in vigore al momento della realizzazione della costruzione ed al momento dell'esame delle domande - si legge nel dispositivo -. Il procedimento deve concludersi entro 60 giorni nei quali l'ordinanza non può essere portata in esecuzione. Decorso il detto termine si forma il silenzio rigetto. Quindi, al momento in cui è stata adottata l'ordinanza di demolizione, in data 16 ottobre 2020, l'immobile non era sottoposto ad alcun procedimento di condono; successivamente è stata presentata domanda di sanatoria il 4 dicembre 2020; la domanda è stata respinta per silenzio».

I giudici hanno sottolineato «la presentazione di una istanza di sanatoria ex art. 36 Dpr 380/2001 non rende inefficace il provvedimento sanzionatorio pregresso (e, men che meno, illegittimo) ma determina una mera sospensione dell'efficacia dell'ordine di demolizione con la conseguenza che, in caso di rigetto dell'istanza di sanatoria, l'ordine di demolizione riacquista la sua efficacia». Non solo, i giudici hanno evidenziato un altro aspetto: «Nel caso di istanza di accertamento di conformità non vi è alcuna regola che determini la cessazione dell'efficacia dell'ordine di demolizione i cui effetti sono, quindi, meramente sospesi fino alla definizione, anche per silentium, del procedimento ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 e non anche fino alla conclusione del giudizio eventualmente proposto per far valere la illegittimità degli esiti (come pretenderebbe la ricorrente) in difetto di un'apposita previsione sul punto e, comunque, di misure cautelari che sospendano l'efficacia dell'ordinanza fino alla decisione di merito». Quanto al caso specifico, «l'ordinanza di demolizione è stata, comunque, adottata prima della presentazione dell'istanza, con la conseguenza che non è predicabile alcuna preclusione all'esercizio del potere sanzionatorio».

Gazebo e pergotenda, la piazza pubblica non è né «area ludica», né «area pertinenziale»

di Massimo Frontera

Il Consiglio di Stato riforma una sentenza del Tar Campania per avere travisato la natura del manufatto e il luogo della sua installazione, avallando la decisione (errata) del Comune

Il Consiglio di Stato ha censurato il comportamento di un comune campano che ha rilasciato a un esercente commerciale l'autorizzazione a installare una struttura sul suolo pubblico utilizzata per il servizio di ristorazione. Il caso è stato sollevato da un esercente di un negozio frontistante alla struttura che, una volta installata, accorciava la distanza minima di 10 metri prevista dal Dm 1444. Dopo avere inutilmente sollecitato il Comune a verificare la regolarità dell'autorizzazione, l'esercente si è rivolto al Tar. Come emerge dalla lettura delle sentenze - la pronuncia del Tar Campania n.2367/2021 e quella del Consiglio di Stato n.10029/2024 dello scorso 12 dicembre - la struttura al centro del contenzioso si componeva di «una pedana della superficie di 60 mq, di altezza variabile da 15 cm a 30 cm, sormontata da una struttura integrata da tubolari in alluminio con sezione di circa 120 mm x 120 mm, «opportunamente ancorati alla pedana in ferro e/o al suolo» destinati a sorreggere, sui lati, dei pannelli di plexiglass di altezza non superiore a 150 cm, oltre a un telo retrattile in Pvc con funzione di copertura, e un portone di ingresso». Il tutto per un'altezza di circa mt. 2,80. Nella relazione asseverata allegata alla Cila la struttura viene definta «pergotenda» ma indicata invece come «gazebo» negli elaborati grafici. E risultava realizzata appunto a una distanza inferiore ai 10 metri dalle pareti finestrate del vicino condominio, dove si trova il locale del ricorrente.





La tesi del Tar Campania

Il comune ha sostenuto che l'autorizzazione era regolare, e che per installare il "gazebo" in questione fosse sufficiente la Cila. Di conseguenza, l'ente locale ha ritenuto che la struttura non confliggesse con il Dm del 1968 in quanto da non considerarsi alla stregua di una nuova costruzione. Il Tar ha aderito a questa tesi. «Non è ravvisabile il contrasto tra l'autorizzazione n. 6/2020 e l'invocata normativa nazionale in materia di distanze - si legge nella pronuncia del Tar - giacché, come correttamente eccepito dalla difesa comunale, il regolamento edilizio comunale prevede che possano derogare alle distanze prescritte dal d.m. n. 1444/1968 i "manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, gazebo, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc."». Non solo: «un gazebo - ribadiscono i giudici del Tar - difficilmente potrebbe essere assimilato, per modalità costruttive, ad un edificio dotato di pareti (finestate o meno), con conseguente intrinseca inapplicabilità del disposto dell'art. 9 del d.m. n. 1444/1968». Il Tar aggiunge anche che «non era necessario, per l'installazione del gazebo, il preventivo rilascio del permesso di costruire, giacché nella specie il manufatto doveva essere eretto su suolo pubblico e non su terreno privato». Insomma, per il primo giudice, nessun dubbio che la struttura possa essere classificata come gazebo o pergotenda, rientrando quindi nell'edilizia libera.

La tesi del Consiglio di Stato

Il ricorrente si appella pertanto al Consiglio di Stato. Il secondo giudice ribalta la sentenza del Tar e accoglie le motivazioni dell'appellante su tutta la linea. Il secondo giudice corregge le conclusioni del Tar sotto vari profili, ma l'elemento dirimente - prima della classificazione del tipo di struttura - è la sua collocazione. Richiamando le definizioni di pergotenda e di gazebo nel glossario di edilizia libera (Dm 2 marzo 2018), il secondo giudice osserva che le strutture indicate dal Dpr 380 all'articolo 6, comma 1, lettera e-quinques, (gazebo, tende, tende a pergola, pergotende, coperture leggere di arredo...) «possono considerarsi opere di edilizia libera non in qualsiasi situazione, ma se ed in quanto afferenti ad "aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici"». Ebbene: «nel caso di specie la struttura insiste direttamente su una piazza pubblica, che - in quanto tale - non può considerarsi né "area ludica" - come potrebbe essere, invece, un parco - né un'area "pertinenziale" all'esercizio commerciale della (OMISSIS), dovendosi escludere a priori che un'area appartenente al demanio pubblico possa svolgere una azione "servente" rispetto ad un edificio privato. Tali considerazioni già evidenziano che la realizzazione di un "gazebo" o di una "pergotenda" su un'area di viabilità pubblica non può ritenersi di edilizia libera, a meno che non si tratti di opere serventi rispetto ad un esercizio pubblico (ad esempio: un locale ristorante di proprietà comunale dato in concessione), e sempre che non si tratti di una pubblica via, che non può equipararsi ad uno spazio "ludico"».

In ogni caso - aggiunge Palazzo Spada - la struttura al centro della controversia, per le sue caratteristiche non può neanche considerarsi un gazebo o una pergotenda, in quanto, «ancorché non ancorata al suolo, ha comunque un peso assai significativo, in particolare la pedana, verosimilmente voluto per dare stabilità alla struttura di alluminio soprastante, che ad essa è stata necessariamente ancorata, ragione per cui risulta arduo considerarla quale struttura "leggera" o destinata ad essere rimossa dopo un breve periodo di tempo».

E si arriva così all'ulteriore elemento della distanza legale prescritta dal 1444, «considerata inderogabile e prevalente sulle contrastanti previsioni di regolamenti» in quanto funzionale ad «assicurare luminosità, salubrità e igiene». Anche su questo punto i giudici del Consiglio di Stato correggono in una volta sola il comune (che ha autorizzato la struttura su errati presupposti) e il Tar (che non se ne è accorto); e concludono: «l'obbligo di rispettare tale distanza sussiste, pertanto, anche per una costruzione che, come quella in esame, pur non essendo realizzata in muratura e non essendo completamente chiusa, è comunque idonea a comprimere, seppure solo parzialmente, la luminosità, la salubrità e l'igiene tra edifici».

Il Prezzario Regionale 2024 in Lombardia: profili di criticità, prospettive di revisione e risvolti applicativi

di Giuseppe De Carlo*

Negli appalti di lavori pubblici, il prezzario riveste una funzione di primario rilievo tanto nella fase realizzativa delle opere quanto, in misura ancor più determinante, nelle fasi propedeutiche alla conclusione del contratto: la stazione appaltante, infatti, è obbligata a definire l'importo a base di gara sulla scorta di criteri che garantiscano la congruità delle prestazioni richieste in rapporto alle reali condizioni del mercato di riferimento, consentendo agli operatori economici di formulare offerte rispettose degli standard qualitativi e delle esigenze di sostenibilità economica. Questa duplice valenza (programmatoria e regolatoria) del prezzario trova riscontro nelle disposizioni del nuovo Codice dei contratti pubblici (d.lgs. n. 36/2023) che, anche mediante l'allegato I.14, ha inteso rafforzare gli strumenti volti a prevenire possibili distorsioni della concorrenza assicurando la correttezza dei prezzi, la sicurezza dei cantieri e la qualità delle opere. Non solo: la funzione essenziale del prezzario si manifesta, altresì, come presidio volto a scongiurare che l'adozione di importi eccessivamente bassi possa impedire il conseguimento della qualità attesa, o che, all'opposto, previsioni di spesa sovrastimate si traducano in un ostacolo all'accesso al mercato del maggior numero possibile di operatori economici.

A livello normativo, le stazioni appaltanti devono determinare il costo dei prodotti, delle attrezzature e delle lavorazioni necessari per la realizzazione dell'opera avvalendosi dei prezzari regionali o provinciali vigenti alla data di approvazione del progetto, nel



rispetto dei principi di cui all'articolo 23 del nuovo Codice e, prima ancora, secondo le linee generali già previste dal d.lgs. n. 50/2016. I prezziari, nella loro concreta articolazione, contengono le voci di costo afferenti alle opere compiute e alle singole forniture, comprensive delle lavorazioni indispensabili alla loro esecuzione "a regola d'arte". I parametri di riferimento guardano a materiali di qualità media e a prodotti di ampia diffusione sul mercato, in modo da favorire la libera concorrenza e rendere i prezzi agevolmente comparabili. Proprio in tale prospettiva, i costi indicati sono costantemente aggiornati in base ad analisi di mercato, listini pubblicati e valutazioni tecniche, anche al fine di mitigare il rischio di anomalie delle offerte presentate in corso di gara.

Per garantire una regolamentazione unitaria e assicurare la continuità delle funzioni di controllo, il d.lgs. n. 36/2023 disciplina specificamente nel citato allegato I.14 i criteri di formazione e aggiornamento dei prezziari regionali, con l'obiettivo di elevare il livello qualitativo delle opere, tutelare la sicurezza nei cantieri e calibrare i costi sulle peculiarità dei diversi sistemi produttivi territoriali.

Il prezzo nella Regione Lombardia

Focalizzando l'attenzione sulla Regione Lombardia, il prezzo in uso, approvato con delibera di Giunta n. XII/1979 del 4 marzo 2024, è stato elaborato di concerto con il Politecnico di Milano e con il Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche di Lombardia ed Emilia-Romagna. Questa edizione 2024 rappresenta il primo passo di una nuova impostazione, avviata in base all'accordo siglato con il Politecnico, che prefigura, a decorrere dall'anno successivo, l'introduzione di una piattaforma digitale destinata a costituire il riferimento regionale univoco per la determinazione dei prezzi delle lavorazioni pubbliche. Al fine di agevolare la fase di transizione, l'articolo 4, comma 2, dell'allegato I.14 al d.lgs. n. 36/2023 ha stabilito che, per i progetti a base di gara la cui approvazione intervenga entro il 30 giugno 2025, resta applicabile il prezzo 2024, preservando la validità di quest'ultimo sino al completamento degli adempimenti tecnici e amministrativi finalizzati all'entrata in vigore del prezzo 2025.

La portata innovativa del prezzo regionale 2024, tuttavia, ha innescato un vivace dibattito tra i professionisti e i portatori di interesse, che ne hanno sottolineato diversi profili critici. Come evidenziato in un comunicato del 2 maggio 2024 pubblicato dall'Ordine degli Architetti di Milano, si lamenta in primo luogo la carenza di un reale confronto con le categorie professionali (architetti, ingegneri, geologi, agronomi, geometri e molte altre) nella fase di predisposizione del documento. Nel mese di giugno 2024, infatti, gli Ordini e i Collegi professionali si sono attivati predisponendo apposite relazioni, in cui è emersa la problematica dell'accorpamento di numerose voci in funzione delle nomenclature tipiche dell'utilizzo del BIM (Building Information Modeling), il cui impiego risulta obbligatorio soltanto per gli appalti di lavori con importo superiore a 2 milioni di euro. Questa scelta, inevitabilmente, impatta sugli affidamenti di minore entità, per i quali la stazione appaltante potrebbe – ma non sarebbe costretta a farlo – rifarsi alle voci BIM, con il rischio di creare un disallineamento rispetto al regime proprio del prezzo regionale. E che tale rischio sia concreto, lo si può dedurre dall'analisi dei dati forniti dall'Anac nelle relazioni annuali al Parlamento sull'andamento del mercato dei contratti pubblici. Gli ultimi due anni (2022 e 2023) hanno visto un significativo aumento degli affidamenti diretti, che nel 2023 hanno rappresentato il 49,6% degli appalti totali, con un incremento, a livello di importo, rispetto al 2022, del 31%.

Quanto alla distribuzione delle classi d'importo per tipologia di contratto (lavori, servizi o forniture), l'Anac ha rilevato come i maggiori aumenti si siano verificati proprio nel settore dei lavori per gli appalti ricompresi nella fascia di importo tra 1 e 5 milioni di euro, dove è stato registrato un aumento del 37,9%.

A tale incertezza si aggiungono ulteriori rilievi riguardanti l'accuratezza delle analisi prezzi e la correttezza dei parametri di calcolo: talune voci, infatti, non sembrano descrivere compiutamente le lavorazioni incluse o escludono la posa in opera, generando confusione su quali prestazioni siano effettivamente coperte dalla cifra indicata. Questo difetto di chiarezza, oltre a complicare il lavoro dei tecnici e dei professionisti, rischia di compromettere la coerenza tra la spesa preventivata e l'effettivo costo dell'esecuzione.

