

Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese

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

CTU: LA CONSULTA
BOCCIA LA DISTINZIONE
DEGLI IMPORTI
A VACAZIONE

IL RADON
E LE AREE PRIORITARIE:
UNO STRUMENTO
DI PREVENZIONE

GEOMETRI LAUREATI:
DISCIPLINA, REQUISITI
E PERCORSI FORMATIVI
NELLA NORMATIVA ITALIANA



Newsletter di approfondimento

Realizzata in collaborazione
con 24 Ore Professionale

EDITORIALE

PROPOSITI PER IL 2025 ... A CHE PUNTO SIAMO?

3

NEWS DAL COLLEGIO

Lo Sportello Committente

4

Professione del Geometra, il Collegio lancia un bando di concorso per le Scuole Secondarie di 1° grado della Provincia di Varese

5

NEWS E APPROFONDIMENTI

a cura di 24 Ore Professionale

PROFESSIONE CTU

CTU: la Consulta boccia la distinzione degli importi a vacanza

9

EDILIZIA E URBANISTICA

Edilizia: le proposte al ministero di ingegneri, architetti e geometri

12

Stato legittimo e certificato di abitabilità: primi scontri tra giurisprudenza e Mit

14

Il Salva Casa apre nuove possibilità per il recupero dei sottotetti, ma con quali limiti?

16

L'accertamento di conformità riformato dal DI Casa non è retroattivo

20

Per il Comune anche la pedana ha bisogno del permesso

22

BONUS EDILIZI

Cila superbbonus, obbligo di soccorso per il Comune

24

Bonus casa con un ricco dossier da conservare

26

EFFICIENZA ENERGETICA

Stop agli incentivi generalizzati: in arrivo un testo unico per l'edilizia sostenibile

28

CATASTO

Superbonus e catasto, partono a fine mese le prime 10mila lettere

30

Il tecnico dovrà valutare la combinazione degli interventi

32

L'incomprensibile non retroattività delle variazioni catastali proposte dai contribuenti

34

CONDOMINIO

No alle vetrate panoramiche se deturpano le linee architettoniche del condominio

39

AMBIENTE

Milleproroghe 2025, le novità ambientali

44

Il radon e le aree prioritarie: uno strumento di prevenzione

48

SICUREZZA NEL CANTIERE

Cantieri, senza patente a crediti sanzioni a imprese e committenti

56

PROFESSIONE

Geometri laureati: disciplina, requisiti e percorsi formativi nella normativa italiana

58

Lavori non eseguiti ma la parcella al tecnico va pagata

62

IL QUESITO

Bonus edilizi: ecco quando il miglioramento energetico causa la variazione catastale

64



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 marzo 2025

24ORE
PROFESSIONALE



PROPOSITI PER IL 2025 ... A CHE PUNTO SIAMO?

Cari Colleghi e Colleghe,

a che punto siamo con i buoni propositi e nuovi progetti di cui ho parlato nell'editoriale dello scorso numero? Facciamo una breve analisi.

Il Collegio sta organizzando corsi di deontologia nelle zone territoriali della Provincia. Dopo Gerenzano e Luino sono in fase di calendarizzazione altri eventi simili. Ma non si tratta solo di mera formazione bensì un'opportunità di confronto tra Colleghi, infatti al termine dell'evento i Consiglieri Provinciali saranno a disposizione degli iscritti. Il Gruppo di Lavoro "Scuola" ha elaborato un bando di concorso rivolto agli studenti delle scuole secondarie di 1° grado della provincia di Varese che vuole invitare i ragazzi

a realizzare un progetto attinente la professione del geometra, con l'intento di stimolare la creatività e l'interesse verso questa figura professionale fondamentale. A tal proposito voglio ringraziare il Dirigente dell'Ufficio Territoriale Scolastico di Varese Giuseppe Carcano per la preziosa collaborazione nel veicolare il bando a tutti gli Istituti e il Sindaco del Comune di Varese Davide Galimberti per la disponibilità ad organizzare una conferenza stampa alla presenza delle testate locali. Rimando alle pagine successive per un ulteriore approfondimento.

Per quanto riguarda la formazione anticipo che martedì 20 maggio 2025 presso Villa Cagnola di Gazzada Schianno (VA) si terrà la giornata GeoMeeting, il cui programma è in fase di definizione. Dopo mesi di corsi online finalmente sta ripartendo la formazione in presenza, oltre ai sopra citati corsi di deontologia e ad alcuni seminari, ad aprile presso la sede del Collegio prenderà il via il corso di aggiornamento di coordinatori per la sicurezza di 40 ore.

E a proposito di sicurezza il 28 febbraio 2025 ha aperto lo Sportello Committente: un servizio gratuito, online e a disposizione di tutti. Sarà uno strumento utile a garantire al committente e ai consulenti le informazioni necessarie per la sicurezza nei cantieri. Nelle pagine successive troverete un articolo ad hoc.

Per cui tornando al quesito iniziale, sono fiera di poter dire che questo Consiglio sta portando avanti quanto promesso.

Buona lettura!

Buona lettura!

Il Presidente

Geom. Claudia Caravati

Lo Sportello Committente

Uno strumento innovativo per la sicurezza in cantiere

Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati apre allo **Sportello Committente**, uno strumento pensato per garantire al committente informazioni chiare, tempestive e immediate sulla sicurezza in cantiere. Tutto è nato nel 2010, quando su iniziativa di Federcoordinatori è stato aperto il primo sportello fisico presso gli uffici tecnici comunali di Varese.

Non è stato semplice: gli orari di apertura non sempre coincidevano con le disponibilità dei volontari, ma grazie alla collaborazione con diverse amministrazioni, il progetto ha preso forma e si è evoluto.

Oggi, dopo 15 anni di impegno, è stato fatto un ulteriore passo avanti e il **28 febbraio 2025** lo **Sportello Committente** è diventato **Online, Gratuito** e accessibile a tutti: cittadini, committenti e professionisti e consultabile anche dal sito del Collegio.

A cosa serve lo Sportello Online?

Lo sportello è pensato per supportare il committente, o il suo consulente, nella gestione degli obblighi legati alla sicurezza in cantiere, in linea con il **Decreto 81**. Attraverso un processo semplice e intuitivo, è possibile ottenere informazioni chiare e dettagliate, sui compiti e le responsabilità di chi deve fare dei lavori edili.

Come funziona?

1. Inserisci la tua email: non serve registrazione, basta un indirizzo email per ricevere il documento riepilogativo.
2. Identifichi te: scegli il tuo ruolo (committente, responsabile dei lavori, progettista, ecc.).
3. Rispondi alle domande: abbiamo semplificato il linguaggio grazie all'aiuto dell'intelligenza artificiale, per rendere tutto comprensibile e accessibile.
4. Ricevi il report: un documento dettagliato con tutte le informazioni necessarie, inclusa una bozza di incarico per il responsabile dei lavori.

Perché utilizzarlo?

Lo Sportello Committente Online è già un successo: in pochi giorni ha superato le **1.000 ricerche**. È uno strumento pensato per essere semplice, veloce e soprattutto utile.

Il nostro invito per colleghi, cittadini e professionisti? Provatelo, divulgatelo, parlatene, passate parola. Non costa nulla e non ci sono rischi: potete fare tutte le prove che volete, ma se le domande sono mirate, il sistema vi fornirà risposte precise e affidabili. Noi del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati ci crediamo, così come hanno fatto dal 2010 il **Presidente della Repubblica Giorgio Napolitano**, che ha conferito la sua medaglia di riconoscimento, e diverse regioni, tra cui **Lombardia, Trentino Alto Adige, Campania ed Emilia Romagna**. Anche comuni come Varese, Cantù e Busto Arsizio hanno aderito con entusiasmo, contribuendo alla diffusione del servizio.

Professione del Geometra, il Collegio lancia un bando di concorso per le Scuole Secondarie di 1° grado della Provincia di Varese



Lo scorso 18 marzo 2025 si è tenuta presso il Comune di Varese la conferenza stampa per il lancio del **bando di concorso** organizzato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese, **che si rivolge agli studenti delle scuole secondarie di 1° grado della provincia di Varese** e che invita i ragazzi a realizzare un progetto attinente la professione del geometra, con l'intento di stimolare la creatività e l'interesse verso questa figura professionale fondamentale. Durante l'incontro sono intervenuti il Sindaco di Varese **Avv. Davide Galimberti**, il Presidente del Collegio **Geom. Claudia Caravati**, il Tesoriere del Collegio, nonché Referente del Gruppo di Lavoro "Scuola", **Geom. Matteo Frascini** e il Consigliere Nazionale **Geom. Michele Specchio**, in qualità di Componente della Commissione Istruzione Scuola e Università del CNGeGL.

"Desidero ringraziare sia il Dirigente dell'Ufficio Territoriale Scolastico di Varese **Dr. Giuseppe Carcano** per la preziosa collaborazione e la disponibilità nel veicolare il bando a tutti gli Istituti, sia il Gruppo di Lavoro 'Scuola' del Collegio per l'impegno e l'entusiasmo manifestati durante l'ideazione e la stesura del testo" ha dichiarato il Presidente del Collegio Geom. Caravati "Questo progetto è un'occasione per promuovere la cultura della professione del geometra tra i giovani e per rafforzare il legame tra le scuole e il mondo professionale".

Per saperne di più o per iscriversi al bando di concorso è possibile contattare la Segreteria al nr. 0332 232122
o tramite email all'indirizzo amministrazione@collegio.geometri.va.it
mentre per visualizzare il bando cliccare [QUI](#)



con il patrocinio di



**BANDO DI CONCORSO RIVOLTO ALLE
SCUOLE SECONDARIE DI PRIMO GRADO DELLA PROVINCIA DI VARESE
PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO ATTINENTE LA PROFESSIONE DEL GEOMETRA**

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese bandisce un concorso per la realizzazione di un progetto attinente la professione del Geometra. Il concorso è rivolto a tutte le scuole secondarie di primo grado della Provincia di Varese, al fine di incoraggiare la creatività degli studenti e promuovere la professione del Geometra.

OBIETTIVO DEL CONCORSO

L'obiettivo del concorso è quello di realizzare un progetto che descriva e racconti la professione del geometra.

REQUISITI DEL PROGETTO

Il progetto dovrà essere inedito e dovrà esprimere i valori, la competenza e la professionalità del Geometra, creando una rappresentazione visiva, moderna e facilmente riconoscibile.

La scelta della tipologia di progetto sarà a discrezione della Scuola e dei Docenti di riferimento.

A supporto si riporta in calce un elenco con alcuni esempi pratici per la realizzazione del progetto.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La partecipazione è GRATUITA e aperta alle classi seconde dell'anno scolastico 2024/2025 di tutte le scuole secondarie di primo grado della provincia. Le Scuole interessate dovranno comunicare al Collegio la propria adesione e consegnare i progetti entro il 30 novembre 2025, presso la sede del Collegio oppure, ove possibile, all'indirizzo di posta elettronica certificata collegio.varese@geopec.it

Premettendo che ogni Scuola potrà presentare al massimo 3 progetti, la modalità di partecipazione al concorso è a discrezione dell'Istituto e dei Docenti di riferimento, scegliendo se realizzare elaborati di gruppo oppure da singoli studenti.

VALUTAZIONE E PREMI

Le proposte verranno valutate da una Commissione composta dai Componenti del Gruppo di Lavoro Scuola del Collegio Geometri unitamente al Consiglio Direttivo. I criteri di valutazione includono attinenza con la professione di Geometra, originalità, modernità, qualità grafica, difficoltà e capacità nel descrivere il ruolo del geometra nella società.

PREMI PER LE SCUOLE VINCITRICI

- 1' classificato: euro 1.000,00
- 2' classificato: euro 500,00
- 3' classificato: euro 300,00

I premi saranno conferiti alle Scuole vincitrici tramite donazione di materiali didattici o altro a seconda delle necessità concordate con gli Istituti.

Decretato il vincitore, il progetto potrà essere utilizzato o esposto in occasione di eventi promozionali organizzati sia dal Collegio Geometri e GL di Varese sia dalla Scuola con reciproco assenso all'utilizzo.

Via San Michele, 2/B - 21100 Varese (VA)
Tel: 0332 232.122 - Fax: 0332 232.341
www.collegio.geometri.va.it - E-mail sede@collegio.geometri.va.it
C.F. 80009700123 - PEC collegio.varese@geopec.it





con il patrocinio di



ALCUNI ESEMPI PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

- Creazione di un modello in scala: plastico di un cantiere o di un edificio
- Realizzazione di un cartellone o fumetto: geometri al lavoro, droni, riunione
- Video: simulazione di una riunione o di un corso di formazione
- Stesura di un racconto: raccontare quale potrebbe essere una giornata tipo del geometra o redigere un ipotetico verbale di un'assemblea di condominio
N.B. Il racconto può essere anche in lingua straniera
- Presentazione di slides: creare una presentazione sulla figura del Geometra (chi è? cosa fa? i settori in cui è specializzato? che scuola ha frequentato?)
- Inventare un volantino pubblicitario (p.e.: pannelli fotovoltaici, pavimentazione, serramenti o materiali da costruzione)

Quanto sopra è a titolo meramente esemplificativo

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Per ulteriori informazioni, è possibile contattare il Collegio Geometri e GL di Varese all'indirizzo email amministrazione@collegio.geometri.va.it o telefonare al numero 0332 232122, chiedendo del Sig. Marco Biondani.

Via San Michele, 2/B - 21100 Varese (VA)
Tel: 0332 232.122 - Fax: 0332 232.341
www.collegio.geometri.va.it - E-mail sede@collegio.geometri.va.it
C.F. 80009700123 - PEC collegio.varese@geopec.it



NEWS | E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE



CTU: la Consulta boccia la distinzione degli importi a vacanza

di Paolo Frediani

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

Con la sentenza n.16/2025, la Corte ha dichiarato "l'illegittimità costituzionale dell'art. 4, secondo comma, della legge 319 dell'8 luglio 1980 (Compensi spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni seguite a richiesta dell'autorità giudiziaria) nella parte in cui, per le vacanze successive alla prima, dispone la liquidazione di un onorario inferiore a quello stabilito per la prima vacanza." In buona sostanza, dopo ben 45 anni di vigenza della norma che le aveva istituite (Legge 319/1980), le vacanze seguenti alla prima pari ad € 8,15 cadauna sono ritenute contrarie ai principi costituzionali poiché "irragionevoli". Che cosa accade adesso e come debbono comportarsi i consulenti tecnici di ufficio, periti e esperti stimatori?

Non senza sorpresa la Corte Costituzionale, dopo ben 45 anni dall'entrata in vigore della legge 319 dell'8 luglio 1980 (Compensi spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite a richiesta dell'autorità giudiziaria), è intervenuta sulla misura delle vacanze.

In buona sostanza la Corte, con la sentenza n.16/2025 depositata in 10 febbraio 2025, ha stabilito, nel caso di compensi a tempo per l'attività prestata dagli ausiliari del giudice, il sistema di calcolo basato sulla vacanza, unità di misura pari a due ore di impegno del professionista, non può distinguere tra la prima vacanza e quelle successive.

A memoria ricordiamo infatti che il sistema delle vacanze era stato istituito dall'art. 4 della legge 319/1980, unico articolo rimasto vigente della norma successivamente abrogata dal D.P.R. 115 del 30 maggio 2002 (Testo Unico in materia di spese di giustizia). La misura era stata poi aggiornata a € 8,15 con l'art. 1 del D.M. 182 del 30 maggio 2002. La questione è stata sollevata, in riferimento agli artt. 3 e 111 della Costituzione, dal Tribunale ordinario di Firenze, che aveva censurato la norma perché l'entità «irrisoria» degli attuali onorari darebbe luogo ad un assetto normativo che sacrifica il diritto all'adeguata remunerazione del professionista e lede la garanzia dell'equo processo, non assicurando a tal fine la qualità minima della prestazione dell'ausiliare.

Secondo la decisione della Corte la previsione normativa in oggetto è manifestamente irragionevole, in quanto impone una diversificazione dei compensi legati al susseguirsi delle vacanze, peraltro già scarsamente remunerate, in un quadro di ormai sistematica omissione dell'onere di adeguamento periodico dei compensi. Lo "scarto significativo" tra la prima vacanza e le successive – osserva la Corte – accentua l'assoluta sproporzione tra l'entità del compenso da riconoscersi all'ausiliare e il valore della sua prestazione, pur nel legittimo scopo perseguito di contenimento dei costi del processo. La Corte ha anche sottolineato che l'istituto della vacanza in realtà non è più normato, nella novellata disciplina degli onorari a tempo, di cui al D.P.R. 115/2002, ormai interamente affidata, insieme a quella degli onorari fissi e variabili, alla previsione tabellare. Ed infatti per il sistema delle vacanze si continuava a far riferimento all'art. 4 unico articolo rimasto in vigore della legge 319/1980.

A memoria in quell'articolo, recante titolo "Onorari commisurati al tempo", al comma 2 (quello interessato dall'intervento in parola) si indica *"La vacanza è di due ore. L'onorario per la prima vacanza è di L. 10.000* e per ciascuna delle successive è di L. 5.000*." (* misure aggiornate poi come ricordato dal Decreto Ministeriale 30 maggio 2002 n.182)* Ed ancora giova ricordare che l'impianto normativo dell'intera disciplina in materia di tariffe spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite a richiesta dell'autorità giudiziaria è risalente alla legge 319 del 1980, norma – come già osservato – pressoché totalmente abrogata dal Testo Unico delle Spese di Giustizia (D.P.R. 115/2002 e all' approvazione delle tabelle della misura degli onorari (D.P.R. 820/1983); a questi provvedimenti sono poi seguiti decreti di solo aggiornamento degli onorari. Vale anche ricordare che in tutti questi anni mai il legislatore, seppur sollecitato e rimproverato dell'inerzia dalla stessa Corte, ha provveduto al previsto adeguamento triennale ISTAT.

Tale quadro d'insieme ha portato i consulenti in tutti questi anni ad operare con tariffe gravemente inadeguate, incomplete e fortemente penalizzanti in piena contraddizione con la centralità nel frattempo assunta dall'ausiliario nei processi.

Nel dicembre 2023 il Ministero ha assunto la decisione di costituire una commissione speciale per la rideterminazione delle tariffe, commissione che conclude i lavori in questi giorni e di cui attendiamo i risultati anche se val la pena sin d'ora osservare che le condizioni generali erano tali dal giustificare, a dire il vero, la definizione di un nuovo impianto normativo piuttosto che una mera rideterminazione tariffaria.

Alla luce di quanto sopra, la domanda che molti consulenti tecnici, periti e esperti stimatori hanno posto: **che cosa accade adesso?**

Come dobbiamo regolarci?

