

Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese

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

SICUREZZA SUL LAVORO,
DALL'APPLICAZIONE
NORMATIVA ALL'ACCORDO
STATO-REGIONI

CONSUMO DI ENERGIA
E DI SUOLO,
L'OBIETTIVO ECO
DEI DATA CENTER

CTU, GOVERNO PRONTO
AD AGGIORNARE
GLI ONORARI



Newsletter di approfondimento

Realizzata in collaborazione
con 24 Ore Professionale

EDITORIALE

NEWS DAL COLLEGIO

15ª edizione di GeoMeeting: oltre 400 geometri
a Villa Cagnola per capire il futuro della professione

Le attività del Gruppo di Lavoro Scuola
Anno Scolastico 2024/25

NEWS E APPROFONDIMENTI

a cura di 24 Ore Professionale

PROFESSIONE CTU

Funzioni del consulente tecnico

PROFESSIONE SALVA CASA

La nuova modulistica uniforma le procedure
delle amministrazioni

Il nuovo accertamento di conformità entra nella Scia e nei permessi

Difficoltà sempre sanabili anche se collocate in area vincolata

Nuove asseverazioni e attestazioni pesano
sui professionisti tecnici

Il recepimento della normativa a livello regionale

EDILIZIA E URBANISTICA

Il Mit lavora al dopo Salva casa: nel Testo unico
la riforma dei titoli edilizi

Ripensare le città come motori di un'economia rigenerativa
e sostenibile

BONUS EDILIZI

Superbonus, la decadenza dall'agevolazione sterilizza
la plusvalenza in caso di vendita

3

CATASTO

Immobili, dall'agenzia delle Entrate servizio online
per volture catastali più semplici

30

4

Affittacamere: per la Cgt Trieste l'immobile va accatastato
come D/2, ma ci sono prassi e sentenze contrarie

32

5

Parchi fotovoltaici su edifici o aree di pertinenza:
no all'accatastamento come unità autonome

34

PROGETTAZIONE

Bioedilizia, nel 2025 il legno entra nel 60% delle nuove scuole

36

PREVENZIONE INCENDI

8

Prevenzione incendi, i Vigili del Fuoco chiariscono i dubbi
su tetti e facciate

38

SICUREZZA NEL CANTIERE

11

Investimenti in nuove tecnologie per aumentare la sicurezza
nei cantieri

40

13

Formazione specifica per il lavoro negli spazi confinati

44

15

17

AMBIENTE ED ENERGIA

20

Comunità energetiche, più incentivi dal decreto Bollette:
ampliata la platea dei beneficiari

47

Il Piano di lavoro per la bonifica dell'amianto: contenuti e procedure

51

24

DIGITALIZZAZIONE

26

Intelligenza artificiale ammessa negli appalti di servizi

55

IL QUESITO

28

Come sanare l'immobile difforme costruito ante 1967

57



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:
30 maggio 2025

24ORE
PROFESSIONALE

EDITORIALE

*Gentile Collega,
nelle ultime settimane abbiamo vissuto momenti che
considero fondamentali per l'attività del Collegio.*

Nel mese di marzo si sono svolte le elezioni per il rinnovo del Comitato dei Delegati della Cassa Geometri per il quadriennio 2025-2029, un appuntamento importante per dar voce e rappresentare gli Iscritti di Varese all'interno della CIPAG. Al termine delle operazioni elettorali, sono stati proclamati Delegati il Geom. Patrizio Crugnola e la Sottoscritta: un incarico che assumiamo con senso di responsabilità ed impegno. Con l'auspicio che in futuro la presenza al momento delle elezioni sia più partecipata proprio in

relazione alla grande importanza del sistema assistenziale e previdenziale nella vita di ogni professionista.

Mercoledì 30 aprile 2025 si è tenuta l'Assemblea Annuale degli iscritti, che da sempre costituisce un momento peculiare della vita Collegiale durante il quale, oltre all'approvazione dei bilanci secondo la normativa vigente, è possibile fare una valutazione e confrontarsi su ciò che è stato fatto e sui progetti che si andranno a realizzare in futuro.

A chiudere questo periodo intenso, martedì 20 maggio 2025 si è svolta la 15ª edizione della giornata formativa "Geomeeting" che ha registrato un ottimo risultato con oltre 400 partecipanti in nove eventi differenti. La grande adesione testimonia l'attenzione verso l'aggiornamento professionale e la voglia di conoscere tematiche nuove come l'intelligenza artificiale e variazioni catastali e stima incrementi redditività dell'immobile post superbonus e consolidare la propria preparazione in ambito edilizio-urbanistico con gli approfondimenti relativi alle recenti modifiche al Testo Unico dell'Edilizia.

Desidero ringraziare tutti Voi per la partecipazione attiva, il sostegno e la fiducia che costantemente dimostrate. Continueremo a lavorare con impegno per rafforzare il ruolo del Collegio come punto di riferimento per tutti noi professionisti.

Buona lettura!
Il Presidente

Geom. Claudia Caravati

15' edizione di GeoMeeting: oltre 400 geometri a Villa Cagnola per capire il futuro della professione

Non solo formazione: la giornata formativa GeoMeeting, andata in scena martedì 20 maggio 2025 a Villa Cagnola a Gazzada Schianno, si è confermata un laboratorio di idee e visioni per la professione del geometra. L'evento ha richiamato oltre 400 professionisti iscritti all'Albo, coinvolti in una giornata densa di contenuti, articolata in 9 percorsi formativi paralleli.

La grande adesione testimonia l'attenzione verso l'aggiornamento professionale e la voglia di conoscere tematiche nuove come l'intelligenza artificiale, le variazioni catastali e stima incrementi redditività dell'immobile post superbonus, il consolidamento della preparazione in ambito edilizio-urbanistico con gli approfondimenti relativi alle recenti modifiche al Testo Unico dell'Edilizia e tanto altro. "GeoMeeting non è più solo un evento formativo, ma un punto fermo nel calendario professionale della categoria" - afferma il Presidente geom. Claudia Caravati - "Qui si costruisce un'identità professionale nuova e multidisciplinare, unita a consapevolezza e spirito di innovazione. Desidero inoltre ringraziare quei Colleghi che hanno voluto esprimere pubblicamente complimenti per la riuscita dell'evento, tutti i Docenti per loro professionalità, gli sponsor per il costante sostegno alle nostre iniziative e lo staff di Villa Cagnola per la preziosa collaborazione"

In attesa del prossimo GeoMeeting, già calendarizzato per novembre 2025, il Collegio Geometri di Varese guarda avanti, con l'obiettivo di rafforzare nei prossimi mesi l'offerta formativa su temi strategici.



Le attività del Gruppo di Lavoro Scuola Anno Scolastico 2024/25

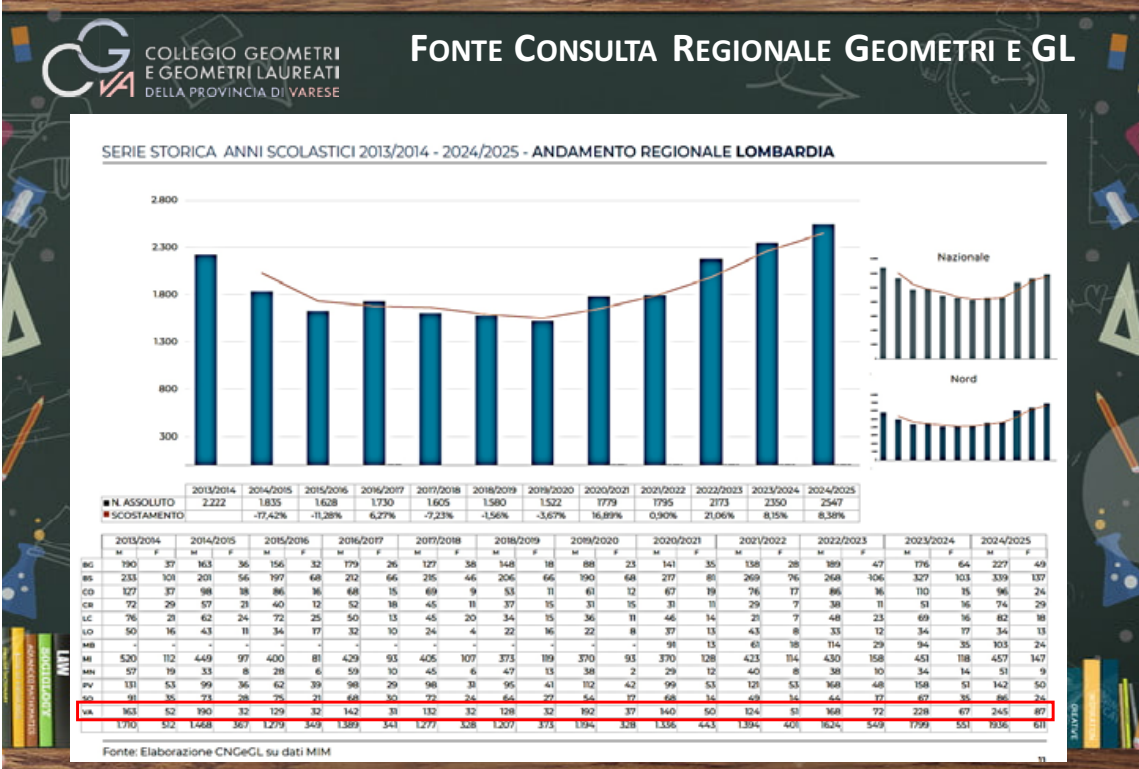
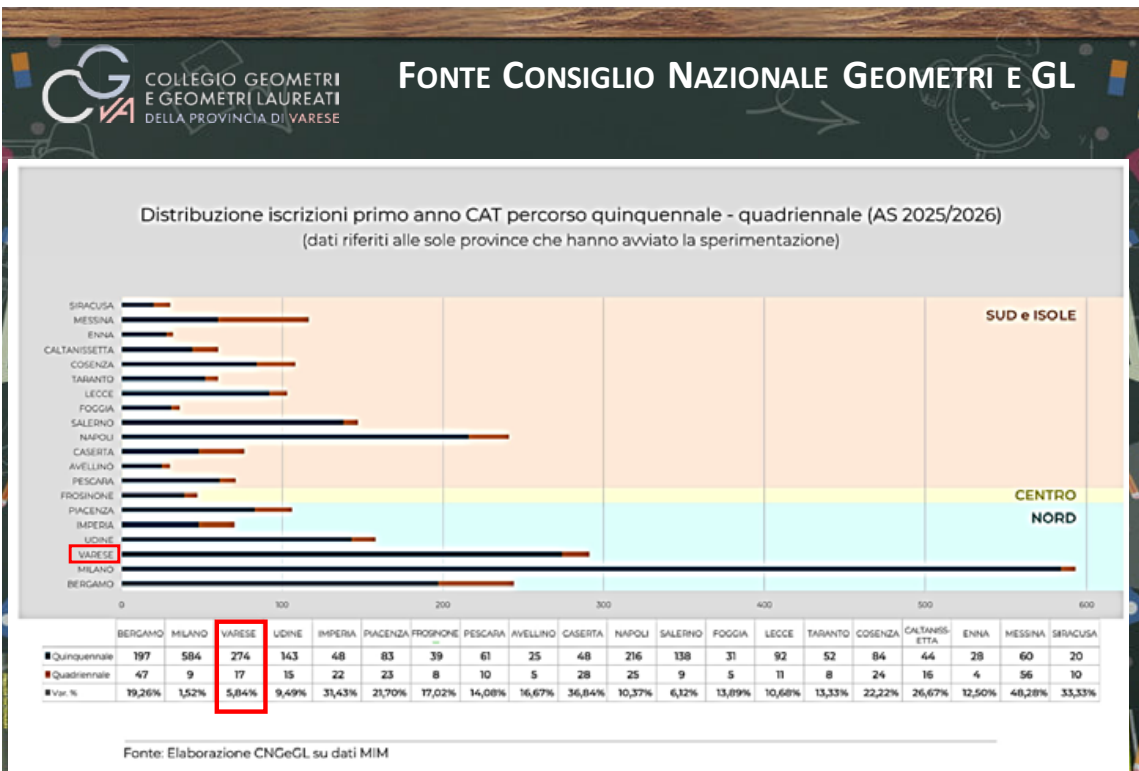
**COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI VARESE**

**GRUPPO DI LAVORO SCUOLA
ANNO SCOLASTICO 2024/25**

- quasi 30 Colleghi coinvolti
- + di 30 incontri
nelle terze medie
- + di 60 laboratori BAM
nelle seconde medie
- interventi e lezioni
negli istituti CAT
- bando di concorso per
progetto attinente la
professione di Geometra

**BANDO DI CONCORSO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
PROGETTO ATTINENTE LA PROFESSIONE DI GEOMETRA**

- Patrocinato dal Comune di Varese
- Conferenza stampa del 18 marzo 2025
- Divulgato dall'Ufficio Scolastico Territoriale
- Target: ragazzi delle attuali 2' medie
- Premi per i primi tre classificati
- Scadenza: 30 novembre 2025
- Esempi di progetto: modelli, fumetti, video, racconto, volantino...