Le osservazioni degli Ordini professionali

Le osservazioni formulate dai vari Ordini professionali, sin dalla prima pubblicazione, insistono dunque sulla necessità di apportare correzioni sostanziali a diverse voci, reintroducendo, tra le altre, gli incrementi di spessore (i cosiddetti "sovrapprezzi") relativi, ad esempio, alle pavimentazioni in asfalto o ai cappotti termici, così da scongiurare la continua elaborazione di nuove analisi qualora lo spessore effettivo dei materiali non corrisponda esattamente a quello riportato. L'obiettivo è anche quello di evitare che vi siano voci "troppo complesse" e poco flessibili, in quanto non facilmente adattabili alle diverse caratteristiche dei progetti.

Sotto il profilo metodologico, gli Ordini raccomandano una riconsiderazione della struttura del prezzario, recuperando l'organizzazione in "categorie omogenee" delle precedenti edizioni, utile per un immediato "orientamento" degli utilizzatori, e fornendo specifiche tecniche univoche per ogni singola voce (es. classe di resistenza, diametro delle tubazioni, tipologia di materiale impiegato), in modo da migliorare la selezione della voce di riferimento ed evitare assimilazioni inappropriate o interpretazioni dubbie.

Alcuni dei professionisti hanno, poi, evidenziato l'esigenza di reintegrare le voci già presenti nelle edizioni 2023 e precedenti, con riguardo, in particolare, ai corrispettivi per le prestazioni professionali disciplinate dal Codice dei contratti Pubblici, data la frequenza delle fattispecie ricadenti nell'art. 6 del D.M. 17 giugno 2016, e di procedere a un congruo adeguamento all'inflazione, considerando che i valori di riferimento risalivano addirittura al prezzario 2019. Questa istanza, se accolta, renderebbe l'intero sistema più aderente alle effettive dinamiche del mercato e assicurerebbe una corretta retribuzione delle prestazioni professionali.

Dal punto di vista strettamente giuridico, queste critiche dimostrano come il prezzario, pur essendo uno strumento di supporto alle valutazioni tecnico-economiche, assuma una rilevanza sostanziale anche per quanto concerne l'affidamento degli appalti e la successiva fase di esecuzione: in caso di prezzari non adeguati o lacunosi, infatti, la stazione appaltante si troverebbe costretta a operare in regime di costante incertezza, con il rischio di dover adottare continue analisi prezzi ad hoc che, a loro volta, potrebbero determinare ritardi e maggiori costi di gestione. Non a caso, gli Ordini hanno espresso la necessità di emanare un provvedimento specifico che, da un lato, riconosca l'attuale versione del prezzario 2024 quale strumento "sperimentale" (con conseguente attenuazione della sua prescrittività, laddove l'applicazione sia gravemente problematica), e dall'altro confermi in capo al RUP (Responsabile unico del procedimento) un margine di manovra per risolvere, in accordo con il progettista o il direttore dei lavori, quelle

situazioni in cui la rigidità del prezzario non risulti perfettamente aderente alla realtà del cantiere. È evidente, infatti, che il RUP, in virtù dei poteri e delle responsabilità che la legge gli attribuisce, si trovi nella posizione più adatta per dirimere le controversie interpretative sull'individuazione della voce di costo corretta o per promuovere soluzioni che garantiscano, al contempo, l'esatta remunerazione delle prestazioni professionali e il rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e buon andamento.

A fronte di tali rilievi, l'Assessore alle infrastrutture, trasporti e mobilità sostenibile della Regione Lombardia, Claudia Maria Terzi, ha annunciato nel settembre 2024 che la Regione intendeva recepire le osservazioni critiche rivolte al prezzario, concedendo tempo sino al 9 febbraio per la trasmissione di specifiche relazioni recanti le criticità puntuali. L'intento, manifestato a livello istituzionale, è di pervenire, entro il 28 febbraio, alla definizione di un elenco rivisitato e corretto, così da poter adottare il prezzario 2025 entro il 10 marzo.

Tuttavia, le categorie professionali coinvolte ritengono che il termine finale individuato per l'adozione del nuovo prezzario da parte della Regione sia eccessivamente breve per una revisione tanto corposa, soprattutto in considerazione della portata strutturale delle modifiche da apportare e del numero di voci potenzialmente interessate dal riordino. Da qui, la richiesta di una più ampia proroga del periodo di vigenza del prezzario 2024, finalizzata a evitare che la necessaria attività di revisione venga condotta in tempi troppo ristretti, a tutto detrimento della completezza e della certezza del risultato. Peraltro, l'attività di revisione non può essere richiesta agli Ordini professionali, incaricandoli della "ristrutturazione" del prezzario, potendo gli stessi contribuire in sede procedimentale a rilevare le criticità riscontrate evidenziando, ma solo a titolo esemplificativo e in relazione a voci ritenute emblematiche, le storture che la nuova impostazione rischia di produrre a causa della disorganica indicazione delle categorie merceologiche e della descrizione delle lavorazioni, poco intellegibile e che non ne consente un'identificazione certa. In termini tecnici e giuridici, è evidente che la tematica del prezzario non si riduce a un mero adempimento formale, bensì incide profondamente sull'effettiva capacità delle procedure di gara di intercettare le migliori offerte, allineandole al principio di economicità e garantendo contemporaneamente la qualità dell'opera pubblica. Allo stato attuale, infatti, la fase di definizione e aggiornamento del prezzario, se non adeguatamente condivisa tra tutti i soggetti coinvolti – amministrazioni, professionisti, imprese, associazioni di categoria – potrebbe tradursi in un rallentamento dei cantieri, in un aumento di contestazioni e, di conseguenza, in un indebolimento delle stesse garanzie di trasparenza e par condicio che il Codice dei contratti pubblici persegue in via prioritaria.

È dunque plausibile attendersi che i prossimi mesi saranno decisivi per stabilire in che misura le osservazioni degli Ordini professionali troveranno effettivo accoglimento, se verrà formalmente disposta una proroga della validità del prezzario 2024 e in che modo la Regione Lombardia definirà il futuro prezzario 2025, soprattutto per quanto concerne la definitiva introduzione della piattaforma digitale e la più ampia compatibilità con le pratiche del BIM e delle opere di importo inferiore ai 2 milioni di euro, in coerenza con i criteri e gli obiettivi tracciati dal legislatore statale.

*(*Avvocato, Esperto in Contratti pubblici, Infrastrutture e Territorio)*

Decadenza dei bonus edilizi: le responsabilità dei tecnici e le conseguenze per il committente

di Dario Balsamo

Responsabilità dei tecnici, controlli fiscali e sanzioni: ecco le principali implicazioni della perdita delle agevolazioni legate ai bonus edilizi.

Il sistema delle agevolazioni fiscali in Italia ha rappresentato, per anni, un motore di sviluppo per il settore delle costruzioni, della riqualificazione energetica e dei miglioramenti abitativi. Tuttavia, l'accesso a queste agevolazioni è legato a precise condizioni e normative che, se non rispettate, possono portare alla perdita dei benefici fiscali. In questo contesto, la responsabilità dei tecnici coinvolti nei progetti è un tema fondamentale, con implicazioni legali e professionali significative.

Le principali agevolazioni fiscali

Le agevolazioni fiscali, come il Bonus Ristrutturazioni, il Superbonus 110%, e il Bonus Facciate, l'ecobonus ed il sismabonus sono stati introdotti per stimolare l'efficienza energetica (sulla scia della legislazione europea) e la sicurezza degli edifici, nonché per favorire il miglioramento delle abitazioni private e degli edifici pubblici.

Per onore di cronaca è bene precisare che la Legge di Bilancio per il 2025, all'attualità in esame presso il Parlamento, introduce modifiche molto al ribasso al quadro normativo relativo ai bonus edilizi.

Le principali novità riguardano un taglio generalizzato delle detrazioni fiscali: per il 2025, le detrazioni saranno ridotte al 50% per le prime abitazioni e al 36% per le altre; successivamente le detrazioni scenderanno al 36% per le prime abitazioni e al 30% per le altre.



In ogni caso, a prescindere dalle aliquote e dai massimali di riferimento, per poter usufruire di tali benefici, è sempre necessario che gli interventi rispettino determinati requisiti normativi. La normativa è in continua evoluzione, con nuove leggi e decreti che stabiliscono modalità, documentazione e procedure specifiche per poter usufruire degli sgravi fiscali.

La perdita delle agevolazioni fiscali

La perdita delle agevolazioni fiscali può verificarsi in diversi casi, tra cui:

- **mancato rispetto delle condizioni richieste:** ogni bonus ha dei requisiti tecnici specifici (ad esempio, la certificazione energetica per il Superbonus o l'autorizzazione comunale per il Bonus Ristrutturazioni). Se i lavori non sono conformi alle specifiche richieste, l'Agenzia delle entrate può revocare le detrazioni;
- **frode fiscale:** in alcuni casi, la documentazione fornita può risultare falsa o alterata, come nel caso della dichiarazione di lavori non realizzati o del falso addebito di spese. Questo comportamento illecito può comportare la perdita totale dei benefici, oltre a sanzioni penali;
- **errore nella gestione della cessione del credito:** un altro caso di perdita delle agevolazioni si verifica quando vi sono errori nella cessione del credito, che non avvengono secondo le normative previste, o quando le banche o altri enti finanziatori rilevano anomalie nei crediti ceduti;
- **mancata comunicazione preventiva all'ASL competente,** obbligatoria in cantieri con più imprese o di lunga durata;
- **pagamenti non eseguiti tramite bonifico** o senza le indicazioni obbligatorie (causale, codice fiscale del beneficiario e partita IVA). In questo caso il mancato utilizzo del bonifico corretto può essere sanato tramite una dichiarazione dell'impresa che attesti l'avvenuta contabilizzazione delle somme;
- **manca di fatture o ricevute** comprovanti le spese;
- **violazioni delle norme di sicurezza sul lavoro e dei contributi obbligatori.**

Benefici fiscali in caso di abusi edilizi

La normativa italiana, in particolare il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), stabilisce che gli interventi edilizi realizzati senza il titolo abilitativo necessario o in contrasto con lo stesso, o che sono stati realizzati su titoli successivamente annullati, non beneficiano delle agevolazioni fiscali. Tuttavia, l'Agenzia delle Entrate distingue due situazioni in cui le opere difformi possono essere considerate sanabili, senza provocare la decadenza dai benefici fiscali:

opere difformi, ma conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi: in questo caso, le opere possono essere sanate se si avvia una procedura di sanatoria, da esibire in caso di controlli, insieme alla documentazione attestante i relativi pagamenti;

opere difformi dal titolo abilitativo e in contrasto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi: le opere in questa situazione non sono sanabili e comportano la decadenza dai benefici fiscali.

È essenziale che i beneficiari dei bonus fiscali mantengano la documentazione completa, come le abilitazioni amministrative necessarie, oppure, nel caso di edilizia libera, un'autocertificazione che attesti la data di inizio lavori e la conformità agli interventi agevolabili.



Superbonus 110%: la responsabilità dei professionisti coinvolti e i rischi per il committente

E' evidente che, ad oggi, il più importante intervento varato dal governo è stato senza ombra di dubbio il Superbonus 110%, introdotto dal D.L. 34/2020 ("decreto Rilancio"). Ciò posto, se è vero che tale misura ha incentivato numerosi interventi edilizi è altrettanto vero che ha anche portato con sé una serie di rischi e problematiche giuridiche, in particolare per il committente e per i professionisti coinvolti. In caso di irregolarità nella fruizione del bonus, infatti, la responsabilità ricade in prima istanza sul committente, quale beneficiario diretto della detrazione fiscale, con il rischio di perdita totale o parziale dell'incentivo.

Le ipotesi di decadenza dal superbonus

Il legislatore ha individuato specifiche ipotesi di decadenza dal beneficio, regolamentate dall'art. 119, comma 13-ter del D.L. 34/2020.

In queste situazioni, il committente perde il diritto al Superbonus, e l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo indebitamente fruito. Le ipotesi di decadenza riguardano: la mancata presentazione della CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) o della CILAS (CILA Semplificata); interventi eseguiti in difformità rispetto alla CILA(S); la mancata attestazione da parte del tecnico degli estremi del titolo edilizio per la costruzione dell'immobile; l'assenza della dichiarazione che l'immobile è antecedente al 1967; l'erroneità delle attestazioni o asseverazioni fornite dal tecnico.

In queste circostanze, il committente è responsabile in prima persona, mentre la responsabilità diretta dei professionisti non è configurabile, sebbene il committente possa successivamente rivalersi nei loro confronti per negligenza o imperizia, ai sensi dell'art. 1218 cod. civ.

La responsabilità dei tecnici

Nel contesto della perdita delle agevolazioni fiscali, i tecnici (ingegneri, architetti, geometri) che redigono le pratiche e certificano la conformità dei lavori sono chiamati a rispondere della correttezza e veridicità delle informazioni fornite. La loro responsabilità è molto alta, poiché il mancato rispetto delle normative può comportare la perdita dei benefici fiscali, con gravi conseguenze per i committenti e per il professionista stesso. La loro responsabilità è strettamente legata: alla verifica dei presupposti oggettivi e soggettivi per l'accesso al Superbonus; all'attestazione del rispetto dei requisiti tecnici durante le fasi di avanzamento dei lavori (SAL) e a fine lavori, sulla base del progetto approvato e dell'effettiva realizzazione; alla verifica della congruità delle spese sostenute, come stabilito dall'art. 119, comma 13-bis del DL n. 34/2020.

Tipologie di responsabilità

- **Responsabilità civile:** qualora il professionista commetta errori per negligenza o imperizia, la sua responsabilità sarà esclusivamente di natura civile. Tuttavia, non basta la sola negligenza a configurare un "concorso nella violazione". Occorre provare che l'errore del professionista abbia concorso alla violazione della normativa fiscale. In questo caso, il professionista può essere obbligato a risarcire i danni derivanti dalla perdita delle agevolazioni fiscali, oltre a rispondere della mancata qualità del lavoro svolto. Sul punto si legga la sentenza del Tribunale di Ravenna

(n. 230/2023), dove il professionista incaricato (in questo caso il geometra) è stato dichiarato responsabile per i soli danni emergenti, ossia le perdite reali subite dal committente, derivanti da errori progettuali, omissioni o negligenze che impediscono l'accesso ai bonus edilizi. Il Tribunale non ha condannato il tecnico anche per il lucro cessante (mancato ottenimento del bonus edilizio) poiché ha precisato che non vi era un nesso diretto tra l'inadempimento del geometra e il mancato ottenimento dei bonus;

- **Responsabilità penale:** in caso di frode fiscale, il tecnico potrebbe essere coinvolto in procedimenti penali, in particolare quando viene accertato che abbia falsificato la documentazione o partecipato attivamente alla manipolazione delle pratiche per ottenere il beneficio fiscale illecito;
- **Responsabilità amministrativa:** la responsabilità amministrativa del tecnico è legata alla violazione delle normative urbanistiche e edilizie, come la mancanza di autorizzazioni o la non conformità del progetto alle disposizioni di legge.