Al momento quello che possiamo osservare e analizzare è:

- in primo luogo dobbiamo osservare che ci troviamo in presen-

za di un c.d. “vuoto normativo” poiché è stato dichiarato illegittimo il comma 2 nella parte che normava la distinzione della misura delle vacanze tra la prima e le seguenti;

- in secondo luogo (in diretta conseguenza di quanto appena osservato) non potranno più applicarsi le vacanze come previste dall'art.4, comma 2 della Legge 319/80 ossia con la prima ad euro 14,68 e le seguenti ad euro 8.15. Alla luce di ciò pare piuttosto evidente e legittimo proprio per la “ratio” contenuta nella decisione in parola, in questa fase di “vuoto normativo”, applicare tutte le vacanze con importo pari “alla prima” ossia di €.14,68. Sarà poi al giudice che liquiderà il compenso, a cui è rimessa la responsabilità della liquidazione, valutare ed interpretare tale proposta e motivare l'eventuale rifiuto. Ma dai segnali già pervenuti dai diversi Tribunali l'indirizzo (come ovvio, si aggiunga) è quello di liquidare le vacanze nella misura (a questo punto unica) corrispondente alla prima ossia di €. 14,68;
- in terzo luogo certamente la Commissione Ministeriale istituita dal Ministero della Giustizia nel dicembre 2023 per la rideterminazione dei compensi degli ausiliari giudiziari di cui attendiamo l'esito dei lavori, nella sua proposta dovrà tenere conto di tale deciso intervento e perciò prevedere un importo unico per le vacanze, magari orarie e non più di due ore se la fonte normativa adottata consentirà la modifica dell'articolo della legge 319/1980.

Pertanto, allo stato e in attesa dell'intervento ministeriale di rideterminazione delle tariffe, il calcolo delle vacanze avverrà con misura unitaria pari a quella vigente contenuta nell'art. 1 del D.M. 182 del 30 maggio 2002, ossia €. 14,68, fermo restando che le vacanze debbono utilizzarsi esclusivamente ove non possibile calcolare il compenso con le tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002.

Altra domanda che alcuni consulenti tecnici, periti e esperti stimatori hanno posto:

E' possibile in qualche modo “recuperare” il pregresso?

Dal momento che i decreti di liquidazione emessi dal magistrato, se non opposti nei termini di legge (art.170 del D.P.R. 115/2002), si consolidano ed esauriscono i loro effetti con la riscossione delle somme, giova su tutto il resto ricordare che le sentenze recante giudizi di incostituzionalità di norme non sono retroattive.

In conclusione, anche sul punto delle vacanze come per tutto il resto dell'assetto delle tariffe in commento non resta che attendere i prossimi sviluppi con l'intervento recante la loro rideterminazione che auspichiamo sia pubblicato a breve. Inutile nascondere che molte sono le attese nella comunità dei consulenti tecnici che – a parere di chi scrive – resteranno in gran parte deluse a causa delle problematiche ben più profonde che permarranno poiché non oggetto di alcun intervento riformatore.



Edilizia: le proposte al ministero di ingegneri, architetti e geometri

di Redazione

Il ministro delle infrastrutture e dei trasporti, come anticipato nel corso della quarta riunione del tavolo Piano casa, ha indetto una consultazione allo scopo di acquisire dagli operatori del settore contributi concreti per il riordino e la semplificazione della disciplina in materia di edilizia e costruzioni. A questo scopo ha predisposto un'apposita piattaforma per l'inserimento dei contributi.

Il Consiglio nazionale degli ingegneri, il Consiglio nazionale degli architetti e quello dei geometri e geometri laureati, in considerazione dell'importanza della materia e della necessità di giungere all'elaborazione di un nuovo Testo unico delle costruzioni, hanno lavorato congiuntamente per sottoporre al ministero una serie di proposte.

Le categorie di intervento

Il primo punto è relativo al riordino e alla revisione delle tipologie di intervento edilizio: la declinazione delle categorie di intervento deve dare priorità all'attenzione nei confronti del costruito, nel quadro dei principi della sostenibilità. Segue la razionalizzazione dei titoli abilitativi relativi a ciascuna delle tipologie di intervento edilizio, che dovrà basarsi sulla riduzione dei titoli edilizi.

C'è poi la definizione delle diverse tipologie di difformità che va formulata nell'ottica di una massima semplificazione e chiarezza interpretativa, che può essere raggiunta con due sole tipologie ben demarcate, la parziale difformità e la totale difformità. Così come per i titoli edilizi, le difformità dovranno divenire norme di principio, uniche e valide sull'intero territorio nazionale. Quanto allo stato legittimo immobiliare e relativi



titoli legittimanti, esso deve espressamente prevedere, oltre ai titoli rilasciati, quelli divenuti efficaci anche in assenza di una diretta verifica degli uffici comunali, a condizione che siano maturate le condizioni di cui all'articolo 21-novies della legge 241/1990.

Semplificazione pratiche strutturali

Sulle norme tecniche delle costruzioni (Ntc) si rileva che il Dpr 380/2001 fu promulgato anteriormente all'emanazione delle Ntc 2018, pertanto il Testo unico deve recepire i principi generali, i criteri di pianificazione, progettazione, realizzazione e gestione delle opere strutturali da esse derivanti. Importante l'introduzione della definizione del livello di affidabilità di una costruzione in relazione al livello di rischio. Occorre semplificare le pratiche strutturali: rendendole digitalizzate e unificate in tutta Italia con modelli procedurali standard. Analoga definizione, da avere in modo univoco in tutta Italia, deve esserci sulla classificazione degli interventi rilevanti e non dal punto di vista strutturale.

Snellimento procedure amministrative

Per quanto riguarda la digitalizzazione delle procedure, l'istituzione dell'anagrafe e Fascicolo digitale delle costruzioni si considera la costituzione dello Sportello unico comunale una misura essenziale per lo snellimento delle procedure amministrative. Inoltre, è considerata essenziale l'istituzione dell'anagrafe delle costruzioni per opere pubbliche e private e l'introduzione del fascicolo digitale della costruzione con la raccolta di tutte le informazioni relative al fabbricato.

In tema di responsabilità dei soggetti professionali si chiede, in analogia e a rafforzare quanto indicato dalla legge sull'equo compenso, che il termine di prescrizione per l'esercizio dell'azione di responsabilità professionale debba decorrere dal giorno del compimento della prestazione da parte del professionista ed esaurirsi nei 10 anni successivi. Sulla sostenibilità delle costruzioni la nuova normativa edilizia deve prevedere il rispetto di criteri legati all'impatto ambientale e alla gestione delle risorse nell'ottica del miglioramento delle condizioni di benessere e sicurezza delle persone e favorire, con l'allineamento delle politiche fiscali, la ristrutturazione e il riutilizzo adattivo dei fabbricati.

Rigenerazione urbana

Infine la normativa deve prevedere una netta distinzione tra la disciplina della ristrutturazione edilizia e quella ben più complessa della rigenerazione urbana, il cui ambito, dovrebbe riguardare prioritariamente programmi di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare a scala urbana e non edilizia, al fine di incidere sui palesi squilibri tra aree centrali e periferiche. L'auspicio è che venga al più presto definita una nuova normativa che operi per la ricomposizione dei diversi contesti urbani in una visione policentrica di prossimità.

Stato legittimo e certificato di abitabilità: primi scontri tra giurisprudenza e Mit

di Andrea Ceriani e Guido Inzaghi

La lettura del Tar contrasta con le linee guida ministeriali e a volte con le stesse norme

A fronte delle diverse richieste di chiarimento pervenute dalle amministrazioni e dagli operatori del settore sul Dl Salva Casa, il 29 gennaio scorso il ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Mit) ha pubblicato «Linee di indirizzo e criteri interpretativi» di supporto nell'attuazione del decreto. Le linee di indirizzo sono presentate sotto forma di risposte a quesiti ricorrenti (Faq), con l'obiettivo di promuovere una prassi applicativa e dare suggerimenti operativi sulle nuove norme in modo coordinato sull'intero territorio nazionale. Come specificato nell'introduzione del documento del Mit, «sono fornite a titolo informativo e non hanno valore vincolante» e «rappresentano orientamenti applicativi che possono essere soggetti ad integrazioni o aggiornamenti». Conformemente alla costante giurisprudenza in merito, le linee di indirizzo sul Salva Casa non sono quindi una fonte di diritto, né primaria né secondaria, né tantomeno atti di interpretazione autentica. Tuttavia, non può essere sottovalutato l'effetto che esse possono produrre sui destinatari, a partire dall'affidamento nei confronti di chi fornisce un'utile indicazione di carattere applicativo sulla ratio sottesa alle nuove norme. I chiarimenti interpretativi – pur potendo eventualmente valere a formare la “buona fede” soggettiva degli utenti – non sono però certamente idonei a modificare o integrare il senso delle disposizioni interpretate, né a prevalere rispetto a un dato normativo difforme. Non possono nemmeno prevalere su eventuali diverse interpretazioni delle nuove norme da parte della giurisprudenza, che potrà discostarsi liberamente rispetto all'opinione fornita dal ministero.



Lo stato legittimo

Il primo caso di discostamento dalle interpretazioni del Mit è relativo all'attestazione dello stato legittimo degli immobili, disciplinata dal nuovo comma 1-bis, articolo 9-bis, del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001). Seppur pubblicata qualche giorno prima delle linee di indirizzo e su un caso di specie risalente al 2021, la sentenza del Tar Lombardia n. 227 del 25 gennaio 2025 interpreta la norma, recentemente modificata dal Salva casa, in maniera restrittiva rispetto alla versione fornita dal ministero. Secondo il Tar, per dichiarare lo stato legittimo non è infatti sufficiente la presunzione di legittimità dei titoli pregressi alla luce della mancanza di contestazioni (come espresso dal Mit), ma deve sussistere una chiara evidenza che la verifica di legittimità sia stata concretamente eseguita. L'ambito di applicazione della norma viene fortemente ridimensionato, dato che il Tar propende per un'interpretazione maggiormente in linea con il dettato normativo, in difformità rispetto ai criteri del Mit, più estensivi e improntati alla semplificazione della dichiarazione di stato legittimo.

Il certificato di abitabilità

La sentenza prende anche posizione sul certificato di abitabilità/agibilità, disponendo che esso non rileva ai fini edilizi in quanto la regolarità dell'immobile è attestata dal titolo edilizio in senso stretto; mentre il certificato di agibilità/abitabilità rileva la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità dell'edificio. Una simile lettura contrasta tuttavia con il nuovo articolo 34-ter, comma 4, del Testo unico – e con la relativa lettura estensiva del Mit – che invece attribuisce al certificato di abitabilità/agibilità valenza edilizia in caso di parziali difformità accertate, anche genericamente, in sede di sopralluogo e a cui non siano seguiti ordini di demolizione. Le prime pronunce giurisprudenziali difformi rispetto alle linee di indirizzo, e in alcuni casi anche rispetto alle nuove norme introdotte dal Salva Casa, lasciano dunque presagire che lo scontro continui, contribuendo a lasciare irrisolte le criticità interpretative emerse fin dall'approvazione del decreto. Si rende dunque ancora più evidente la necessità di una riforma complessiva del Testo unico dell'edilizia, per garantire un'applicazione delle norme uniforme e senza ambiguità.



Il Salva Casa apre nuove possibilità per il recupero dei sottotetti, ma con quali limiti?

di Roberto Rizzo

L'indirizzo interpretativo fornito dal Dicastero competente offre interessanti spunti di riflessione anche in relazione all'adeguamento degli standard edilizi alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano, intervenute nel corso degli anni.

La legge 105/2024 di conversione, con modifiche, del D.L. 69/2024, il cosiddetto Salva Casa, si è posta, tra gli altri, anche l'obiettivo di meglio parametrare gli standard edilizi, quali, ad esempio, la densità abitativa, gli indici di edificabilità, le altezze massime e le distanze minime tra gli edifici, alle mutate condizioni urbanistiche, legate allo sviluppo del territorio ed alle trasformazioni sociali intervenute tempo per tempo, adeguando, così, il tessuto normativo di riferimento alle differenti condizioni fattuali esistenti, anche per offrire pratiche soluzioni operative che consentissero di superare agevolmente gli ostacoli burocratici ed amministrativi alla regolare circolazione degli immobili, caratterizzati da irregolarità minori, o, comunque, facilmente sanabili.

In questo contesto, la legge 105/2024 è intervenuta su tre articoli del D.P.R. 380/2001, il numero 2-bis), il numero 6) ed il numero 24, relativi, rispettivamente, al recupero dei sottotetti, all'edilizia libera ed all'agibilità, utilizzando, tuttavia, una tecnica legislativa di richiamo implicito, che, nonostante l'auto-applicabilità dell'intero complesso normativo della riforma, ha comportato non poche difficoltà interpretative, soprattutto per i tecnici comunali, alle quali il MIT ha cercato di porre rimedio, con la pubblicazione delle Linee Guida.



Queste ultime, lo ribadiamo, non hanno efficacia di fonte normativa, e sono state elaborate al solo scopo di fornire degli orientamenti applicativi che possono essere soggetti ad integrazioni o aggiornamenti, da parte delle amministrazioni competenti.

Il recupero dei sottotetti nella legge Sava Casa

Il novellato articolo 2-bis) del D.P.R. 380/2001, al comma 1-quater, stabilisce, per effetto delle modifiche introdotte dalla legge 105/2024, che: *“Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.”*

Se ne ricava una triplice considerazione, senza entrare ulteriormente nel merito dell'articolo in commento.

Per favorire il riuso del suolo, limitandone il consumo di nuovo, nell'ottica del più ampio fenomeno della rigenerazione urbana e della transizione energetica, che, inevitabilmente, passano per l'adozione del sistema dell'economia circolare, e sempre nel rispetto della legge e delle procedure regionali, gli interventi di recupero dei sottotetti sono in ogni caso consentiti:

- anche quando il recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, purché siano osservati i limiti di distanza in essere al momento della costruzione dell'edificio all'interno del quale si trova il sottotetto interessato dall'attività di recupero;
- purché per effetto del recupero non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, così come delimitata dalle pareti perimetrali;
- a condizione, infine, che venga osservata l'altezza massima dell'edificio autorizzata dal titolo che ne ha previsto la costruzione.

La criticità evidenziata dalla norma

Dalla lettura della disposizione, è, tuttavia, emersa una questione specifica, rispetto alla quale non vi è stata, da subito, unità d'interpretazione da parte dei tecnici, pubblici e privati, chiamati a dare alla stessa concreta applicazione.

In quale regione può ritenersi operante la semplificazione, in materia di recupero dei sottotetti? Nello specifico, l'interrogativo al quale le Linee Guida hanno cercato di fornire risposta concreta è il seguente: in quale regione può ritenersi operante la semplificazione, in materia di recupero dei sottotetti, contenuta nella disciplina introdotta dalla Legge Salva Casa? Secondo la risposta fornita dal dicastero competente nelle Linee Guida in commento, che, lo ribadiamo ancora una volta, non hanno efficacia vincolante di fonte legislativa, la procedura semplificata sopra descritta può ritenersi validamente invocabile soltanto in quelle regioni che sono intervenute, con proprie disposizioni, a regolare la materia del recupero dei sottotetti.

In altre parole, la disciplina derogatoria contenuta nella legge numero 105/2024, non deve essere intesa come una generalizzata liberalizzazione in riferimento al recupero dei sot-

totetti, ma, più semplicemente, come una norma alla quale si potrà validamente ricorrere solo laddove esista una norma regionale che definisca, con assoluta precisione, le condizioni che consentano tale recupero.

Si legge, sul punto, nel documento elaborato dal MIT: *“In merito all’applicabilità della disposizione in esame, a nulla rileva la data di emanazione della disposizione regionale (antecedente o successiva alla data di entrata in vigore della legge di conversione del DL Salva Casa). Ciò che il legislatore statale richiede è l’esistenza di una disciplina legislativa regionale che disciplini le modalità di recupero dei sottotetti, individuando le relative procedure e i criteri.”*

Per contro, per tutte quelle realtà regionali all’interno delle quali il recupero dei sottotetti non sia ancora stato oggetto di specifica normazione, la disposizione potrà essere intesa proprio come uno stimolo all’adozione di una disciplina di settore, specificatamente volta all’incremento dell’offerta abitativa.

Il Salva Casa, l’edilizia libera e le nuove definizioni

Altro aspetto sul quale, come s’è detto, sono intervenute le Linee Guida ministeriali ad offrire supporto interpretativo, rispetto alla riforma introdotta dalla Legge Salva Casa sul testo del D.P.R. 380/2001, è la nuova formulazione dell’articolo 6, comma 1, lettera b-bis), che, ribadendo la necessità dell’osservanza della normativa edilizia ed urbanistica, oltre che delle disposizioni di carattere inderogabile (quali quelle in materia di sicurezza, di antisismica, di igiene e salubrità e quelle del D.Lgs. 42/2004), aventi incidenza specifica nel settore, ammette la possibilità di eseguire senza alcun titolo abilitativo: *“(…) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo, di logge rientranti all’interno dell’edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell’edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d’uso dell’immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l’impatto visivo e l’ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche (...)”*.

Anche in questo caso, senza addentrarci nell’analisi delle caratteristiche proprie delle vetrate panoramiche amovibili, in quanto non strettamente afferente all’oggetto del presente focus, giova evidenziare, ai fini della nostra indagine, che, con il Salva Casa, si è estesa la possibilità di installare i predetti manufatti anche a chiusura di “logge rientranti all’interno dell’edificio” o di “porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell’edificio prospicienti aree pubbliche”.

Le soluzioni interpretative offerte dalle Linee Guida

Rispetto alla disposizione in commento la criticità maggiormente rilevante è risultata essere quella relativa all’esatta definizione da darsi ai termini di loggia e porticati, ai quali la norma fa espresso riferimento.

Sul punto, all'interno delle Linee Guida, si rinvia espressamente a quanto indicato nelle voci 37 e 39 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo, dalla quali ricaviamo che:
con il termine loggia (o loggiato) si deve intendere: "l'elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni";
con il termine porticato (o portico) si deve, invece, intendere: "l'elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio".

Il regime transitorio in tema di agibilità

Infine, a conclusione dell'analisi delle novità introdotte dal regime del Salva Casa in relazione all'adeguamento degli standard edilizi, residua un ultimo cenno alle problematiche interpretative di cui si sono occupate, sul punto, le Linee Guida del MIT.

Questa volta viene in rilievo il novellato articolo 24 del D.P.R. 380/2001

, che, in seguito alla riforma introdotta dal Salva Casa, prevede, ai fini dell'agibilità, nei commi da 5-bis a 5-quater, un regime transitorio di deroga ad alcuni dei requisiti minimi igienico-sanitari, rispetto al quale il dicastero ha precisato che: *"La disciplina transitoria rimarrà in vigore sino all'adozione del decreto del Ministro della salute previsto dall'articolo 20, comma 1-bis, del Testo Unico. Sino all'adozione del suddetto decreto, rimangono fermi gli effetti delle segnalazioni certificate di inizio attività presentate, ai fini dell'agibilità, dalla data di entrata in vigore dei commi 5-bis, 5-ter e 5-quater dell'articolo 24 del Testo unico (i.e. 28 luglio 2024) e perfezionatesi per decorso dei termini del procedimento."*

Al riguardo, le Linee Guida chiariscono che il decreto del Ministero della salute espressamente richiamato dalla norma, ormai di prossima emanazione in quanto allo studio degli uffici competenti, conterrà delle disposizioni certamente in linea con quanto previsto dal regime transitorio introdotto dalla legge 105/2024, le cui innovazioni, dunque, verranno ad essere stabilmente recepite in via definitiva.