NEWS | E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE



Funzioni del consulente tecnico

di Paolo Frediani

Libero professionista, professore a contratto Università di Pisa, docente all'Università della magistratura, pubblicista e formatore professionale

La sentenza del Tribunale di Torino, Sez. I, 20 gennaio 2022, n. 205 offre una disamina dettagliata del ruolo e delle responsabilità del consulente tecnico d'ufficio (CTU). Questa decisione è rilevante non solo per gli aspetti tecnici e procedurali che delinea, ma anche per le implicazioni etiche e professionali che comporta per i CTU operanti nel sistema giudiziario italiano.

Tribunale Torino, Sez. I, 20 gennaio 2022, n. 205

Funzione della consulenza tecnica d'ufficio

Il CTU, pur non esercitando funzioni giudiziarie in senso tipico, svolge (nell'ambito del processo) una pubblica funzione quale ausiliare del giudice nell'interesse generale e superiore della giustizia, rispondendo penalmente, disciplinarmente e civilmente della prestata attività, con obbligo di risarcire il danno cagionato in violazione dei doveri connessi all'ufficio.

Funzione del CTU

Il CTU svolge una funzione ausiliaria nel processo giudiziario, operando come un supporto tecnico per il giudice. Pur non essendo una figura che esercita funzioni giudiziarie in senso stretto, il CTU riveste una pubblica funzione nell'interesse generale della giustizia. Questo ruolo implica che il CTU deve agire con imparzialità, competenza e diligenza, rispondendo penalmente, disciplinarmente e civilmente delle proprie azioni e delle conseguenze derivanti da eventuali violazioni dei propri doveri.

Obblighi e responsabilità del CTU

La sentenza sottolinea diversi aspetti cruciali delle responsabilità del CTU.

Responsabilità penale: il CTU può essere chiamato a rispondere penalmente per comportamenti che configurano reati nell'esercizio delle proprie funzioni. Questo include, ad esempio, la falsa perizia o la falsità ideologica in atti pubblici.

Responsabilità disciplinare: i CTU sono soggetti a responsabilità disciplinare per violazioni dei doveri professionali. Questo può includere comportamenti scorretti, mancata diligenza o negligenza

nell'adempimento delle proprie mansioni.

Responsabilità civile: il CTU può essere tenuto a risarcire i danni causati da violazioni dei propri doveri. Questo aspetto riguarda sia i danni materiali che morali subiti dalle parti coinvolte nel processo.

Importanza della perizia tecnica

La perizia tecnica svolta dal CTU è fondamentale per il giudice, soprattutto in materie che richiedono competenze specialistiche. La consulenza tecnica può influenzare significativamente l'esito del processo, fornendo elementi probatori cruciali per la decisione giudiziaria.

Precisione e imparzialità

La sentenza mette in evidenza l'importanza della precisione e dell'imparzialità nella redazione della perizia. Il CTU deve fornire una valutazione oggettiva e basata su criteri scientifici, evitando qualsiasi forma di pregiudizio o influenza esterna. Questo garantisce che la consulenza tecnica sia affidabile e utilizzabile come base per una decisione giusta e corretta.

Commento critico

La sentenza del Tribunale di Torino delinea chiaramente il quadro delle funzioni e delle responsabilità del CTU, ma solleva anche alcune considerazioni critiche.

Formazione e aggiornamento professionale: è fondamentale che i CTU ricevano una formazione continua e aggiornamenti costanti sulle normative e sulle tecniche pertinenti al loro campo di competenza. Questo può essere realizzato attraverso corsi di formazione professionale, seminari e workshop.

Codice deontologico: l'adozione e l'implementazione di un codice deontologico specifico per i CTU possono aiutare a stabilire standard etici e professionali chiari. Questo codice dovrebbe includere linee guida su comportamenti appropriati, conflitti di interesse e trasparenza.

Valutazione e controllo: è utile introdurre meccanismi di valutazione e controllo periodici per monitorare l'operato dei CTU. Questo potrebbe includere revisioni delle perizie effettuate, feedback da parte dei giudici e delle parti, e audit di qualità.

Protezione legale e assicurativa: data la responsabilità civile e penale che grava sui CTU, è importante che questi professionisti siano adeguatamente protetti da un punto di vista legale e assicurativo. Polizze assicurative specifiche possono offrire una copertura per i

rischi associati alle loro funzioni.

Conclusione

La sentenza del Tribunale di Torino n. 205 del 20 gennaio 2022, fornisce un quadro dettagliato e approfondito delle funzioni e delle responsabilità del consulente tecnico d'ufficio. Essa enfatizza la necessità di precisione, imparzialità e competenza nella redazione delle perizie tecniche, sottolineando le gravi conseguenze che possono derivare da violazioni dei doveri professionali.

Questa decisione offre anche spunti critici e suggerimenti per migliorare la prassi professionale dei CTU. L'adozione di misure come la formazione continua, l'implementazione di un codice deontologico, la valutazione periodica e la protezione legale, possono contribuire a elevare gli standard professionali e garantire che i CTU svolgano il loro ruolo cruciale nel processo giudiziario con la massima efficacia e integrità.

Attraverso l'applicazione rigorosa di questi principi e suggerimenti, si può migliorare la qualità delle consulenze tecniche e, di conseguenza, delle decisioni giudiziarie, contribuendo così a un sistema di giustizia più equo e affidabile.

La nuova modulistica uniforma le procedure delle amministrazioni

di Andrea Di Leo

L'asseverazione delle tolleranze nei rogiti va recepita dalla Pa, passaggio critico perché il documento nasce tutto tra privati

Il 27 marzo scorso, la Conferenza unificata ha approvato le «modifiche alla modulistica edilizia», con l'introduzione di una serie di dichiarazioni ed asseverazioni atte a consentire, con modalità uniformate (così superando l'ordine sparso nel quale hanno operato privati e Sportelli unici sinora) sia di attestare il “nuovo” stato-legittimo e le nuove tolleranze, sia di incardinare i nuovi iter di sanatoria (articoli 34-ter e 36-bis del Dpr 380/2001).

Gli stati: di fatto e legittimo

Comuni a permesso di costruire, Scia e Scia alternativa sono le integrazioni sul rinnovato quadro «Regolarità urbanistica e precedenti edilizi» (di competenza del titolare), che va a “combinarsi” col nuovo quadro «stato legittimo», inserito nella sezione «Relazione tecnica di asseverazione».

A parte le novità che toccano le sanatorie, si nota come la modulistica – nel quadro «Regolarità urbanistica e precedenti edilizi» - arriva a coprire tutte le ipotesi oggi contemplate dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, con un espresso rinvio (in nota) alla posizione delle Linee guida del ministero delle Infrastrutture (Mit) in tema di «ultimo titolo edilizio» idoneo ad assorbire la ricostruzione dell'intera catena degli atti abilitativi edilizi. Inoltre, tra le opzioni compaiono le attestazioni alternative al titolo abilitativo per le ipotesi di opere anteriori all'obbligo di titolo abilitativo nonché di irreperibilità del ti-



tolo. Ma per quest'ultima la modulistica non prevede, nemmeno nell'elenco allegati, un puntuale obbligo di produrre la relativa attestazione. Sempre in tale sezione c'è la possibilità di flaggare le attestazioni relative alle procedure di sanatoria (menzionato anche il condono edilizio) nonché di fiscalizzazione (con i correlati obblighi di allegare le prove di versamento).

Nella Relazione di asseverazione, il professionista tecnico ha poi il compito di attestare che l'«attuale stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento» sia conforme ai titoli, sanatorie e fiscalizzazioni e quant'altro «messi a disposizione da parte del titolare». Il fatto che al tecnico competa “solo” il riscontro sulla conformità dello stato di fatto ai “titoli” forniti dal titolare dell'intervento appare problematica, specie se si intende avvalersi esclusivamente dell'ultimo titolo edilizio: il ricorrere dei peculiari, e già molto discussi, requisiti per la sua “autosufficienza” non può che richiedere un prudente vaglio ed apprezzamento da parte del professionista tecnico.

Le tolleranze

A tal proposito occorre evidenziare una peculiarità relativa alle tolleranze (i cui quadri dichiarativi sono stati allineati al rinnovato articolo 34-bis) e alla loro rilevanza all'interno della modulistica. Infatti, da un lato abbiamo l'ipotesi in cui queste siano oggetto di accertamento nell'ambito dell'iter abilitativo oggetto della pratica presentata (secondo quanto asseverato dal tecnico nella Relazione); dall'altro lato, vi è la fattispecie delle tolleranze già accertate nell'ambito di un trasferimento immobiliare: di queste ultime il professionista che assevera pare “dover” prendere meramente atto, nei limiti della constatazione della coerenza tra documentazione rimessa dal titolare e stato di fatto rilevato. Sebbene la formula normativa dell'articolo 34-bis sia rimasta sul punto invariata col Salva casa, va sottolineato che l'apparente «automatico e doveroso» recepimento di quanto asseverato circa le tolleranze in seno ad un atto tra privati (che non ha quindi mai passato alcun vaglio da parte della pubblica amministrazione) presenta criticità: pare dubbio che la Pa possa ritenersi “vincolata” a un accertamento di una tolleranza avvenuto in un contesto non procedimentale ma, appunto, negoziale.

Il nuovo accertamento di conformità entra nella Scia e nei permessi

di Vincenzo D'Avino

Il titolo potrà essere condizionato dalla Pa alla realizzazione degli interventi edilizi per garantire il rispetto delle norme tecniche

Le numerose innovazioni che il Salva casa ha apportato al Testo unico edilizia hanno reso necessario l'adeguamento di tutti i moduli unificati e standardizzati in materia edilizia. L'aggiornamento sicuramente più rilevante è rappresentato dall'inserimento, nei moduli relativi alla Segnalazione certificata di inizio attività e al permesso di costruire, delle innovazioni legate alla nuova sanatoria prevista dall'articolo 36 bis.

Al netto delle diverse ipotesi di sanatoria per cui possono essere utilizzati, i moduli di permesso di costruire e Scia risultano sostanzialmente speculari. In entrambi sono distinte, in voci alternative da "flaggare", le ipotesi in cui per l'intervento da sanare sussista la doppia conformità rigida di cui all'articolo 36, ovvero la nuova doppia conformità semplificata: questa distinzione è dovuta al fatto che, in base al comma 5 dell'articolo 36 bis, è riconosciuta una diminuzione dell'importo da corrispondere a titolo di oblazione ove sussista la doppia conformità "rigida".

Con riferimento, poi, all'effetto del pagamento di questa oblazione rispetto all'efficacia del titolo in sanatoria, i moduli risultano ancora più chiari delle norme, prevedendo espressa dichiarazione per cui «l'interessato dichiara di essere consapevole che l'efficacia (della Scia o del Pdc in sanatoria) è subordinata al pagamento integrale della oblazione che sarà determinata dallo sportello unico».

Altra importante innovazione del procedimento di sanatoria semplificata è rappresentata dalla possibilità di condizionare il rilascio del titolo alla realizzazione, da parte dei



richiedenti, di interventi edilizi ulteriori, per assicurare il rispetto della normativa tecnica di settore oppure per rimuovere opere che non possono essere sanate. Sul punto, è interessante notare una discrasia tra i moduli Scia e Pdc: mentre nel primo è contenuta una dichiarazione per cui l'interessato è consapevole che lo Sportello unico può subordinare l'efficacia della Scia in sanatoria alla realizzazione dei citati interventi, nel caso del permesso di costruire è il richiedente stesso che «propone la realizzazione di interventi»: in tal senso, si nota dunque un allontanamento (sia pur ragionevole dal punto di vista pratico) dal testo dell'articolo 36, comma 2, il quale rimette completamente allo Sportello unico la possibilità di apporre condizioni al rilascio del titolo, senza lasciare margini di proposta al privato.

Passando all'analisi dei moduli recanti le relazioni tecniche di asseverazione, sono per gran parte speculari rispetto al modulo "principale". Interessante sottolineare quanto recepito in relazione alle dichiarazioni da rendere in base al comma 3 dell'articolo 36 bis: si ricorda anzitutto che il professionista deve dichiarare la data o comunque l'epoca di realizzazione dell'intervento da sanare, onde individuare la disciplina edilizia da verificare ai fini della doppia conformità semplificata.