In virtù di queste responsabilità, i professionisti devono stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile professionale, obbligatoria per coloro che appartengono a un Ordine o Collegio professionale, a tutela dei danni derivanti dall'esercizio dell'attività professionale. Inoltre, la legge richiede che i tecnici abilitati che rilasciano asseverazioni sull'intervento sottoscrivano una polizza assicurativa con un massimale pari agli importi dell'intervento, a garanzia di eventuali danni economici derivanti dalla loro attività.

Il ruolo del professionista in caso di sconto in fattura

Nel caso in cui il professionista abbia applicato lo sconto in fattura (previsto dall'art. 121 del D.L. 34/2020), la responsabilità per il recupero delle somme indebitamente fruite sarà indirizzata nei confronti del committente, che è il beneficiario finale del Superbonus. Tuttavia, i fornitori e i cessionari del credito, se accusati di "concorso nella violazione" (ossia se hanno contribuito attivamente alla frode), risponderanno solidalmente con il committente. In questo caso, sono responsabili sia per il pagamento delle sanzioni che per il recupero dell'importo della detrazione illegittimamente ottenuta, compreso gli interessi.

In assenza di concorso nella violazione, i fornitori e cessionari risponderanno solo per l'uso irregolare del credito d'imposta, ad esempio se hanno utilizzato un importo maggiore di quello effettivamente ricevuto. La circ. n. 30/E/2020 dell'Agenzia delle entrate sottolinea che il professionista che ha accordato lo sconto in fattura potrà rispondere solidalmente con il committente solo se vi è stato un comportamento fraudolento o illecito.

Casi particolari

Ecobonus e mancata comunicazione all'ENEA

La comunicazione all'ENEA è prevista dall'art. 6, comma 1, lett. g) del D.M. 159844 del 6 agosto 2020, e in precedenza dall'art. 4, comma 1, lett. b) del D.M. 19 febbraio 2007. Essa deve avvenire entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Il mancato rispetto di questo termine può comportare la perdita del diritto alle detrazioni IRPEF/IRES, come ribadito dalla Corte di Cassazione.

Con l'ordinanza n. 15178 del 30 maggio 2024, la Corte di Cassazione ha confermato che la mancata trasmissione della comunicazione ENEA entro 90 giorni dalla conclusione dei lavori comporta la decadenza dal diritto alla detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica. Questo orientamento si contrappone a una precedente sentenza della stessa Corte (n. 7657 del 21 marzo 2024), che aveva stabilito che l'assenza di comunicazione all'ENEA non comportava la decadenza dell'agevolazione, ritenendo tale comunicazione un adempimento di natura puramente statistica.

Secondo l'ordinanza n. 15178/2024 la natura decadenziale di questo adempimento si giustifica con la necessità di un controllo tempestivo e preciso sulla conformità dei lavori ai requisiti tecnici necessari per accedere alle detrazioni fiscali. La mancata trasmissione della comunicazione all'ENEA impedisce pertanto la verifica dell'effettiva realizzazione dei lavori e, di conseguenza, la concessione delle detrazioni.

In ogni caso, tale adempimento può essere corretto con la remissione in bonis, pagando una sanzione di 250 euro. Tuttavia, questo è applicabile solo se la violazione non è stata già oggetto di accertamento o verifica.

Queste possibilità di sanatoria consentono di rimediare a errori, purché vengano rispettati i tempi di comunicazione e non siano già stati avviati accertamenti da parte dell'Agenzia delle entrate.

Superbonus non concesso per utilizzo di un errato indirizzo pec del comune

La sent. n. 68/2024 del TAR Friuli-Venezia Giulia riguarda il caso di un condominio che ha impugnato il provvedimento con cui il Comune ha respinto la richiesta di recepire la documentazione allegata a una CILA-Superbonus, inviata inizialmente a un indirizzo PEC errato. L'errore nel trasmettere la comunicazione ha comportato la mancata registrazione della pratica nel protocollo comunale, facendo perdere il diritto all'agevolazione fiscale.

Il 20 ottobre 2022, la CILA-Superbonus era stata inviata erroneamente a un indirizzo PEC inesistente. Il 28 novembre 2022, il professionista aveva corretto l'errore inviando una nuova documentazione all'indirizzo giusto.

Tuttavia, il Comune, dopo una successiva verifica, ha attestato che la pratica non era mai stata ricevuta.

Il professionista, riconoscendo l'errore, ha chiesto al Comune di "retrodatare" la documentazione, ma il Comune ha rifiutato, citando l'art. 18 bis della Legge n. 241/1990, che stabilisce che la data di protocollazione deve corrispondere a quella effettiva di presentazione.

Il TAR ha confermato il rifiuto del Comune, stabilendo che l'errore nell'invio iniziale della CILA-S non poteva essere sanato. Il soccorso istruttorio, previsto per correggere errori durante il procedimento, non era applicabile in questo caso, poiché l'istanza non era stata correttamente presentata. Inoltre, la colpa del professionista era evidente, poiché l'indirizzo PEC errato non ha generato la ricevuta di avvenuta consegna, e il professionista avrebbe dovuto verificare tempestivamente l'invio corretto della pratica.

Pertanto, il TAR ha respinto la richiesta di retrodatazione della CILA-Superbonus e confermato la perdita del diritto alla detrazione fiscale, considerato che l'invio iniziale era stato viziato da un errore insanabile.



Bonus barriere architettoniche: le norme in vigore nel 2025

di Elena Ferrari

Nato con l'intento di incentivare il superamento ed l'eliminazione di barriere architettoniche in un arco temporale di quattro anni (dal 2022 al 2025), con detraibilità accelerata (cinque anni) e piena possibilità di sconto in fattura o cessione del credito, nel tempo il bonus barriere architettoniche ha subito limitazioni su molti fronti. Con l'arrivo del 2025, ultimo anno (almeno per ora) di accesso all'agevolazione, è utile esaminare le regole attuali di applicazione.

L'agevolazione

Il bonus, previsto dall'art. 119-ter del D.L. 34/2020, è riservato agli interventi direttamente finalizzati al superamento ed all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Spetta in misura pari al 75% e può essere detratto:

- in cinque quote annuali di pari importo per le spese sostenute dal 2022 al 2023;
- in dieci quote annuali per le spese sostenute nel 2024 e nel 2025 (art. 4-bis, comma 4, D.L. 39/2024).

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, coloro che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva non possono recuperarla. In merito al destino dell'agevolazione in caso di cessione dell'immobile su cui è stato eseguito l'intervento o di decesso del beneficiario, la circ. n. 17/E/2023 ha chiarito che:

- in caso di decesso del beneficiario, la detrazione non utilizzata, in tutto o in parte, non si trasferisce agli eredi;



- la detrazione non si trasferisce nemmeno nel caso di cessione dell'immobile in cui è stato eseguito l'intervento; in questo caso il beneficiario può continuare ad utilizzare le quote non ancora detratte.

Infine, è importante ricordare che anche per questa agevolazione, in caso di lavori edili avviati a partire dal 28 maggio 2022 di importo complessivo superiore a 70.000 euro, la detrazione spetta se nell'atto di affidamento dei lavori è indicato che gli interventi sono eseguiti da parte di datori di lavoro che applicano i contratti del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

Nel caso in cui sulle fatture emesse non sia indicato il contratto collettivo, la circ. n. 17/E ha chiarito che la detrazione può comunque essere utilizzata, a condizione che tale indicazione sia riportata nell'atto di affidamento dei lavori e che il beneficiario ottenga una dichiarazione sostitutiva da parte dell'impresa esecutrice i lavori in cui sia attestato il contratto collettivo applicato nell'esecuzione dei lavori inseriti in fattura.

Soggetti ammessi alla detrazione

In merito ai soggetti cui è destinata l'agevolazione, la circ. n. 17/E/2023 ha affermato che possono accedere al bonus i seguenti soggetti, che non cambiano a seguito delle modifiche normative:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciali;
- le società semplici e le associazioni tra professionisti;
- qualsiasi soggetto che produca reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali);
- quindi nella sostanza sia i soggetti IRPEF che i soggetti IRES.

Tali soggetti devono possedere o detenere l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente a tale avvio.

Con particolare riguardo al caso dei detentori (in generale, comodatari o locatari), in analogia a quanto già chiarito da parte dell'Agenzia con riguardo alle altre agevolazioni previste per interventi di recupero edilizio, la detrazione può spettare loro a condizione che:

- gli immobili siano detenuti in base ad un contratto di locazione/comodato regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il momento dell'avvio;
- il proprietario dia il suo consenso all'esecuzione dei lavori;
- sostengano le spese per gli interventi.

Per completezza, va segnalato che per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale che riguardino gli interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Immobili agevolati

Sotto il profilo oggettivo, la norma di cui all'art. 119-ter del D.L. 34/2020 richiama gli interventi effettuati su "edifici già esistenti", senza fornire ulteriori indicazioni.

Tuttavia, la circ. n. 17/E/2023 chiarisce che l'agevolazione non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione di un immobile, né per gli interventi realizza-

ti mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia". La norma non pone limiti in ordine alla tipologia catastale degli immobili agevolabili, quindi possono accedere al bonus le unità immobiliari di qualunque categoria catastale.

Interventi agevolati

Dopo aver aperto a categorie di lavori diverse da quelle strettamente limitate all'eliminazione di barriere architettoniche previste dalla versione originaria dell'art. 119-ter del DL. n. 34/2020, per effetto delle modifiche operate dal DL. n. 212/2023 l'agevolazione è ora riservata ai soli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche aventi ad oggetto:

- scale;
- rampe;
- ascensori;
- servoscala;
- piattaforme elevatrici.

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti di cui al D.M. 236 del 14 giugno 1989 e il rispetto di tali requisiti deve risultare da un'apposita attestazione rilasciata da tecnici abilitati.

Limiti di spesa

La detrazione pari al 75% deve essere calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Pertanto, come chiarito dall'Agenzia delle entrate, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro x 8 (320.000 euro) e 30.000 euro x 7 (210.000 euro). Inoltre, nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, considerato che il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Di conseguenza, in caso di intervento che riguardi un edificio condominiale, ciascun condomino può calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti cod. civ. ed effettivamente rimborsata al condominio, anche eventualmente in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

L'agevolazione spetta anche nel caso di interventi su singole unità immobiliari non funzionalmente indipendenti, quali gli appartamenti posti in condominio, nel limite previsto per le unità unifamiliari di 50.000 euro.



Modalità di pagamento

Il pagamento delle spese sostenute per gli interventi agevolati deve avvenire con le stesse modalità previste per il pagamento delle spese di recupero edilizio e risparmio energetico di cui all'art. 16-bis del D.P.R. 917/1986.

Il pagamento deve quindi essere effettuato con le modalità del "bonifico parlante" già storicamente previste per tali agevolazioni (indicazione sul bonifico di: causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento).

Stop a cessione del credito o sconto in fattura

A differenza di quanto previsto in generale per tutti i bonus edilizi, per i quali in generale lo sconto in fattura o la cessione del credito sono preclusi a decorrere dal 17 febbraio 2023 per effetto del D.L. 11/2023, per il bonus eliminazione barriere architettoniche era stata conservata la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura fino alla scadenza del 2025.

Il D.L. 212/2023 ha lasciato ferma la possibilità di detrarre le spese sostenute fino al 2025, ma ha disposto che la possibilità di cessione del credito o di sconto in fattura riguardi unicamente le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023.

Questa nuova limitazione non riguarda le opzioni per sconto in fattura o cessione del credito riguardanti:

- a. i condomini, per interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- b. le persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che:

- l'interessato sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare;
- tale unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale;
- l'interessato abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, determinato con le particolari regole previste dal comma 8-bis.1 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, introdotte due anni fa con riguardo alla possibilità di ottenere la detrazione superbonus 90% su singole unità abitative. Tale requisito reddituale non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ex art. 3 della legge 104/1992.

Le norme di cui al D.L. 212/2023 prevedono una disposizione transitoria in base alla quale le nuove restrizioni non si applicano alle opzioni per cessione del credito/sconto in fattura per spese sostenute a fronte di interventi per i quali, prima del 30 dicembre 2023 (data in vigore del D.L. 212/2023):

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- ove non sia prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori o, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante fra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo.

Il D.L. 39/2024, convertito dalla legge 67/2024 ha modificato ulteriormente le norme in commento, prevedendo che, per le casistiche ancora ammesse, l'opzione per cessione del credito o sconto in fattura è ancora possibile solo per le spese sostenute fino al 29 marzo 2024.

Nel caso di spese sostenute dopo tale data, l'opzione per cessione del credito o sconto in fattura è ancora ammessa solo per gli interventi per i quali, prima del 29 marzo 2024:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- nel caso non sia previsto un titolo abilitativo, siano iniziati i lavori o, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo.

Limite di detraibilità per redditi superiori a 75.000 euro

La legge di Bilancio per il 2025 introduce limiti di detraibilità per gli oneri sostenuti da parte di soggetti-persone fisiche con reddito complessivo superiore a 75.000 euro.

Per questi contribuenti, la possibilità di utilizzare le detrazioni viene limitata sulla base di un particolare meccanismo di calcolo che considera, oltre al reddito complessivo, il numero di figli fiscalmente a carico.

Rientrano in questi nuovi limiti anche gli oneri ripartiti in più anni, sostenuti a partire dal 2025, e quindi anche l'agevolazione in esame.