L'accertamento di conformità riformato dal DI Casa non è retroattivo

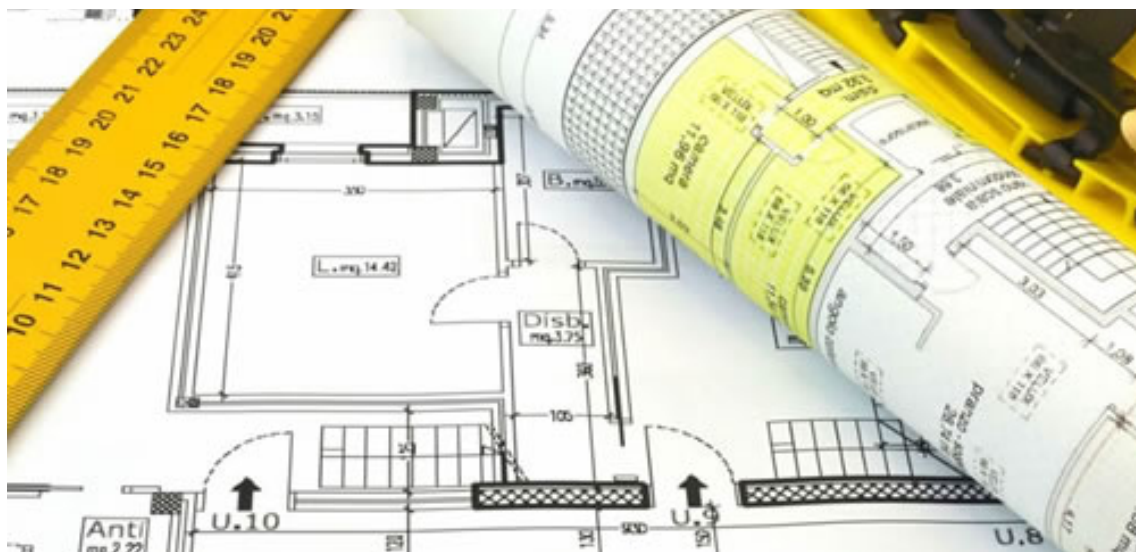
di N.Fr.

Lo ribadiscono i giudici del Consiglio di Stato sul caso di un privato che ha invocato lo ius superveniens dell'articolo 36-bis del Testo unico edilizia

«Deve escludersi l'applicabilità dello *ius superveniens* costituito dall'art. 36 bis d.P.R. 380/2001, introdotto dal d.l. n. 69/2024 (convertito con modificazioni dalla l. n. 105 del 2024)» perché «non si rinviene nel testo del d.l. n. 69/2024 alcuna disposizione transitoria intesa a consentire l'applicazione in via retroattiva della nuova disciplina alle istanze presentate prima della sua entrata in vigore». Lo ha ribadito il Consiglio di Stato in una recente sentenza (n.1394/2025) originata dal ricorso in appello di un residente in un comune campano cui il Tar aveva respinto un ricorso per contestare l'ordinanza di demolizione emessa a fronte di alcuni interventi realizzati senza titolo.

Più precisamente, l'interessato aveva utilizzato la Scia in sanatoria ex articolo 37 del Dpr 380 (ante DI Casa). Successivamente, ha impugnato al Tar Campania il silenzio inadempimento e il silenzio rigetto. Ha poi sostenuto l'applicabilità dell'articolo 36-bis introdotto dal DI 69 nel frattempo entrato in vigore, invocando il silenzio assenso. Su quest'ultimo punto il Tar Campania ha affermato la non applicabilità della novità normativa introdotta dal DI casa in ragione della non retroattività della norma.

Il Consiglio di Stato ha confermato, aggiungendo che «in senso contrario all'invocata retroattività depone, quale logico corollario del principio *tempus regit actum*, il disposto dell'art. 3, comma 4, d.l. n. 69/2024 il quale esclude che la sanatoria presentata ai sensi dell'art. 36 bis d.P.R. 380/2001 fondi un diritto del privato alla ripetizione delle somme già versate a



titolo di oblazione o di pagamento di sanzioni irrogate sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del decreto». A ulteriore conferma della non retroattività del DL Casa, i giudici citano una precedente sentenza del Consiglio di Stato (n.10076/2024) e la pronuncia della Corte Costituzionale n.125/2024. Quest'ultima, tra le altre cose, ha chiarito che la nuova norma «non ha inteso superare il requisito della cosiddetta "doppia conformità", ma ne ha circoscritto l'ambito di applicazione agli abusi edilizi di maggiore gravità».



Per il Comune anche la pedana ha bisogno del permesso

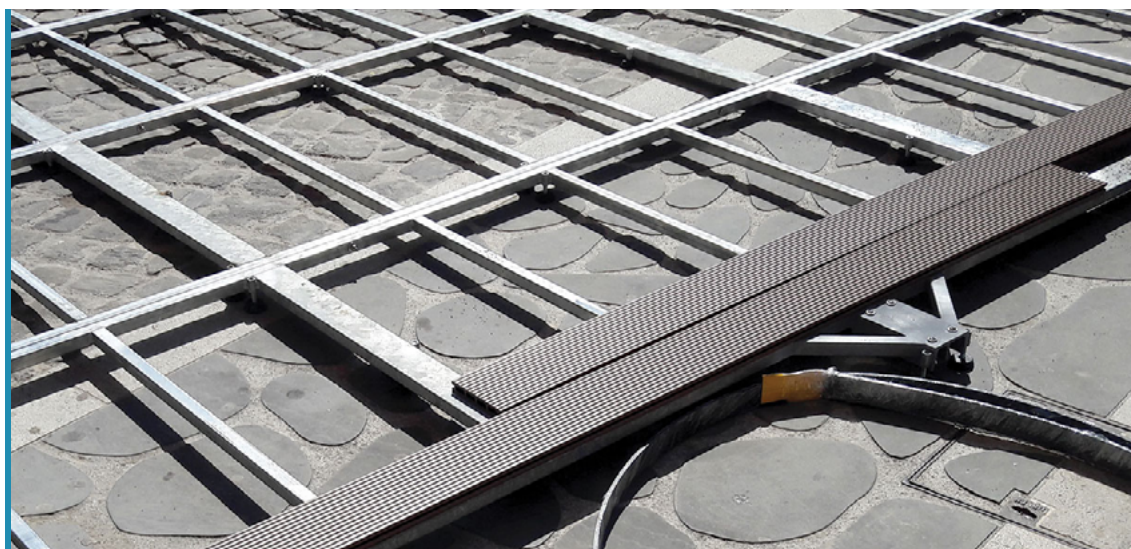
di Davide Madeddu

Querele tra ente e proprietario (che invoca l'edilizia libera) sul titolo necessario alla realizzazione, ma il Tar alla fine non si pronuncia

La sentenza finisce con una improcedibilità per difetto di interesse ma resta il dubbio sulla controversia: il titolo abilitativo per una pedana che per i ricorrenti rientra nel campo dell'edilizia libera, mentre per l'amministrazione in quello delle disposizioni che necessitano autorizzazione.

È quanto emerge da una sentenza del Tar di Catania, la n. 736/2025 conclusa con l'improcedibilità per difetto di interesse, in quanto il ricorrente aveva poi provveduto a ottemperare alle disposizioni dell'ordinanza cui aveva fatto ricorso. La vicenda riguardava un immobile in cui erano state realizzate diverse opere senza autorizzazione composte da «una piccola tettoia abusiva a struttura metallica leggera con copertura in telo; un manufatto edilizio con struttura portante metallica di pianta rettangolare di metri 3,90 x 10,64 ed altezza media pari a metri 2,75, provvisto di copertura ad una falda inclinata in pannelli coibentati, delimitato perimetralmente da muri (ad eccezione di una parte del lato ovest, ove è stato installato un cancello metallico scorrevole) che si presentano incrementati in altezza da una soprastante finestratura a nastro con struttura metallica e vetri opacizzati (eccezion fatta per l'incremento in altezza del solo muro posto sul lato sud, che risulta chiuso con latro materiale)».

Inoltre una piccola struttura precaria in legno chiusa da una tenda in telo; una pavimentazione con mattonelle in legno lungo un'ampia parte del terreno circostante il manu-



fatto in legno; una rampa in battuto di cemento che corre lungo il confine sud del lotto». Per il Comune le opere erano da «ritenersi abusive in quanto eseguite in assenza dei relativi provvedimenti autorizzativi, in area destinata a Z.T.O. "C9" - espansione residenziale, nonché in area sottoposta a vincolo sismico».

Quindi il ricorso al Tar con la richiesta di annullamento degli atti. Per i ricorrenti «le opere in contestazione siano in realtà precarie ed amovibili e, come tali, la loro realizzazione - secondo quanto previsto dall'art. 10 della L. 47/1985 e dall'art. 37 del DPR 380/2001 - non necessita di permesso di costruire».

Nella difesa del Comune, si ricostruisce nel dispositivo, «viene rilevata la legittimità dell'ordine di demolizione delle opere relative alla posa di una pedana senza il rilascio del preventivo titolo edilizio comunale (permesso di costruire), in quanto non possono ritenersi opere di edilizia libera, perché prive del carattere stagionale o temporaneo e quindi non incluse tra le opere di cui all'art. 6, lett. e-bis), del D.P.R. n. 380/2001». Non solo, «È subordinata al permesso di costruire anche la pavimentazione di tutta l'area di pertinenza dell'intero stabile con cemento, in quanto integrante una trasformazione urbanistica ed edilizia tendenzialmente permanente, da qualificarsi quale intervento di nuova costruzione in coerenza con quanto previsto dall'art. 3, co. 1, lett. e), D.P.R. n. 380/2001». A giugno 2024 la richiesta di riesame di regolarizzazione degli interventi per la valutazione del Collegio l'eventuale dichiarazione di cessazione della materia del contendere. A seguire il sopralluogo del Comune che ha accertato «l'ottemperanza ad entrambe le Ordinanze di ingiunzione alla demolizione». Quindi la dichiarazione di sopravvenuta carenza di interesse. Per l'avvocato Francesco Mortelliti esperto di diritto urbanistica e consulente giuridico dell'ordine degli architetti pianificatori della provincia di Reggio Calabria «da questa sentenza non si può trarre una regola di comportamento generale visto che la valutazione delle opposte posizioni è stata esclusa dal comportamento delle parti che ha portato alla improcedibilità del giudizio per carenza di interesse».

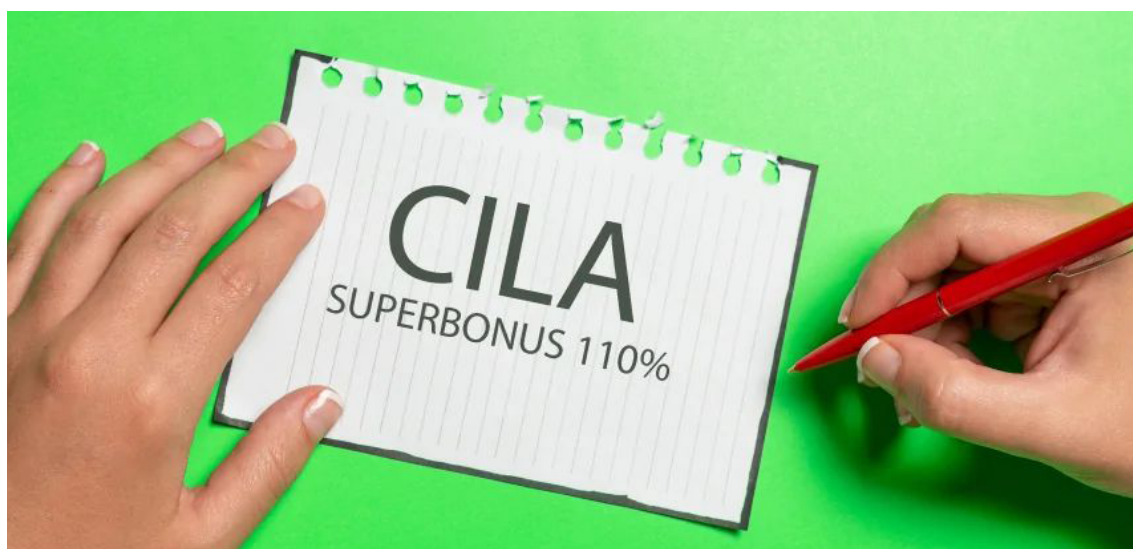
Cila superbonus, obbligo di soccorso per il Comune

di Giuseppe Latour

*L'amministrazione deve assistere il cittadino nella correzione di errori.
La comunicazione non può essere dichiarata inefficace senza un contraddittorio*

Il Comune è obbligato ad assistere il cittadino, rettificando errori o elementi incompleti della sua Cila superbonus. Bisognava, quando possibile, evitare di dichiarare, senza alcun tipo di contraddittorio, l'inefficacia di una comunicazione che ha dato accesso a benefici molto rilevanti, come la maxi agevolazione fiscale del 110 per cento. L'importante principio è stabilito con la sentenza n.1651 del 2025, con la quale il Consiglio di Stato analizza la struttura della cosiddetta Cilas. Il caso affrontato dai giudici è significativo, perché riguarda una Cilas presentata a dicembre 2021, nel pieno del picco del superbonus. Il Comune la dichiarava inefficace a marzo del 2024, quando ormai era scattato l'ultimo blocco delle cessioni di crediti. Nella stessa sentenza viene, infatti, sottolineato che a quel punto i contribuenti si trovavano «nell'impossibilità di presentare nuovamente la Cila, essendo scaduto il termine massimo in data 17 febbraio 2023», entro il quale le Cila potevano ancora dare accesso alle cessioni. Questa dichiarazione di inefficacia, insomma, creava un danno notevole ai proprietari dell'immobile.

Contro questa decisione si era pronunciato già, negativamente per i proprietario, il Tar. I giudici avevano spiegato che la declaratoria di inefficacia di una Cila non è impugnabile, dal momento che non ha valore di provvedimento: non corrisponde, infatti, a un potere di controllo (che per la Cila non esiste). Si tratta, invece, di un semplice avviso alle parti che le opere oggetto della comunicazione non sono regolari. In altre parole, l'amministrazione



non può verificare i contenuti della Cila, ma può dichiarare che l'intervento inserito al suo interno è illegittimo. Il Consiglio di Stato ribalta questo approccio. E spiega che sono impugnabili «gli atti, variamente adottati dagli enti locali sotto la qualificazione di declaratorie di irricevibilità ovvero archiviazione o simili delle comunicazioni di inizio lavori, che, seppur espressivi di poteri non tipizzati, non sussistendo alcuna previsione normativa che attribuisca e disciplini tali poteri, una volta esercitati devono ritenersi dotati dei caratteri della lesività». La Cila superbonus consente, cioè, di accedere a benefici fiscali. Quindi, l'intervento di un Comune, in qualsiasi forma, su questa comunicazione può essere impugnato. A questo, poi, il Consiglio di Stato aggiunge un altro elemento. L'amministrazione non può limitarsi a dichiarare l'inefficacia della Cilas, ma deve assistere il cittadino nella correzione di eventuali errori. Ancora la sentenza: «Le irregolarità riscontrate dall'ente afferivano a carenze prettamente documentali che si sarebbero potute superare attraverso l'attivazione del generale dovere di soccorso istruttorio». Questo istituto - spiega la sentenza - «è ispirato al principio secondo il quale l'autorità amministrativa deve assumere nei confronti del privato una condotta ispirata a buona fede e collaborazione, onde pervenire alla soddisfazione della comune esigenza alla compiuta definizione del procedimento amministrativo», consentendo a chi ha avviato un procedimento amministrativo di rimediare ad omissioni, inesattezze e irregolarità. Se non ci sono esigenze di accelerazione, il soccorso istruttorio è un obbligo. «E d'altra parte - conclude il Consiglio di Stato -, i profili a base dell'atto impugnato appaiono astrattamente suscettibili di superamento mediante il coinvolgimento procedurale nei confronti dell'interessato che avrebbe potuto produrre documentazione atta a dimostrare la conformità dell'intervento».



Bonus casa con un ricco dossier da conservare

di Silvio Rivetti

*In caso di controlli i documenti provano il corretto uso degli sconti.
Per i lavori su parti comuni è necessario esibire la delibera condominiale*

Fatture, ricevute, bonifici. Ma anche titoli edilizi, domande di accatastamento e asseverazioni. La corretta spettanza dei bonus fiscali è oggetto di controllo dell'agenzia delle Entrate, che vi procede analizzando la documentazione di riferimento, richiesta al contribuente beneficiario.

Quest'ultimo è gravato dallo specifico onere di curare la raccolta e la conservazione dei documenti rilevanti, idonei a dimostrare la corretta fruizione dei benefici goduti, in ossequio al consolidato insegnamento giurisprudenziale secondo cui compete sempre al contribuente, che intenda far valere qualunque regime o trattamento fiscale di favore, di provare, in caso di contestazione, i presupposti che giustificano l'applicazione delle norme legittimanti la riduzione della tassazione. Questo principio è ripreso dalla prassi erariale, che lo ribadisce non solo per i contribuenti che hanno fruito dei bonus nella dichiarazione dei redditi, a titolo di detrazione, ma anche con le modalità alternative della cessione del credito o dello sconto in fattura in base all'articolo 121 del DL 34/2020 (tra le tante, circolari 17/E/23, 28/E/22, 24/E/20 e 33/E/22).

Quanto all'elenco dei documenti di rilievo, essi sono innanzitutto, sia per la detrazione "base" del recupero del patrimonio edilizio esistente (articolo 16-bis Dpr 917/1986), sia per le altre detrazioni derivate (ecobonus, sismabonus, superbonus, bonus facciate, eliminazione barriere architettoniche), quelli indicati nel provvedimento direttoriale



149646/11, ossia: le fatture e le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute, le ricevute dei bonifici “dedicati” di pagamento, le abilitazioni amministrative secondo le norme vigenti per tipologia di lavori (se rientranti nell'edilizia libera, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in base all'articolo 47 Dpr 445/2000), la domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti, la delibera dell'assemblea condominiale circa l'approvazione dei lavori sulle parti comuni e la tabella millesimale di ripartizione spese, la comunicazione preventiva all'Asl se d'obbligo per le norme sulla sicurezza dei cantieri, il consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori, se pagati dal locatario o comodatario dell'immobile.

A questi documenti sono poi da aggiungersi quelli più squisitamente tecnici, di volta in volta richiesti dalle normative ecobonus e sismabonus, in quanto idonei ad attestare le performance di efficientamento energetico ovvero di sicurezza antisismica degli interventi posti in essere. Merita menzione, tra i documenti ecobonus, la comunicazione all'Enea, perché per il Fisco è requisito imprescindibile ai fini della spettanza del bonus, mentre per certa Cassazione svolgerebbe solo funzioni statistiche, e la sua omissione non impedirebbe la fruizione dell'agevolazione (così Cassazione 7657/24 e 19309/24). Campione di complessità documentale resta il superbonus, la cui spettanza si fonda sulle imprescindibili asseverazioni di cui all'articolo 119 comma 13 lettere a) e b) DI 34/2020, comprovanti il conseguimento degli obiettivi di miglioramento degli immobili richiesti. E se i cessionari dei crediti e i fornitori concedenti gli sconti in fattura potranno trovare, all'articolo 121, comma 6-bis del DI 34/2020, l'elenco dei documenti utili ad escluderne i profili di colpa grave (elenco che ripropone i documenti esaminati sopra, più il visto di conformità), è opportuno ricordare come anche il bonus barriere architettoniche sia corredato da un'asseverazione: quella basata sull'articolo 119-ter comma 4 DI 34/2020, attestante l'esecuzione dei lavori nel rispetto della normativa tecnica di cui al Dm 236/1989.

Stop agli incentivi generalizzati: in arrivo un testo unico per l'edilizia sostenibile

di Ivan Meo

La riforma degli strumenti fiscali per il settore edilizio prevede più efficienza energetica, riduzione delle emissioni e rigenerazione urbana.