Il tecnico deve attestare l'epoca di realizzazione dell'abuso in via principale usando la documentazione di cui all'articolo 9 bis, comma 1 bis, e solo ove ciò sia impossibile, deve farlo «con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità»: ebbene, a fronte di queste due ipotesi, nei moduli sono state recepite due autonome voci, da "flaggare" in via alternativa.

Ultima annotazione: nel caso di sanatoria di immobili vincolati, i moduli Scia e Pdc si limitano a riportarsi al «quadro della documentazione allegata» per specificare quali siano i documenti necessari per ottenere il parere favorevole della Soprintendenza. Questa indicazione è sintomatica del fatto che l'ufficio comunale è il dominus dell'intera procedura, ivi compreso del sub-procedimento di sanatoria: una volta ricevuti tutti i documenti necessari, è l'ufficio a richiedere all'autorità preposta alla gestione del vincolo l'apposito parere.

Diversamente da quanto accade per i titoli ordinari, per i quali non sempre lo Sportello unico dell'edilizia riesce a curare tutti i rapporti tra privato e le varie amministrazioni, nel caso della sanatoria semplificata è confermato che tutto deve necessariamente passare "per le mani" del dirigente o del responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Difformità sempre sanabili anche se collocate in area vincolata

di Andrea Di Leo

Secondo la circolare del ministero della Cultura la disciplina introdotta dal Salva casa e quella del Codice dei beni culturali sono pienamente compatibili

In tema di sanatoria paesaggistica basata sull'art. 36-bis, comma 4 del Dpr 380/2001 inserita dal Salva casa, viene inserita – ai fini della nuova ipotesi di accertamento di conformità (permesso di costruire ovvero Scia in sanatoria, a seconda delle fattispecie) – una nuova dichiarazione relativa al regime di autorizzazione paesaggistica. In particolare, sarà possibile segnalare, nel quadro «Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica», che l'intervento (da regolarizzare) è «assoggettato al procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 36-bis».

La modulistica viene conseguentemente aggiornata anche in ordine agli allegati in tal caso occorrenti.

La documentazione

In particolare, dovrà essere prodotta la «documentazione necessaria ai fini del rilascio del parere vincolante». Al riguardo, più specifiche indicazioni circa la documentazione occorrente, sia per l'istruttoria della proposta di parere di compatibilità paesaggistica (di competenza della Regione o del Comune ove munito di sub-delega, a seconda delle norme regionali di riferimento) sia per la successiva trasmissione alla Soprintendenza, non potranno che pervenire in sede di integrazione della modulistica da parte delle Regioni.

Per fare un esempio, la Regione Lazio ha già adottato il 12 novembre 2024 una propria determinazione recante l'elenco della documentazione e la modulistica che dovrà essere ac-



clusa all'istanza ex articolo 36-bis (permesso di costruire o Scia) ai fini del sub-procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica. La stessa Regione ha emanato anche una successiva circolare, del 20 dicembre 2024, recante indicazioni in merito al procedimento da seguire per portare a termine la pratica.

Il ruolo dello Sportello

Ad ogni modo, ciò che occorre evidenziare è che – come emerge in modo chiaro dalla lettera della norma – l'iter di accertamento di compatibilità paesaggistica basato sull'articolo 36-bis, comma 4 può svolgersi esclusivamente per il tramite e «su iniziativa» dello Sportello unico per l'edilizia.

Il ministero della Cultura

Va segnalato a questo proposito il definitivo chiarimento dei rapporti con l'articolo 167 del Dlgs 42/2004. Il 4 aprile scorso, il ministero della Cultura è intervenuto con una circolare per chiarire i rapporti tra l'articolo 167 del Dlgs 42/2004 e l'articolo 36-bis, comma 4 del Testo unico dell'edilizia. In particolare, il ministero ha chiarito che non sono ravvisabili profili di contrasto tra la disciplina, più restrittiva, del Dlgs 42/2004 e quella introdotta dal Salva casa. Al riguardo, il ministero interviene a evidenziare, innanzitutto, che l'articolo 183, comma 6 del Codice dei beni culturali (che vieta deroghe al Dlgs 42/2004 ad opera di altre norme statali), in base alle ordinarie regole sulla gerarchia delle fonti e sulla successione delle leggi nel tempo, non può costituire previsione vincolante per la normazione successiva, come nel caso dell'articolo 36-bis introdotto dal Salva casa.

Dunque, le deroghe “puntuali” ed “eccezionali” ai limiti fissato dall'articolo 167 del Dlgs 42/2004 sono pienamente legittime ed efficaci. In secondo luogo, la circolare evidenzia come, in ogni caso, l'articolo 36-bis, comma 4 del Testo unico sia in linea con i criteri fondamentali della tutela paesaggistica. Ciò perché esso mantiene in capo alle Soprintendenze il potere valutativo di ultima istanza sulla compatibilità paesaggistica degli interventi edilizi. Resta, comunque, il principio che ammette sempre la sanabilità di manufatti difformi in zona vincolata.

Proprio a tal proposito, la circolare – in qualche modo andando a rettificare quanto “a caldo” era stato manifestato dalla Soprintendenza per la Città metropolitana di Milano nell'ottobre 2024 – sottolinea l'importanza del fatto che le Soprintendenze territoriali intervengano per tempo nei procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica. Questo onde evitare la formazione del silenzio-assenso e, quindi, la consumazione del potere valutativo, senza alcun intervento di correzione, in merito agli interventi assoggettati a sanatoria.

Nuove asseverazioni e attestazioni pesano sui professionisti tecnici

di Fabrizio Pistolesi

Certificare la conformità degli interventi in zona sismica e regolarizzare le difformità: così si amplia il loro raggio di azione

Nello sviluppo delle norme di semplificazione dei titoli edilizi, da ormai 40 anni, i professionisti vengono chiamati a svolgere funzioni la cui titolarità inizialmente apparteneva alla pubblica amministrazione. A oggi l'unico titolo edilizio provvedimentale rimasto è il permesso di costruire (Pdc), che riguarda, per la maggior parte, le nuove costruzioni.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, invece, si interviene con titoli non provvedimentali:

- Cila (comunicazione di inizio lavori asseverata);
- Scia (Segnalazione certificata di inizio attività);
- Scia in sostituzione del permesso di costruire;
- Scia di agibilità.

Per tali titoli edilizi il professionista, asseverando la rispondenza dell'intervento alla normativa urbanistico-edilizia vigente e/o adottata e ai regolamenti edilizi e di igiene, assume il ruolo di pubblico ufficiale. Se la dichiarazione risultasse falsa o mendace, si applicano le sanzioni penali più severe, comprese quelle previste dal capo VI del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa - Dpr 28 dicembre 2000, n. 445.

Lo spostamento dell'attività di verifica dalla pubblica amministrazione ai professionisti, lasciando inalterato alla prima il ruolo di controllo, ha ridotto di molto il lavoro istruttorio dei pubblici dipendenti con evidenti risparmi nei tempi e limitando al massimo la discrezionalità.



Il risvolto della medaglia è che, assumendo il ruolo di pubblico ufficiale, il professionista ha visto ricadere sul proprio operato responsabilità che, con i titoli provvedimentali, non esistevano o erano molto limitate, ponendogli in capo responsabilità di tipo civile, penale e deontologico.

Le novità del Salva casa e le modifiche successive

L'entrata in vigore del decreto 69/2024 (cosiddetto Salva casa), e della legge di conversione 105/2024 ha aumentato di molto le responsabilità dei tecnici nel settore edilizio e urbanistico. Il nuovo articolo 34-ter del Dpr 380/2001 introduce una procedura speciale per regolarizzare gli interventi in difformità, realizzati come varianti in corso d'opera prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977. Fondamentale risulta, quindi, la datazione in cui le parziali difformità furono realizzate. Il professionista è chiamato, quindi, ad asseverare, in caso di mancanza di prove certe (informazioni catastali di primo impianto, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio eccetera), la data in cui la difformità riscontrata è stata realizzata.

Ciò contraddice, di fatto, il disposto di due recenti sentenze del Consiglio di Stato (10864 sezione VI, 15 dicembre 2023 e 2165/2024), che stabiliscono: «Solo il privato può fornire (in quanto ordinariamente ne dispone e dunque in applicazione del principio di vicinanza della prova) inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto». D'altronde, neanche le tre leggi sul condono edilizio prevedevano che fosse il professionista a dichiarare la data dell'abuso.

Fortunatamente, nel processo di conversione in legge del decreto, è stato eliminato l'obbligo del professionista di verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti di terzi, atteso che, sempre il Consiglio di Stato Sezione IV, con sentenza 6332 del 10 dicembre 2007, stabiliva che: «Non spetta al Comune interessarsi degli aspetti civilistici potendo il soggetto terzo, che non subisce alcun pregiudizio dalla sanatoria, ottenere tutela innanzi al giudice ordinario». E, se non spetta al Comune, perché dovrebbe spettare al professionista? Nell'ambito delle nuove tolleranze costruttive introdotte, toccherà al professionista garantire che qualsiasi modifica o intervento rientri nei nuovi limiti stabiliti dalla normativa.

Certificazione e dichiarazione asseverata

Nella procedura per l'accertamento di conformità, il decreto Salva casa ha specificato le responsabilità dei tecnici abilitati, introducendo nuove modalità di attestazione, soprattutto per gli immobili situati in zone sismiche (escluse quelle a bassa sismicità). Il professionista dovrà rilasciare una certificazione che attesti la conformità degli interventi alle normative antisismiche previste dal Testo unico dell'edilizia.

Oltre a tale certificazione, il tecnico dovrà redigere e sottoscrivere una dichiarazione asseverata che attesti:

- il rispetto delle tempistiche e delle procedure previste per i controlli regionali;
- l'assenza di richieste d'integrazione documentale o di pratiche ancora in fase istruttoria;
- la conferma che eventuali controlli già effettuati non abbiano dato esito negativo.

Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata d'inizio attività in sanatoria solo se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia operante al mo-

mento della realizzazione. Il tecnico abilitato gioca un ruolo fondamentale nel processo di regolarizzazione delle difformità dall'assentito, di cui è viziata una parte significativa del nostro patrimonio edilizio, assumendo responsabilità enormi su condizioni non sempre riscontrabili con assoluta certezza.

Nel frattempo, si è ancora in attesa della nuova modulistica che è stata pubblicata in Gazzetta ufficiale 85, l'11 aprile scorso. Sarà necessario, ancora, attendere il recepimento delle Regioni entro il termine del 9 maggio e, infine, quello dei Comuni entro il 23 maggio.

Servono chiarezza e collaborazione

Il processo di sussidiarietà risulta ormai imprescindibile ma impone una riflessione: tali compiti dovrebbero essere svolti nell'ambito di una normativa certa e non interpretabile.

Chiarezza sul coacervo di norme che non garantiscono ai tecnici, sia dipendenti sia liberi professionisti, certezza del diritto potrebbe darla il nuovo Testo unico delle costruzioni, sul quale il ministero delle Infrastrutture ha da poco svolto una consultazione e sul quale va segnalata l'iniziativa dell'onorevole Erica Mazzetti di Forza Italia, che ha presentato una bozza di legge delega al Governo.

In questo contesto, i compiti potrebbero essere svolti in un clima di collaborazione con la Pa, avviando, ad esempio, procedure di «soccorso istruttorio». Nei casi di incertezza normativa e procedurale, il professionista potrebbe rivolgere alla Pa una richiesta di chiarimenti, la cui risposta scritta, da mettere a disposizione nelle piattaforme informatiche, darebbe indicazioni per la correttezza delle procedure.

Nei 20 temi prioritari sottoposti agli stakeholder, per avere indicazioni sulle priorità nell'azione di semplificazione, il ministero delle Infrastrutture al punto 11 inserisce l'individuazione di strutture di supporto ai Comuni nell'ambito dello svolgimento delle funzioni in materia edilizia. Si auspica che tali strutture, se individuate, possano essere di supporto anche ai professionisti.

La novità bocciata	Nel corso dell'iter di conversione in legge del DL 69/2024 (il Salva casa), è stata eliminata dal testo originariamente entrato in vigore la norma che obbligava il professionista a verificare, tra le altre cose previste dall'articolo 34-ter aggiunto al Dpr 380/2001, anche la sussistenza di eventuali diritti di terzi. Tale funzione era stata esclusa dalle competenze dei Comuni con una sentenza del Consiglio di Stato già nel 2007, perché il terzo può sempre rivolgersi al giudice ordinario, quindi appariva sproporzionato che adesso potesse essere posta a carico di professionisti privati.
---------------------------	---



Il recepimento della normativa a livello regionale

di Ivan Meo

Alcune brevi osservazioni sulla potestà regionale concorrente e disparità di attuazione

Il cuore del problema legato al recepimento del decreto “Salva Casa” (DI 69/2024) risiede nella persistente disomogeneità delle normative regionali in materia edilizia, che ostacola una piena e uniforme applicazione delle nuove disposizioni in tema di sanatoria. L'assenza, all'interno del Testo Unico dell'Edilizia, di alcune definizioni chiare e condivise hanno inevitabilmente contribuito a creare un quadro normativo frammentato, dove ogni Regione può interpretare in modo autonomo il campo di applicazione del decreto, generando così incertezza tra i tecnici comunali e gli operatori del settore, correndo il rischio di applicare e/o interpretarla non in maniera corretta.