Pertanto, mentre le spese per eliminazione delle barriere architettoniche sostenute negli anni 2022-2024 possono essere detratte senza subire il nuovo limite legato al reddito complessivo, ai fini della detraibilità delle spese sostenute nel 2025 il nuovo limite deve essere tenuto in conto.

Nuove Linee Guida ABI per la valutazione immobiliare degli immobili: un approfondimento professionale

di Paolo Frediani

Nel dicembre 2024, l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) ha presentato una nuova edizione delle **Linee Guida per la Valutazione Immobiliare degli Immobili a Garanzia delle Esposizioni Creditizie**, un documento che si conferma fondamentale per gli operatori del settore bancario, immobiliare e per tutti i professionisti coinvolti nelle stime immobiliari. Questa pubblicazione, frutto di un lungo lavoro di revisione e aggiornamento, riflette le esigenze di un mercato in continua evoluzione, sempre più influenzato dalla normativa europea, dalle innovazioni tecnologiche e dalle trasformazioni sociali.

Cenni Storici

Le origini delle Linee Guida ABI risalgono agli inizi degli anni 2000, quando l'esigenza di uniformare i criteri valutativi si fece pressante per far fronte alla crescente complessità del mercato immobiliare e alla necessità di tutelare le istituzioni finanziarie nei processi di concessione del credito. Le prime edizioni furono concepite con l'intento di fornire un quadro di riferimento chiaro e standardizzato, permettendo una valutazione immobiliare coerente e affidabile. Negli anni successivi, le revisioni hanno seguito l'evoluzione normativa e tecnologica, mantenendo il documento al passo con le esigenze del mercato e delle istituzioni.

Questa ultima edizione rappresenta un ulteriore passo avanti, mirato non solo a consolidare gli aspetti già definiti, ma anche a introdurre nuovi strumenti e approcci che possano rispondere a un panorama sempre più complesso e dinamico.





Obiettivi della revisione 2024

Tra gli obiettivi principali di questa revisione si annoverano l'allineamento alle normative europee più recenti, come il Regolamento (UE) n. 575/2013 (CRR) e la Direttiva (UE) 2019/878 (CRD V), e l'adozione di standard internazionali riconosciuti come gli **IVS (International Valuation Standards)** e gli **EVS (European Valuation Standards)**.

L'intento è garantire che le valutazioni immobiliari siano conformi ai requisiti patrimoniali delle banche, promuovendo al contempo trasparenza, coerenza e affidabilità.

In un contesto in cui gli investitori e le istituzioni finanziarie pongono crescente attenzione alla sostenibilità e agli aspetti ambientali, sociali e di governance (ESG), le nuove Linee Guida rispondono anche a queste nuove esigenze, introducendo criteri specifici per la valutazione degli immobili che rispettano tali parametri.

Un documento ricco di contenuti

La struttura del documento è stata ampliata e approfondita per includere capitoli che trattano aspetti fondamentali della valutazione immobiliare. Si parte dai principi generali e dalle definizioni, che delineano con chiarezza gli scopi e i limiti delle valutazioni, fino a una descrizione dettagliata delle metodologie accettate.

Un focus particolare è stato dedicato alla figura del valutatore, la cui competenza professionale è considerata cruciale per garantire una stima accurata e credibile. Viene sottolineata l'importanza della formazione continua e dell'esperienza documentabile, insieme a una conoscenza approfondita delle normative e dei mercati locali.

L'introduzione delle tecnologie digitali rappresenta una delle novità più significative di questa edizione. L'utilizzo di strumenti come i Big Data, i software GIS e l'intelligenza artificiale offre nuove possibilità per analizzare e interpretare i dati immobiliari, migliorando la precisione e l'efficienza delle stime.

Le novità di questa edizione

Tra le principali innovazioni introdotte nelle Linee Guida 2024, spiccano:

- **L'integrazione dei criteri ESG:** Gli immobili vengono valutati anche in base alla loro sostenibilità ambientale, sociale e di governance. Questo approccio risponde alla crescente domanda di asset responsabili da parte degli investitori e delle istituzioni finanziarie.
- **Un approccio più strutturato all'efficienza energetica:** L'impatto delle prestazioni energetiche degli edifici viene considerato come un parametro determinante nella valutazione del loro valore di mercato.
- **Rafforzamento delle metodologie:** Ogni metodo valutativo – che si tratti del confronto di mercato, del metodo reddituale o del metodo del costo – è stato analizzato in dettaglio, con l'aggiunta di linee guida pratiche e di esempi concreti per agevolare l'applicazione.
- **Incentivazione della digitalizzazione:** L'adozione di strumenti digitali viene incoraggiata per migliorare l'affidabilità delle stime, soprattutto in un contesto in cui i dati immobiliari sono sempre più accessibili grazie alla tecnologia.

Impatto sui professionisti del settore

Per i valutatori immobiliari, questa nuova edizione rappresenta una sfida e un'opportunità. Da un lato, l'adozione di criteri più stringenti richiederà un maggiore impegno

nella formazione continua e nell'aggiornamento professionale. Dall'altro, l'introduzione di nuove metodologie e strumenti tecnologici offrirà la possibilità di migliorare la qualità delle valutazioni e di ampliare le proprie competenze.

Inoltre, la crescente attenzione agli immobili ESG-compliant e agli aspetti di sostenibilità aprirà nuove opportunità di mercato per quei professionisti capaci di rispondere a queste esigenze. In un mondo in cui la trasparenza e l'affidabilità delle valutazioni sono sempre più importanti, i valutatori avranno un ruolo centrale nel garantire la fiducia degli investitori e delle istituzioni finanziarie.

Considerazioni conclusive

Le nuove Linee Guida ABI per la Valutazione Immobiliare segnano un passo avanti significativo nella regolamentazione e nella standardizzazione delle pratiche valutative in Italia. Il documento non solo fornisce un quadro chiaro e aggiornato per le stime immobiliari, ma promuove anche l'innovazione e la sostenibilità come elementi chiave per il futuro del settore.

Per i professionisti della valutazione immobiliare, queste Linee Guida rappresentano un'occasione unica per migliorare la qualità del proprio lavoro e per contribuire a un sistema economico più stabile e trasparente. L'invito è quello di accogliere con entusiasmo queste novità, affrontando le sfide che ne derivano con professionalità e competenza, e cogliendo le opportunità offerte da un mercato in continua evoluzione.

Dall'Imu alle compravendite: tasse più alte con i nuovi valori

di Angelo Busani

Una rendita catastale più alta si riflette innanzitutto sull'Imu, l'imposta municipale sugli immobili. Sono comunque esenti le abitazioni principali, cioè quelle in cui il possessore e i componenti del suo nucleo familiare abbiano la dimora abituale e la residenza anagrafica (a meno che non ricadano nelle categorie di pregio A/1, A/8 e A/9, nel qual caso sono sempre tassate). Per legge, «le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo» (comma 745 della legge 160/2019). L'imponibile Imu si calcola rivalutando la rendita del 5% e poi moltiplicando il risultato in base ai coefficienti previsti per le diverse categorie: ad esempio, 160 per le case. Così, con l'aliquota del 10,6 per mille, un aumento di rendita da 392,51 a 464,81 euro – come in uno degli esempi in pagina – fa crescere da 699 a 828 euro l'Imu dovuta su base annua.

Nell'ipotesi di case non locate, l'Imu sostituisce l'Irpef sul reddito fondiario (pari alla rendita catastale rivalutata del 5% e maggiorata di un terzo). Se l'abitazione sfitta si trova però nello stesso Comune in cui il suo possessore ha l'abitazione principale, allora il 50% del reddito fondiario concorre al reddito complessivo. La rendita catastale, moltiplicata per determinati coefficienti di aggiornamento, rappresenta inoltre la base imponibile per l'applicazione di molti altri tributi:

- l'imposta di successione e donazione (e le correlate imposte ipotecaria e catastale) per ogni tipologia di bene immobile, fatta eccezione per le aree edificabili, che devono essere considerate per il loro valore venale;
- l'imposta di registro per gli atti di divisione della comunione di beni immobili di



qualsiasi natura (fatta sempre eccezione per le aree edificabili);

- l'imposta di registro per gli atti traslativi di abitazioni, nel caso in cui vi siano i presupposti per l'applicazione del cosiddetto principio del "prezzo-valore".

Detto in sintesi, il sistema del "prezzo-valore" si applica agli acquisti a titolo oneroso, soggetti a imposta proporzionale di registro, di abitazioni (e relative pertinenze) effettuati da persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. I coefficienti di aggiornamento da applicare alla rendita catastale sono attualmente i seguenti: 42,84 per i fabbricati classificati nella categoria C/1 (sono i negozi) e nel gruppo E (questi ultimi sono manufatti – stazioni, aeroporti, chiese, eccetera – che raramente appartengono a un soggetto diverso da un'entità pubblica):

- 63 per i fabbricati di categoria A/10 (gli uffici) e del gruppo D (questi ultimi sono i fabbricati destinati ad attività produttive);
- 176,4 per i fabbricati del gruppo B (anche questi vengono raramente in considerazione: collegi, ospedali, scuole, eccetera);
- 126 per ogni altra tipologia di fabbricato e quindi per le abitazioni, fatta eccezione per i casi in cui si tratti di un atto per il quale viene richiesta l'agevolazione "prima casa", poiché, in quest'ultima ipotesi, la rendita si moltiplica per 115,5;
- 112,5 per i terreni (in questo caso è il reddito dominicale che deve essere moltiplicato).

Lavori in casa, ecco quando aumenta la rendita catastale

di Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste

L'invio delle lettere del Fisco imporrà di verificare l'aggiornamento dei valori a chi ha usato il 110%

Quasi nessuno ricorda esattamente la categoria e la rendita catastale della propria casa. Ed è tutto sommato comprensibile, visto che 19,9 milioni di abitazioni principali – i due terzi del totale – evitano l'Imu, basata proprio sul valore fiscale derivante dalla rendita. Il discorso cambia, però, quando si parla di lavori di recupero edilizio: in questo caso, la situazione catastale non andrebbe ignorata. Ad esempio, se si interviene con una manutenzione ordinaria su un bilocale accatastato in categoria A/3 in provincia di Alessandria, l'aggiornamento potrebbe comportare un aumento della rendita di circa il 18% (da 392,51 a 464,81 euro). Se invece si ristruttura una vecchia casa di campagna in provincia di Brindisi, ancora iscritta in categoria A/4, trasformandola in un'abitazione bifamiliare, l'impatto potrebbe essere più pesante: includendo anche il nuovo box auto, la rendita raddoppierebbe facilmente (si vedano le schede a fianco).

Le lettere in arrivo

L'agenzia delle Entrate si prepara ora a inviare lettere di compliance ai contribuenti che hanno beneficiato del superbonus negli anni scorsi senza aggiornare il catasto (come previsto dalla manovra 2024, al comma 87, si veda Il Sole 24 Ore del 9 gennaio). Ora non risulta ancora pervenuta alcuna comunicazione, ma la relazione di



fine anno dell'ex direttore Ernesto Maria Ruffini precisa che si partirà dalle cessioni di crediti d'imposta, confrontandole con la fotografia in banca dati catastale. E il Consiglio nazionale dei geometri presume che si comincerà dai casi che evidenziano «scostamenti non trascurabili».

Quanto pesano gli aumenti

Pur tarata sul superbonus, la campagna di compliance delle Entrate – che fa seguito all'annuncio del ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti – ha messo in allarme anche chi ha svolto lavori edilizi agevolati dai bonus ordinari, come conferma la survey di Agefis. «È importante che i committenti comprendano che l'aumento di oltre il 15% di cui parla la prassi delle Entrate, e che fa scattare l'aggiornamento, non riguarda direttamente il valore di mercato come comunemente conosciuto, ma un articolato processo tecnico che conduce a valutare la rendita catastale dell'unità immobiliare», spiega Ernesto Baragetti, consigliere nazionale dei geometri. «Anche sull'entità degli aumenti della rendita occorre realismo – aggiunge –. Chiaramente quando si parte da un'unità ancora accatastata in una categoria “povera” come la A/4, il salto sarà significativo, ma in altri casi sarà più contenuto e comunque in linea con ciò che la prassi prevederebbe per ogni tipo di aggiornamento».

Ad esempio, un set di lavori potenzialmente rientranti nel superbonus – cappotto termico, impianto fotovoltaico e così via – potrebbe far lievitare del 17% il valore fiscale di una villetta in provincia di Lecco che “parte” già dalla categoria A/7 e ha una rendita (elevata) di 1.128,46 euro. Oltre al dato di partenza, molto dipende dalle caratteristiche dell'edificio e dall'epoca dell'ultimo aggiornamento in catasto. E le regole possono a volte produrre risultati sorprendenti per i non addetti ai lavori: un negozio trasformato in abitazione in provincia di Milano potrebbe avere una nuova rendita più bassa (in virtù del cambio di categoria da C/1 ad A/2) così come un appartamento nel capoluogo in cui si accorpano due stanze (per via della riduzione dei vani).

L'effetto sui lavori nel 2025

Gli immobili riqualificati con il superbonus in versione “eco” sono circa 500mila, secondo l'Enea. «A livello generale, l'aggiornamento delle rendite dopo il 110% non farà che complicare l'attuale caos dei valori catastali. Già oggi abbiamo nella stessa città valori fiscali a volte molto inferiori e altre volte superiori a quelli di mercato», commenta Rocco Curto, già docente di estimo al Politecnico di Torino. «Anche adeguando la situazione di tutti gli edifici oggetto del superbonus – prosegue – rimarrebbero esclusi gli immobili ristrutturati in precedenza o con altre agevolazioni, come il bonus facciate, o quelli mai ristrutturati che si sono rivalutati solo perché ubicati in centro». «La campagna di controlli non è il primo atto di una revisione generale degli estimi al momento non in agenda», osserva Mirco Mion, presidente dell'Associazione geometri fiscalisti. Ma probabilmente si rifletterà sulle scelte dei contribuenti, alle prese con il bonus del 36% nel 2025 sugli immobili diversi dalla prima casa. «La maggior attenzione del Fisco alle rendite catastali impone ai committenti di pianificare ancora meglio le operazioni di riqualificazione edilizia – sottolinea Mion -: in particolare gli investimenti sugli immobili da mettere a reddito, che non sono esenti da Imu, dovranno scontare correttamente l'incremento del prelievo derivante dalle eventuali rendite maggiorate».