Verso una nuova strategia di incentivazione edilizia

La Commissione Ambiente della Camera dei Deputati ieri ha approvato all'unanimità il documento conclusivo dell'indagine conoscitiva sull'impatto ambientale degli incentivi edilizi.

Si apre così un nuovo capitolo del sistema di detrazioni fiscali, segnato dalla volontà di superare l'approccio generalista per adottare una visione selettiva e orientata al risultato. Le modifiche auspicano una convergenza più strutturata con gli obiettivi di decarbonizzazione previsti dal Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima, e con i target climatici delineati a livello europeo.

Il nuovo sistema incentiva interventi realmente efficaci in termini di risparmio energetico e riduzione delle emissioni, riconfigurando le agevolazioni come leva strategica di politica industriale e ambientale.

I principi guida: razionalizzazione, stabilità e semplificazione

Tra le direttrici fondamentali emerse, spiccano la necessità di un quadro normativo stabile, la razionalizzazione degli strumenti incentivanti e la riduzione degli oneri procedurali per gli utenti.

L'instabilità e la frammentazione delle agevolazioni hanno generato negli ultimi anni



distorsioni nel mercato edilizio e difficoltà interpretative, ostacolando gli investimenti di famiglie e operatori.

La proposta di un Testo Unico degli Incentivi Edilizi punta a uniformare le norme, facilitare l'accesso e rendere il sistema più agile e semplificato riguardo gli adempimenti documentali.

Un focus particolare è stato dedicato alla modulazione delle aliquote, con l'obiettivo di renderle proporzionate all'effettivo impatto energetico dell'intervento e inclusive anche per soggetti in condizione di incapienza fiscale o povertà energetica.

La sintesi delle proposte della Commissione Ambiente

Nel documento conclusivo dell'indagine sull'impatto ambientale degli incentivi in edilizia, la Commissione Ambiente della Camera ha delineato un articolato piano di revisione del sistema agevolativo. Ecco una sintesi.

Superbonus e catasto, partono a fine mese le prime 10mila lettere

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente

*Sotto la lente delle Entrate gli immobili a rendita zero.
Napoli, Treviso, Reggio Calabria e Roma in testa alla classifica degli invii*

Napoli in testa. Poi, le province di Treviso, Reggio Calabria e Roma. Dopo un lungo lavoro preparatorio, entrato nel vivo con il provvedimento 38133/2025 pubblicato all'inizio di febbraio, l'agenzia delle Entrate sta mettendo finalmente in moto la macchina delle lettere di compliance che chiederanno ai contribuenti chiarimenti sul mancato adeguamento delle rendite catastali dopo i lavori di superbonus.

Si partirà da circa 10mila missive, che andranno a colpire i casi più clamorosi: quelli, cioè, nei quali la rendita è pari a zero, anche dopo la ristrutturazione finanziata con l'ex 110 per cento. Tornando alle parole del direttore delle Entrate, Vincenzo Carbone, nel corso dell'ultima edizione di Telefisco (le comunicazioni – aveva detto – riguarderanno le ipotesi in cui l'immobile «si trovi ancora allo stato rustico oppure in corso di fabbricazione e sia stato magari chiesto l'incentivo del superbonus»), il primo giro di vite dei controlli riguarderà proprio ruderi, case in costruzione ed edifici collabenti. Una linea all'insegna della selettività degli invii che era stata indicata anche nella risposta dell'Economia a un question time in commissione Finanze alla Camera lo scorso 12 febbraio. Tutti gli immobili con rendita catastale pari a zero saranno sottoposti a verifiche incrociate sui nominativi di chi ha effettuato comunicazioni di cessione del credito e sconto in fattura a partire dal 2020. Più è alto l'importo dei lavori, più saranno probabili i controlli delle Entrate. Semplificando all'estremo: chi nel 2021 ha richiesto uno sconto in



fattura per un 110% di importo rilevante (per ipotesi, da 100mila euro) su un immobile che ha poi mantenuto rendita zero, riceverà nei prossimi giorni una lettera dall'Agenzia che gli chiede spiegazioni. Non dovrà per forza ravvedersi, ma dovrà motivare in modo adeguato le sue scelte, assumendosi il rischio di un successivo accertamento.

Proprio la modalità di comunicazione delle Entrate spiega perché, in questa prima fase, i numeri saranno relativamente ridotti: si procederà, cioè, a invii mirati e non a tappeto, dal momento che le lettere presuppongono un dialogo tra l'Agenzia e i contribuenti. Questi, se non sceglieranno di ravvedersi in ritardo, potranno motivare la loro condotta. A quel punto, allora, bisognerà scendere nel merito del perché la rendita catastale del loro immobile non è stata rivista e non è stata effettuata la comunicazione obbligatoria per legge. Servirà, insomma, personale dedicato a portare avanti queste interlocuzioni, che prevedono anche la presentazione di documentazione a supporto.

Dalla prima mappatura dell'Agenzia emerge quali sono le aree del Paese nelle quali arriveranno più lettere, perché presentano un numero più elevato di unità con rendita zero. In testa c'è la provincia di Napoli, seguono Reggio Calabria, Roma e Treviso. Poi ci sono le province di Bari, Cosenza, Frosinone e Messina. Ma gli invii saranno distribuiti in tutto il paese e riguarderanno circa 10mila casi. L'operazione verità sulle rendite non si fermerà qui; questa sarà solo la prima puntata di una serie di verifiche. Nei passaggi successivi le lettere saranno concentrate su altre situazioni, presumibilmente nelle quali le anomalie siano meno evidenti.

Questa attività di controllo sarà accompagnata da una campagna di informazione, una sorta di tutorial a beneficio di cittadini e professionisti. A loro supporto, sul portale delle Entrate, saranno messe a disposizione FAQ, per rispondere ai dubbi più frequenti, e altra documentazione utile ai cittadini per orientarsi in questa materia. Ma sarà anche importante l'attività di supporto che l'Agenzia metterà in campo per i contribuenti interessati e i professionisti che li assistono. Questo perché il meccanismo - ormai collaudato - delle lettere di compliance, che ora viene esteso agli aggiornamenti catastali post superbonus, è animato da uno spirito di accompagnamento all'adempimento spontaneo e non all'accertamento di irregolarità. Quindi chi si vedrà raggiunto dagli alert ma ritiene di essere nel giusto, come anticipato in precedenza, potrà interfacciarsi con l'amministrazione finanziaria e far valere le proprie ragioni.

Del resto, proprio il provvedimento 38133 dello scorso 7 febbraio che ha sancito l'avvio dell'operazione prevede l'invito a fornire «chiarimenti e idonea documentazione» tramite il servizio «Consegna documenti e istanze», disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia, nel caso in cui il contribuente ravvisi inesattezze nei dati in possesso delle Entrate o intenda comunque fornire elementi in grado di giustificare la presunta anomalia.

Il tecnico dovrà valutare la combinazione degli interventi

di Ernesto Baragetti *

La materia catastale si identifica per concetti di tipo massivo, in grado di aderire per macro tipologie all'intero panorama immobiliare

L'insieme delle norme, circolari e prassi che regolano l'attività di qualificazione e classamento delle unità immobiliari urbane trova, nell'ormai prossima attività di compliance in avvio da parte dell'agenzia delle Entrate, la piena e concreta possibilità di risposta ai quesiti che riguarderanno l'attività del tecnico esperto in materia catastale.

La materia catastale si identifica per concetti di tipo massivo, in grado di aderire per macro tipologie all'intero panorama immobiliare. Da qui ne scaturisce tutto un ordine di considerazioni (e analisi), che con il medesimo grado di adattamento deve consentire al tecnico di formulare ogni tipo di valutazione. Dovendo sintetizzare quindi, la determinazione 16 febbraio 2005 e le successive circolari 10/2005 e 1/2006 dell'allora agenzia del Territorio sviluppano in successione il correlare la necessità di aggiornamento catastale alla tipologia di intervento edilizio e, in una serie di casistiche, delineano in modo chiaro il livello di rilevanza della trasformazione edilizia intervenuta sull'unità immobiliare. Non è possibile però prevedere l'esistenza di griglie di raffronto o altre forme di schematizzazione in grado di supplire e sostituire l'imprescindibile valutazione del tecnico esperto, che caso per caso le affronterà.

L'analisi non potrà infatti non considerare prima di tutto la precisa contestualizzazione che l'attività di compliance avrà lo scopo di intercettare (gli incrementi di rendita sfuggiti) e quindi collocare l'intero quadro degli interventi realizzati in confronto con le



possibili ricadute in tal ambito. È il caso del cappotto termico, che autonomamente si può considerare che non determini alcuna variazione tipologica o qualitativa all'unità immobiliare capace di influire sulla rendita ma al tempo stesso, con la stessa autonoma realizzazione, determina un incremento della superficie catastale. Il tecnico dovrà, quindi, in questo specifico caso formulare al proprio committente lo scenario complessivo dell'analisi svolta e percorrere la scelta che si riterrà più aderente agli interessi della proprietà.

Lo stesso cappotto termico potrebbe trovare invece, in una combinazione di interventi, analoga o differente valutazione. Si pensi alla sostituzione dei soli serramenti in abbinamento (intervento che in autonomia si considererebbe di manutenzione ordinaria e di fatto, quindi, anch'esso non contemplabile tra quelli che determinano l'obbligatoria necessità a variare l'unità per incremento di redditualità) ed anche la contestuale sostituzione della caldaia con analoga tipologia (trattandosi di adeguamento tecnologico funzionale, subirebbe lo stesso ordine di analisi).

In stretta analisi tutti questi interventi, quindi, potrebbero non concorrere a determinare alcuna necessità di aggiornamento, ma il tecnico non potrà esimersi dal valutare l'insieme anche di quelle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare in esame (o del fabbricato di consistenza più estesa), così determinanti in questo ambito.

* Consiglio nazionale dei geometri

L'incomprensibile non retroattività delle variazioni catastali proposte dai contribuenti

di Antonio Piccolo

In materia catastale l'errore commesso dal contribuente non ha effetto retroattivo, mentre se attribuibile all'ufficio ha effetto retroattivo. Lo ha ulteriormente ribadito la sezione tributaria della Corte di Cassazione con ordinanza n. 5454 depositata il 1° marzo 2025.

La recente ordinanza n. 5454/2025 pronunciata dalla sezione tributaria della Corte di Cassazione ci offre l'opportunità di tornare su un delicato e specifico tema catastale, qual è quello della decorrenza delle variazioni proposte dai contribuenti, in ordine ai fabbricati appartenenti ai gruppi D ed E, per correggere erronee pregresse dichiarazioni Docfa recanti maggiori rendite. Ci riferiamo alle rettifiche delle rendite catastali finalizzate a correggere errori di stima commessi in sede di accatastamento ed attribuibili ad eccessivi valori unitari (valori fuori mercato e superiori a quelli riportati dall'ufficio nel proprio prontuario o prezzario) oppure, come nel caso di specie, all'applicazione di un maggiore tasso di redditività o fruttuosità previsto per i fabbricati classificati o classificabili nei gruppi catastali speciale (categorie D) e particolare (categorie E). Ebbene, secondo il consolidato insegnamento della Corte di Cassazione, rappresentato dall'ordinanza in commento, la rettifica ha effetto retroattivo (*ex tunc*) se l'errore è riconosciuto dall'ufficio, mentre ha effetto innovativo (*ex nunc*) se l'errore è compiuto dal contribuente. Francamente c'è qualcosa che ci sfugge. Infatti, così operando, ad



esempio per un fabbricato speciale classificato nella categoria D/8, si avranno incomprendibilmente – alla medesima epoca censuaria (biennio 1988-1989) ed a parità di classamento, destinazione, caratteristiche ed elementi da stimare, quindi in assenza di pratiche edilizie e/o urbanistiche e di una qualsivoglia mutazione di classamento – due o più valori economici (non valori di mercato) dello stesso immobile, con conseguente falsificazione dell'imposizione tributaria in quanto (come noto) la rendita catastale costituisce l'unico parametro di riferimento per l'individuazione della base imponibile di una serie di tributi erariali e locali. Del resto, secondo il costante orientamento della giurisprudenza tributaria di legittimità, l'attribuzione e la variazione della rendita catastale non hanno mai efficacia costitutiva diretta di alcuna obbligazione fiscale, ma solo un'efficacia riflessa (Corte di Cassazione, per tutte, ordinanza n. 23278/2024). Procediamo con ordine.

Impugnabilità dell'istanza di variazione catastale

Nel caso di specie una società imolese, in relazione ad alcuni propri fabbricati classificati nel gruppo catastale speciale D, aveva commesso l'errore (segnatamente compiuto dal tecnico professionista) di applicare in origine il saggio di fruttuosità del 3% anziché del 2% come previsto dalla legge. L'ufficio aveva opposto il diniego alla richiesta della società di porre rimedio all'errore, costringendo la contribuente a rivolgersi al giudice tributario. In estrema sintesi, il giudice del gravame, riunendo i ricorsi in appello e riformando parzialmente le decisioni dei primi decidenti, ha riconosciuto l'applicazione retroattiva del saggio di fruttuosità o redditività nella misura del 2% per un fabbricato e (stranamente) non anche per un altro immobile. Con apposito ricorso l'Agenzia delle entrate ha impugnato la decisione dinanzi alla Corte di Cassazione con due motivi. Con il primo motivo, è stata denunciata la violazione o la falsa applicazione dell'art. 19 del D.Lgs. 546/1992, per avere la sentenza impugnata erroneamente ritenuto che il ricorso introduttivo della contribuente fosse ammissibile e che l'istanza per la revisione del classamento non avesse carattere di autotutela. Con l'altro motivo, è stata denunciata la violazione o la falsa applicazione dell'art. 74 della legge 342/2000, per avere la sentenza impugnata erroneamente ritenuto che le rendite proposte dalla contribuente potessero essere rettifiche con decorrenza retroattiva rispetto alla richiesta di variazione catastale presentata nell'anno 2020. Gli Ermellini hanno respinto il primo motivo perché non fondato e la decisione è pienamente condivisibile, tenendo anche conto del consolidato insegnamento della stessa Suprema Corte in virtù del quale il diniego di autotutela catastale (in relazione ai casi di "variazione della rendita" e di "variazione della categoria") è impugnabile dinanzi al giudice tributario (ordinanze n. 31574/2021 e n. 21010/2024). Infatti, secondo la costante giurisprudenza tributaria di legittimità, al contribuente deve essere riconosciuto il diritto di modificare, senza alcun limite temporale, la rendita proposta con la procedura Docfa, quando la situazione di fatto o di diritto *ab origine* denunciata non sia veritiera. Laddove il termine di dodici mesi dalla presentazione della dichiarazione Docfa, stabilito dall'art. 1 del D.M. 701/1994 per la determinazione della rendita definitiva da parte dell'amministrazione finanziaria (eventualmente modificativa della rendita proposta dal contribuente), non ha natura perentoria, ma meramente ordinatoria, costituendo una modalità di esercizio dei poteri per la formazione e l'aggiornamento del catasto. Ne discende che il verificarsi della scadenza non comporta la decadenza per l'amministrazione dal potere di rettifica

(Corte di Cassazione, fra le ultime, ordinanza n. 155/2025). Se dunque l'esito del procedimento di classamento è di tipo accertativo e mira solo a fornire chiarezza sul valore economico del bene, attraverso il sistema autonomo della disciplina catastale (Corte di Cassazione, fra le ultime, ordinanza n. 6276/2025), in vista di una congrua tassazione secondo le diverse leggi di imposta, deve concludersi che quando la situazione di fatto e di diritto *ab origine* denunciata non sia veritiera, il contribuente mantiene il diritto di modificare la rendita proposta all'amministrazione finanziaria. Altri (condivisibili) consolidati principi di diritto sono quelli secondo cui:

- la rendita catastale non ha mai efficacia costitutiva diretta di alcuna obbligazione fiscale, erariale o locale, ma soltanto un'efficacia riflessa;
- la rendita catastale non forma oggetto di una dichiarazione annuale del contribuente e non esaurisce la propria efficacia con riguardo ad una singola annualità di imposta, avendo, al contrario, efficacia pluriennale escludente in radice qualsiasi ipotesi di definitività o irrevocabilità;
- la rendita catastale ha efficacia illimitata nel tempo e quindi illimitata deve essere la facoltà del contribuente di presentare istanze di variazione, di rettifica, di correzione;
- l'amministrazione finanziaria, senza conseguente caducazione dei suoi poteri accertativi, può sempre intervenire a rettificare la rendita proposta dal contribuente, altrettanto quest'ultimo, avvedutosi dell'errore dichiarativo, può correggere i propri errori od omissioni ripristinando il più corretto e congruo valore dell'immobile secondo il reddito effettivamente retraibile da esso;
- la non emendabilità di dichiarazioni (fiscali e catastali) *ab origine* inesatte, condurrebbe a cristallizzare nel tempo un'imposizione falsata nei suoi presupposti, in contrasto con il principio della "capacità contributiva" garantito dall'art. 53 della Costituzione. Infatti, costituisce principio generale del diritto tributario quello secondo cui le dichiarazioni del contribuente che risultino affette da errore di fatto o di diritto sono sempre emendabili e ritrattabili, quando possa derivarne l'assoggettamento e ad oneri contributivi diversi e più gravosi di quelli che, sulla base della legge, devono restare a suo carico;
- la dichiarazione dei redditi non ha natura di atto negoziale e dispositivo, ma reca una mera esternazione di scienza e di giudizio, modificabile in ragione dell'acquisizione di nuovi elementi di conoscenza e di valutazione sui dati riferiti, costituendo essa solo un momento dell'*iter* procedimentale finalizzato all'accertamento dell'obbligazione tributaria. Lo stesso principio va applicato (a maggior ragione) alla dichiarazione di classificazione catastale (dichiarazione Docfa), che costituisce l'atto iniziale di un procedimento amministrativo di tipo "cooperativo" per la classificazione degli immobili e le rendite da essi prodotte che, per valere come base per il calcolo dell'imposta, debbono essere idonee a rappresentare l'indice di capacità contributiva del contribuente;
- i rapporti tra contribuente ed amministrazione finanziaria, secondo l'art. 10 della legge 212/2000 (*Statuto dei diritti del contribuente*), sono improntati al principio di "collaborazione e buona fede", sicché è conforme a buona fede non percepire somme non dovute, ancorché versate per errore dall'obbligato su dichiarazione da lui stesso formulata; nessuna preclusione di definitività dell'accatastamento, dunque, può essere opposta dall'amministrazione finanziaria all'istanza di variazione presentata dal contribuente. Pertanto, bene ha fatto il giudice di appello ad escludere la classificazione dell'istanza della contribuente nei termini di una richiesta di autotutela, preferendo la qualificazione nei termini di una "istanza di variazione della classificazione catastale", trattandosi

di domanda prospettabile in qualsiasi momento proprio perché, come detto, il procedimento di classamento è di tipo accertativo, con conseguente facoltà del contribuente di chiedere la rettifica della rendita (o della classificazione) proposta, quando la situazione di fatto o di diritto denunciata non corrisponda al vero. Del resto, l'art. 19, comma 1, lett. f), del D.Lgs. 546/1992 ha stabilito che il ricorso può essere proposto avverso *“gli atti relativi alle operazioni catastali indicate nell'art. 2, comma 2”*, dello stesso decreto. Poiché quest'ultima disposizione annovera nell'oggetto della giurisdizione tributaria tutte le controversie concernenti *“la consistenza, il classamento delle singole unità immobiliari urbane e l'attribuzione della rendita catastale”*, non vi è alcuna ragione per escludere dall'ambito dei predetti *“atti relativi alle operazioni catastali”* il tacito o espresso diniego ad una istanza di variazione catastale.