Sebbene il MIT abbia chiarito che il decreto è auto-applicativo e non richiede ulteriori atti attuativi, il provvedimento emanato si innesta in un sistema di competenze concorrenti: da un lato le Regioni sono chiamate a disciplinare nel dettaglio le modalità operative, dall'altro i Comuni devono tradurre in prassi amministrativa le innovazioni legislative. In questo scenario, alcune delle misure previste dal “Salva Casa” non trovano un'immediata e diretta corrispondenza nelle normative locali, rendendo necessarie linee guida interpretative e strumenti di raccordo.

Non a caso, l'ANCE, ha predisposto appositi vademecum per agevolare il confronto tra la normativa nazionale e le leggi regionali vigenti, fornendo così un supporto concreto a professionisti e amministrazioni locali.

Nel frattempo, le prime indicazioni operative provenienti da Regioni e Comuni stanno



iniziando a tracciare le modalità di attuazione delle nuove disposizioni, evidenziando però, ancora una volta, il bisogno urgente di un coordinamento più efficace tra i diversi livelli normativi per garantire certezze applicative e pari opportunità di regolarizzazione su tutto il territorio nazionale.

Regioni e Comuni verso l'adeguamento

L'intesa sancita in sede di Conferenza Unificata in merito all'aggiornamento della modulistica unificata segna un passaggio attuativo fondamentale Decreto Salva Casa, e costituisce un primo passo verso un più ampio intervento di riordino del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), ormai ritenuto inadeguato dagli operatori del settore.

L'adeguamento della modulistica edilizia è scandito da due termini distinti:

entro il 9 maggio 2025, le Regioni sono tenute ad aggiornare la modulistica edilizia di propria competenza, conformemente agli schemi approvati, al fine di uniformare le procedure e garantire l'omogeneità delle pratiche sul territorio nazionale.

entro e non oltre il 23 maggio 2025, tutti i Comuni dovranno provvedere all'adeguamento dei moduli unificati relativi ai titoli abilitativi edilizi assicurandone la piena diffusione e operatività nei procedimenti amministrativi.

Tali scadenze costituiscono un adempimento cogente volto a dare attuazione alle Linee Guida ministeriali e a rendere effettiva l'applicazione delle semplificazioni previste dal decreto.

Le Regioni aprono la strada alla nuova modulistica

Con l'adeguamento formale di Lombardia, Basilicata, Lazio e, più recentemente, Sicilia e Campania, prende forma la prima concreta attuazione del decreto "Salva Casa" sul piano operativo.

Dopo l'intesa raggiunta in Conferenza Unificata il 27 marzo 2025, le Regioni iniziano infatti a recepire i nuovi modelli unificati per i procedimenti edilizi, segnando l'avvio di un percorso di semplificazione e standardizzazione atteso da anni da professionisti e amministrazioni locali. In **Lombardia**, la Giunta regionale ha aggiornato la modulistica per SCIA, Permesso di costruire, SCIA alternativa e CILA, rendendola disponibile tramite il portale "Procedimenti-Edilizia" e il canale informativo "InfoComuni", con un forte focus sulla digitalizzazione. Strumenti fondamentali come il "Modulo Unico Titolare" e la "Relazione Tecnica di Asseverazione Unica" sono ora accessibili in formato digitale e compilabile, al fine di semplificare l'interazione tra cittadini, tecnici e Comuni.

Anche la **Basilicata** ha recepito integralmente i modelli nazionali con la DGR n. 246 dell'8 maggio 2025, pubblicando la nuova modulistica sul sito istituzionale e notificandola ai Comuni: l'obiettivo è superare le storiche difformità territoriali che spesso complicano l'attuazione delle norme edilizie.

Nel **Lazio**, con la Determinazione n. G05745 del 9 maggio, si è proceduto alla sostituzione dei moduli del 2017 con i nuovi modelli standardizzati che diventano ora strumenti vincolanti per SUE e SUAP. Le scadenze chiave da rispettare, previste dall'accordo Stato-Regioni, sono due: entro il 9 maggio le Regioni dovevano adeguare i contenuti dei moduli alle proprie normative locali; entro il 23 maggio i Comuni sono tenuti a pubblicare la modulistica aggiornata sui siti istituzionali e a istruire i propri uffici tecnici.

La **Regione Campania**, con la Delibera n. 252 del 6 maggio 2025, ha recepito ufficialmente l'accordo, aggiornando i modelli adottati nel 2017 e introducendo schede unif-

cate per SCIA, CILA, SCIA alternativa e Permesso di costruire. Alla Direzione Generale per il Governo del Territorio e al SURAP, in collaborazione con ANCI e Unioncamere, sono affidati compiti cruciali per garantire la piena implementazione: conformità normativa, diffusione presso i Comuni e monitoraggio dell'adozione effettiva. Tutti gli allegati e le istruzioni operative costituiscono parte integrante della delibera e rappresentano un tassello fondamentale verso una gestione edilizia finalmente omogenea, digitale ed efficiente su tutto il territorio nazionale.

La **Regione Siciliana** ha ufficialmente approvato e reso disponibile la nuova modulistica unificata per le istanze di regolarizzazione edilizia previste dalla recente legge Salva Casa. La modulistica è consultabile e scaricabile attraverso la sezione URP del Dipartimento dell'Urbanistica sul sito istituzionale della Regione Siciliana. Successivamente, con l'entrata in vigore della **Legge Regionale 22/2025**, pubblicata sulla GURS del 16 maggio 2025, la Regione aggiorna ulteriormente il proprio quadro normativo sull'edilizia, integrando le disposizioni del decreto-legge 69/2024 (Salva Casa).

In particolare, è stato modificato l'**articolo 18 della L.R. 27/2024**, includendo ora espressamente anche il **comma 4-bis dell'art. 3** del decreto, norma che amplia l'applicazione dell'art. 36-bis del Testo Unico dell'Edilizia anche agli interventi edilizi eseguiti entro l'11 maggio 2006 con titoli rilasciati in assenza di verifica preventiva della compatibilità paesaggistica. Resta esclusa, però, l'applicazione della norma agli interventi già sanati con titoli in sanatoria.

Con la Delibera della Giunta Regionale n. 429 del 14 maggio 2025, anche l'**Umbria** si allinea all'Accordo sancito in Conferenza Unificata lo scorso 27 marzo, recependo ufficialmente la modulistica unificata e standardizzata per le attività edilizie. I nuovi modelli approvati riguardano la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), il Permesso di Costruire (PdC) e la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), in coerenza con quanto previsto dal decreto "Salva Casa". Si tratta di un ulteriore passo verso l'omogeneizzazione delle procedure amministrative a livello nazionale, finalizzata a ridurre i margini di interpretazione tra enti locali e a semplificare l'iter per cittadini e professionisti del settore edilizio.

Con Deliberazione n. 4-1118 del 20 maggio 2025, la Giunta regionale del **Piemonte** ha approvato la nuova modulistica aggiornata al Salva casa per la presentazione presso i Comuni delle seguenti pratiche edilizie: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA); Permesso di costruire; SCIA alternativa; Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA). La delibera fa riferimento alla legge nazionale n.105 del 29 aprile 2024, ed è entrata in vigore venerdì 23 maggio 2025.

Modulistica "Salva Casa": il Dossier ANCE fa chiarezza

Dal 23 maggio 2025 è scattato per i Comuni l'obbligo di adeguarsi alla nuova modulistica edilizia introdotta dal Decreto "Salva Casa", mentre le Regioni erano tenute a conformarsi già dal 6 maggio.

Al momento in cui si scrive risultano solo nove Enti locali risultano essersi messi in regola, fornendo indicazioni operative chiare a cittadini, professionisti e imprese edili. In un contesto ancora frammentato e poco omogeneo, dove le informazioni si rincorrono in maniera disorganica e i moduli necessari sono difficilmente reperibili, assume un valore fondamentale il Dossier pubblicato dall'ANCE, l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili. Questo documento, pubblicato il 23 maggio, pensato per offrire supporto concreto

agli operatori, rappresenta una vera bussola per orientarsi tra le novità normative, offrendo un quadro aggiornato degli interventi regionali in materia di modulistica e recepimento delle disposizioni del DL 69/2024 convertito in legge 105/2024. Il valore aggiunto del Dossier risiede soprattutto nella sua struttura didattica e operativa: attraverso una serie di domande frequenti, vengono chiariti dubbi centrali per l'operatività quotidiana di tecnici e amministrazioni:

La nuova modulistica è applicabile anche alle Regioni a Statuto speciale?

Sì, l'accordo siglato in Conferenza Unificata prevede che le disposizioni siano applicabili anche alle Regioni a Statuto speciale e alle Province autonome, compatibilmente con gli Statuti e le relative norme di attuazione.

Cosa possono modificare le Regioni?

Solo le sezioni della modulistica indicate con asterisco nel documento approvato in sede di Conferenza Unificata, ovvero le parti "variabili", possono essere oggetto di modifica o integrazione in base a specificità normative regionali.

Cosa possono modificare i Comuni?

Nulla oltre quanto previsto dalla normativa regionale. I Comuni devono adeguarsi ai modelli nazionali, senza introdurre obblighi ulteriori o varianti discrezionali.

Cosa succede se la Regione o il Comune non si adegua?

I cittadini e le imprese possono comunque utilizzare la modulistica approvata in sede di Conferenza Unificata, trascorsi trenta giorni dalla data limite di adeguamento. Nel caso dei Comuni, il termine scadrà il 23 giugno 2025.

In definitiva, il Dossier ANCE si configura come uno strumento di lavoro indispensabile per i professionisti dell'edilizia e della pubblica amministrazione, poiché consente di seguire in tempo reale l'evoluzione normativa, evitando incertezze interpretative e garantendo la corretta applicazione della sanatoria "Salva Casa".

Il Mit lavora al dopo Salva casa: nel Testo unico la riforma dei titoli edilizi

di Giuseppe Latour

Fra i temi in discussione, il riparto di competenze tra Stato e Regioni e il riallineamento tra la tipologia degli interventi e i titoli

Riorganizzare i titoli edilizi, semplificando il rapporto tra i diversi interventi e le pratiche amministrative necessarie a realizzarli. È questo uno dei capitoli fondamentali della **revisione del Testo unico edilizia** alla quale sta lavorando il ministero delle Infrastrutture. Lo ha rivelato il capo dell'ufficio legislativo del Mit, Elena Griglio nel corso di un webinar organizzato dall'Anci, l'associazione dei Comuni.

L'incontro è stato l'occasione per spiegare, per la prima volta, cosa sta accadendo dopo la consultazione attivata proprio dal ministero per raccogliere contributi sulla riforma del Dpr 380/2001. Una riforma che - ha detto Griglio - rappresenta la logica conseguenza del Salva casa; se quello è stato un intervento d'emergenza, fatto per incidere in tempi stretti sul tema della regolarità degli immobili, ora serve un lavoro più strutturato.

Competenze Stato-Regioni

«Abbiamo lavorato - ha detto allora Griglio - per definire un elenco di principi che possano accompagnare il lavoro dei prossimi mesi». In testa c'è il tema del **riparto di competenze tra Stato e Regioni**. «Molte Regioni in questi anni - ha detto ancora - hanno adottato legislazioni ambiziose e il risultato è una situazione a macchia di leopardo in cui non è chiaro dove finisce la competenza statale e dove inizia quella regionale. Questo va riordinato. Bisogna chiarire quali sono gli standard essenziali delle prestazioni e quali sono i margini di flessibilità riconosciuti al legislatore regionale».



Allineamento interventi e titoli

Il secondo punto è il **riallineamento tra la tipologia degli interventi e i titoli**. Uno degli ambiti nei quali si affollano più dubbi oggi sono i confini di edilizia libera, manutenzione ordinaria, straordinaria, nuova costruzione e dei relativi titoli abilitativi. Una situazione da semplificare drasticamente.