I CASI PRATICI

Sei esempi di lavori edilizi con i riflessi sulla rendita catastale

1 - CAMBIO DI CATEGORIA

Due nuove unità nella casa di campagna

Casa di campagna a Ostuni (Brindisi), costituita da due unità immobiliari in pianta orizzontale, simmetriche nella consistenza e dislocate su due piani senza collegamento interno. Piccola area cortilizia comune. Edificio realizzato nei primi anni del '900. Superficie catastale 118 mq (escluse aree scoperte 115 mq) per ciascuna unità.

La situazione catastale

L'edificio è una casa colonica e ciascuna unità è costituita da due stanze al pianterreno e due oltre al bagno al primo piano. Sono presenti al piano terra anche due locali di sgombero collegati internamente tra loro, con accesso dalla corte comune. Attualmente usata in modo saltuario in quanto anche priva di impianto di riscaldamento. Inizialmente iscritta nel catasto terreni come fabbricato rurale, è stata iscritta nel catasto fabbricati nel 2002.

I lavori nel 2025

Riqualificazione completa, senza aumenti di volumetria né variazioni della sagoma (spesa prevista 150mila euro):

I riflessi sulla rendita

L'aggiornamento comporta la variazione delle attuali unità immobiliari, con la costituzione di due abitazioni, due box auto e un cortile comune (bene comune non censibile). Alle due abitazioni viene attribuita la categoria A/3, classe 6, per comparazione con unità immobiliari omologhe presenti nella zona (l'analisi viene svolta acquisendo dalla consultazione storica delle unità quanti più elementi oggettivi in grado di evidenziare la storia del classamento preso in esame).

La consistenza delle due abitazioni è 5,5 vani, dato che sono caratterizzate da vani principali di minima superficie (dal calcolo analitico non si formano eccedenze di rilievo in riferimento al vano medio per la categoria A/3).

I due box hanno consistenza utile pari a 23 mq e vengono iscritti in categoria C/6, classe 4, in ragione della medesima metodologia per comparazione.

Rendita abitazioni: 502,77 euro

Rendita box: 35,64 euro

2 - RENDITA AUMENTATA

Cappotto e fotovoltaico per il villino unifamiliare

Abitazione in villino unifamiliare a Osnago (Lecco). Edificio realizzato nei primi anni '80. Superficie catastale 245 mq (escluse aree scoperte 232 mq).

La situazione catastale

L'edificio – mai ristrutturato – è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno,

due bagni e tre camere al piano terra, tre locali seminterrati.

L'identificazione cartografica è avvenuta nei primi anni '80, all'atto della costruzione, con la denuncia di cambiamento nello stato di terreno e correlato tipo mappale. La denuncia ha comportato una identificazione centimetrica del corpo di fabbrica (metodologia per allineamenti e squadri). La planimetria è ancora quella depositata con la denuncia.

I lavori nel 2025

Riqualificazione energetica (spesa prevista 165mila euro):

I riflessi sulla rendita

Sommando le due facciate, il cappotto implica l'apporto di 24 cm (oltre finitura) e impone di perfezionare la denuncia originaria (redazione di un nuovo tipo mappale). L'incremento inciderà anche nel nuovo calcolo della superficie catastale (Dpr 138/98).

L'impianto fotovoltaico necessiterà anch'esso di denuncia a livello catastale, anche eventualmente da un punto di vista grafico-planimetrico nella nuova planimetria dell'unità, oltre che nella descrizione delle dotazioni impiantistiche. Non essendo presente alcuna modifica planimetrica né di consistenza, sarà confermato il calcolo della consistenza catastale originariamente eseguito dall'ufficio (ante Dm 701/94) e notificato alla proprietà.

Effetto finale: aumento di classe (dalla 2 alla 3), nuova rendita 1.324,71 euro.

3 - NESSUN AGGIORNAMENTO

Piccola ristrutturazione in appartamento

Trilocale in condominio a Trevi (Perugia). Edificio realizzato nei primi anni '80. Superficie catastale 68 mq (totale escluse aree scoperte 63 mq).

La situazione catastale

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2010 ed è composto da camera da letto, soggiorno, cucina e bagno. La planimetria è ancora quella presentata nel 1982, dato che nel 2010 i lavori hanno solo comportato la sostituzione degli elementi del bagno, dei pavimenti e dei rivestimenti.

I lavori nel 2025

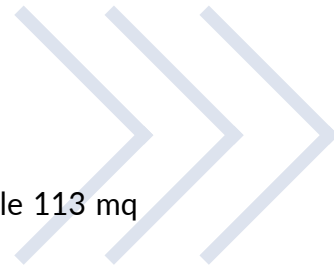
Intervento programmato (spesa prevista di 20mila euro):

La situazione catastale

Non è dovuto alcun aggiornamento catastale, poiché le migliorie apportate non incidono sulle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare: si tratta di una manutenzione che, di fatto conferma, «in termini di ordinarietà», la puntualità dell'originario classamento.

4 - RENDITA DIMINUITA

Quadrilocale con stanze accorpate



Quadrilocale in condominio a Milano. Edificio del 1960. Superficie catastale 113 mq (escluse aree scoperte 110 mq).

La situazione catastale

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2005 ricavando una zona giorno con angolo cottura, trasformando la cucina in camera da letto e realizzando un secondo bagno e uno sgabuzzino. Al termine di quei lavori è stata aggiornata la planimetria senza variazioni della rendita: si può presumere che l'attuale classamento sia corretto anche alla luce del fatto che l'ufficio l'ha validato (o comunque non ha effettuato rettifiche entro i 12 mesi dalla proposta, come previsto in prassi fino alla circolare 7/E/2022).

I lavori nel 2025

Manutenzione straordinaria (spesa prevista 75mila euro):

I riflessi sulla rendita

Il tecnico deve innanzitutto aggiornare la planimetria della scheda catastale per uniformarla allo stato dei luoghi (l'eventuale variazione di rendita oltre la soglia del 15% sarà verificabile solo dal calcolo analitico della nuova consistenza dell'unità a parità di categoria e classe).

Il nuovo intervento, a 20 anni dal precedente, va considerato come una ordinaria attività manutentiva dell'immobile, che conferma le caratteristiche già "fotografate" dalla rendita: vengono perciò confermate la categoria e la classe catastale. Effetto finale: riduzione della consistenza da 5,5 a 4,5 vani (la superficie del nuovo vano non crea eccedenza utile, ma nel calcolo incide la riduzione del numero fisico dei vani principali); nuova rendita: 720,46 euro.

5 - RENDITA AUMENTATA

Lavori nel bilocale mai rinnovato dal 1972

Bilocale in condominio a Casale Monferrato (Alessandria). Edificio realizzato nei primi anni '70. Superficie catastale 57 mq (escluse aree scoperte 55 mq).

La situazione catastale

L'appartamento non è mai stato oggetto di lavori ed è composto da camera da letto, soggiorno, bagno, ingresso e cucinino. la planimetria è ancora quella depositata nel 1972.

I lavori nel 2025

Intervento di manutenzione straordinaria (spesa prevista 60mila euro):

I riflessi sulla rendita

Va innanzitutto redatta una denuncia di variazione per allineare il nuovo stato dei luoghi alla situazione in atti catastali.

Confermata la categoria. La consistenza va verificata in base al calcolo analitico, da confrontare con la proposta di classamento prodotta dalla procedura Docfa: data la variazione planimetrica che ha riunito vari locali, si crea una eccedenza sul vano medio

utile che non modifica il totale di 4 vani, pur in presenza della riduzione del numero fisico dei vani principali.

Per stabilire la classe ci si deve riferire all'insieme delle unità del fabbricato: poiché in questo caso sono tutte in classe 2 (e nessuna è stata oggetto di interventi simili), si dovrà considerare l'attribuzione di una classe in più. Effetto finale: aumento di classe (dalla 2 alla 3), nuova rendita 464,81 euro.

6 - CAMBIO DI CATEGORIA

Negozio convertito in abitazione

Negozio a Morimondo (Milano) posto al piano terra di un condominio di cui fanno parte anche nove unità immobiliari residenziali.

Edificio realizzato sul finire degli anni '90. Superficie catastale 93 mq (totale escluse aree scoperte 92 mq).

La situazione catastale

L'unità non è mai stata ristrutturata ed è composta da un vano commerciale con servizio, antibagno e retro.

I lavori nel 2025

Ristrutturazione completa con cambio d'uso a residenziale (spesa prevista 130mila euro):

I riflessi sulla rendita

L'unità dovrà essere oggetto di variazione catastale, con attribuzione della categoria A/2, classe 3, presente già per tutte le altre nove unità (derivante dall'originaria proposta di classamento in base al Dm 701/94, validata dall'ufficio). La consistenza calcolata analiticamente è 5 vani.

Nuova rendita: 464,81 euro.

Nuove modalità di aggiornamento delle intestazioni catastali

di Antonio Piccolo

L'Agenzia delle entrate, con effetto dal 1° gennaio 2025, provvederà direttamente ad aggiornare le intestazioni catastali conseguenti al decesso di soggetti iscritti in catasto quali titolari di diritti di usufrutto, uso e abitazione. Le volture saranno effettuate in totale esenzione da oneri e tributi e sulla base delle comunicazioni effettuate all'anagrafica tributaria.

Il D.Lgs. 139/2024, recante "Disposizioni per la razionalizzazione dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'IVA", pubblicato nella G.U. 231 del 2 ottobre 2024, ha introdotto novità rilevanti anche in ordine alle modalità di aggiornamento delle intestazioni catastali conseguenti al decesso di soggetti iscritti in catasto quali titolari di diritti di usufrutto, uso e abitazione. Più precisamente, al fine di favorire sia la rapidità delle operazioni di voltura, sia la correttezza delle informazioni registrate nella banca dati catastale, l'art. 8 del decreto, con effetto dal 1° gennaio 2025, ha stabilito espressamente che:

- gli aggiornamenti delle intestazioni catastali, conseguenti al decesso di soggetti iscritti in catasto in qualità di titolari di diritti di usufrutto, uso e abitazione, sono effettuati, in sostituzione dei soggetti obbligati e in deroga all'art. 6 del R.D. 2153/1938, dall'Agenzia delle entrate in esenzione da tributi e oneri, sulla base delle comunicazioni effettuate all'anagrafe tributaria (comma 1);



- fermo restando il predetto aggiornamento effettuato direttamente dall'Agenzia delle entrate, l'eventuale sussistenza di un diritto di accrescimento deve essere fatta rilevare in catasto sulla base della presentazione di una domanda di voltura, in esenzione da tributi e oneri, a cura dei soggetti in favore dei quali il diritto di usufrutto, uso e abitazione si accresce, nel termine di un anno dall'avvenuto decesso dei relativi soggetti. In caso di inadempimento, si applicano le disposizioni di cui all'art. 12 del D.P.R. 650/1972 (comma 2).

Si ricorda che, secondo l'art. 6 del R.D. 2513/1938, la voltura catastale deve essere domandata ogni volta che avviene il passaggio da una ad altra persona, della proprietà, del possesso, del dominio diretto, del dominio utile, dell'usufrutto e dell'uso dei beni immobili e di altri diritti reali sottoposti all'iscrizione in catasto, anche in presenza di passaggio o divisione fra persone cointestate. Con la novella in esame, dunque, l'Agenzia delle entrate si fa carico dell'aggiornamento delle intestazioni catastali conseguenti al decesso dell'usufruttuario, dell'usuario e dell'abitatore. L'aggiornamento è effettuato senza pagamento di oneri e tributi e sulla base delle comunicazioni risultanti all'anagrafe tributaria.

Tuttavia, fermo restando tale modalità di aggiornamento "d'ufficio", in presenza di un diritto di accrescimento, scatterà l'aggiornamento dell'intestazione catastale nella forma della presentazione dell'apposita domanda di voltura a cura del soggetto in favore del quale il diritto di usufrutto, uso o abitazione si accresce. La domanda di voltura, formulata in totale esenzione da oneri e tributi, va presentata agli uffici competenti nel termine di un anno dal decesso dei soggetti titolari dei predetti diritti reali di godimento. In caso di inadempimento, verrà irrogata la sanzione minima, sempre che il soggetto obbligato non abbia ottemperato all'invito di provvedere, nel termine improrogabile di trenta giorni, alla eliminazione della irregolarità accertata a suo carico. Le inosservanze dei termini possono essere accertate sia all'atto della presentazione della domanda di voltura, sia durante la sua esecuzione in catasto. In ogni caso, a carico dei soggetti inadempienti saranno poste anche tutte le eventuali spese occorse all'ufficio per fornirsi di quanto sia stato inutilmente richiesto agli interessati. Confidiamo nelle pronte istruzioni operative, anche per verificare le concrete tempistiche per un corretto e completo aggiornamento delle intestazioni catastali in presenza di soggetti iscritti in catasto quali titolari di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

Rinnovabili, in Gazzetta il nuovo Testo Unico

di Mauro Calabrese

In vigore entro fine anno il nuovo Testo Unico Rinnovabili per la semplificazione e la velocizzazione dei procedimenti autorizzativi per l'installazione di nuovi impianti di energia da fonti rinnovabili e il «repowering» di quelli esistenti.

Testo Unico

Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 12 dicembre 2024, n. 291, il D.Lgs. 190 del 25 novembre 2024 recante «Disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in attuazione dell'art. 26, commi 4 e 5, lett. b) e d), della legge 118 del 5 agosto 2022», cd Testo Unico Rinnovabili, che entrerà in vigore il 30 dicembre 2024, che prevede l'unificazione e la semplificazione in unico testo normativo delle procedure autorizzatorie dei progetti di costruzione, installazione e esercizio degli impianti Fer e per gli interventi di modifica, rifacimento o aumento di capacità, cd «repowering», di quelli esistenti, nonché per le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio.

Scopo della provvedimento è quello di perseguire gli obiettivi europei di massima diffusione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, attuando una razionalizzazione, riordino e semplificazione delle procedure amministrative in linea con la disciplina dell'Unione europea, nel rispetto della tutela dell'ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi, dei beni culturali e del paesaggio, contribuendo alla riduzione di almeno il 55% delle emissioni di gas a effetto serra per il 2030, fissato dal Regolamento (UE) 2021/1119, cd Legge europea sul clima, attraverso l'uso di una quota di energia da fonti rinnovabili sul consumo finale lordo di energia di almeno il 42,5% entro il 2030.