Decorrenza delle rettifiche catastali

Gli Ermellini hanno invece accolto il secondo motivo di ricorso e la decisione non ci appare del tutto convincente. Per la Suprema Corte, la decorrenza retroattiva della variazione catastale, affermata dal giudice di appello, viola il disposto dell'art. 74, comma 1, della legge 342/2000, in forza del quale gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione. Nello specifico i giudici del Palazzaccio, nel confermare il contenuto della circolare n. 11/T del 26 ottobre 2005 in tema di esercizio dell'autotutela nel settore catastale, hanno ulteriormente ribadito che il provvedimento emesso in sede di autotutela modificativo della rendita di fabbricati ha effetto retroattivo, con decorrenza dalla data dell'originario classamento (efficacia *ex tunc*), indipendentemente dalla data di notifica della nuova rendita, se si limita a correggere errori originari o vizi dell'atto, non trattandosi di provvedimento modificativo della rendita, ma della correzione di errori insiti nell'originario provvedimento; se invece il riesame del classamento viene eseguito sulla base di nuovi elementi, sopravvenuti o diversi rispetto all'originario classamento, la rettifica della rendita non sarà retroattiva ma innovativa (efficacia *ex nunc*). In buona sostanza, la Suprema Corte ha affermato che la sentenza impugnata non si è uniformata ai principi enunciati, dando per scontato che l'errore sul calcolo della rendita (con riguardo alla misura percentuale del saggio di fruttuosità) dovesse essere emendato dall'amministrazione finanziaria con efficacia retroattiva, a prescindere dalla sua imputabilità alla contribuente. Il giudice di appello aveva invece ritenuto, in sintonia sia con il consolidato insegnamento della Corte di Cassazione (Sez. Unite, sentenza n. 3160/2011; fra tante, ordinanze n. 5553/2024, n. 3472/2024 e n. 28460/2023), sia con la prassi (Agenzia delle entrate, circolare n. 7/E del 17 marzo 2022), che l'art. 74 della legge 342/2000, nel disporre che gli atti attributivi o modificativi della rendita sono efficaci a partire dalla loro notifica da parte dell'ufficio (comma 1), si interpreta nel senso che dalla notifica decorre il termine per l'impugnazione, ma ciò non esclude l'applicabilità della rendita anche al periodo precedente, stante la natura dichiarativa e non costitutiva dell'atto attributivo della rendita. In altri termini, secondo il costante orientamento della Suprema Corte (fra tante, ordinanze n. 24542 del 12 settembre 2024 e n. 23774 del 4 settembre 2024), occorre differenziare:

- a) l'efficacia della rendita catastale modificata, coincidente con la data di notificazione dell'atto attributivo della rendita;
- b) l'utilizzabilità della rendita stessa, coincidente con il momento a partire dal quale

l'ente impositore può applicare la nuova rendita ai fini della determinazione dei tributi per le annualità di imposta non definite, ossia "sospese", cioè ancora suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso.

Ne discende la legittimità dell'efficacia retroattiva della dichiarazione di correzione dell'originario errore (applicazione del saggio di fruttuosità del 3% anziché del 2%).

Conclusione

Sembra che gli Ermellini non abbiano tenuto conto del proprio consolidato insegnamento, secondo cui nella scelta del saggio di fruttuosità non può giustificarsi alcuna discrezionalità, essendo esso determinato uniformemente ed autoritativamente per ciascun gruppo di categorie, dato che il valore degli immobili è determinato applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto i moltiplicatori previsti dall'art. 52 del D.P.R. 131/1986 (TUR), che sono attualmente stabiliti dal D.M. 14 dicembre 1991 nella misura di: a) 100 volte per le unità immobiliari classificate nei gruppi catastali ordinari A, B, e C; b) 50 e 34 volte, rispettivamente, per le unità immobiliari classificate nei gruppi speciale D e particolare E (Sez. trib., per tutte, sentenze n. 10037/2003 e n. 20508/2022). Né hanno considerato il contenuto della circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 – valorizzata dall'art. 1, comma 244, della legge 190/2014 – nella parte in cui ha precisato conclusivamente che (paragrafo 7):

- la rendita catastale dell'immobile, nel caso in cui vengano utilizzati gli approcci di costo o di mercato, è calcolata moltiplicando il valore complessivo per un saggio di fruttuosità (r) pari al 2% per gli immobili appartenenti alle categorie del gruppo speciale D, ovvero al 3% per quelli appartenenti alle categorie del gruppo particolare E, secondo le indicazioni della prevalente giurisprudenza di legittimità;
- la quantificazione di tali saggi è da utilizzare, in coerenza con gli indirizzi giurisprudenziali, in via immediata, poiché la stessa è ritenuta comprensiva delle detrazioni e delle aggiunte previste dalla norma.

Inoltre, come più volte affermato sia dalla Suprema Corte (Sez. VI civ., ordinanza n. 2908/2023; Sez. trib., sentenza n. 36231/2022) che dall'ex Agenzia del territorio (circolare n. 10/T del 4 agosto 2005), l'operazione di classamento ha natura dichiarativa ed effetti retroattivi, trattandosi di stima tecnica vincolata dalla disciplina catastale, sicché la rendita "proposta" con procedura Docfa "*non acquista definitività*". Gli stessi Ermellini hanno altresì costantemente affermato che, secondo gli artt. 3 e 53 della Costituzione, la "*capacità contributiva*" deve costituire l'unico parametro di riferimento reale ed effettivo; il suo senso concreto impone quindi di escludere qualsiasi interpretazione da cui possa derivare la soggezione del contribuente ad un prelievo fiscale maggiore o minore di (comunque diverso da) quello effettivamente voluto dal legislatore (Sez. trib., per tutte, ordinanze n. 5553/2024 e n. 13817/2021). Tuttavia, alla luce dei principi sopra esposti, resta ancora incomprensibile la ragione per la quale se l'errore è attribuibile all'ufficio, la rettifica della rendita catastale ha effetto retroattivo (*ex tunc*); mentre se l'errore è commesso dal contribuente, la variazione della rendita catastale ha effetto innovativo (*ex nunc*), con buona pace dell'amministrazione finanziaria che solitamente non collabora e rimane in silenzio.

No alle vetrate panoramiche se deturpano le linee architettoniche del condominio

di Giuseppe Donato Nuzzo

Una recente sentenza del Tribunale di Milano conferma il limite del decoro architettonico per l'installazione di VEPA in condominio, anche dopo le "semplificazioni" del decreto Salva Casa.

Il D.L. 115 del 9 agosto 2022, convertito in legge 142 del 21 settembre 2022, ha introdotto una norma (articolo 33 quater) che liberalizza sotto il profilo edilizio l'installazione delle vetrate panoramiche (cd. VEPA) su balconi e logge.

La norma ha integrato l'art. 6 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico edilizia) in tema di attività edilizia libera, consentendo di eseguire senza alcun titolo abilitativo le vetrate panoramiche.

La disciplina è ulteriormente cambiata con il recente "decreto Salva Casa", D.L. 69 del 29 maggio 2024, convertito in legge 105 del 24 luglio 2024, entrato in vigore il 30 maggio 2024. Il decreto, come noto, apporta diverse modifiche al T.U. edilizia finalizzate ad introdurre delle facilitazioni per sanare piccoli abusi edilizi e difformità, aiutando anche i cambi di destinazione d'uso senza opere. Le nuove disposizioni del "Salva Casa", in particolare, modificano ancora l'art. 6 del D.P.R. 380/2001, includendo espressamente tra gli interventi in edilizia libera le vetrate VEPA (vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti) anche per i porticati rientranti all'interno dell'edificio.

Vetrate panoramiche in edilizia libera

Nello specifico, l'attuale comma 1, lett. b-bis) dell'art. 6 citato consente "gli interventi di





realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA” in edilizia libera, quindi senza richiesta di preventivo titolo edilizio, purché sussistano le seguenti condizioni:

- le VEPA devono essere “dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell’edificio, di logge rientranti all’interno dell’edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell’edificio prospicienti aree pubbliche”;
- tali elementi non devono configurare “spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d’uso dell’immobile anche da superficie accessoria a superficie utile”;
- tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici;
- devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l’impatto visivo e l’ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.

L’installazione delle VEPA, come previsto espressamente dall’art. 6 del TUE, resta comunque soggetta al rispetto delle:

- prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia e, in particolare, in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché quelle in materia di vincoli culturali e paesaggistici (D.Lgs. 42/2004);
- in ogni caso si devono tenere in considerazione quelle clausole di natura contrattuale del regolamento che potrebbero vietare l’installazione di tali manufatti e comunque si deve valutare la possibile lesione del decoro.

Rispetto delle linee architettoniche in condominio

Lasciano da parte gli aspetti prettamente urbanistici dell’avvenuto inserimento delle VEPA nell’ambito dell’edilizia libera, in questa sede ci soffermiamo sulle principali implicazioni condominiali della questione, soprattutto con riferimento al requisito del rispetto delle “preesistenti linee architettoniche” del fabbricato, contenuto nell’ultimo inciso del nuovo primo comma dell’art. 6 del D.P.R. 380/2001 sopra citato.

Differenza tra aspetto architettonico e decoro architettonico

La formulazione utilizzata dal legislatore è difforme da quelle contenute nel Codice civile in materia condominiale, e questo non aiuta ad interpretare la norma. L’espressione sembrerebbe richiamare la nozione di aspetto architettonico, ed impone, per questo, l’esame preliminare delle differenze esistenti tra i due distinti concetti, di aspetto architettonico e decoro architettonico.

L’aspetto architettonico viene in rilievo, in tema di sopraelevazioni, nel terzo comma dell’articolo 1127 del codice civile, laddove si stabilisce che i condòmini possono vali-

damente opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico del fabbricato; il decoro architettonico, invece, è menzionato nell'articolo 1120 del codice civile, nel quale, in materia di innovazioni, si prevede il divieto assoluto di realizzare quelle innovazioni che possano pregiudicare (oltre che la stabilità e la sicurezza dell'edificio), appunto, il decoro architettonico dell'intero immobile. Al decoro architettonico fa riferimento anche l'articolo 1122 del codice civile, nella parte in cui dispone che il singolo condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Aspetto e decoro architettonico sono da considerarsi entrambi beni comuni ai sensi dell'art. 117 cod. civ., quindi entrambi meritevoli di tutela. Tuttavia, come ha avuto modo di precisare la giurisprudenza, i due concetti non sono sinonimi:

- in termini generali, l'aspetto architettonico può essere definito come lo stile, l'estetica, la fisionomia del fabbricato, impressa all'edificio dal progettista (Cass., sent. n. 22156/2018);
- il decoro architettonico non riguarda solo l'estetica del fabbricato, ma anche allo stato di conservazione di singoli elementi o parti di esso, ed ha, dunque, una portata più ampia e generale. Più precisamente, la definizione di decoro architettonico attiene alla struttura ed alla fisionomia estetica ed armonica che contribuiscono a dare all'edificio una sua specifica identità (Cass., sent. n. 17398/2004).

Le nuove norme introdotte dal decreto "Salva Casa", nella parte in cui fanno riferimento alle "preesistenti linee architettoniche" per la realizzazione di VEPA in regime di edilizia libera, sembrano presupporre il rispetto dell'aspetto architettonico originariamente imposto dal progettista all'edificio, indipendentemente dal suo pregio estetico particolare che, può, anche essere inesistente. Tuttavia, come si può intuire anche dalle definizioni fornite dalla giurisprudenza, non è semplice cogliere le effettive differenze tra i due concetti, soprattutto se dalle definizioni teoriche si passa poi all'applicazione pratica.

Vetrare frangivento: non va alterato il decoro architettonico

A tal proposito, una recente sentenza del Tribunale di Milano, la n. 1574 del 25 febbraio 2025, ha disposto la rimozione delle vetrate che alcuni condomini avevano realizzato senza autorizzazione dell'assemblea e violando le norme del codice civile e del regolamento di condominio in tema di decoro architettonico.

Nella fattispecie specifica, i proprietari all'ottavo piano di un edificio condominiale installavano sul parapetto delle logge dell'appartamento di loro proprietà delle vetrate frangivento pieghevoli ad impacchettamento laterale, senza chiedere l'autorizzazione all'assemblea di condominio.

Anche a seguito delle proteste degli altri condomini, l'amministratore agiva in giudizio per ottenere la rimozione delle vetrate. Secondo il Condominio, le vetrate sono state realizzate in violazione dell'art. 1122 cod. civ. e senza il rispetto delle norme in materia edilizia. Esse sarebbero anche contrarie alle norme del regolamento e lesive dell'estetica del prospetto, dell'armonia e del decoro architettonico del palazzo, creando un'alterazione della percezione visiva della facciata.

Lesione al decoro architettonico

Nella vicenda esaminata, sulla base delle foto depositate in giudizio, il Tribunale ha po-

tuto constatare che l'installazione delle vetrature frangivento ha determinato una modificazione della facciata, che, a sua volta, ha alterato la "unitarietà di linee e di stile" della facciata stessa, con conseguente pregiudizio estetico dell'intero edificio condominiale. L'installazione delle vetrature è da considerarsi dunque contraria all'art. 1122 cod. civ., secondo il quale, nell'unità immobiliare di sua proprietà, il singolo condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Secondo il giudice, il danno alle parti comuni che, ai sensi dell'art. 1122 cod. civ., deve evitare il condomino che esegue opere sulle parti dell'edificio di sua proprietà esclusiva, non va limitato esclusivamente al danno materiale, inteso come modificazione della conformazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma esteso anche al danno conseguente alle opere che elidono o riducono apprezzabilmente le utilità ritraibili della cosa comune, anche se di ordine edonistico o estetico (Cass. civ., Sez. II, sent. 3 gennaio 2014, n. 53).

Tale norma – secondo il Tribunale – impone a chi esegue opere sulla proprietà privata - anche quelle non travalicanti i limiti di cui all'art. 1122 cod. civ. - di darne comunicazione all'amministratore di condominio il quale, a sua volta, sarà tenuto a riferirne subito all'assemblea. Ne consegue che i condomini non potevano operare la modifica autonomamente, senza darne informativa all'amministratore e contrariamente alla volontà della assemblea condominiale che non li ha mai autorizzata espressamente alla realizzazione delle vetrature.

Con specifico riferimento alle vetrature frangivento, il Tribunale di Milano ricorda che il D.L. 115/2022 (poi convertito in legge 142/2022) ha aggiunto tra gli interventi in regime di edilizia libera – per i quali non è richiesto alcun titolo edilizio – la "realizzazione e installazione di vetrature panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio.

Il giudice milanese richiama poi il "Decreto Salva Casa" che, come detto, ha modificato la lett. b-bis) citata, consentendo l'installazione delle VEPA anche nei *"...porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche"*.

Quindi – conclude il Tribunale – a seguito delle norme introdotte dal "Salva Casa" l'installazione di questi manufatti da parte di un condomino è notevolmente semplificata dal punto di vista urbanistico. Tuttavia, rimangono fermi i limiti stabiliti dall'art. 1122 cod. civ., che vieta la lesione del decoro del condominio.

Eventuali limiti posti dai regolamenti condominiali

Nel caso deciso dal Tribunale di Milano, le vetrature in questione risultavano essere state realizzate anche in violazione del regolamento condominiale, che, appunto, conteneva espressamente il divieto di realizzare interventi lesivi del decoro architettonico.

Sul punto, va evidenziato che il regolamento condominiale può legittimamente contenere norme intese a tutelare il decoro architettonico dell'edificio condominiale e che, a tal fine, sono suscettibili di incidere anche sulla sfera della proprietà privata. Come abbiamo già ricordato, il decoro architettonico è da considerarsi un bene comune, per

cui il regolamento condominiale può anche vietare interventi modificatori delle porzioni di proprietà individuale che, “riflettendosi su strutture comuni, siano passibili di comportare pregiudizio per il decoro anzidetto” (Cass. civ., Sez. II, sent. 3 settembre 1998, n. 8731).

Quindi, posto che solo i regolamenti condominiali di più recente adozione potrebbero contenere riferimenti specifici alle vetrate panoramiche (attesa la novità la norma), occorre comunque verificare, nel caso concreto, se il regolamento del condominio preveda, o meno, delle particolari limitazioni alla possibilità, riconosciuta ai singoli dall'articolo 1102 del codice civile, di fare un uso più intenso della cosa comune a proprio esclusivo vantaggio, modificando, così, il prospetto dell'edificio.

I regolamenti condominiali di tipo contrattuale possono contenere delle definizioni più rigorose sia di decoro che di aspetto architettonico, rispetto a quelle fornite dalla giurisprudenza (Corte di Cassazione, sent. n. 1748/2013). Se non si rispettano queste regole, non si potrà procedere all'installazione della VEPA, integrandosi, in questi casi, una violazione del regolamento condominiale, per il rispetto del quale l'amministratore è legittimato ad intervenire, nell'esercizio delle sue attribuzioni specifiche (art. 1130 cod. civ.).

Milleproroghe 2025, le novità ambientali

di Mauro Calabrese

In vigore la Legge di conversione del Decreto «Milleproroghe» 2025 con interventi su molteplici misure di interesse ambientale, come gli obblighi antincendio e la rendicontazione di sostenibilità delle imprese, accanto a norme in tema di energia rinnovabile, RENTRI, biocarburanti, Siti di Interesse Nazionale e il rinvio dell'obbligo di assicurazione contro le calamità naturali per le imprese.

Pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 24 febbraio 2025, n. 15, la Legge 21 febbraio 2025, n. 15, di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 27 dicembre 2024, n. 202, recante disposizioni urgenti in materia di termini normativi, cd «Milleproroghe 2025», con l'introduzione, in sede di approvazione alle Camere, di rilevanti novità in materia ambientale, accanto al complicato rinvio dei termini per l'iscrizione al RENTRI.

Proroga RENTRI

Molto discussa, sin dall'approvazione dell'emendamento al Senato, la Legge di conversione conferma l'inserimento del comma 2-bis nel corpo dell'articolo 11, dedicato alle disposizioni concernenti termini di competenza del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, che prevede il rinvio al 14 aprile 2025 del termini per l'iscrizione al Registro Elettronico Nazionale per la Tracciabilità dei Rifiuti (RENTRI) riguardo al primo gruppo di circa settanta mila operatori, quali enti o imprese produttori iniziali di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi con più di 50 dipendenti e gli altri soggetti diversi dai produttori iniziali, compresi quelli delegati.

La proroga interviene sul termine finale di iscrizione, tuttavia già scaduto il 13 febbraio 2025, ma per diventare pienamente operativa dovrà attendere l'emanazione di un ap-



posito Decreto del Mase, da adottarsi entro 30 giorni dalla entrata in vigore del Milleproroghe, aumentando l'incertezza degli operatori sulla reale portata degli obblighi di iscrizione e di utilizzo dei Formulari di Identificazione Rifiuti (Fir) e registri cronologici di carico e scarico in formato esclusivamente elettronico e sulla operatività delle sanzioni previste.