Insieme a questo, bisogna «riordinare le situazioni di patologia, come le difformità o le variazioni essenziali, e graduare le eventuali sanatorie e le sanzioni»; proprio il tema sul quale si è concentrato il Salva casa. Senza dimenticare questioni come il coordinamento tra il Dpr n. 380/2001 e le regole urbanistiche. O la questione del **consumo di suolo zero**.

Ripensare le città come motori di un'economia rigenerativa e sostenibile

di Marc Palahi*

Fra i temi in discussione, il riparto di competenze tra Stato e Regioni e il riallineamento tra la tipologia degli interventi e i titoli

La civiltà nacque con le prime città, oltre cinquemila anni fa, segnando un cambiamento radicale nel rapporto tra uomo e natura. Fu solo con la Rivoluzione industriale, però, che l'urbanizzazione iniziò a crescere rapidamente, trasformando il pianeta e il modo di vivere. Oggi, oltre il 50% della popolazione mondiale risiede in centri urbani e si prevede che entro il 2050 altri 2,3 miliardi di persone si aggiungeranno a questi spazi, intensificando sfide e opportunità legate alla sostenibilità, alla qualità della vita e al benessere ambientale.

Negli ultimi 50 anni, l'uso globale di materiali è più che triplicato e, oggi, il sistema urbano e l'edilizia consumano quasi tre quarti dell'energia globale, producendo circa la metà delle emissioni di gas serra antropogeniche e dei rifiuti solidi. Ripensare le città come motori di una nuova economia rigenerativa e sostenibile potrebbe invertire l'attuale tendenza e creare un futuro in cui prosperità e ambiente coesistano in armonia.

Secondo un rapporto di SystemIQ, la rigenerazione urbana potrebbe apportare benefici economici e ambientali, generando, in Europa, tra 500 e 600 miliardi di euro in nuovi ricavi e posti di lavoro e aumentando il valore degli asset urbani esistenti fino a 400 miliardi di euro.

Espandere la rigenerazione urbana potrebbe ridurre del 45% le emissioni annuali legate al settore delle costruzioni in Europa, contrastando l'espansione incontrollata delle città, recuperando o preservando un'area naturale pari al doppio della superficie del



Lussemburgo nei prossimi dieci anni. I benefici includerebbero un miglioramento significativo della qualità dell'aria, con la prevenzione dell'emissione di 13mila tonnellate di particolato – l'equivalente dell'inquinamento prodotto da 12 milioni di automobili – e la riduzione della dispersione di contaminanti provenienti da siti industriali inquinati. Una trasformazione urbana efficace si fonda sul concetto di biologizzazione, cioè l'applicazione di principi, materiali e strutture ispirate alla natura e agli organismi viventi. Le città, come le foreste, rappresentano il modo più efficiente per organizzare la società, creare capitale economico e sociale e ottimizzare le risorse. Allo stesso modo, le foreste – che ospitavano i nostri antenati milioni di anni fa – hanno plasmato la nostra evoluzione e il nostro rapporto con la natura.

Ripensare le città seguendo principi ecologici significa integrare soluzioni basate sulla natura e utilizzare materiali biologici come il legno, un materiale che, oltre a essere rinnovabile, offre vantaggi significativi nella riduzione delle emissioni di CO₂. Ogni metro cubo di legno immagazzina una tonnellata di anidride carbonica e riduce la produzione di oltre due tonnellate di CO₂ rispetto all'uso del cemento. Inoltre, il legno si distingue per elasticità, leggerezza e flessibilità, qualità che lo rendono ideale per l'edilizia sostenibile. Negli ultimi anni, il settore delle costruzioni ha vissuto una rivoluzione grazie all'introduzione di nuovi materiali come il legno lamellare incrociato (Clt) e all'uso di tecnologie di prefabbricazione digitale e industriale.

Anche le foreste urbane rappresentano una risorsa strategica per le città del futuro. Gli alberi possono purificare l'aria, ridurre l'effetto "isola di calore" e diminuire significativamente il consumo energetico degli edifici, migliorandone l'efficienza sia d'estate che d'inverno. L'integrazione del verde urbano contribuisce inoltre a migliorare la biodiversità e la qualità della vita.

Questa trasformazione urbana rappresenta anche una grande opportunità di investimento. Si stima che il finanziamento necessario per infrastrutture urbane sostenibili ammonti a circa 5mila miliardi di dollari all'anno. Considerando la pressione sui bilanci pubblici, gran parte di questi fondi dovrà provenire dal settore privato. Gli investimenti in progetti infrastrutturali offrono opportunità interessanti: oltre alla bassa volatilità, questi progetti garantiscono rendimenti costanti e prevedibili nel lungo periodo e fungono da diversificatori strategici e anticiclici all'interno di un portafoglio finanziario.

Le città, che oggi rappresentano la frattura tra l'umanità e la natura, devono essere ripensate in armonia con l'ambiente per creare una nuova economia rigenerativa. Come disse Winston Churchill: «Noi plasmiamo i nostri edifici e poi loro plasmano noi». Lo stesso vale per le città: modellarle secondo principi ecologici significa trasformare il nostro modo di vivere, spostarci, consumare e lavorare.

*(*Chief Nature Officer di Lombard Odier Investment e Chief Executive Officer della Circular Bioeconomy Alliance)*

Superbonus, la decadenza dall'agevolazione sterilizza la plusvalenza in caso di vendita

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente

La decadenza dal superbonus ha l'effetto collaterale positivo di stoppare le plusvalenze in caso di vendita dell'immobile. Arriva a questa conclusione l'interpello n. 122/2025 delle Entrate per spiegare gli effetti che porta la mancata compilazione della sezione della Cilas dedicata allo stato legittimo.

Il caso affrontato dalle Entrate riguarda il proprietario unico di un immobile composto da più unità, che ha quindi, nell'ambito dell'ex 110%, un trattamento assimilato a quello dei condomini. Su questo immobile «sono stati eseguiti nel biennio 2021/2022 interventi di efficientamento energetico consistenti nella posa del cappotto termico, sostituzione di serramenti, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, l'installazione dei collettori solari, l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del collegato impianto di accumulo dell'energia». Insomma, tutto il pacchetto di lavori tipico del superbonus, che è stato anche ceduto a un istituto di credito per monetizzare l'agevolazione fiscale.

Il problema è che la Cilas collegata a questi lavori «è risultata incompleta con riferimento al riquadro "F", rubricato «attestazioni relativamente alla costruzione/legittimazione dell'immobile». Quindi, per capire come muoversi, ora il contribuente chiede se questa mancanza possa essere sanata tramite ravvedimento operoso e, in aggiunta, chiede come vada tassata l'eventuale vendita di una delle unità inserite nell'immobile. Se, cioè, si incapperà comunque nella plusvalenza tassata al 26%, pensata per colpire la cessione di beni da poco ristrutturati con il superbonus.

Per rispondere, l'interpello parte proprio dalla Cilas. La sezione della comunicazione denominata "quadro F" deve essere obbligatoriamente compilata, pena la decadenza



dal beneficio fiscale. Qui, infatti, è contenuto un pacchetto minimo di dati, come il titolo edilizio che ha autorizzato la realizzazione dell'immobile che, per legge, deve essere inserito nella Cilas.

Per sanare la propria posizione, è però concesso il ricorso all'istituto del ravvedimento operoso, che consente «una riduzione delle sanzioni in base alla tempestività della regolarizzazione e alla tipologia di violazione», sempreché «non vi sia stata la notifica degli atti di liquidazione e di accertamento».

Cosa avviene, però, in caso di cessione di una delle unità ristrutturate? A questo proposito bisogna ricordare che, in linea generale, sono ricondotte all'ambito dei redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso, entro dieci anni dal cantiere, di beni immobili sui quali sia stato realizzato un lavoro agevolato con il superbonus. Sono esclusi soltanto alcuni casi, come gli immobili acquisiti per successione o quelli adibiti ad abitazione principale per la maggior parte dei dieci anni. Queste plusvalenze saranno tassate al 26 per cento.

«In definitiva - dice l'Agenzia -, la plusvalenza che origina dalla nuova fattispecie è realizzata, fatte salve le esclusioni, a seguito della cessione a titolo oneroso di beni immobili oggetto degli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio che, all'atto della cessione, si siano conclusi da non più di dieci anni». In questo caso, però, essendoci decadenza dall'agevolazione fiscale, non trova applicazione questa disposizione. Troverebbe, invece, spazio soltanto il regime ordinario delle plusvalenze per le cessioni infraquinquennali.

In alternativa al superbonus, comunque, «è consentita la fruizione delle detrazioni ordinariamente previste per i medesimi interventi». Gli interventi agevolati con il superbonus, infatti, possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica agevolabili con l'ecobonus o tra quelli di messa in sicurezza antisismica agevolati con il sismabonus. Rispettando gli adempimenti previsti per ogni sconto fiscale, allora, il contribuente avrà anche a disposizione delle alternative.

Immobili, dall'agenzia delle Entrate servizio online per volture catastali più semplici

di Redazione Roma

Al via anche la consultazione dei "registri di partita" digitalizzati

Più facile richiedere la voltura degli immobili. Da oggi i cittadini interessati o i loro delegati possono ottenere la variazione dei dati relativi ai titolari dei beni registrati in Catasto con il nuovo servizio online "Voltura catastale web". La novità punta a semplificare gli adempimenti per i contribuenti tenuti a presentare la domanda, anche tramite soggetti abilitati, per esempio in caso di successione ereditaria. Un secondo servizio online, attivo sempre nell'area riservata del sito dell'Agenzia, dà invece il via alla consultazione dei vecchi "registri di partita", cioè gli schedari cartacei utilizzati in passato per identificare i beni immobili appartenenti a uno stesso proprietario, ora digitalizzati.

Ambito di applicazione

La voltura catastale è il principale strumento con il quale devono essere aggiornati i soggetti iscritti in Catasto. Con la "domanda di voltura", quindi, il contribuente comunica all'Agenzia che il titolare di un determinato diritto reale su un bene immobile non è più la stessa persona, ma un'altra. È il caso, per esempio, delle successioni ereditarie: chi ha presentato la dichiarazione di successione deve presentare richiesta per aggiornare le intestazioni catastali e consentire così all'Amministrazione finanziaria di adeguare le relative situazioni patrimoniali (per gli atti pubblici di trasferimento immobiliare i notai, ormai da molti anni, eseguono tali adempimenti direttamente con il Modello unico informatico).



Tutto attraverso il pc

Il nuovo servizio “Voltura catastale web”, accessibile tramite credenziali Spid, Cie, Cns o Entratel/Fisconline, consente di presentare la domanda di volture e versare le somme dovute direttamente online. In particolare, il sistema guida l'utente nella compilazione della dichiarazione e, al termine delle operazioni, attesta la ricezione, il controllo e l'accettazione dei documenti inseriti, nonché l'avvenuto pagamento dei tributi. Il nuovo servizio sostituirà progressivamente il software “Voltura 2.0 - Telematica”, che continuerà a essere disponibile fino alla data di dismissione, che sarà comunicata successivamente.

Consultazione delle partite catastali

Ad ampliare ulteriormente l'offerta digitale dell'Agenzia c'è anche il nuovo servizio gratuito “Consultazione registro partite catastali”, attivo dallo scorso 9 aprile e anch'esso disponibile in area riservata sul sito delle Entrate. La nuova funzionalità consente di consultare i “registri di partita”, ovvero gli schedari cartacei con i nomi degli intestatari (ditte catastali) contrassegnati da un numero (numero di partita). Nel corso degli anni questi registri sono stati microfilmati e successivamente trasferiti su immagini digitali, che oggi vengono rese consultabili online grazie al nuovo servizio, senza la necessità di recarsi fisicamente presso gli uffici dell'Agenzia. Benché questi registri cartacei non siano più aggiornati, poiché superati dalle attuali modalità di archiviazione dei dati catastali, la consultazione delle informazioni in essi contenute risulta particolarmente utile in caso di ricerche a ritroso nel tempo.

Affittacamere: per la Cgt Trieste l'immobile va accatastato come D/2, ma ci sono prassi e sentenze contrarie

di Antonio Iovine

Secondo la Corte l'immobile andrebbe iscritto come fabbricato produttivo, in contrasto con l'orientamento prevalente che assegna alle strutture extralberghiere le categorie del gruppo A

L'immobile adibito ad affittacamere va accatastato in categoria D/2, secondo la sentenza del 24 febbraio 2025, n. 65 della Corte di giustizia tributaria di primo grado di Trieste, sezione 1.