Tre regimi

La semplificazione e razionalizzazione viene attuata prevedendo esclusivamente tre tipologie di regime amministrativo per la realizzazione degli interventi, quali l'attività libera, con abrogazione del regime della Dichiarazione di inizio lavori asseverata (DILA), la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) e l'Autorizzazione Unica, con competenza ripartita tra Regione e Stato in ragione delle soglie di potenza, regimi che troveranno applicazione alle differenti tipologie di impianti Fer individuati rispettivamente negli Allegati A, B e C al Testo Unico, concretizzando la digitalizzazione delle procedure amministrative attraverso la presentazione dei «modelli unici semplificati», resi disponibili dai gestori di rete attraverso lo Sportello Unico delle Energie Rinnovabili, cd «Piattaforma SUER», istituita con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (Mase), 23 ottobre 2024 n. 368. In linea con i principi ispiratori della riforma, gli interventi di costruzione, modifica, rifacimento, potenziamento o di esercizio degli impianti di produzione e dei sistemi di accumulo di energia da fonti rinnovabili sono considerati di pubblica utilità, indifferibili e urgenti, pertanto soggetti al regime di autorizzazione solo nei casi previsti, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, ragionevolezza e proporzionalità, ma rispettando anche i principi di celerità, uniformità procedimentale sull'intero territorio nazionale e non aggravamento degli oneri, nonché quelli del risultato, di fiducia, buona fede e affidamento, garantendo pubblicità, trasparenza e partecipazione dei soggetti interessati e concorrenza tra operatori, mentre per assicurare una effettiva riduzione degli oneri amministrativi, le Amministrazioni e i Gestori dei pubblici servizi non possano richiedere dichiarazioni o attestazioni, né dichiarazioni, segnalazioni, comunicazioni o autorizzazioni già in possesso della Pubblica Amministrazione.

Interesse prevalente

Nella ponderazione degli interessi, gli interventi di costruzione, modifica, rifacimento, potenziamento o di esercizio degli impianti di produzione e dei sistemi di accumulo di energia da fonti rinnovabili sono qualificati di «interesse pubblico prevalente» ai sensi della Direttiva (UE) 2018/2001 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, potendo con Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri derogarsi alla disciplina generale per parti del territorio o tipi di tecnologia o di progetti nel rispetto delle priorità stabilite nel Piano Nazionale Integrato Energia e Clima PNIEC, salva la procedura di individuazione delle aree idonee prevista dal D.Lgs. 199/2021.

Attività libera

Il regime semplificato dell'attività libera riguarderà gli interventi previsti dall'Allegato A, di minori dimensioni, che non necessitano di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso, né la presentazione di alcuna comunicazione, certificazione, segnalazione o dichiarazione alle Pa competenti, con eccezione degli interventi su beni culturali o ambientali protetti o all'interno di siti della rete Natura 2000, per i quali si applica il regime della Procedura Abilitativa Semplificata ovvero con rilascio dell'autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico per gli interventi su aree o immobili sottoposti a vincolo, tranne per quelli non visibili dall'esterno e da punti vista panoramici oppure, per gli impianti fotovoltaici, se le coperture e i manti sono realizzati in materiali della tradizione locale, prevedendo la normativa che il regime della PAS si applica anche in caso di vincoli che escludono l'applicazione del regime del silenzio assenso.



PAS veloce

Il regime della Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), per gli impianti di maggior rilievo, secondo le soglie dimensionali individuate nell'elenco dell'Allegato B, riguarda gli interventi non soggetti a valutazioni ambientali, attraverso la presentazione del modello unico tramite piattaforma SUER, per aree nella legittima disponibilità del proponente, con attestazione della compatibilità degli interventi con la normativa urbanistica e edilizia vigente, gli elaborati tecnici per la connessione e il cronoprogramma di realizzazione degli interventi, con obbligo dei Comuni competenti di comunicare un espresso provvedimento di diniego entro trenta giorni dalla presentazione, decorsi i quali il titolo abilitativo si ritiene perfezionato e valido per 12 mesi per l'avvio dei progetti e tre anni per la conclusione lavori, salve le previste proroghe per integrazioni delle domande.

Autorizzazione Unica

L'ultimo regime previsto dell'Autorizzazione Unica per gli impianti più importanti, di competenza regionale o statale in base alle soglie dimensionali, per gli impianti indicati nell'Allegato C al Decreto, prevede la presentazione tramite piattaforma SUER dell'istanza autorizzatoria alla regione interessata o al MASE, unico soggetto competente per gli impianti off-shore, con presentazione degli elaborati progettuali previsti dalle normative di settore per il rilascio delle autorizzazioni e degli assensi, l'avviso al pubblico, l'asseverazione del rispetto delle previsioni in materia di installazione di impianti fotovoltaici in aree idonee, secondo un preciso regime procedimentale con tempi brevi e acceleratori, per la verifica della documentazione e la convocazione della Conferenza di Servizi e l'eventuale sottoposizione a valutazioni ambientali, in modalità sincrona e della durata massima di 120 giorni, assorbendo all'interno del provvedimento autorizzatorio unico anche il provvedimento di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o di verifica di assoggettabilità a VIA, cd «screening». L'Autorizzazione Unica concessa ha efficacia per almeno cinque anni dalla pubblicazione sul sito istituzionale dell'Amministrazione procedente e nella procedura il Testo Unico ha previsto il coinvolgimento del Ministero della Cultura (MIC) per gli interventi in aree tutelate ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ma non a valutazioni ambientali, del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) per gli impianti off-shore ed idroelettrici, e del Ministero dell'Agricoltura e della Sovranità Alimentare e delle Foreste (MASAF) per gli aspetti legati all'attività di pesca marittima.

Zone accelerate

L'articolo 12 del Testo Unico detta, in particolare, la disciplina delle cd «zone di accelerazione» omogenee per gli impianti di energia da fonti rinnovabili e quelli di stoccaggio dell'energia elettrica da FER, in linea con gli obiettivi del PNIEC, a seguito della mappatura da parte del Gestore dei Servizi Energetici (Gse) e individuate con atti di pianificazione, soggetti a VAS, da parte delle Regioni o della Presidenza del Consiglio, su proposta MASE e di concerto con il MIT, per gli impianti off-shore, prevedendo un regime ulteriormente semplificato e accelerato.

Altre norme

Il Testo Unico prevede quindi alcune norme di coordinamento per i regimi della PAS e dell'AU con la disciplina in materia di valutazioni ambientali e con il procedimento per il rilascio della concessione demaniale, laddove richiesto, insieme alla disciplina unificata delle sanzioni amministrative in materia di costruzione ed esercizio di impianti, indicando puntualmente nell'Allegato D al Decreto le norme espressamente abrogate e le disposizioni transitorie.

Censimento dell'amianto in edifici pubblici e privati

di Sergio Clarelli

L'obbligo del censimento, i materiali contenenti amianto da ricercare e da campionare e le specifiche procedure, le fasi operative del campionamento

Il Testo Unico sicurezza, D.Lgs. 81 del 9 aprile 2008, e s.m.i, recante "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", all'art. 247 designa come amianto i seguenti silicati fibrosi:

- Actinolite d'amianto;
- Grunerite d'amianto (Amosite);
- Antofillite d'amianto;
- Crisotilo;
- Crocidolite;
- Tremolite d'amianto.

È noto che l'amianto è un minerale naturale a struttura fibrosa che ha buone proprietà fonoassorbenti e termoisolanti che, unitamente all'economicità, lo hanno fatto largamente utilizzare in passato in innumerevoli applicazioni industriali, edilizie e in prodotti di consumo. Ciascuna tipologia di amianto è caratterizzata dal CAS (Chemical Abstracts Service) il quale rappresenta un numero che identifica la specifica sostanza chimica, il gruppo a cui appartiene, il tipo di minerale, il colore, la resistenza al calore, la temperatura di fusione, la flessibilità e filabilità e l'etimologia associata.

Inoltre, occorre evidenziare che la struttura fibrosa conferisce all'amianto non solo un'alta flessibilità ma anche una notevole resistenza meccanica.



Diverse sono le proprietà tecnologiche dell'amianto perché, come noto, resiste al fuoco e al calore, all'azione di agenti chimici e biologici, all'abrasione e all'usura (termica e meccanica). È facilmente filabile e può essere tessuto. È dotato inoltre di proprietà fonoassorbenti oltreché termoisolanti. Si lega facilmente con materiali da costruzione (calce, gesso, cemento) e con alcuni polimeri (gomma, PVC). Perciò l'amianto è un minerale praticamente indistruttibile, non infiammabile, molto resistente all'attacco degli acidi, flessibile, resistente alla trazione, dotato di buone capacità assorbenti, facilmente friabile.

Inoltre, le fibre di amianto, il cui diametro è misurato in μm (millimicron), sono estremamente sottili.

Ciò premesso, accertata la pericolosità dell'amianto e in attuazione di specifiche direttive europee, lo Stato Italiano con la legge 257 del 27 marzo 1992, ha dettato le *"Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto"* e per il suo smaltimento controllato. Tale legge, che, in sostanza, è una legge quadro, *«concerne l'estrazione, l'importazione, la lavorazione, l'utilizzazione, la commercializzazione, il trattamento e lo smaltimento, nel territorio nazionale, nonché l'esportazione dell'amianto e dei prodotti che lo contengono e detta norme per la dismissione dalla produzione e dal commercio, per la cessazione dell'estrazione, dell'importazione, dell'esportazione e dell'utilizzazione dell'amianto e dei prodotti che lo contengono, per la realizzazione di misure di decontaminazione e di bonifica delle aree interessate dall'inquinamento da amianto, per la ricerca finalizzata alla individuazione di materiali sostitutivi e alla riconversione produttiva e per il controllo sull'inquinamento da amianto»*.

L'obbligo del censimento amianto

In particolare, la suddetta legge prevede anche, all'art. 10, lett. I, il censimento degli edifici nei quali sono presenti materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile, con priorità per gli edifici pubblici, per i locali aperti al pubblico o di utilizzazione collettiva e per i blocchi di appartamenti.

Successivamente, il D.P.R. 8 agosto 1994, recante *"Atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni ed alle Province autonome di Trento e di Bolzano per l'adozione di piani di protezione, di decontaminazione, di smaltimento e di bonifica dell'ambiente, ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto"*, all'art. 12 *"Censimento degli edifici nei quali sono presenti materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile"*, prevede appunto il censimento degli edifici nei quali sono presenti materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile. A tal fine occorre fornire almeno i seguenti elementi informativi: dati relativi al proprietario dell'edificio, dati relativi all'edificio, dati relativi ai materiali contenenti amianto.

Inoltre, in particolare il comma 2 del medesimo articolo stabilisce che il censimento ha carattere obbligatorio e vincolante per gli edifici pubblici, per i locali aperti al pubblico e di utilizzazione collettiva e per i blocchi di appartamenti.

In diverse Regioni italiane è obbligatorio segnalare all'Organo di vigilanza e controllo (Servizio Prevenzione e Sicurezza dell'Azienda sanitaria competente per territorio) la presenza di manufatti in amianto compatto e friabile, per cui è prassi consolidata effettuare la ricerca e il censimento dell'amianto per tutte le tipologie di manufatti sospetti, in matrice sia friabile sia compatta.

I materiali contenenti amianto da ricercare

Il D.M. sanità 6 settembre 1994, recante *"Normative e metodologie tecniche di ap-*

plicazione dell'art. 6, comma 3, dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto", distingue i materiali contenenti amianto (MCA), per cui essi possono essere:

in matrice friabile, se le fibre sono libere o debolmente legate e quindi i materiali possono essere facilmente sbriciolati o ridotti in polvere con la semplice azione manuale; in matrice compatta, nel caso in cui le fibre sono fortemente legate in una matrice stabile e solida (come il cemento-amianto o il vinyl-amianto) e quindi i materiali possono essere sbriciolati o ridotti in polvere solo con l'impiego di attrezzi meccanici.

In particolare la friabilità può manifestarsi secondo le seguenti modalità:

- **Fallout:** distacco dal materiale di fibre legate debolmente, dovuto a sollecitazioni connesse a movimenti aria e/o vibrazioni strutturali;
- **Impatto:** rilascio di fibre a seguito di contatti diretti, volontari o accidentali, con il materiale;
- **Dispersione secondaria:** risollevarsi in aria di fibre, a seguito di pulizia, movimento persone e circolazione dell'aria.

La ricerca va effettuata nel rispetto di due parametri fondamentali: l'età del manufatto, in sostanza precedente al divieto introdotto in Italia dalla legge 257/1992 e in funzione delle funzioni svolte dal manufatto, tipiche dell'amianto, come descritto sopra.

Tra i **materiali compatti**, troviamo:

- il cemento amianto, denominato commercialmente "eternit", dal nome della multinazionale svizzera proprietaria in Italia di diversi stabilimenti di produzione di manufatti in cemento amianto (Casale Monferrato, Siracusa, Bagnoli Napoli), il quale è ottenuto da un impasto di cemento con amianto in ragione di circa il 15% in peso. Esso è stato utilizzato per la produzione di numerosi manufatti, come ad esempio le lastre ondulate delle coperture;
- il vinyl amianto, dato in mattonelle, a rottura netta, nelle quali la matrice che lega le fibre non è cementizia bensì resinoide. Spesso il vinyl amianto (VA) è confuso con altri materiali utilizzati per pavimentazioni, come quelli di gomma naturale o il linoleum. È bene precisare che i pavimenti posati in rotoli difficilmente contengono amianto. Il vinyl amianto è un prodotto derivante dalla miscela di resine di PVC, copolimeri, leganti inorganici, pigmenti e amianto. L'impasto veniva scaldato e, quando la miscela raggiungeva la temperatura e la plasticità desiderate, veniva sottoposto a laminazione fino allo spessore richiesto e successivamente tagliato in piastrelle. Solitamente, esse presentano adeguate durezza e resistenza alla scalfitura e inoltre presentano una frattura fragile nel senso che se vengono piegate si spezzano di netto. Il colore della superficie può essere sia uniforme sia variamente screziato.