Incremento rinnovabili

Tra le altre disposizioni di competenza del Mase sulle quali interviene il Milleproroghe, il comma primo dell'articolo 11 sposta al 1° gennaio 2025 il termine ultimo da cui scatta l'obbligo, per le aziende che vendono energia termica, di incrementare la quota prodotta da fonti rinnovabili dell'energia ceduta sotto forma di calore per il riscaldamento e il raffrescamento, nelle forniture superiori a 500 tonnellate di petrolio equivalenti (TEP), come previsto dal Dlgs n. 199 del 2021 di attuazione della Direttiva (UE) 2018/2001 (RED II) sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

Il rinvio consentirà al Ministero, deputato all'approvazione del cd Decreto «OIERT» attuativo della previsione di tenere conto delle sollecitazioni delle aziende del settore e della pubblicazione da parte della Commissione Europea della Comunicazione C (2024) 5043 recante le Linee Guida relative alla definizione di calore e freddo di scarto, nonché delle modifiche degli obiettivi di produzione di energia rinnovabili aggiornati dalla Direttiva Ue/2023/2413, cd RED III.

Siti contaminati

Il secondo comma dell'articolo 11 elimina il termine ordinatorio, inizialmente fissato a tre anni, per la ripерimetrazione e ricognizione dei 42 Siti contaminati di Interesse Nazionale (SIN) previsto dalla DI n. 152 del 2021 (convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 233 del 2021) in vista della definitiva bonifica, con esclusione delle aree e territori che non presentano le condizioni previste dall'articolo 252 del Dlgs n. 152 del 2006.

Il termine assegnato al Mase per provvedere alla ricognizione, con il supporto tecnico del Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente (SNPA), dell'Istituto Superiore di Sanità e di altri soggetti pubblici e privati, che inizialmente era di un solo anno, dopo ripetuti rinvii, seppure meramente ordinatorio, viene definitivamente eliminato, tenendo conto della complessità delle operazioni, del numero di Siti interessati, con una superficie complessiva di oltre 170 mila ettari di territorio e 78 mila ettari di mare.

Biocarburanti e biomasse

Con una novità introdotta in sede di conversione, per dare tempo agli operatori di gestire gli approvvigionamenti, il comma 2-ter dell'articolo 11 dispone il rinvio di un anno, al 1° gennaio 2026, del termine ultimo per la contabilizzazione, utile al raggiungimento dell'obiettivo di consumo di energia da fonti rinnovabili, della quota di biocarburanti, bioliquidi e combustibili da biomassa prodotti a partire da fasci di frutti di olio di palma vuoti e acidi grassi derivanti dal trattamento dei frutti di palma da olio (PFAD), se non certificati come a basso rischio di cambiamento indiretto della destinazione d'uso dei terreni, obbligo invece confermato per la contabilizzazione di quelli prodotti da olio di palma.

Il successivo comma 2-quater rinvia sempre al 1° gennaio 2026 l'obbligo di immissione in consumo di energia da fonti rinnovabili per i fornitori di metano e di biometano per il

trasporto stradale e ferroviario e per i fornitori di biometano, o di biogas, per trasporti che sia immesso in consumo per il trasporto stradale e ferroviario, come previsto dal Dlgs n. 199 del 2021 per il raggiungimento degli obiettivi di impiego delle rinnovabili al 2030.

Sempre in tema di biomasse, il comma 2-sexies, introdotto in sede di conversione, prevede la proroga fino al 31 dicembre 2025 dell'attuale regime di attestazione del rispetto dei criteri di sostenibilità nella produzione di energia elettrica e calore da biomasse quali biocarburanti, bioliquidi e combustibili da biomassa prodotti a partire da rifiuti e residui provenienti da terreni agricoli, escluso il biometano, finalizzato a scongiurare l'impiego di biomassa forestale non sostenibile, rispetto alla prevista istituzione del Sistema Nazionale di Certificazione della sostenibilità dei biocombustibili, della certificazione dei carburanti rinnovabili di origine non biologica e di quella dei carburanti da carbonio riciclato.

Cementifici «R1»

In materia di rifiuti, il comma 2-septies dell'articolo 11 in tema di termini ambientali, estende fino al 31 dicembre 2025 l'efficacia del regime transitorio di deroga ai vigenti atti autorizzativi per gli impianti di produzione di cemento autorizzati allo svolgimento delle operazioni di recupero di rifiuti «R1», con utilizzazione dei rifiuti principalmente come combustibile o come altro mezzo per produrre energia, come Combustibili Solidi Secondari (CSS), previsto dal DI n. 17 del 2022 (convertito dalla Legge n. 34 del 2022), per il contenimento dei costi dell'energia.

Il regime consente, negli impianti con limiti quantitativi orari, giornalieri o riferiti ad altro periodo inferiore all'anno, di considerare vincolante soltanto il quantitativo massimo annuo di utilizzo, limitatamente ai quantitativi effettivamente avviati al recupero energetico, sempre nel rispetto degli obblighi di prevenzione incendi e dei piani di emergenza per gli impianti di stoccaggio e lavorazione dei rifiuti.

Sempre in tema di disposizioni per il contenimento dei costi dell'energia e la sicurezza dell'approvvigionamento del gas naturale, l'ultimo comma dell'articolo 11 prevede che a partire dal 2025 il la cessione del gas prodotto dalle imprese titolari di concessione non avvenga al cd Punto di Scambio Virtuale (PSV) a favore del Gestore dei Servizi Energetici (GSE), quale hub gestito da Snam Rete Gas dove viene determinato il prezzo finale all'ingrosso della materia prima, bensì nel Mercato del Gas Naturale (MGAS) gestito dal Gestore dei Mercati Energetici (GME).

Calamità naturali

Tra le altre disposizioni di interesse ambientale, l'articolo 13 prevede il rinvio al 31 marzo 2025 del termine entro il quale le imprese italiane sono tenute a sottoscrivere apposite polizze assicurative contro i danni da calamità naturali, come terremoti, alluvioni, frane, inondazione e esondazioni, per tutelare i beni materiali, quali fabbricati, terreni, macchinari, impianti e le attrezzature industriali, in virtù di contratti assicurativi predisposti secondo le modalità attuative e operative stabilite con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) 30 gennaio 2025, n. 18, che entrerà in vigore il prossimo 14 marzo 2025.

Rendicontazione di sostenibilità

L'articolo 3, in tema di proroga di termini in materia di economia e finanza, con l'approvazione definitiva degli emendamenti che hanno introdotto i commi 14-bis e 14-ter, interviene in tema di rendicontazione di sostenibilità delle imprese disciplinata dal Dlgs n. 125 del 2024, di attuazione della Direttiva 222/2464/Ue, prevedendo che in attesa dell'adozione da parte del Mef del prescritto Decreto sul contenuto e modalità di presentazione della domanda di abilitazione, possono rilasciare l'attestazione di conformità, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, i revisori legali che abbiano almeno 5 crediti formativi nelle materie caratterizzanti la rendicontazione e l'attestazione della sostenibilità.

Al contempo il Milleproroghe dispone che, riguardo alle violazioni in materia di dichiarazioni non finanziarie concernenti gli esercizi iniziati in data anteriore al 1° gennaio 2024, continua a applicarsi la disciplina sanzionatoria e sui poteri di coordinamento tra le Autorità prevista dal Dlgs n. 254 del 2016, seppure tali previsioni siano state espressamente abrogate dal citato Dlgs n. 125 del 2024.

Antincendio turistico

In ultimo, si segnalano le norme del DI Milleproroghe in tema di obblighi e adempimenti antincendio, dove l'articolo 2, comma 6-bis introdotto in sede di conversione, rinvia al 31 dicembre 2026 il termine per le strutture turistiche e alberghiere con più di 25 posti letto per l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione degli incendi, con presentazione di apposita SCIA entro il 31 dicembre 2025 attestante il rispetto di almeno otto, non più sei, prescrizioni relative a resistenza al fuoco delle strutture, reazione al fuoco dei materiali, compartimentazioni, corridoi, scale, ascensori e montacarichi, impianti idrici antincendio, vie di uscita ad uso esclusivo e vie di uscita ad uso promiscuo, con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali, locali adibiti a depositi.

Il rinvio riguarda anche i termini di adeguamento per i rifugi alpini, che dovranno presentare entro il 31 dicembre 2025 le istanze preliminari per l'esame dei progetti di nuove costruzioni o di modifiche a quelli esistenti, che peggiorino le preesistenti condizioni di sicurezza antincendio, nonché della SCIA sostitutiva dell'istanza per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi.

Il radon e le aree prioritarie: uno strumento di prevenzione

di Mauro Giuseppe Magnoni

Radon e salute

Il radon è un gas nobile radioattivo di origine naturale presente in modo ubiquitario nella crosta terrestre e la cui presenza è dovuta all'uranio. L'uranio è infatti il capostipite di una serie di elementi radioattivi che si generano per mezzo di una trasformazione spontanea, detta decadimento radioattivo. L'insieme di questi elementi radioattivi fanno parte della cosiddetta catena o famiglia radioattiva dell' ^{238}U , il cui schema è riportato nella Figura 1 e all'interno della quale, più o meno a metà, compare appunto il radon, indicato anche più precisamente come ^{222}Rn . Al termine della catena di successivi decadimenti radioattivi si trova un isotopo stabile (cioè non radioattivo) del piombo, il ^{206}Pb .

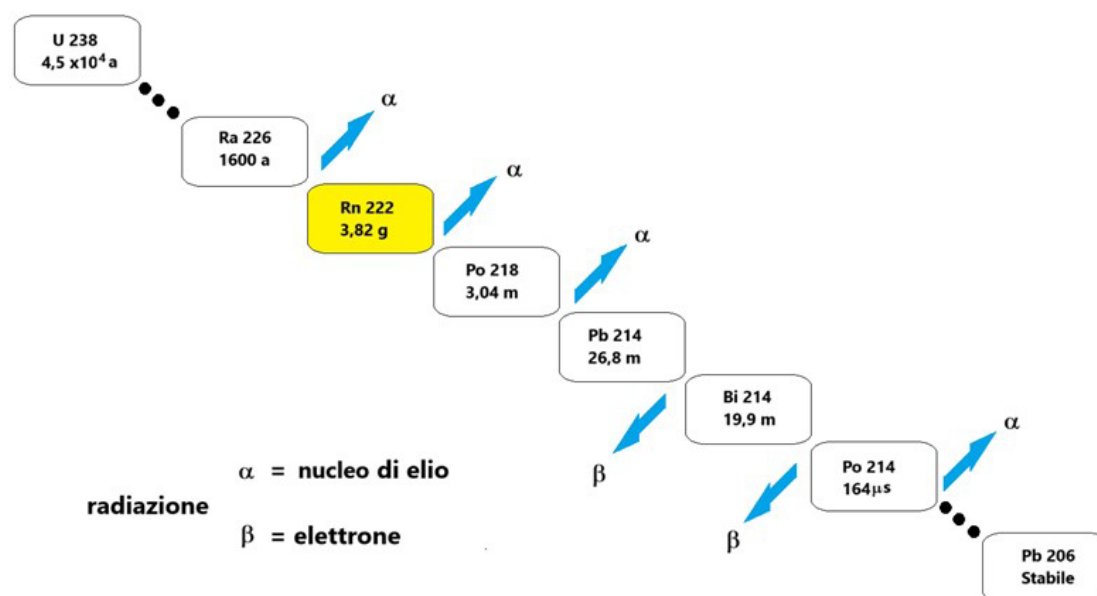


Figura 1 – La famiglia radioattiva dell'uranio è composta da 14 elementi radioattivi: sono evidenziati il capostipite uranio (^{238}U), il radio (^{226}Ra), immediato precursore del radon, il radon stesso (^{222}Rn), i suoi figli a vita breve (^{218}Po , ^{214}Pb , ^{214}Bi , ^{214}Po) e infine il piombo (^{206}Pb) l'elemento stabile che chiude la catena. Accanto al simbolo è indicato anche il valore dell'emivita; il suffisso a sta per anni, g per giorni, m per minuti e ms per microsecondi

La caratteristica essenziale di tutti gli elementi radioattivi è l'emivita, detto anche tempo di dimezzamento, un parametro che indica il tempo necessario affinché una data quantità di radioattività si dimezzi. L'emivita del radon è di 3,82 giorni. Ciò significa che,

una qualunque quantità di radon, se opportunamente isolata, si riduce a zero nel giro di poche decine di giorni, come è bene illustrato dalla Figura 2 che mostra la curva del decadimento radioattivo del radon.

Trascorsi 5-6 tempi di dimezzamento, cioè circa 20 giorni, la quantità di sostanza radioattiva residua si è ormai ridotta a una frazione trascurabile di quella iniziale.

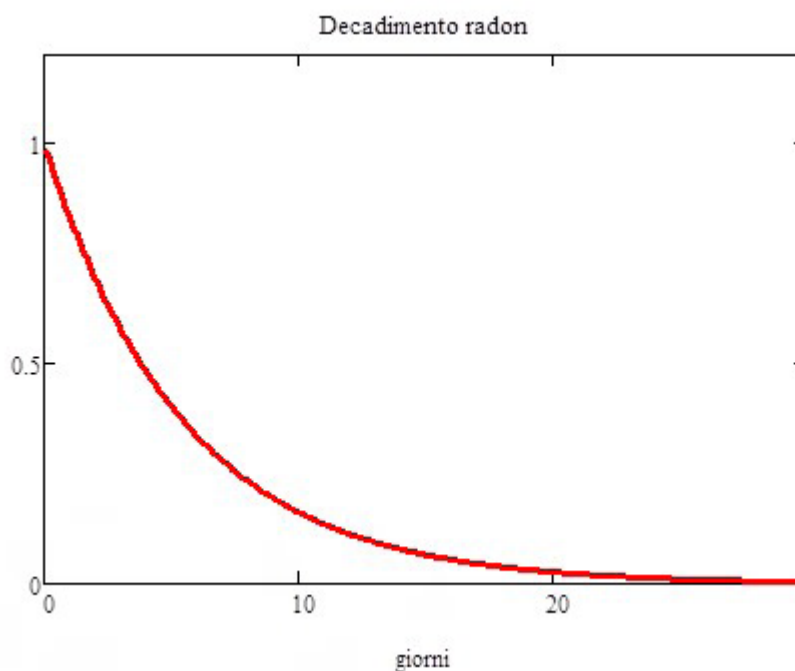


Figura 2 – Curva esponenziale del decadimento del radon: si può osservare che, trascorsi 20 giorni dall'istante iniziale, corrispondenti a poco più di 5 tempi di dimezzamento, la quantità di radon residua è quasi nulla.

Tuttavia, tutto ciò nella pratica non si osserva sperimentalmente quasi mai. Nel suolo e nelle rocce infatti il radon, pur diminuendo rapidamente secondo la legge fisica del decadimento, viene però anche costantemente prodotto dall'elemento che lo precede nella catena di decadimento, il radio (^{226}Ra). Il radio è a sua volta generato da un altro elemento e così via fino a giungere al capostipite della famiglia radioattiva, l'uranio (^{238}U) che, con la sua lunghissima emivita di circa 4 miliardi e mezzo di anni, assicura una costante produzione di radon per un tempo che, su scala umana, è di fatto infinito. Si stabilisce così, all'interno delle rocce e del suolo, una situazione di equilibrio, con una quantità di radon pressoché costante.

Il radon, essendo un gas nobile, non interagisce chimicamente con gli altri elementi presenti nell'ambiente; esso è in grado di muoversi per diffusione all'interno del reticolo cristallino delle rocce. Una frazione del radon presente nel suolo e nelle rocce, dove è continuamente prodotto, riesce quindi a fuoriuscire in atmosfera dove può accumularsi, talvolta in modo assai consistente, soprattutto in ambienti poco aerati. È in queste circostanze che il radon può costituire una minaccia per la salute umana.

Il rischio per la salute è dovuto non solo e non tanto al radon in sé, quanto piuttosto agli elementi radioattivi suoi immediati discendenti nella catena di decadimento: si tratta di radioisotopi del polonio, del piombo e del bismuto; per la precisione: ^{218}Po , ^{214}Pb , ^{214}Bi e ^{214}Po , i cosiddetti figli a vita breve del radon, caratterizzati cioè da

un breve o brevissimo tempo di dimezzamento. Essendo tutti metalli, essi tendono ad attaccarsi al particolato fine e ultrafine (diametro $< 2,5$ micron) presente in atmosfera. Possono quindi essere facilmente inalati ed andare così ad irraggiare gli organi dell'apparato respiratorio, in particolare polmoni, bronchi e alveoli.

Questi elementi radioattivi, attaccati al particolato atmosferico, vengono facilmente trattenuti all'interno dell'apparato respiratorio, mentre il radon, essendo un gas, viene riemesso con l'esalazione. In conseguenza di ciò, i figli a vita breve del radon si accumulano internamente e sottopongono polmoni, bronchi ed alveoli a un costante irraggiamento da parte soprattutto delle particelle α emesse dai radioisotopi del polonio, il ^{218}Po e ^{214}Po , irraggiamento che è proporzionale alla concentrazione di radon presente nell'ambiente. È questo il meccanismo fisico che si pensa stia alla base della carcinogenicità del radon che venne per la prima volta evidenziata con certezza negli Stati Uniti a partire dalla fine degli anni sessanta e l'inizio degli anni settanta del secolo scorso, grazie a studi epidemiologici sui minatori delle miniere sotterranee di uranio. Tali studi misero in evidenza una stretta relazione tra esposizione al radon e incremento dell'incidenza dei tumori polmonari. A seguito dell'accumularsi di sempre più chiare evidenze scientifiche, già nel 1988 il radon venne ufficialmente riconosciuto quale agente cancerogeno certo da parte dell'OMS (gruppo 1, secondo la classificazione dello IARC, l'Istituto per la Ricerca sul Cancro dell'OMS). A partire dagli anni novanta del secolo scorso fu poi chiaro che l'aumento del rischio di tumore polmonare riguardava anche l'esposizione residenziale, nelle abitazioni. Da qui la necessità di programmi nazionali e locali per la riduzione del rischio, programmi che non possono prescindere dalla conoscenza della distribuzione del rischio radon nei territori. Il radon è infatti sì ubiquitario, ma la sua presenza non è affatto geograficamente omogenea ed uniforme, non essendo omogenea e uniforme sulla crosta terrestre la presenza dell'uranio, il suo lontano progenitore. E' proprio a partire da queste considerazioni che si è pensato di costruire delle mappe che andassero a descrivere la diversa presenza del radon nel territorio.

Mappe radon: significato, normativa e aree prioritarie

Il fatto che la presenza del radon nella crosta terrestre e più in generale nell'ambiente sia strettamente legata all'uranio che si trova nei suoli e nelle rocce potrebbe far pensare che la costruzione di una mappa del radon possa di fatto ridursi soltanto alla caratterizzazione del contenuto di uranio nei suoli e nelle rocce. Purtroppo la situazione non è così semplice. Il contenuto di uranio nel suolo è senza dubbio un fattore importantissimo, ma vi sono moltissimi altri fattori che concorrono all'accumulo del radon nelle abitazioni e negli edifici in genere. Bisogna infatti tenere presente che anche suoli con contenuti di uranio bassi o molto bassi sono comunque in grado di produrre una quantità di radon sufficiente ad "inquinare" un'abitazione oltre livelli accettabili. Da questo punto di vista il fattore decisivo è l'interfaccia suolo-abitazione: quanto più il suolo sarà in comunicazione con l'abitazione tanto più quest'ultima sarà soggetta al radon. Le caratteristiche costruttive sono dunque essenziali: presenza di vespai e cantine, diversa aerazione degli ambienti, tipologia degli infissi, ecc.. Un altro fattore molto importante sono anche gli aspetti strutturali del suolo come la permeabilità che rende più agevole il flusso del radon dal suolo all'interno dell'edificio. Le stesse abitudini di vita e di utilizzo di un edificio possono influire. L'accumulo del radon all'interno di un

qualunque locale è dunque un fenomeno multifattoriale, molto difficile da prevedere a priori. Questa peculiare caratteristica del fenomeno radon è bene evidenziata dal fatto che la distribuzione dei dati di qualunque indagine sperimentale effettuata in una data area è sempre fortemente asimmetrica, come può essere visto dall'istogramma riportato in Figura 3.