La decisione, a dir la verità sorprendente nelle sue conclusioni, è basata su un principio di diritto consolidato (Cassazione n. 12025/15 e n. 3851/22), che ribadisce che la destinazione ordinaria del bene da classare «va desunta dalle caratteristiche oggettive del bene (costruttive e tipologiche in genere) e non dal concreto uso che ne venga fatto, tenuto conto, da una parte, che il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile, è un atto tributario che inerisce al bene che ne costituisce l'oggetto, secondo un'angolazione prospettica di carattere reale, e considerato, dall'altra, che i dati catastali costituiscono il punto di riferimento per il sistema impositivo, sicché l'idoneità del bene a produrre ricchezza va prioritariamente ricondotta alla sua destinazione funzionale e produttiva, e tale destinazione va accertata in riferimento alle potenzialità d'utilizzo del bene stesso da accertare in riferimento alle caratteristiche del bene».



Si tratta di un principio certamente valido e condivisibile, che tuttavia va applicato correttamente ai vari casi pratici. Del pari condivisibile è l'affermazione contenuta in sentenza sull'inconferenza della disciplina dell'attività di affittacamere, secondo quanto previsto dalla legge regionale di riferimento, ai fini dell'attribuzione della categoria catastale.

Torniamo però al punto relativo all'individuazione della destinazione ordinaria. La categoria catastale di piccole strutture ricettive, sin dalla formazione del nuovo catasto edilizio urbano (si veda la circolare 127 del 18 luglio 1939, Istruzione II della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e lettera circolare del 30 aprile 2009, protocollo n° 24273 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare), è una di quella del gruppo A (eccetto A/10) a destinazione abitativa (in assenza di scala per l'accesso indipendente rispetto alle altre abitazione del fabbricato).

Di questo avviso, ad esempio, la sentenza n. 15682/41/14 della Commissione Tributaria Provinciale di Roma depositata il 10 luglio 2014 e passata in giudicato, che aggiunge come il fatto che le attività alberghiere debbano essere esercitate in locali classificati in categoria D/2, mentre le attività extralberghiere (tra le quali rientrano gli "affittacamere") debbano invece essere esercitate in locali classificabili nel gruppo catastale A, «trova altra importante conferma nella stessa Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 4/2006». Infatti a pagina 15 la nota afferma: «Un esempio tipico è costituito dalle residenze turistiche alberghiere, che sono generalmente composte da una struttura alberghiera intesa in senso tradizionale e da abitazioni con ingresso del tutto autonomo dalle strade pubbliche; in relazione alle situazioni di fatto, si potrà ragionevolmente attribuire alla prima la categoria D/2 ed alle seconde una delle pertinenti categorie del gruppo A».

A nulla infine può valere la circostanza espressa nella sentenza di Trieste, ovvero che in precedenza l'immobile era stato accertato in categoria D/2 con avviso non impugnato dalla parte. È ormai consolidato l'orientamento giurisprudenziale della Corte di cassazione - ex multis n. 19379 del 2008 - con cui si afferma che, «avendo la rendita catastale efficacia illimitata nel tempo, altrettanto illimitata deve essere la facoltà del contribuente di presentare istanze di variazione, di rettifica, di correzione. Pertanto come l'ufficio, senza conseguenze caducatorie dei suoi poteri accertativi, può intervenire - anche trascorso l'anno di comporta - a rettificare la rendita proposta dal contribuente non si vede perché quest'ultimo - avvedutosi dell'errore dichiarativo - debba rimaner impedito di correggere le proprie omissioni ripristinando l'esatto valore secondo il reddito effettivamente retraibile».



Parchi fotovoltaici su edifici o aree di pertinenza: no all'accatastamento come unità autonome

di Antonio Iovine

La Cgt Veneto ripercorre la prassi delle Entrate. Il Comune che accerta Imu e Tasi potrà contestare l'eventuale ammontare della rendita catastale, ma non la mancata dichiarazione

Continuano a susseguirsi decisioni in giudicati tributari - nonostante i molteplici chiarimenti ministeriali - su questioni riguardanti le modalità di accatastamento degli impianti fotovoltaici che hanno subito una evoluzione nel tempo sulle modalità di calcolo della rendita, ma non per quelle di accatastamento.

Tra queste rileva la sentenza 5/5/2025 della Cgt Veneto, riguardante questioni di Imu e Tasi, che decide sull'appello di un Comune contro la sentenza n. 291/2024 emessa dalla Corte di giustizia tributaria di primo grado di Vicenza, sezione 1, in data 30 giugno 2022, che ha accolto i ricorsi riuniti e annullato gli avvisi di accertamento emessi nei confronti del contribuente.

Il giudice di primo grado ha ritenuto che nessun obbligo di accatastamento autonomo sussisteva nel caso di specie, trattandosi di un impianto fotovoltaico installato in falda alla copertura del capannone industriale di proprietà della ricorrente, condividendo il documento di prassi circolare n. 27/E/2016 dell'agenzia delle Entrate, e quindi ha accolto i ricorsi. L'appellante ritiene che i primi giudici hanno errato nel ritenere che si trattava di un impianto



integrato (per il vero nessuno lo sosteneva) poiché non lo è al capannone industriale e che quindi deve essere accatastato autonomamente.

Il giudice d'appello, citando anche la sentenza di Cassazione n. 6840/24, accoglie l'appello e precisa che gli impianti fotovoltaici di grande potenza (parchi fotovoltaici) realizzati allo scopo di produrre energia da immettere nella rete elettrica nazionale per la vendita vanno considerati a tutti gli effetti - ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali - quali beni immobili in quanto la connessione strutturale e funzionale tra il terreno e gli impianti è tale da poterli ritenere sostanzialmente inscindibili, a nulla rilevando che astrattamente sono rimovibili ed installabili in altro luogo.

Nella fattispecie l'oggetto principe della vertenza costituiva la verifica dell'obbligo o meno di accatastamento autonomo di un impianto fotovoltaico non integrato con l'edificio (pannelli fissati alla copertura), cui subordinare la legittimità dell'accertamento. Sotto il profilo tecnico la risposta è fornita dalla stessa circolare 27/E/2016 delle Entrate, che precisa con assoluta chiarezza la prassi catastale: «Con specifico riferimento alle installazioni fotovoltaiche realizzate su edifici e su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari si precisa che non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili». Quindi nel caso in esame non si trattava di appurare solo se un impianto fotovoltaico fosse un immobile, fatto che nessuno poneva in discussione, ma l'assenza di un obbligo all'accatastamento come unità immobiliare autonoma.

Non sussistendo l'obbligo, non si è in presenza di omissione di dichiarazione in catasto di unità immobiliare autonoma, per cui l'accertamento Imu deve riferirsi alla rendita catastale, fatta salva la possibilità del Comune ex comma 336 dell'articolo 1 della legge 311/04 di chiedere una rideterminazione della rendita (in definitiva poi stabilita dall'agenzia delle Entrate) cui correlare l'accertamento sempre che quella in atti non fosse conforme allo stato dell'immobile.

Bioedilizia, nel 2025 il legno entra nel 60% delle nuove scuole

di Alexis Paparo e Maria Chiara Voci

Per il post Pnrr, opportunità dal retrofit dell'esistente. Alle imprese 25 milioni per investire in tecnologie e tracciabilità, bonus del 10% per la ricostruzione post sisma 2016

Dal 15 maggio al 10 luglio le imprese boschive e di prima lavorazione del legno potranno presentare domanda per accedere agli incentivi della legge "Made in Italy" (206/2023). Sul piatto 25 milioni di euro per investimenti in innovazione tecnologica per la lavorazione del legno e sviluppo delle certificazioni di gestione forestale sostenibile. L'obiettivo è valorizzare la filiera nazionale, che ancora dipende per l'80% dalle importazioni estere, nonostante siano oltre 11 milioni gli ettari di boschi in Italia.

Record di foreste sostenibili

Intanto, il lavoro sulla certificazione dell'esistente sta dando i primi frutti: nel 2024 gli ettari di foreste e piantagioni gestite in maniera sostenibile hanno superato il milione (+8,2%), e le aziende con certificazione di tracciabilità hanno toccato quota 1.585 (+16,8%), secondo i dati del Rapporto Annuale 2024 Pefc Italia. Eppure il nostro Paese è ancora molto soggetto a variazioni di prezzo e disponibilità, influenzate anche dalle recenti tensioni globali. Da inizio anno, il prezzo del legname è aumentato tra il 15 e 18%, con il rischio che salga oltre il 20-25% per giugno. «Le politiche europee sono favorevoli a spingere l'uso del legno per le costruzioni, il problema è che in Italia poi questo si perde nella burocrazia – spiega Claudio Giust, neoletto presidente di



Assolegno. «Una fragilità amplificata dalla presenza, nel nostro Paese, di aziende medio-piccole, a cui servirebbe maggiore semplificazione. Poche regole e chiare. Ci siamo attivati con deleghe specifiche per affrontare i temi più pressanti: le deleghe Istruzione e ricerca e Decarbonizzazione ed Economia circolare stanno già operando con il mondo universitario, per la formazione di giovani al Sud. Figure che possono produrre un cambiamento in quelle aree, e anche dare man forte dove manca manodopera qualificata. Un'altra delega è impegnata nelle problematiche di cantiere e codice appalti, tema dolente per la burocrazia». Accanto alla fluidità delle norme, il pubblico dovrebbe farsi promotore di più incentivi a sostegno del comparto. «Qualcosa si sta muovendo – prosegue Giust –. Lo scorso 20 marzo è stata presentata al ministero dell'agricoltura (Masaf), l'ordinanza di un bonus del 10% per favorire l'utilizzo del legno per la ricostruzione di edifici privati nelle zone del sisma 2016-2017, nell'Appennino Centrale. Un primo passo da replicare». Per il futuro, il presidente di Assolegno identifica «due grandi opportunità per il settore: il retrofit sismico/energetico dell'enorme patrimonio edilizio esistente e il social housing».

Accordi transnazionali di filiera

Per creare nuove sinergie, la federazione Filiera Legno italiana ha stretto una partnership con l'Associazione delle Industrie del legno austriaca. Un passo importante, perché le relazioni commerciali fra i due Paesi hanno raggiunto scambi che rappresentano il 40% del totale Eu. «L'obiettivo primario è lo scambio di informazioni sugli andamenti di mercato tra i due Paesi – spiega Angelo Luigi Marchetti, Presidente di Federazione Filiera Legno. «Alle nostre imprese serve essere informate sull'oscillazione dei prezzi, per migliorare le catene di approvvigionamento. Ma l'obiettivo è anche condividere i trend del settore e attivare processi di ricerca e sviluppo congiunti, per valorizzare nuove specie forestali». Si sta lavorando anche per realizzare partenariati tecnici con rappresentanze in Germania e nei Paesi scandinavi «che puntano sull'architettura reversibile e l'ibridazione con altri materiali, con norme ad hoc che possono essere perno di sviluppo industriale anche in Italia», rileva Marchetti. Per valorizzare il patrimonio nazionale, Filiera Legno vuole promuovere la creazione di marchi Igp per le specie arboree italiane, sfruttando la nuova disciplina Europea.

I numeri della bioedilizia

Nel 2024 la bioedilizia in Italia rappresenta il 7-8% rispetto al totale dei permessi di costruire. Con un valore di produzione che, nel 2023, toccava i due miliardi (era 658 milioni nel 2015). Una forte spinta per l'edilizia pubblica è arrivata dal Pnrr, giunto alle ultime battute. «In circa il 40% degli interventi di edilizia scolastica, – degli oltre 12 miliardi di euro stanziati – è stato impiegato il legno», continua Marchetti. Numeri che nel 2025 toccheranno il 60 per cento. «Per far sì che la bioedilizia sia tutelata nel pubblico, è importante che i bandi di gara individuino la categoria specialistica OS32, che riguarda le lavorazioni e la realizzazione di strutture in legno». E per il privato, che dal 2024 ha perso slancio con la chiusura del capitolo Superbonus? «La bioedilizia è guardata con attenzione dai fondi d'investimento: una filiera europea e tracciabile è la chiave di volta per i prossimi anni», conclude Marchetti.

Prevenzione incendi, i Vigili del Fuoco chiariscono i dubbi su tetti e facciate

di Mariagrazia Barletta

Le chiusure d'ambito con caratteristiche di reazione al fuoco diverse da A1 vanno conteggiate nella superficie delle piastre radianti. Lo afferma la Direzione Centrale rispondendo a un quesito dei professionisti

I materiali che non sono incombustibili vanno conteggiati nella determinazione delle piastre radianti. Significa che entrano nel calcolo che serve a determinare a che distanza la facciata dell'edificio deve essere rispetto ad un bersaglio combustibile, come un altro edificio con rivestimento che potrebbe prendere fuoco se investito dal calore di un incendio o un deposito di materiali (anche un cassonetto per i rifiuti). L'obiettivo è far sì che, nel caso in cui la facciata di un edificio sia in fiamme, l'energia radiante dell'incendio non vada a innescare materiali che si trovano nelle vicinanze.