Tra i **materiali friabili**, troviamo invece, per esempio, i ricoprimenti a spruzzo e rivestimenti isolanti le coibentazioni di tubazioni dell'impianto di riscaldamento, sia a più strati, come materiale friabile, trattato superficialmente con sigillanti, per cui al tatto si presenta duro, sia come corda, a volte al 100% di amianto, avvolta attorno al tubo. Inoltre, applicazioni industriali laddove il materiale isolante, in matrice friabile serviva ad esempio a coibentare autoclavi e così via.

Accertare la presenza di amianto rappresenta un **obbligo per il proprietario e/o il gestore delle attività di un sito** qualsiasi sia esso di proprietà privata o pubblica (terreno, fabbricato residenziale, edificio industriale, ecc.) perché solo così si può essere certi di

privilegiare la protezione delle persone e dell'ambiente, senza incorrere in esposizioni inconsapevoli al rischio amianto. Tale obbligo di accertamento va nella stessa direzione del censimento dell'amianto, previsto dalla normativa italiana, come visto sopra.

Inoltre, ai sensi del D.M. 6 settembre 1994, occorre:

- ricercare la documentazione tecnica disponibile sulla struttura, per accertare i vari tipi di materiali usati nella sua costruzione e per rintracciare, ove possibile, l'impresa costruttrice;
- ispezionare direttamente i materiali per identificare quelli friabili e potenzialmente contenenti fibre di amianto, e per riconoscere approssimativamente il tipo di materiale impiegato e le sue caratteristiche;
- verificare lo stato di conservazione dei materiali friabili e valutare le condizioni degli eventuali rivestimenti sigillanti o dei mezzi di confinamento, per ottenere una prima stima sul potenziale di rilascio di fibre nell'ambiente;
- acquisire documentazione fotografica a colori la più rappresentativa possibile del materiale da campionare, che ne evidenzia la struttura e l'ubicazione rispetto all'ambiente potenzialmente soggetto a contaminazione.

Dopo aver eseguito tali verifiche preliminari, è necessario procedere al **campionamento** propriamente detto mettendo in atto criteri e procedure atte a garantire una sufficiente rappresentatività dei campioni, ed evitando, oltre che l'esposizione dell'operatore, la contaminazione dell'ambiente circostante mediante l'adozione di appropriate procedure operative.

Ai fini della ricerca dei materiali da campionare occorre attenersi a specifiche procedure come si seguito elencate (tabella 1).

Campionamento di materiali a potenziale contenuto di amianto

- Rintracciare prioritariamente i siti di ubicazione di eventuali installazioni di materiali friabili
- Riconoscere approssimativamente il tipo di materiale impiegato e le sue caratteristiche
- Stabilire lo stato di integrità dei materiali e valutare le condizioni degli eventuali rivestimenti sigillanti, o dei mezzi di confinamento
- Valutare la friabilità dei materiali
- Adottare le precauzioni previste durante la manipolazione dei materiali contenenti amianto
- Mettere in atto i criteri e le procedure di campionamento atti a garantire una sufficiente rappresentatività dei campioni, evitando l'esposizione dell'operatore e la contaminazione dell'ambiente

Inoltre, una volta individuate le strutture sospette occorre procedere alle **fasi operative** del campionamento previa selezione dei materiali da campionare come riepilogato nella tabella 2.

Infine, ai fini del riepilogo dei dati inerenti ai materiali rinvenuti negli edifici si può fare riferimento alla "Scheda per l'accertamento della presenza di materiali contenenti amianto negli edifici", di cui Allegato 5 del D.M. sanità 6 settembre 1994, la quale prevede diverse sezioni e in essa quale devono essere indicati i vari tipi di materiali contenenti amianto, rinvenuti nel fabbricato, nonché dati qualitativi e quantitativi.

Non solo patente a crediti: le responsabilità del committente nelle attività di cantiere

di Barbara Garbelli

Può assumere anche i ruoli di coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva

Con pubblicazione della nota 9326/2024 l'Ispettorato nazionale del lavoro è intervenuto sull'apparato sanzionatorio della patente a crediti, con attenzione sia agli inadempimenti del soggetto richiedente la patente, che a quelli in capo al committente. In relazione alla figura del committente, rileva che la responsabilità di verifica del requisito della patente deve perfezionarsi solo al momento di affidamento dei lavori e non anche successivamente. Questo passaggio ha sollevato alcune discussioni, ma è in linea con le responsabilità già previste dal Dlgs 81/2008 nell'ambito delle attività in cantiere temporaneo o mobile.

Il Dlgs 81/2008, all'articolo 89, comma 1, lettera a), definisce committente «il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione. Nel caso di appalto di opera pubblica, il committente è il soggetto titolare del potere decisionale e di spesa relativo alla gestione dell'appalto». Il committente si configura, quindi, come colui che commissiona un lavoro, in funzione del diritto reale che esercita sull'immobile; qualsiasi soggetto può configurarsi come committente, dal proprietario di un immobile, all'affittuario, ad una persona giuridica oppure ancora un ente. Con un passaggio successivo, il Dlgs 81/2008, all'articolo 90, ne definisce gli obblighi e le responsabilità, unitamente a quelle di un'ulteriore figura, il responsabile dei lavori; infatti, la norma prevede innanzitutto che il committente possa optare per delegare le proprie responsabilità a un soggetto terzo, per l'appunto il responsabile dei lavori che, tuttavia, per





operare in nome e per conto del committente deve essere investito di apposita delega, unitamente a un reale potere decisionale e di spesa.

Successivamente, la definizione delle responsabilità in capo ai singoli soggetti (committente ed, eventualmente, responsabile dei lavori), in fase di progettazione dell'opera, il committente o il responsabile devono attenersi alle misure generali di tutela della salute e sicurezza sul lavoro descritte, quali - a titolo esemplificativo ma non esaustivo - la valutazione di tutti i rischi, la programmazione delle attività di prevenzione e le attività di informazione e formazione lavoratori, così come stabilito dall'articolo 15 del Dlgs 81/2008.

Inoltre, qualora siano coinvolte più imprese esecutrici, il committente (o il responsabile dei lavori) deve designare il coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (Csp) e il coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva (Cse). È cura di tali figure rispettivamente predisporre e verificare il piano di sicurezza e coordinamento (Psc) e il fascicolo tecnico dell'opera. Giova ricordare che, qualora in presenza delle competenze tecniche e dei requisiti idonei, lo stesso committente (o il responsabile dei lavori) possono assumere tali ruoli in prima persona. In presenza di Csp e Cse il committente è, inoltre, tenuto a comunicare alle imprese affidatarie, esecutrici e lavoratori autonomi i loro nominativi e trasmettere loro il Psc.

Oltre a questo primo passaggio, l'articolo 90 prevede un insieme di ulteriori adempimenti obbligatori in capo al committente, che si configurano anche in presenza di una sola impresa o di un singolo lavoratore autonomo impiegati nel cantiere temporaneo o mobile.

Nello specifico, il committente (od il responsabile dei lavori in caso di delega) è tenuto a:

- verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, di quelle esecutrici e dei lavoratori autonomi;
- richiedere alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica (DOMA), unitamente agli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate agli Istituti preposti, ovvero Inps, Inail, casse edili;
- richiedere una dichiarazione relativa all'applicazione del contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- prima dell'affidamento dei lavori, verificare l'idoneità tecnico professionale di imprese e lavoratori autonomi;
- prima dell'inizio dei lavori, trasmettere notifica preliminare agli organi preposti (Asl, Itl, Prefetto in presenza di lavori pubblici), nel rispetto delle previsioni contenute nell'allegato XII del Dlgs 81/2008.

Oltre a quanto sopra descritto, rileva che in capo al committente rimane, comunque, la responsabilità di vigilare sull'operato del soggetto nominato e, pertanto, le attività di controllo e verifica in relazione ai soggetti operanti nel cantiere temporaneo o mobile rimangono pressoché costanti.

Tuttavia, in relazione alla verifica di requisiti e documentazione dei soggetti coinvolti nel cantiere, il committente ha un obbligo di intervento iniziale; a tal proposito, le modifiche apportare all'articolo 90 dalla legge 56/2024 e l'obbligo di verifica della patente a crediti da parte del committente solo in fase di primo accesso in cantiere, risultano in linea con le previsioni precedenti. Tuttavia tale passaggio - che conferma uno sbilanciamento di responsabilità fra soggetti titolari della patente e soggetti tenuti alla verifica della stessa - potrebbe rendere meno efficace il costante rispetto dei sei requisiti collegati alla patente stessa che, ricordiamo, non si configurano solo come requisiti di accesso, ma denotano il rispetto della normativa vigente da parte del soggetto.

Il committente verifica la patente a crediti solo quando affida i lavori

di Antonella Iacopini

Non è sanzionabile se l'azienda o il lavoratore autonomo diventano irregolari successivamente

La sanzione al committente o al responsabile dei lavori per la mancata verifica del titolo abilitativo (patente a crediti, documento equivalente o attestazione Soa) nei confronti delle imprese o dei lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili trova applicazione unicamente per i lavori affidati dopo il 1° ottobre 2024. Questo uno degli importanti chiarimenti forniti dall'Ispettorato nella nota 9326/2024.

L'articolo 90, comma 9, lettera b-bis), del Dlgs 81/2008 pone a carico del committente o del responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento ad un'unica impresa o a un lavoratore autonomo, la verifica del possesso della patente o del documento equivalente da parte di quest'ultimi, anche nei casi di subappalto ovvero, per le imprese che non sono tenute al possesso della patente, dell'attestazione di qualificazione Soa. L'omessa verifica comporta la pena della sanzione amministrativa pecuniaria da 711,92 a 2.562,91 euro.

Rispetto al regime sanzionatorio, l'Ispettorato ha operato alcune importanti precisazioni.

La prima di carattere temporale. La sanzione è, infatti, applicabile unicamente nei confronti di lavori affidati dopo il 1° ottobre 2024 in quanto l'obbligo della patente è entrato in vigore da tale data e il citato articolo 90 contestualizza le verifiche del committente/responsabile dei lavori al momento dell'affidamento dei lavori. La verifica del personale ispettivo si può basare sulla data di sottoscrizione del relativo contratto di appalto o subappalto.

In altre parole, coloro che hanno affidato i lavori entro il 30 settembre senza verificare il



possesso della patente di chi opera in cantiere in forza di quell'affidamento non incorrono in alcuna sanzione.

Invece le imprese o i lavoratori autonomi presenti in cantiere, essendo comunque obbligati al possesso del titolo abilitativo, andranno incontro alla sanzione stabilita dall'articolo 27, comma 11, del Dlgs 81/2008 (10 % del valore dei lavori e, comunque, non inferiore a 6.000 euro), nel caso in cui siano trovati a operare privi di patente o documento equivalente.

Altra precisazione riguarda la quantificazione della sanzione che colpisce il committente o il responsabile dei lavori. Infatti, dal tenore letterale della norma, risulta che l'importo non è proporzionale al numero delle imprese esecutrici e/o lavoratori autonomi che operano nel cantiere rispetto alle quali non sia stato verificato il possesso del titolo abilitante, ma resta unica.

La sanzione amministrativa è soggetta alla procedura di diffida prevista dall'articolo 301-bis del Dlgs 81/2008, secondo cui il trasgressore può estinguere l'illecito amministrativo ed essere ammesso al pagamento di una somma pari alla misura minima prevista dalla legge qualora provveda a regolarizzare la propria posizione non oltre il termine assegnato dall'organo di vigilanza mediante verbale di primo accesso ispettivo.

Due le situazioni in cui il committente o il responsabile dei lavori incorrono nella sanzione. La prima, per l'omessa verifica e affidamento dei lavori a un soggetto privo del titolo abilitativo, la seconda per l'affidamento dei lavori a un soggetto in possesso di patente ma che, alla data dell'affidamento, ha un punteggio inferiore ai 15 crediti necessari per poter operare in cantiere. Nessuna sanzione, invece, nell'ipotesi in cui, solo successivamente all'affidamento, il titolo abilitativo venga meno per sospensione, revoca o decurtazione dei crediti, che scendono al di sotto dei 15. Il discrimine, anche in questo caso, è il momento dell'affidamento dei lavori sul quale il personale ispettivo deve svolgere ogni opportuno approfondimento, senza basarsi esclusivamente sulla data riportata nel contratto sottoscritto tra le parti.

Le considerazioni esposte non impegnano l'amministrazione di appartenenza

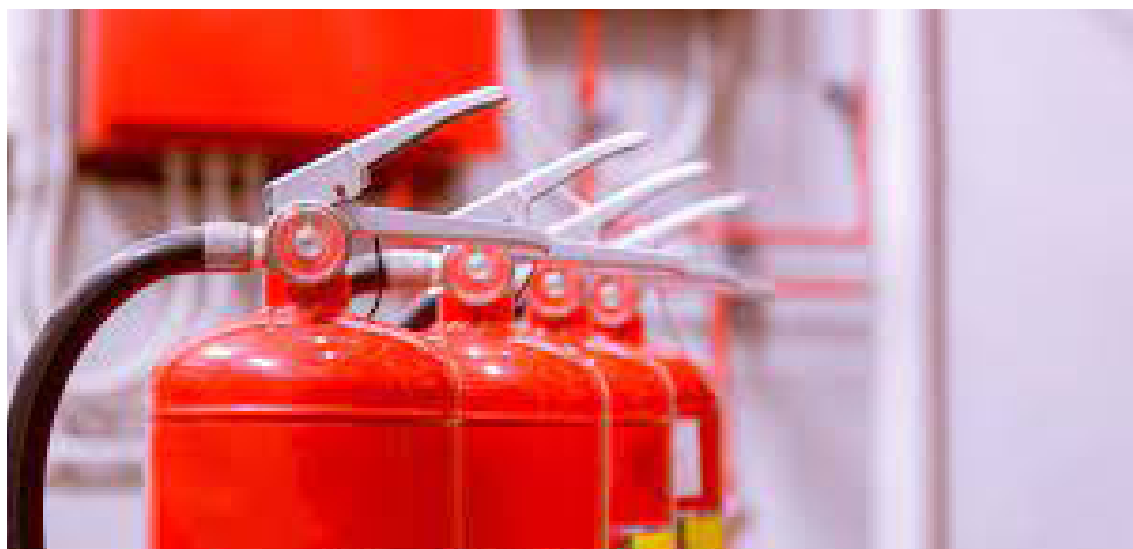
Antincendio, fine proroghe per scuole e alberghi: rischio chiusura se non in regola al 1° gennaio 2025

di Mariagrazia Barletta

Il Milleproroghe «dimentica» le scuole (dopo 27 anni di slittamenti) e gli alberghi (dopo 22 anni), ma non le gallerie ferroviarie: adempimenti per la sicurezza entro il 30 aprile 2025

Nessuna pioggia di rinvii per l'antincendio nel Milleproroghe (DI 202 del 2024) pubblicato in Gazzetta ufficiale il 27 dicembre. Assenti, in particolare, i differimenti per **scuole e alberghi**, per i quali il provvedimento di fine anno non aveva finora quasi mai mancato l'appuntamento con il rinvio annuale o biennale all'approssimarsi della scadenza dei termini per l'adeguamento antincendio. Il differimento era diventato ormai una certezza ed ha finito col mettere pressoché in standby le regole tecniche antincendio, regalando proroghe di 22 anni nel caso delle strutture ricettive e di 27 anni nel caso delle scuole. Le strutture che non hanno completato l'adeguamento dal 1° gennaio 2025 sono fuori regola e rischiano la chiusura. La questione per le scuole è delicata, visto che dall'ultimo rapporto Ecosistema scuola di Legambiente emerge che solo il 55,8% delle scuole è in regola con la prevenzione incendi, una percentuale che include anche quelle che non avendo più di 100 occupanti non sono soggette ai controlli da parte dei Vigili del Fuoco.