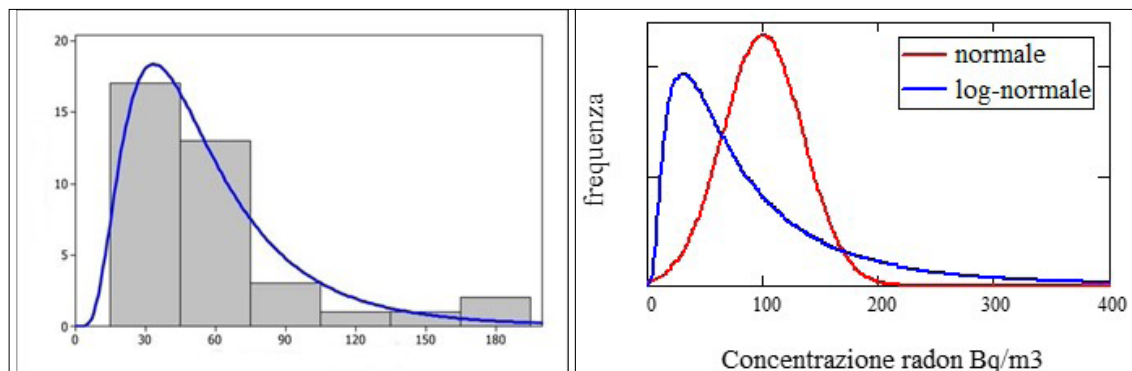


Figura 3 – A sinistra è riportato il tipico istogramma sperimentale della distribuzione delle concentrazioni di radon ottenuto per un generico territorio. In ascissa sono riportate le concentrazioni di radon, espresse in Becquerel al metro cubo (Bq/m³), mentre in ordinata sono riportate le frequenze: come si vede la distribuzione è fortemente asimmetrica. A destra vengono invece messe a confronto le curve teoriche della distribuzione gaussiana o normale (rosso) e di quella log-normale (blu), tipica del radon e di altri fenomeni naturali multifattoriali: in questo esempio in entrambi i casi la media è 100 Bq/m³

La forma dell'istogramma si discosta fortemente da quella simmetrica, tipica della classica distribuzione gaussiana (normale), che descrive i fenomeni aleatori semplici. La distribuzione delle concentrazioni di radon è infatti descritta approssimativamente da una distribuzione log-normale[1], tipica dei fenomeni complessi. Questa peculiarità ha un importante risvolto pratico: ci dice infatti che si possono avere elevate concentrazioni di radon praticamente quasi ovunque, anche in zone dove la presenza dei progenitori del radon, l'uranio e il radio, è relativamente scarsa.

Ma se le cose stanno così, che significato può avere costruire una mappa del radon? In realtà, anche tenendo conto di questi aspetti, disporre di una mappa radon per un dato territorio è comunque utile. Bisogna solo avere chiaro il concetto che una mappa non è assolutamente in grado di fare previsioni precise sui livelli di concentrazioni che si possono trovare in un dato edificio, ma occorre ragionare in termini probabilistici. Viste in questa prospettiva le mappe radon possono quindi essere viste come uno strumento per la programmazione di interventi di prevenzione sul territorio. Non tutti i territori sono infatti ugualmente soggetti al rischio radon: in alcune aree vi sarà una probabilità più elevata di avere alti livelli di radon rispetto ad altre. In tali aree si potranno così più efficacemente orientare le risorse a disposizione per contrastare il fenomeno e ridurre l'esposizione pubblica al radon. Ciò potrà essere fatto informando la popolazione, diffondendo una maggiore consapevolezza sui comportamenti da tenere per ridurre l'esposizione al radon e anche promuovendo, laddove ce ne sia la necessità, specifici interventi di risanamento. La buona notizia è infatti che, anche laddove il radon è presente in concentrazioni elevate, gli interventi di risanamento sono quasi sempre possibili a costi tutto sommato contenuti.

La normativa, con il D.Lgs. 101/2020 e s.m.i., emanato in attuazione della Direttiva

europea 2013/59/Euratom), partendo dai concetti sopra espressi, ha cercato di affrontare il problema radon, introducendo tra gli altri strumenti, il concetto delle cosiddette aree prioritarie. Si tratta in realtà di un concetto non nuovo, noto da tempo a chi si occupa di radon. Nella letteratura scientifica, fino a una ventina di anni fa', si parlava, con locuzione inglese, di radon prone areas, un termine che potrebbe essere tradotto come "aree soggette a radon" o più precisamente come "aree in cui vi è una più elevata probabilità di incontrare livelli di radon elevati". In realtà la recente introduzione del termine aree prioritarie riflette anche un cambiamento semantico del concetto: mentre prima ci si focalizzava semplicemente sulla ricerca delle aree dove il radon è più presente del normale, adesso il focus è sugli interventi pratici che si vogliono promuovere per ridurre l'esposizione al radon e quindi in ultima analisi il rischio per il tumore polmonare.

Tuttavia, dal punto di vista pratico, il problema scientifico dell'elaborazione di una mappa del radon di un dato territorio, è sempre il medesimo e non è sostanzialmente cambiato nel tempo: si tratta cioè di ricavare per le porzioni del territorio in questione, opportunamente suddiviso secondo criteri amministrativi (confini comunali, di solito) o di altro genere, un indice del rischio (probabilità) di incontrare elevati livelli di radon. Prima di un breve esame sulle modalità con cui si possono definire le aree prioritarie, è utile richiamare la loro definizione secondo la legge. Vengono definite aree prioritarie, ai sensi del comma 3 dell'art. 11 del D.Lgs. 101/2020 e s.m.i., quelle porzioni di territorio nelle quali si stima che la percentuale di edifici che superano come media annua la concentrazione[2] di 300 Bq/m³ sia superiore al 15%. Nella seguente Figura 4 è schematicamente illustrato.

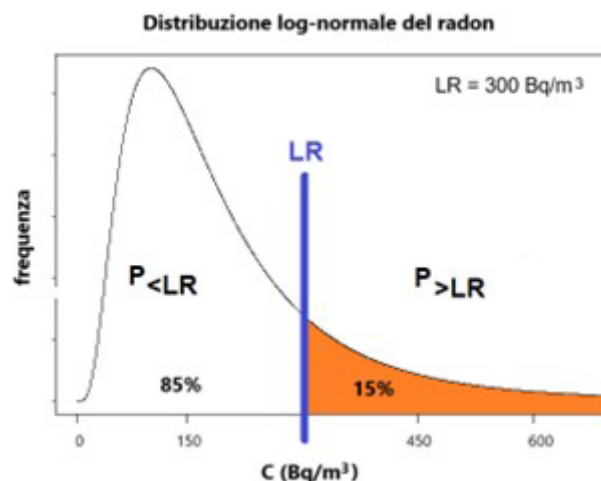


Figura 4– Individuazione di un territorio come area prioritaria. Si parte dalla distribuzione delle concentrazioni di radon e si calcola la percentuale di abitazioni che superano il Livello di Riferimento LR=300 Bq/m³, che altro non è che l'area sottesa alla curva per concentrazioni > LR, qui evidenziata in arancio. Se tale percentuale eccede il 15% il territorio in questione rientra nelle aree prioritarie

Tale percentuale si riferisce agli edifici situati al piano terra. E' evidente che l'individuazione di tali aree prioritarie presuppone la costruzione di una "mappa radon": cioè la suddivisione del territorio in questione (le Regioni, nel nostro caso) in diverse aree (spesso i Comuni), ciascuna caratterizzata da un parametro che di solito è il

valore medio della concentrazione del radon nelle aree stesse. Con questo articolo di legge viene per la prima volta fornito un preciso criterio per l'individuazione di tale aree. Tale compito spetta alle Regioni, di ciò incaricate ai sensi del comma 2 del medesimo articolo 11, che si esprimono in tal senso per mezzo di propri provvedimenti amministrativi (Decreti delle Giunte Regionali), il cui contenuto è in seguito pubblicato in Gazzetta Ufficiale. Nella norma non vengono date esplicite indicazioni tecniche sulle modalità di costruzione delle "mappe radon" che sono il supporto tecnico indispensabile per la definizione delle aree prioritarie, anche se nella recente pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Piano Nazionale di Azione per il Radon (PNAR, Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, supplemento n.10, 21-2-2024), sono fornite alcune indicazioni di carattere generale.

Aree prioritarie radon in italia: la situazione attuale

Allo stato attuale sono solo cinque le Regioni italiane ad aver definito ufficialmente, secondo i criteri stabiliti dalla normativa nazionale, le aree prioritarie nei rispettivi territori: Sardegna (2022), Piemonte (2022), Lombardia (2023), il Friuli Venezia-Giulia (2024) e, più recentemente, la Toscana con una Delib. Giunta reg. del 23 dicembre 2024.

La definizione delle aree prioritarie nei vari territori regionali è importante perché è propedeutica a una serie di attività, previste dalla normativa, che consentono una più efficace attuazione delle politiche di prevenzione e di riduzione del rischio sanitario legato al radon. Si ricorda ad esempio che nelle aree prioritarie diventa obbligatoria la misurazione del radon non solo nei luoghi di lavoro interrati, ma anche in quelli che si trovano nei seminterrati e al piano terra: si tratta di una considerevole estensione del numero di locali da monitorare che porterà certamente all'individuazioni di situazioni critiche che altrimenti sarebbe molto più difficile far venire alla luce. Altre attività legate alla definizione di tali aree sono in capo alle Regioni e riguardano la promozione di interventi di misurazione ad hoc, l'obbligo di fare un'informazione mirata alla popolazione e di promuovere le azioni di risanamento.

La definizione delle aree prioritarie, al di là delle ricadute normative specifiche, che pure sono importanti, possono comunque essere viste come un'occasione per far emergere il problema radon e portarlo all'attenzione di un pubblico più vasto. Che si sia bisogno di questo sembra evidente. E' infatti indubbio che l'origine "naturale" di questo particolare agente fisico non ha sicuramente favorito la presa di coscienza collettiva di considerare il radon come una reale fonte di rischio. Di fatto, anzi, spesso accade il contrario: pur avendo il rischio radon una sua indubbia rilevanza oggettiva, esso viene spesso trascurato in favore di altre fonti di rischio, sicuramente molto meno rilevanti ma che hanno per così dire il "vantaggio" di avere un'origine antropica.

Una rapida estensione della definizione aree prioritarie a tutto il territorio nazionale è dunque una buona occasione per una sempre migliore diffusione delle informazioni. A questo proposito c'è comunque da dire che in realtà, in molte altre Regioni, la conoscenza della distribuzione territoriale del radon, portata avanti negli ultimi due decenni soprattutto dal sistema delle Agenzie Regionali per la Protezione dell'Ambiente (ARPA/APPA), è assai sviluppata e in molti casi, indipendentemente dalla definizione ufficiale delle aree prioritarie molto lavoro è stato e viene fatto. Dal un pun-

to di vista delle conoscenze tecnico-scientifiche attualmente a disposizione sarebbe certamente possibile definire le aree prioritarie in tempi relativamente brevi, se non alla totalità, certamente in buona parte del territorio nazionale.

Riguardo ai criteri tecnico-scientifici seguiti per arrivare a definire le suddette aree, senza entrare in dettagli tecnici troppo specifici, si possono fare le seguenti considerazioni generali.

Ci sono infatti moltissimi modi per costruire una mappa radon. In linea di principio si possono individuare, ai due estremi, due approcci radicalmente diversi:

1. approccio puramente teorico, geologico-pedologico: la mappa «del potenziale radon» viene costruita a partire dalla conoscenza delle caratteristiche geologiche e pedologiche del suolo (origine delle rocce che hanno generato il suolo stesso, tessitura, permeabilità, ecc.)
2. approccio puramente sperimentale (misura diretta del radon su un campione rappresentativo di abitazioni).

L'approccio a) ha il grosso vantaggio di consentire in linea di principio la costruzione di una mappa a partire da dati già conosciuti in letteratura ma ha dei limiti scientifici evidenti: le carte geologiche normalmente disponibili non sono state concepite a questo scopo e possono quindi talvolta fornire indicazioni non completamente affidabili. Esistono infatti rocce che dal punto di vista geologico sono classificate in modo analogo ma che hanno contenuti di radioattività naturale estremamente differenti: una classificazione puramente geologica può quindi essere fuorviante. Inoltre il solo aspetto geologico non tiene conto di altri fattori determinanti, come la tipologia edilizia prevalente di un luogo e le abitudini di vita spesso a loro volta correlate alla fascia climatica di appartenenza di un territorio.

D'altra parte l'approccio b), puramente sperimentale, cioè prevedere campagne di misura delle concentrazioni di radon «a tappeto» può essere troppo oneroso, sia in termini di costi che dei tempi di attuazione.

Alcuni Paesi, come il Regno Unito hanno in passato seguito questa strada, suddividendo il Paese in griglie rettangolari all'interno delle quali hanno poi effettuato misurazioni dirette del radon in campioni di abitazioni estratte casualmente.

La strada seguita in Italia (e anche da altri Paesi) è stata però diversa, con una sorta di ibridazione dei due approcci estremi appena schematizzati.

C'è da dire a questo proposito che, pur mancando linee guida cogenti a livello nazionale, l'approccio seguito da gran parte delle Regioni e delle ARPA/APPA che hanno affrontato il problema è stato alla fine molto simile: è stato in generale privilegiato l'approccio sperimentale, cioè quello basato sulla misura del radon in campioni di abitazioni, con l'aspetto geologico utilizzato come criterio accessorio, a supporto dei dati sperimentali. (Figura 5).

È auspicabile che a breve molte altre Regioni si aggiungano alle attuali quattro nella definizione delle aree prioritarie.

Nel far ciò potranno giovare anche delle indicazioni presenti nel PNAR (Piano Nazionale di Azione per il Radon), recentemente approvato: in esso sono infatti contenuti diversi suggerimenti e indicazioni, tra cui anche un approccio generale, estendibile in linea di principio a tutto il territorio italiano, che consente di utilizzare le informazioni di carattere geologico attualmente disponibili su scala nazionale come ausilio per la costruzione delle mappe radon regionali.

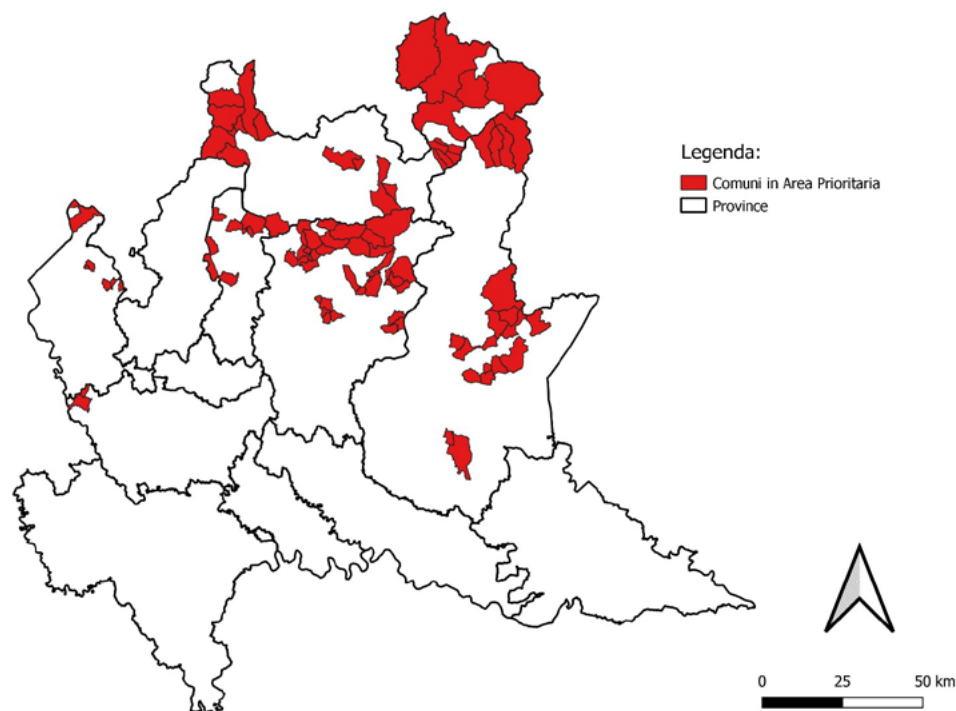


Figura 5– Regione Lombardia: esempio di definizione di aree prioritarie

[1] Si dice che una certa quantità, nel nostro caso la concentrazione di radon, segue la distribuzione log-normale quando il logaritmo della quantità stessa segue una distribuzione normale (gaussiana)

[2] La concentrazione di radon di 300 Bq/m³ è il Livello di Riferimento, valido sia per le abitazioni che per i luoghi di lavoro, superato il quale si è tenuti ad intervenire

Cantieri, senza patente a crediti sanzioni a imprese e committenti

di Stefano Rossi

Penalità minima di 6mila euro per chi non ha il titolo o ha meno di 15 punti. Chi affida i lavori deve verificare la regolarità o rischia da 712 a 2.563 euro

Se in un appalto o subappalto le parti non hanno stabilito il valore dei lavori, la sanzione per il mancato possesso della patente a crediti da parte dell'impresa o per il possesso di una patente che ha meno di 15 crediti sarà di 6mila euro. Lo ha precisato l'Inl nella nota 9326 del 9 dicembre 2024, che ha fatto il punto sul nuovo regime sanzionatorio previsto dall'articolo 27 del Dlgs 81/2008, come modificato dal DI 19/2024 (convertito dalla legge 56/2024), applicabile a tutte le violazioni sulla patente a crediti a partire dal 1° ottobre 2024.

La sanzione amministrativa è quantificata dalla norma nel 10% del valore dei lavori e, comunque, in un importo non inferiore a 6mila euro. Inoltre, non è soggetta alla procedura di diffida prevista dall'articolo 301-bis del Dlgs 81/2008, ed è applicabile sia alle aziende prive della patente a punti sia a quelle che possiedono una patente con meno di 15 crediti. Il valore economico dei lavori, da considerare al netto dell'Iva, va riferito sempre al singolo contratto di appalto o subappalto sottoscritto dal trasgressore, contenente un capitolato delle opere e un costo degli stessi.

L'Inl ha precisato che potranno essere considerati anche eventuali preventivi di spesa formulati dall'impresa o dal lavoratore autonomo* e accettati dal committente. Una volta individuato il valore di riferimento tra il 10% del costo dei lavori, ovvero, se tale importo risulta inferiore o non noto, la soglia minima di 6mila euro, si dovrà applicare



l'articolo 16 della legge 689/1981, ovvero la riduzione a un terzo dell'importo così ottenuto, riservata a chi paga entro 60 giorni.

La competenza a emanare l'ordinanza-ingiunzione è dell'Ispettorato del lavoro nel cui ambito territoriale opera il personale che ha accertato l'illecito. Sono invece competenti ad accertare e a irrogare la sanzione tutti gli organi di vigilanza citati dall'articolo 13 del Dlgs 81/2008, come ad esempio le Asl o i vigili del Fuoco. La sanzione dovrà essere pagata attraverso il sistema PagoPA per quanto riguarda i verbali unici dell'Ispettorato del lavoro. Mentre per gli altri organi di vigilanza il versamento dovrà essere effettuato su un apposito conto dell'Agenzia, indicando la causale di pagamento.