Il chiarimento per i progettisti antincendio arriva dalla direzione centrale per la Prevenzione e la sicurezza tecnica del dipartimento dei Vigili del Fuoco e fa riferimento al Codice di prevenzione incendi e più nel dettaglio alle disposizioni sulla compartimentazione e sulla progettazione delle chiusure d'ambito.

La nota è stata sollecitata da un Comando provinciale e indirizzata al Dipartimento dei Vigili del Fuoco dalla direzione regionale, a seguito di un confronto con alcuni liberi professionisti che hanno messo in evidenza alcuni dubbi sulla valutazione delle caratteristiche di reazione al fuoco delle chiusure d'ambito, ossia le facciate e i tetti degli edifici. Il dubbio deriva proprio dal confronto tra la regola tecnica verticale sulle chiusure d'ambito e le disposizioni del Codice che indirizzano i progettisti a determinare





le distanze di separazione che servono a limitare la propagazione degli incendi verso l'esterno di un edificio.

Da un lato, infatti, le regole sul calcolo delle distanze di separazione considerano non solo le aperture (finestre, porte-finestre, etc.), ma anche i rivestimenti combustibili di facciata come elementi radianti, ossia come elementi che in caso di innesco emettono verso l'esterno il flusso di energia radiante dell'incendio, pericoloso in quanto potenzialmente in grado di sottoporre un materiale esterno ad un irraggiamento termico tale da causarne l'incendio. Dall'altra, la regola tecnica verticale sulle chiusure d'ambito difficilmente prevede rivestimenti incombustibili, ma prescrive classi di reazione al fuoco che hanno l'obiettivo di limitare la propagazione dell'incendio.

Dunque, il dubbio è se i rivestimenti combustibili, ma comunque di classe di reazione al fuoco determinata, vadano valutati nel calcolo delle superfici radianti. Secondo la nota di chiarimento della direzione centrale per la prevenzione e la sicurezza tecnica ed energetica questi materiali vanno computati ai fini del calcolo delle distanze di separazione.

Dunque, le chiusure con caratteristiche di reazione al fuoco diverse da A1, della classificazione europea, vanno conteggiate nella superficie delle piastre radianti. È questo il parere del Comando provinciale e della direzione regionale dei Vigili del Fuoco che hanno condiviso i dubbi, sposato in pieno dalla direzione centrale per la Prevenzione e la sicurezza tecnica ed energetica del dipartimento dei Vigili del Fuoco.

Investimenti in nuove tecnologie per aumentare la sicurezza nei cantieri

di Maria Antonietta Portaluri

Gli investimenti delle imprese in tecnologie che aumentano il grado di sicurezza dei lavori in cantiere inclusi i dispositivi sanitari consentono di ottenere dei crediti ulteriori (da 1 a 6) sulla patente

Tali investimenti devono essere realizzati sulla base di specifici protocolli di intesa stipulati tra le parti sociali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale o di accordi sottoscritti dagli organismi paritetici iscritti al repertorio nazionale di cui all'articolo 51 del Dlgs 81/2008, anche con l'azienda per la singola opera ovvero con l'Inail. Non c'è dubbio che le innovazioni tecnologiche di questi ultimi anni - che stanno rivoluzionando il mondo del lavoro - potranno avere un ruolo importante anche nel campo della sicurezza. Alcune di queste, di cui faremo cenno successivamente, sono già oggi utilizzate nei cantieri con lo scopo di migliorare la salute e la sicurezza dei lavoratori e, soprattutto, per ridurre i rischi di infortuni in cantiere.

Con l'espressione **"cantiere digitale"**, si intende oggi definire proprio il nuovo approccio alla progettazione ed esecuzione dei lavori che parte dall'utilizzo delle nuove tecnologie digitali, le quali hanno come comune denominatore la "connessione" dei dati e delle informazioni tra i diversi operatori (attori della filiera) insistenti sulla medesima opera, non solo nella fase di esecuzione dei lavori, ma anche nella fase "a monte", della progettazione e in quella a valle, della sua "gestione".

Grazie all'uso di tecnologie avanzate come Bim, Iot, Ai, Ar e machine learning, i cantieri digitali rappresentano quindi l'evoluzione del settore delle costruzioni che consente



di migliorare efficienza, qualità, sostenibilità e sicurezza nei processi di progettazione, costruzione e gestione delle opere edili. Nell'ambito di un cantiere, il coordinatore per la sicurezza - attraverso dispositivi digitali (tablet, pc, smartphone) - è in grado di avere rapporti immediati su quelle che sono le condizioni di lavoro nel cantiere e la gestione delle emergenze. In altri termini, la possibilità di "avere informazioni in tempo reale" e di poterle "condividere in tempo reale" tra tutti coloro che sono coinvolti nella realizzazione dei lavori nel cantiere, permette di intervenire per correggere errori e prevenire eventuali pericoli e rischi per i lavoratori.

L'utilizzo del Bim nei cantieri pubblici (Building Information Modeling)

Il Bim (Building Information Modeling) è una metodologia digitale che permette di progettare, costruire e gestire opere pubbliche in modo più efficiente, sicuro e trasparente. Si basa sulla creazione di un modello 3D intelligente che integra informazioni dettagliate su materiali, strutture, impianti e fasi di costruzione.

Tale metodologia consente una configurazione integrata di tutte le caratteristiche dell'opera, sia fisiche che funzionali, e questo consente, a tutti coloro che contribuiscono alla realizzazione dell'opera, di avere un immediato resoconto della stessa e di tutti i dati a questa riferibili traducendosi in un vantaggio anche per chi opera in tema di sicurezza.

Il nuovo Codice appalti ha reso obbligatorio - dal 1° gennaio 2025 per le opere pubbliche di valore superiore a 2 milioni di euro - il ricorso alla metodologia Bim per la gestione di tutta la fase di progettazione, realizzazione e gestione dell'opera.

In prospettiva, lo sviluppo del modello Bim tridimensionale consentirà di costruire un digital twin del cantiere, cioè un suo modello virtuale, sul quale il coordinatore per la sicurezza potrà fare approfondite valutazioni, ed in particolare:

- verificare se ci sono aree di miglioramento rispetto alle previsioni progettuali e, conseguentemente, apportare le necessarie modifiche;
- avere più contezza di quelle che possono essere le criticità del cantiere nelle diverse fasi; riuscire ad attenzionare le interferenze fra le diverse lavorazioni.

Intelligenza Artificiale e Bim

In prospettiva si potrebbero anche immaginare soluzioni che integrino l'intelligenza artificiale consentendo, attraverso l'acquisizione di un'enorme quantità di dati, di suggerire, sia in sede di progettazione che poi di realizzazione, dei modelli, degli standard, ai quali è possibile unificarsi, oppure, volutamente e con metodo, distanziarsi; di rendere disponibile una standardizzazione che tenga conto anche dell'acquisizione di tutte le normative e specifiche tecniche, permettendo quindi un'analisi completa di quella che può essere l'attività del cantiere.

Attraverso algoritmi di intelligenza artificiale, possono evidentemente essere analizzati piani di sicurezza o piani e procedure di montaggio e concreta realizzazione, con verifica immediata di errori o di aree di miglioramento, rispetto alla fase progettuale, con controlli in cantiere su quelli che possono rivelarsi i rischi maggiori (ad esempio, cadute dall'alto, viabilità, percorrenza di mezzi e persone, ecc.).

La realtà virtuale immersiva e la realtà aumentata nei cantieri

Altre soluzioni tecnologiche che possono essere utilizzate, con la finalità di incremen-

tare la sicurezza nei cantieri, sono la “realtà virtuale immersiva” e la “realtà aumentata”. Si tratta di soluzioni tecnologiche che possono essere utilizzate nel campo della formazione e dell'addestramento degli operatori che spesso devono essere qualificati in maniera specifica per determinate attività. La realtà virtuale immersiva consente all'operatore di avere un'esperienza pratica in un ambiente sicuro e controllato, ed avere delle sensazioni omogenee a quelle che possono essere le situazioni anche di emergenza, di imparare a gestirle, senza commettere errori.

La realtà aumentata, in una fase di addestramento e formazione, consente invece di aggiungere all'ambiente di lavoro (virtuale o reale), anche delle informazioni e delle istruzioni su come correttamente operare (si pensi ad esempio alla manutenzione di un impianto, oppure l'utilizzo di visori o supporti video con la possibilità di visualizzare informazioni o istruzioni per migliorare l'approccio dei lavoratori in quella determinata fase o processo).

Sensori e dispositivi intelligenti

Dispositivi intelligenti dotati di sensori, sono in grado di rilevare la presenza di gas, di fumi o anche di misurare parametri fisiologici del lavoratore e parametri climatici, creando degli alert in condizioni di lavoro specifiche.

Richiamiamo in questa sede, già ampiamente utilizzati, i sistemi di tracciamento RFID (Radio-Frequency Identification) e IoT. Sono molteplici le applicazioni di queste tecnologie, perché possono essere inserite anche in molti materiali per memorizzare informazioni, fotografie, dati anagrafici, ecc.; tali sistemi, inseriti nei badge, possono controllare l'accesso in cantiere, la durata di permanenza, evitando evidentemente ingressi indesiderati. Attraverso il lettore è possibile avere quindi un riscontro immediato sulle autorizzazioni legate a quel determinato lavoratore o anche agli strumenti, mezzi, attrezzature, che paiono attivi sul luogo di lavoro. Si pensi ad esempio, in stretta connessione al tema sicurezza dei cantieri, alla possibilità - attraverso sistemi RFID - di rilevare se un lavoratore ha indossato un determinato dispositivo di sicurezza, un dispositivo di protezione individuale, ovvero se ha l'accesso e l'abilitazione per svolgere determinate attività o l'accesso a determinate aree di cantiere.

Tra le tecnologie emergenti, si segnalano i droni. Utilizzati per il monitoraggio della sicurezza nei cantieri e negli ambienti industriali, per individuare situazioni di rischio senza esporre i lavoratori. Grazie alle loro capacità di volo e alla qualità delle immagini che riescono a catturare, possono accedere a zone difficili da raggiungere, e fornire immagini e video in alta definizione sostituendo di fatto la presenza dell'uomo e conseguentemente abbassando i rischi a cui il lavoratore potrebbe essere esposto. Al fine di evitare che il lavoratore sia esposto ai rischi di caduta dall'alto si potrebbero utilizzare droni per effettuare ispezioni di aree o coperture, individuare potenziali pericoli, superfici instabili, attrezzature mal posizionate o problemi strutturali prima che possano causare incidenti. I droni possono essere equipaggiati con sensori avanzati che raccolgono dati in tempo reale su vari aspetti del cantiere: misurazioni di temperatura, umidità, qualità dell'aria e vibrazioni, termocamere. Dall'analisi dei dati raccolti è possibile individuare condizioni di lavoro pericolose e implementare misure correttive tempestive, sia per la fase di costruzione, ma anche di verifica della posa e della qualità di alcune lavorazioni specifiche: cappotti termici, isolamento di coperture planari orizzontali, dispersioni elettriche, efficienza degli impianti fotovoltaici, ecc.

L'insieme delle immagini e i dati raccolti possono inoltre essere condivisi rapidamente con tutto il team di progetto, facilitando una comunicazione più efficace tra i lavoratori sul campo e i responsabili della sicurezza.

Tecnologie indossabili

Una sempre maggiore diffusione sembrano avere le cosiddette “tecnologie indossabili”, ovvero, inserite all'interno degli abiti lavoro, **sensori** cioè in grado di rilevare i **parametri fisiologici** (battito cardiaco, temperatura corporea) e **ambientali**, che consentono l'analisi e il monitoraggio dell'affaticamento, ovvero di accadimenti o problemi (es. aritmie) che possono in qualche modo compromettere la capacità operativa del lavoratore, della sua salute, dei propri colleghi e della sicurezza dell'intero cantiere.

Ne sono esempi: sistemi di rilevamento presenze e geolocalizzazione per la sicurezza dei lavoratori in ambienti ad alto rischio (es. cantieri, industrie pesanti); caschi e tute intelligenti con tecnologia di rilevamento urti, temperatura e presenza di gas nocivi (per la protezione da rischi chimici, elettrici o meccanici); sistemi di allarme “uomo a terra” per lavoratori isolati o in ambienti a rischio (per esempio, manutentori in spazi confinati). I sensori integrati possono essere utilizzati per dare degli input ai **dispositivi di protezione** che hanno lo scopo di mitigare gli effetti, ad esempio, di una caduta dall'alto, attivando un sistema di airbag. Evidentemente i sensori possono divenire anche “sistema” se diffusi in cantiere: si pensi ai sensori posti **sulle attrezzature di lavoro o macchine**, con identificazione e protezione, e specifica messa in sicurezza, delle aree di operazione.