I termini per la messa a norma delle scuole e degli alberghi erano stati differiti, con l'ultima proroga, al 31 dicembre 2024. Termine che, per ora, non viene spostato avanti nel



tempo. Potrà, ovviamente, agire il Parlamento in sede di conversione del decreto-legge, ma, anche se ci sarà un ulteriore rinvio nei primi due mesi del nuovo anno le scuole e le strutture ricettive che non hanno completato l'adeguamento saranno comunque fuori norma. Dati i numeri delle scuole non in regola, è facile prevedere un intervento del Parlamento. Anche se, finora la certezza dell'arrivo puntuale di un differimento a fine anno ha giustificato – o nel migliore dei casi rallentato – il mancato adeguamento alle norme per la sicurezza antincendio, nate per difendere la vita delle persone, tra cui i bambini.

Vale forse la pena ricordare qualche data: le norme per le attività ricettive sono state pubblicate a maggio del 1994 e gran parte delle prescrizioni in esse contenute dovevano essere ottemperate entro cinque anni, ad eccezione delle regole sulla reazione a fuoco dei materiali, delle tende e dei materassi delle camere degli ospiti, per le quali erano concessi otto anni. Dunque, la messa a norma doveva essere completata nel 2002. Nel caso delle scuole, la regola tecnica antincendio risalente al 1992 concedeva alle strutture esistenti cinque anni per terminare la “messa a norma”, che dunque doveva concludersi nel 1997. Nel frattempo, sia per le strutture ricettive che per le scuole ci sono stati dei piani straordinari di adeguamento, sono state pubblicate norme semi-prestazionali, ben diverse dalle rigide norme prescrittive, che avrebbero dovuto facilitare e rendere meno oneroso l'adeguamento. Nonostante ciò, le proroghe sono andate avanti.

Quelli per scuole e alberghi sono i termini non rinviati più eclatanti nel campo dell'antincendio, viste le puntuali proroghe di oltre due decenni, ma non sono i soli. Spira il 31 dicembre 2024 anche la prima scadenza dell'adeguamento in tre fasi degli asili nido. Resta, inoltre, fisso al 31 dicembre 2024 il termine entro cui gli istituti e i luoghi della cultura e gli immobili tutelati in uso ai ministeri, soggetti ai controlli di prevenzione incendi, avrebbero dovuto mettere in atto delle misure di sicurezza cosiddette «equivalenti», ossia alternative alle misure normative vigenti ma comunque in grado di assicurare lo stesso livello di sicurezza antincendio che sarebbe stato raggiunto ottemperando alla prescrizione non rispettata. L'obbligo era stato sancito dalla legge di Bilancio 2019 nell'ambito di un piano di “messa a norma” dei luoghi della cultura, le cui tempistiche dovevano essere scandite da uno o più decreti interministeriali (mai emanati).

Una proroga nel campo della sicurezza c'è e riguarda le **gallerie ferroviarie**. Il decreto Milleproroghe pubblicato in “Gazzetta” ha differito di un altro anno le scadenze fissate dal decreto del ministero dei Trasporti 28 ottobre 2005. Il rinvio, già concesso dai Milleproroghe 2021 e 2024, ha fatto slittare il termine per l'adeguamento al 30 aprile 2025. I rinvii dei termini riguardano: il rispetto dei criteri di sicurezza cui deve rispondere il materiale rotabile circolante sulle infrastrutture ferroviarie; l'elaborazione di un cronoprogramma, a carico del gestore, per la realizzazione delle misure di sicurezza, nonché la conclusione dei lavori di adeguamento alle misure contenute nel Dm del Mit. Lavori che secondo le prescrizioni originarie avrebbero dovuto essere ultimati entro 15 anni dall'entrata in vigore del Dm, ossia entro l'8 aprile 2021.

Scatta l'aumento dei contributi per gli avvocati e i geometri

di Valeria Uva

Debutta la riforma della previdenza di Cassa forense con il passaggio al sistema contributivo e la revisione dei versamenti. Sale dal 18 al 20% l'aliquota per i tecnici, previste agevolazioni per i medici

Con il nuovo anno sono scattate diverse novità sul fronte della previdenza per alcune categorie di professionisti. La più importante è sicuramente la riforma di Cassa forense, che comporta il passaggio, da quest'anno, per tutti gli avvocati al sistema contributivo. Ma novità e ritocchi riguardano anche i geometri e i medici liberi professionisti. E, in prospettiva, anche i ragionieri. Ogni categoria fa storia a sé, perché le Casse di previdenza private godono di piena autonomia finanziaria e decisionale. E le pensioni sono interamente a carico degli iscritti.

Gli avvocati

È una riforma di sistema quella partita il 1° gennaio per gli avvocati. Necessaria per garantire la sostenibilità finanziaria trentennale, minacciata da diversi fattori: il progressivo invecchiamento della platea, una tendenza leggera, ma costante, alla diminuzione degli iscritti attivi che fa peggiorare il rapporto attivi/pensionati e un gran numero di iscritti con redditi decisamente contenuti. Basti pensare che il 70% dei 237mila avvocati attivi dichiara meno di 35mila euro.

Il primo effetto della riforma è il passaggio al metodo di calcolo della pensione contributivo pro rata: tutti i versamenti effettuati fino al 2024 saranno rivalutati con il meto-



do retributivo, quelli successivi con il contributivo. Chi si iscrive da quest'anno riceverà una pensione interamente contributiva. Mentre non cambiano i requisiti di accesso alle prestazioni per i vecchi iscritti (vecchiaia a 70 anni con 35 di contribuzione o anzianità a 62 con almeno 40 anni di contribuzione), per i nuovi la pensione potrà essere ottenuta a 70 anni con almeno cinque anni di contributi o a 65 anni con almeno 35 anni di contributi versati e un importo pari al trattamento minimo vigente nell'anno.

Sempre dal 2025 scatta un progressivo innalzamento delle aliquote: il contributo soggettivo passa dal 15 al 16% per salire al 17% nel 2026 e al 18% nel 2027. I pensionati attivi pagheranno il 12% (contro il vecchio 7,5%), ma beneficeranno di una retrocessione triennale pari al 6 per cento.

La manovra si completa con alcune agevolazioni per i redditi più bassi e per i giovani. Fino a un reddito di 17.190 euro si versa solo il contributo minimo soggettivo che scende da 3.355 a 2.750 euro e il minimo integrativo che passa da 850 a 350 euro. I neoiscritti under 35, invece, verseranno la metà dei contributi minimi per i primi sei anni, ma si vedranno riconosciuto l'anno intero ai fini dell'anzianità.

I geometri

La "manovrina" di Cassa geometri, varata a giugno, è appena stata resa ufficiale dalla pubblicazione sulla Gazzetta del 30 dicembre del comunicato del Lavoro con cui si dà notizia dell'approvazione. Anche per i geometri l'aliquota del contributo minimo soggettivo cresce: dal 18 al 20% nel 2025 e nel 2026 e al 22% dal 2027. Mentre il versamento minimo per chi resta al di sotto dei 18mila euro di reddito annuo sale da 3.680 a 4.205 euro per il 2025 e 2026, e a 4.715 dal 2027. Per questi professionisti tecnici la spinta agli aumenti deriva da una valutazione sull'adeguatezza delle pensioni future. «Abbiamo pensato ai giovani – spiega il presidente della Cassa, Diego Buono – già ora la pensione media è di 18mila euro, ma con una buona quota di retributivo».

Dal 2010 la Cassa è passata al calcolo contributivo. «Senza correttivi, chi è entrato da quella data rischia di trovarsi con un assegno ancora più basso – aggiunge Buono – e noi abbiamo il dovere costituzionale di garantire pensioni adeguate». Già dallo scorso anno il contributo integrativo minimo è stato innalzato a 1.840 euro «ma ne retrocediamo il 60% sui montanti», conclude Buono.

I ragionieri

Anche la Cassa dei ragionieri ha approvato una riforma che prevede un aumento dal 15 al 16% del contributo soggettivo nel primo anno per arrivare al 18% dal terzo anno. Ma la delibera deve ancora essere vagliata dai ministeri vigilanti quindi la decorrenza non è ancora fissata.

I medici

Per i medici liberi professionisti nel 2025 sale a 9.691 euro la fascia di esenzione dalla cosiddetta quota B (il contributo per i professionisti) per gli iscritti che pagano a Enpam la Quota A (il contributo universale) per intero.

Sale però da 130mila a 140mila euro la soglia di reddito oltre la quale si paga solo l'1% di contribuzione (retrocesso a metà). Restano invariate le aliquote contributive.

Quali aiuti per la Cer che installa il fotovoltaico

di Pierpaolo Masciocchi

La comunità energetica può fruire della detrazione Irpef al 50% e della tariffa incentivante ad hoc. Escluso il contributo in conto capitale

Domanda

Vorrei sapere se l'acquisto di un impianto fotovoltaico da parte di una comunità energetica può fruire della detrazione Irpef per il recupero edilizio, e se anche la struttura che lo sorregge, di nuova costruzione, può essere agevolata.

Risposta

Una comunità energetica - costituita sotto forma di piccola società o società di persone (e non come società di capitali) - può fruire della detrazione Irpef al 50% e, al contempo, beneficiare della tariffa incentivante per le Cer (comunità di energia rinnovabile), di cui al decreto del ministero dell'Ambiente e della sicurezza energetica 7 dicembre 2023, n. 414, ma non del contributo in conto capitale, di cui al provvedimento medesimo. Lo stesso vale per le opere attinenti.

A pagina 15 delle «Regole operative per l'accesso al servizio per l'autoconsumo diffuso e al contributo Pnrr» del Gestore dei servizi energetici (Gse), emanate il 23 febbraio 2024, viene specificato che la tariffa incentivante è cumulabile con:

1. altri contributi in conto capitale, di intensità non superiore al 40 per cento;
2. altre forme di sostegno pubblico che costituiscono un regime di aiuto di Stato diverso dal conto capitale, purché l'equivalente sovvenzione per kW non superi il 40% del costo di investimento di riferimento massimo espresso in €/kW;
3. i contributi erogati a copertura dei soli costi sostenuti per gli studi di prefattibilità e le spese necessarie per attività preliminari allo sviluppo dei progetti, incluse le spese necessarie alla costituzione delle configurazioni, senza decurtazione;
4. altre forme di sostegno che non costituiscono "Aiuto di Stato";
5. le detrazioni fiscali con aliquote ordinarie (articolo 16-bis, comma 1, lettera h, del



Tuir, Dpr 917/1986), ossia interventi di realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia). Si evidenzia che, in questo caso, la tariffa non viene decurtata (come solitamente avviene nei casi di cumulo degli incentivi - si veda l'allegato 1 al decreto - per assicurare che l'intensità dell'aiuto sia congrua all'entità dell'investimento, in osservanza della disciplina sugli Aiuti di Stato).

Diversamente, come specificato a pagina 52 del citato documento del Gse, il contributo in conto capitale - sempre previsto per le Cer a norma del decreto ministeriale 414/2023 (e riguardante i Comuni fino a cinquemila abitanti) - è non cumulabile con le detrazioni fiscali con aliquote ordinarie. Queste disposizioni sono anche precisate nella faq (risposta a domanda frequente) 23 del Gse, ove viene specificato che «è invece possibile ottenere la tariffa incentivante nel caso si sia fruito delle detrazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie (previste dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917). Tali impianti però non possono accedere ad altri contributi in conto capitale, compreso quello previsto dal Pnrr». Inoltre, stante l'elenco delle spese ammissibili all'incentivo alle Cer (appendice E delle regole Gse), sembrerebbero ammesse anche opere componenti, inverter, strutture per il montaggio, componentistica elettrica, opere edili strettamente necessarie eccetera.

Per quanto riguarda l'assoggettabilità all'Irpef, come accennato in premessa, dipende dalla forma giuridica della Cer: se viene costituita sotto forma di società di persone (e, quindi, non come società di capitali), si ritiene che possa essere soggetto Irpef, poiché questo tipo di forma giuridica prevede che i soci siano tassati direttamente sui redditi prodotti dalla società. Ma quello che più rileva ai fini delle detrazioni è chi sostiene materialmente l'investimento dell'impianto. Quest'ultimo, infatti, potrebbe essere realizzato sia dalla Cer sia da altri soggetti (piccole società, condomini, persone fisiche eccetera) che possono essere sia membri della Cer sia soggetti terzi, il cui reddito è imponibile Irpef, e che decidono di realizzare l'impianto, avvalendosi delle detrazioni, e di metterlo a disposizione della Cer.