Il DI 19/2024 prevede anche l'esclusione dalla partecipazione ai lavori pubblici per un periodo di sei mesi.

L'organo di vigilanza dovrà dare notizia della sanzione all'Anac e al ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, per l'adozione del provvedimento interdittivo. Il personale ispettivo, sia nell'ipotesi di azienda priva della patente, sia nel caso di patente con punteggio inferiore a 15 crediti, purché il completamento dei lavori non superi il 30% del valore, dovrà provvedere ad allontanare l'impresa o il lavoratore autonomo* dal cantiere oggetto di accertamento, informandoli altresì dell'impossibilità di operare nei cantieri temporanei o mobili in assenza di regolare patente a crediti o documento equivalente.

Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento a un'unica impresa o a un lavoratore autonomo*, dovrà verificare il possesso della patente da parte delle imprese esecutrici o dei lavoratori autonomi, anche in caso di subappalto, ovvero il possesso dell'attestazione Soa per le imprese esenti dalla patente a crediti. Rispetto a questo obbligo è necessario distinguere diverse ipotesi. Se il committente omette di verificare il titolo abilitativo affidando i lavori a un soggetto privo della patente o dell'attestazione Soa, incorrerà nella sanzione pecuniaria da 711,92 a 2.562,91 euro, soggetta a diffida ex articolo 301-bis del Dlgs 81/2008. La stessa sanzione si applica se i lavori sono stati affidati a un'impresa in possesso di una patente con meno di 15 crediti.

La sanzione non si applica invece se dopo la data dell'affidamento dei lavori all'impresa o al lavoratore autonomo*, il titolo abilitativo è venuto meno per sospensione, revoca o decurtazione dei crediti sotto i 15 (circolare Inl 4/2024). In quest'ultima ipotesi, sarà necessario individuare precisamente il momento dell'affidamento dei lavori.

Si segnala comunque che al momento il portale dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro non è ancora stato implementato per consentire la verifica del possesso della patenti a crediti, né tantomeno dei punti posseduti ed al momento le imprese e i lavoratori autonomi sono in grado di esibire solo la ricevuta della richiesta del rilascio della patente a punti.

("lavoratore autonomo come definito dalla lettera d) del comma 1 dell'art. 89 del D.Lgs n. 81/2008. Sono esclusi i lavoratori autonomi che forniscono prestazioni intellettuali, vedi circolare INL R. 0000004 23-05-2024")*

Geometri laureati: disciplina, requisiti e percorsi formativi nella normativa italiana

di Roberto Rizzo

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dei decreti attuativi della legge 8 novembre 2021, n. 163, rubricata "Disposizioni in materia di titoli universitari abilitanti", è stato portato a compimento uno degli impegni maggiormente gravosi assunti dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, ossia quello di riformare il percorso formativo e di accesso alla professione, garantendo a chi vuole proiettarsi nel mercato del lavoro rapidamente, ma in modo altamente specializzato, un corso di laurea triennale e professionalizzante, finalizzato a formare tecnici qualificati, dalle competenze polivalenti nel settore delle costruzioni e delle infrastrutture civili e rurali

Il ruolo del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

Nell'ambito della radicale trasformazione delle modalità di accesso alla professione, determinante è stato il ruolo Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CN-GeGL), che è stata in prima linea per consentire ai futuri professionisti un accesso competitivo e qualificante alla professione, insistendo perché si arrivasse alle lauree abilitanti, idonee ad offrire una alternativa a coloro che avessero avuto la volontà di accedere ad un differente percorso formativo, rispetto a quello ordinario.

Tale attività, condotta anche attraverso un confronto continuo con il mondo della politica ed i rappresentanti delle istituzioni sin dal 2015, ha portato l'Italia ad allinearsi alle altre nazioni europee, (su tutti, ricordiamo gli esempi virtuosi di Francia, Germania ed Inghilterra), in attuazione delle direttive contenute all'interno del PNRR.





La legge 163/2021 e le lauree abilitanti

Recependo le indicazioni proprie della legge numero 163/2021, quindi, con la pubblicazione dei relativi decreti attuativi, è finalmente stato possibile semplificare e velocizzare l'accesso ad alcune professioni (tra le quali, appunto, quelle del geometra) per le quali, dopo l'esame di laurea, era necessario superare anche un esame di Stato: l'idea sottesa alla riforma, proseguendo lungo la via già chiaramente delineata con il decreto legge 18/2020, poi convertito nella legge 27/2020, era quella di trasformare la discussione della tesi di laurea nell'accertamento del possesso, da parte del candidato, delle competenze tecnico/professionali abilitanti immediatamente all'esercizio della professione, senza dover attendere i tempi del superamento dell'esame di Stato.

In particolare, con riferimento specifico al *focus* oggetto d'analisi in questa sede, ricordiamo che, per effetto del citato quadro normativo, attualmente, (tra gli altri) il superamento dell'esame finale del corso di laurea professionalizzante in: professioni tecniche per l'edilizia e il territorio (classe LP-01); professioni e tecniche agrarie, alimentari e forestali (classe LP-02); professioni tecniche industriali e dell'informazione (classe LP-03), abilita direttamente all'esercizio delle relative professioni.

Questi specifici corsi di laurea di recente istituzione, definiscono le cosiddette lauree abilitanti.

Tra gli elementi caratterizzanti le lauree abilitanti, ed in particolare quella che riguarda i geometri (classe LP-01), ricordiamo: 1) in primo luogo, l'esistenza di un piano di studi fortemente orientato alla professione, che prevede il conferimento allo studente di un numero di crediti formativi universitari correlato alle materie di base (fondamentali) e caratterizzanti la futura professione; 2) la previsione di attività pratiche e di laboratorio, tenute anche presso strutture esterne qualificate, grazie alla stipula di convenzioni *ad hoc*; 3) la possibilità di svolgere un vero e proprio tirocinio in contesti lavorativi reali, tra i quali studi tecnici particolarmente prestigiosi e, per questo, convenzionati con i Collegi professionali.

Per gli studenti che si sono iscritti, o si iscriveranno, ai corsi di laurea sopraelencati, dunque, dall'anno accademico 2023/2024 in poi, e che conseguiranno il titolo, portando a compimento il ciclo triennale della laurea abilitante, non si prevede il superamento dell'esame di Stato.

Ovviamente, quello appena indicato, non è l'unico percorso formativo per chi voglia svolgere la professione e non riveste, in alcun modo, il carattere dell'obbligatorietà.

Il corso di studio ordinario

Per coloro i quali, infatti, vogliono accedere in modo alternativo alla professione di geometra e geometra laureato, permane sempre inalterata la possibilità di fruire del percorso già consolidato, per effetto del quale, dopo aver conseguito il diploma della scuola secondaria superiore, il futuro professionista può, a sua scelta, propendere per le seguenti, differenti, opzioni:

- sarà possibile svolgere attività di praticantato, per un periodo di diciotto mesi, previa iscrizione nel Registro Praticanti presso il Collegio Geometri di riferimento, cui seguirà l'esame di abilitazione;
- potrà propendere per il percorso ITS e IFTS, per poi accedere all'esame di abilitazione. Al riguardo, pare opportuno evidenziare che gli ITS (Istituti Tecnici Su-

periori, ora denominati Istituti Tecnologici Superiori, o *ITS Academy*, per effetto dell'entrata in vigore della legge numero 99 del 15 luglio 2022) e gli IFTS (Istruzione e Formazione Tecnica Superiore), rappresentano percorsi di formazione post-diploma altamente specializzanti, che hanno il principale obiettivo di preparare giovani tecnici qualificati, fornendo loro le *hard skills* (competenze specifiche, attestabili documentalmente per titoli) essenziali, ovvero maggiormente richieste dalle aziende;

- potrà svolgere attività tecnica subordinata, alternativamente presso un ente pubblico, una società privata o uno studio professionale, cui, ovviamente, seguirà l'esame di abilitazione;
- oppure, quale ulteriore opzione, si può scegliere di seguire un corso intensivo, che sarà sostitutivo del praticantato, per un periodo di sei mesi, presso il Collegio dei Geometri di riferimento, ovviamente se attivato, e concludere il ciclo con l'esame di abilitazione.
- Le diverse competenze: la differenza è legata alla formazione.

Sulla base dei differenti percorsi di studio appena illustrati, pare ad oggi possibile affermare che le competenze proprie di un geometra e quelle di un geometra laureato sono in gran parte coincidenti, con la sola differenza (ovvia) che il geometra laureato ha una formazione più approfondita.

Se volessimo elencarle, utilizzando, per comodità, una tabella riassuntiva/comparativa, potremmo esporre quanto segue:

1) competenze di un geometra:

- Progettare, dirigere e sorvegliare lavori di costruzione;
- Effettuare rilievi topografici, edilizi e idrografici;
- Acquisire, interpretare e manipolare dati geodetici;
- Progettare, realizzare e gestire l'infrastruttura territoriale;
- Valutare beni immobili e mobili;
- Determinare e definire i confini di terreni privati e pubblici;
- Raccogliere, analizzare e gestire dati geografici e di progettazione;

2) competenze di un geometra laureato:

- Progettazione edile;
- Direzione dei lavori;
- Operazioni topografiche (misurazione e stima di terreni e beni);
- Redazione di perizie tecniche su immobili (CTP e/o CTU);
- Elaborazione di planimetrie e piantine;
- Progettazione edilizia, urbanistica e architettonica.

Il geometra, inoltre, può progettare impianti elettrici e tecnici, purché asserviti ad un'opera di edilizia civile, non avente destinazione d'uso industriale.

L'evoluzione del profilo professionale del geometra

Con l'introduzione della laurea abilitante, fermo restando quanto osservato circa la validità del corso di studio tradizionale, ed evidenziando altresì che la differenza tra le due figure (geometra e geometra laureato), attualmente, pare circoscritta al solo alternativo percorso d'istruzione (più rapido e più specifico, nel secondo caso, come appena visto), è indubbio che, con l'introduzione della laurea triennale, che consente di bypassare l'esame di Stato, il ruolo del geometra ha subito una svolta fondamentale, in quanto la concezione del ruolo pare essersi adeguata, anche nella percezione sociale, com'era giusto che

fosse, agli standard richiesti dall'Europa a tutti i liberi professionisti europei.

Come riportato, infatti, dalla G.U. Europea del 16 luglio 2014, per tutti i liberi professionisti di nazionalità europea, sarà obbligatorio, in un futuro ormai prossimo, il conseguimento di un titolo universitario per poter esercitare la professione, a livello sovranazionale, senza limitazioni di sorta.

In proposito, si è espresso, in epoca relativamente recente, anche il Comitato Economico Sociale Europeo, il quale, nel parere reso sul *"Ruolo e futuro delle libere professioni nella società civile europea del 2020"*, ha avuto modo di sostenere la necessità di una *"libera professione svolta sulla base di una formazione universitaria di alto livello"*, contestualmente indicando agli Stati membri la strada maestra da seguire, ossia *"stabilire una definizione unica delle libere professioni che sia valida per tutta l'Europa (...)".*

Del resto, come ha evidenziato il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, l'edilizia e il territorio sono ambiti strategici per garantire un futuro professionale solido ai giovani laureati, in quanto molti dei fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (ben 66,4 miliardi di euro, nel quinquennio 2021/2026) sono destinati alla riqualificazione del patrimonio immobiliare ed alla realizzazione dei progetti di rigenerazione urbana, con un occhio attento alla sostenibilità ambientale e all'identità territoriale.

Il geometra laureato, dunque, a seguito del completamento del corso di studi L-P01, può essere un protagonista assoluto in questa prospettiva.

Grazie alle competenze acquisite in un percorso formativo di tre anni, inoltre, avendo acquisito capacità teoriche di base, integrate con attività pratiche/laboratoriali e tirocini formativi, il geometra laureato potrà incidere in maniera determinante anche nella transizione ecologica e digitale.

Il recepimento della riforma nelle università italiane

Quanto, infine, al recepimento, a livello accademico, della laurea triennale abilitante, ben ventidue sono gli atenei che hanno inteso attivare il corso di laurea in oggetto.

Genova, Napoli, Palermo, Pisa, Pavia, Roma, Parma, Firenze e Cagliari, a mero titolo esemplificativo, tra le città più attive da questo punto di vista, dimostrano l'indiscutibilità di un dato oggettivo fondamentale: la professione, come ridisegnata, è particolarmente affascinante, ha ampie prospettive di sviluppo e, soprattutto, l'occupabilità del geometra, ancor più se laureato, è caratterizzata da un elevato indice di occupabilità.

La riduzione delle emissioni nette del 55% entro il 2030 e l'obiettivo di diventare il primo continente climaticamente neutro entro il 2050, sono sempre più al centro delle strategie finanziarie, con il geometra, laureato o meno, certamente pronto a cogliere la sfida verso un futuro più sostenibile.

Lavori non eseguiti ma la parcella al tecnico va pagata

di Rosario Dolce

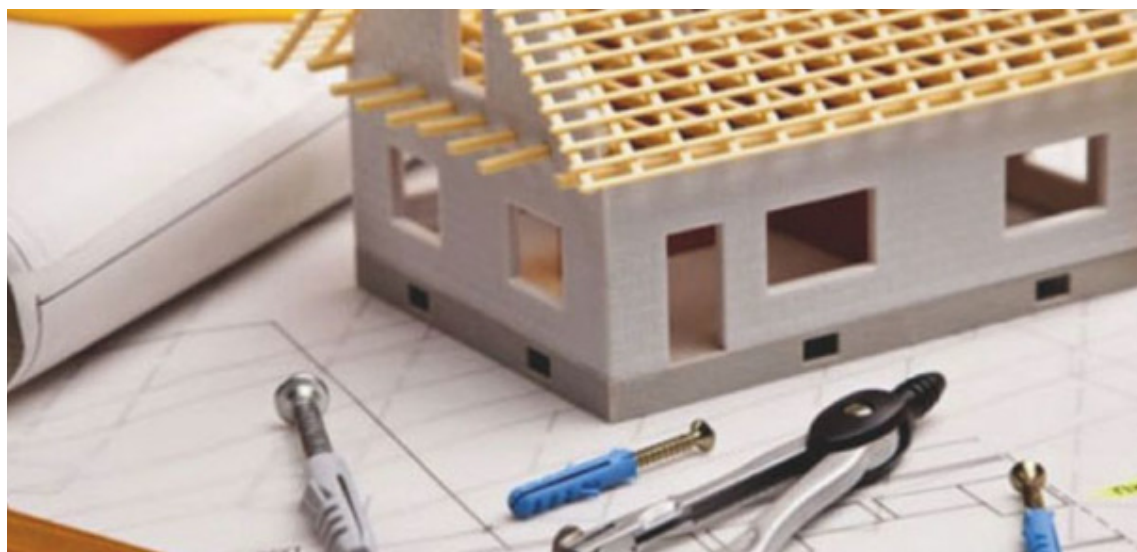
Il tecnico ha diritto al compenso per l'attività svolta anche se il condominio committente ha deciso di non iniziare il 110%

Il tecnico ha diritto al compenso per l'attività svolta anche se il condominio committente ha deciso di non iniziare i lavori superbonus 110%, a norma dell'articolo 2237 del Codice civile, secondo cui, «il cliente può recedere dal contratto, rimborsando al prestatore d'opera le spese sostenute e pagando il compenso per l'opera svolta».

Lo dice il Tribunale di Monza con sentenza 3106 del 28 dicembre 2024, il quale precisa anche che la congruità delle relative competenze professionali andava fatta dal condominio committente all'epoca del conferimento dell'incarico, nonostante intendesse ricorrere alla cessione dei crediti di imposta all'epoca possibile.

Il caso da cui prende spunto la lite riguardava la richiesta di pagamento – avvenuta tramite decreto ingiuntivo per circa 90mila euro – formulata dal tecnico progettista nei confronti di un condominio, il quale, dopo aver approvato un progetto di ecosmabonus 110%, non ha dato più luogo all'esecuzione dei lavori per le sopravvenienze normative che avevano fatto scemare l'interesse del general contractor.

Il condominio opponeva al tecnico pertanto l'inesigibilità della prestazione eseguita. In particolare, contestava l'utilità dell'opera professionale espletata nonché la misura del compenso richiesto; eccepiva che nulla andava riconosciuto al tecnico, essendo stato l'incarico professionale condizionato alla possibilità di effettuare il pagamento del compenso mediante lo sconto in fattura secondo la normativa in tema di superbonus,



possibilità venuta meno a seguito del DI 11/2023 e della rinuncia all'incarico da parte dell'impresa appaltatrice dei lavori che avrebbe dovuto applicare in concreto il predetto sconto in fattura.

Nonostante la complessità delle eccezioni, la pretesa del committente non ha avuto buona sorte. In primo luogo, perché, il conferimento del compenso del tecnico era stato votato ed era contenuto in una delibera adottata dall'assemblea dei condòmini che non ne avevano contestato la congruità. Nella fattispecie – per quanto riportato nella motivazione del provvedimento - la pretesa comune volontà di vincolare alla possibilità di fruire dello sconto in fattura il pagamento del compenso spettante al tecnico non risultava espressa in alcuno dei documenti prodotti.

Condominio condannato, dunque, al pagamento della fattura emessa dal professionista, nonostante la mancata esecuzione dei lavori, seppure limitatamente all'attività riportata per la fase della progettazione esecutiva e gli adempimenti amministrativi da questi effettivamente posti in essere.

Bonus edilizi: ecco quando il miglioramento energetico causa la variazione catastale

di Marco Zandonà

Domanda

Ho fatto eseguire lavori di coibentazione interna nel mio appartamento, in regime di edilizia libera, e ho fatto sostituire la vecchia caldaia con una a condensazione. Per entrambi gli interventi chiederò il bonus 50 per cento, predisponendo la dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesta la data di inizio dei lavori, la detraibilità delle opere e il fatto che per esse non è richiesta alcuna pratica edilizia, e pagando le spese mediante bonifici "parlanti". Terminati i lavori, mi domando se è necessaria una variazione catastale per il miglioramento energetico, che auspico ci sia stato ma che - per ora - nessuno mi ha certificato, dato che non ho avuto un direttore dei lavori. Chiedo all'esperto se tale variazione è obbligatoria.

Risposta

Nel caso di specie, la variazione catastale non è necessaria, in quanto si presume che i due interventi per i quali si fruisce della detrazione per le ristrutturazioni edilizie (articolo 16-bis del Tuir, D.P.R. 917/1986; articolo 1, comma 37, della legge 234/2021, di Bilancio per il 2022; articolo 1, commi 54-56, della legge 207/2024, di Bilancio per il 2025) non abbiano comportato un aumento del 15% del valore capitale/reddituale del fabbricato. Ciò è confermato anche dal criterio sintetico individuato dalla determinazione del 16 febbraio 2005 dell'agenzia del Territorio, per cui la rideterminazione della rendita viene collegata a interventi edilizi che hanno comportato un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività dell'immobile (si vedano anche le circolari n. 10/2005, n. 1/2006 e n. 2/2012 dell'agenzia del Territorio). In quest'ultimo caso (oltre che in caso di interventi che modificano la planimetria dell'unità immobiliare o nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione o di cambio di destinazione d'uso), si rende necessaria la variazione catastale da eseguire con la procedura Docfa, rivolgendosi a un professionista.