Formazione specifica per il lavoro negli spazi confinati

di Mario Gallo

Lo prevede il nuovo accordo Stato-Regioni in materia di salute e sicurezza

Dopo un complesso e articolato iter è giunto ai nastri di partenza il nuovo accordo sulla formazione in materia di salute e di sicurezza sul lavoro. Infatti, lo scorso 17 aprile la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, ha approvato il testo di questo nuovo importante provvedimento che trova la sua genesi nel decreto legge 146/2021, il quale ha previsto il riassetto e l'unificazione dei diversi accordi in materia risalenti – per quanto riguarda la formazione dei lavoratori, dei dirigenti e dei preposti – al 2011.

Pertanto non va dimenticato che, successivamente, il DL 48/2023 ha ulteriormente modificato l'articolo 37 del Dlgs 81/2008, inserendo il monitoraggio sull'applicazione della disciplina sulla formazione, nonché il controllo sulle attività formative e sul rispetto della normativa di riferimento, sia da parte dei soggetti che erogano i corsi, sia da parte dei soggetti destinatari della stessa.

Impianto generale

Il nuovo accordo ha mantenuto l'impianto originario e quindi lo schema normativo che è stato trasmesso alla Conferenza dal ministero del Lavoro, consistente in un'articolazione di base che prevede sette parti tra cui spiccano in particolare: l'organizzazione generale (tra cui l'individuazione dei soggetti formatori); i contenuti dei corsi di prima formazione; l'aggiornamento della formazione.



Con tale strumento si realizza l'unificazione della disciplina regolamentare in materia, con la conseguente abrogazione di tutti gli accordi Stato - Regioni previgenti anche se è stato previsto un regime transitorio di 12 mesi. In un unico provvedimento sono ora accorpate le regole "minimali" da osservare per quanto riguarda non solo la formazione dei datori di lavoro, dirigenti, preposti e lavoratori, ma anche degli Rspp e Aspp, dei datori di lavoro che svolgono direttamente i compiti del servizio di prevenzione e protezione in base all'articolo 34 del Dlgs 81/2008, nonché dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori nei cantieri temporanei o mobili e degli operatori di attrezzature di lavoro per le quali è richiesta una specifica abilitazione secondo l'articolo 73, comma 5, dello stesso decreto, con l'inserimento anche dei carri ponte.

Spazi confinati

Una delle novità forse più importanti di questo nuovo accordo è l'introduzione di una disciplina specifica per la formazione dei lavoratori, datori di lavoro e lavoratori autonomi che operano in ambienti sospetti di inquinamento o confinati, secondo quanto previsto attualmente dall'articolo 2 del Dpr 177/2011: era da oltre un decennio che si attendeva una regolamentazione in questo ambito così delicato in cui spesso si registrano decessi plurimi e che, anche per tale motivo, ha visto negli ultimi mesi il ministero del Lavoro fortemente impegnato alla ricerca di nuove soluzioni normative per una riforma complessiva della materia.

Organizzazione della formazione

Un altro fronte di notevole rilievo è quello dell'organizzazione della formazione. Il nuovo accordo punta, in primo luogo, a mettere ordine sul quadro dei soggetti formatori dei corsi e di quelli di aggiornamento, inclusi i seminari e convegni, distinguendo tre categorie:

- i soggetti "istituzionali" (per esempio i ministeri del Lavoro e della Salute; Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, Inail, Inl; università; Ordini e collegi professionali regolamentati);
- i soggetti "accreditati";
- gli altri soggetti, ossia i fondi interprofessionali di settore, nel caso in cui, da statuto, si configurino come erogatori diretti di formazione, nonché gli organismi paritetici inseriti nel repertorio nazionale (articolo 51, comma 1-bis, del Dlgs 81/2008) e le associazioni sindacali dei datori di lavoro o dei lavoratori comparativamente più rappresentative sul piano nazionale individuate sulla base di alcuni criteri.

Importante è precisare che anche nell'accordo del 17 aprile 2025, come in quello del 21 dicembre 2011, rimane fermo il principio in base al quale i datori di lavoro possono organizzare direttamente i corsi di formazione nei confronti dei propri lavoratori, preposti e dirigenti, assumendo così la posizione di soggetto formatore e fermo restando che i docenti devono possedere i requisiti di cui al decreto ministeriale 6 marzo 2013 che, a scanso di equivoci, è bene precisare che non sono toccati dall'accordo.

Formazione dei lavoratori, dei preposti e dei dirigenti

Per quanto, invece, riguarda i lavoratori è stato mantenuto il modello previgente basato sulla formazione generale – almeno 4 ore – e su quella specifica avente durata minima di 4, 8 o 12 ore, in funzione dei rischi riferiti alle mansioni e ai possibili danni e alle

conseguenti misure e procedure di prevenzione e protezione caratteristici del settore o comparto di appartenenza dell'azienda, con il mantenimento del sistema dei codici Ateco (si veda l'allegato IV).

Invece, per la formazione (aggiuntiva) dei preposti, il monte ore minimo sale dalle attuali 8 ore a 12 ore, articolate in 4 distinti moduli. Ciò si è reso necessario alla luce anche della rimodulazione degli obblighi gravanti su tale figura (articolo 19 del Dlgs 81/2008). Peraltro va osservato che l'aggiornamento dei preposti passa da quinquennale a biennale. Per i dirigenti il monte ore minimo scende da 16 a 12 ore, con il mantenimento della struttura modulare previgente e con alcune disposizioni integrative nel caso dei cantieri.

Obbligo di formazione del datore di lavoro

Inoltre, un altro fronte importante che qui va sia pur brevemente richiamato è quello della formazione obbligatoria dei datori di lavoro, che non va confusa con quella prevista dall'articolo 34 del Dlgs 81/2008 (per la quale l'accordo prevede un meccanismo di coordinamento); la durata minima è stata fissata in 16 ore, suddivise in due moduli riguardanti rispettivamente gli aspetti giuridici – normativi e quelli relativi all'organizzazione e la gestione della sicurezza. Anche in questo caso sono previste delle ore integrative qualora si tratti di attività nei cantieri.

Formazione e aggiornamento degli Rspp e Aspp

L'accordo mantiene ferma la canonica struttura dei corsi di formazione, basata sui moduli A, B e C (che continua ad essere obbligatorio per i soli Rspp) che seguono la logica rivista con l'Accordo del 2016. Analogamente l'aggiornamento deve essere effettuato con cadenza quinquennale e, a decorrere dalla data di conclusione del modulo B comune, la durata minima complessiva dell'aggiornamento rimane per l'Aspp di 20 ore e per il Rspp di 40 ore che «potrà essere distribuito nell'arco temporale del quinquennio».

Regime transitorio

Da osservare, infine, che secondo quanto prevede la parte VII dell'Accordo del 17 aprile 2025, in fase di prima applicazione e comunque non oltre 12 mesi dalla sua entrata in vigore – decorrenti dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale – possono ancora «essere avviati i corsi secondo quanto previsti degli accordi Stato-Regioni abrogati al successivo punto 3 nonché dell'allegato XIV del d.lgs. n. 81/2008 vigente prima dell'entrata in vigore del presente accordo». Si tratta, pertanto, di un doppio binario finalizzato a consentire il tempo necessario per l'adeguamento alle nuove disposizioni da parte sia dei soggetti formatori che delle aziende.

Invece, per quanto riguarda l'assolvimento del nuovo obbligo formativo da parte dei datori di lavoro, l'accordo prevede che gli stessi sono tenuti a frequentare il corso in modo che «lo stesso venga concluso entro e non oltre il termine di 24 mesi dall'entrata in vigore del presente accordo. I corsi di formazione per datore di lavoro, già erogati alla data di entrata in vigore del presente accordo, i cui contenuti siano conformi al presente accordo sono riconosciuti. L'aggiornamento dei suddetti corsi parte dalla data di fine corso riportata nell'attestato».

Comunità energetiche, più incentivi dal decreto Bollette: ampliata la platea dei beneficiari

di Roberto Rizzo

La legge di conversione estende l'accesso ai contributi GSE per promuovere l'auto-consumo collettivo e l'energia condivisa

La legge 60 del 24 aprile 2025 di conversione, con modifiche, del D.L. 19 del 28 febbraio 2025, il cosiddetto "decreto Bollette", è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 29 aprile ultimo scorso. Il provvedimento, "recante misure urgenti in favore delle famiglie e delle imprese di agevolazione tariffaria per la fornitura di energia elettrica e gas naturale nonché per la trasparenza delle offerte al dettaglio e il rafforzamento delle sanzioni delle Autorità di vigilanza", contiene alcune importanti novità in relazione alle comunità energetiche rinnovabili, a testimonianza ulteriore dell'impegno assunto dal legislatore nazionale per favorire al massimo il ricorso alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Le misure si sono, tra l'altro, rese necessarie anche per colmare il ritardo del nostro Paese nel raggiungimento degli obiettivi green fissati dall'UE nel complesso di disposizioni che fanno capo al Fit for 55%, ossia ridurre le emissioni di gas serra del 55% entro il 2030, rispetto ai livelli del 1990, in attuazione del cosiddetto Green Deal europeo. Dal monitoraggio condotto dal MASE in relazione all'attuazione del nostro PNIEC (Piano Nazionale Integrato per l'Energia ed il Clima), all'interno del quale sono confluite le prescrizioni europee in materia di transizione ecologica, emerge un quadro allarmante: solo l'1,6% di KW realizzati attraverso impianti alimentati da FER su un totale di 5 GW, quanto alla tariffa incentivante e circa il 5% di KW realizzati sul totale di 2 GW, quanto



all'incentivo a fondo perduto in conto capitale a valere sui fondi del PNRR, sino alla concorrenza di 2,2 miliardi di euro.

Per questo, nel decreto Bollette, il legislatore nazionale ha previsto nuove disposizioni di favore delle comunità energetiche rinnovabili (CER) che potessero ulteriormente semplificare l'accesso agli incentivi previsti ed erogati dal MASE nel D.M. 414/2023, entrato in vigore il 24 febbraio 2024.

La definizione di CER e gli incentivi previsti

Le CER sono delle configurazioni collettive, aggregative, dotate di propria soggettività giuridica e di una governance autonoma, all'interno delle quali:

- almeno due clienti finali non esercitanti l'attività di produzione e vendita di energia a livello professionale, siano titolari di autonomi POD, ossia i punti di prelievo e di riconsegna con la rete energetica nazionale (che possono essere prosumer, ossia produttori e consumatori allo stesso tempo) o solo consumatori dell'energia prodotta;
- si mettono d'accordo, attraverso un contratto di diritto privato, per produrre e consumare energia, utilizzando impianti alimentati da fonti rinnovabili di cui abbiano la disponibilità, prioritariamente per soddisfare il proprio bisogno energetico, ma con facoltà di cessione dell'eccedenza energetica al GSE o ad altro player;
- a condizione che gli impianti utilizzati siano sottesi alla medesima cabina primaria ed abbiano una potenza nominale impegnata non superiore ad un MW.

Le CER, a differenza dei gruppi di autoconsumo collettivo, (grazie all'utilizzo del cosiddetto modello virtuale, che consente di condividere l'energia rinnovabile prodotta in un altro luogo, utilizzando la rete energetica nazionale) non richiedono che gli impianti ad esse aderenti siano fisicamente ubicati all'interno di un medesimo stabile, edificio, condominio o pertinenza degli stessi, ben potendo gli impianti in parola essere anche molto distanti tra di loro, purché, come detto, tutti collegati alla medesima cabina primaria. Tra le figure che statutariamente devono essere presenti nelle CER, un ruolo di primo piano è quello del Referente (non necessariamente il legale rappresentante della CE), che cura l'intera procedura per accedere ai benefici statali, riceve i contributi (in virtù di un mandato senza rappresentanza, che lo rende direttamente responsabile di eventuali irregolarità nella gestione dei fondi), li ripartisce tra gli aventi diritto secondo le modalità stabilite dagli aderenti, nello statuto, ed emette fattura nei confronti del GSE, per conto della CER.

Queste forme aggregative possono accedere ai benefici di seguito indicati:

- una tariffa incentivante (incentivo in conto esercizio) che corrisponde alla misura minima rilevata su base oraria dal GSE, che la eroga direttamente al referente per vent'anni, tra la quantità complessiva d'energia rinnovabile prodotta dalla CER e quella effettivamente consumata dai singoli aderenti. Oscilla tra i 60 ed i 120 € per ogni MW orario prodotto, e si compone di una quota fissa, inversamente proporzionale alla potenza dell'impianto e di una quota che è direttamente proporzionale al prezzo di mercato dell'energia. Può essere richiesta sino al 31 dicembre 2027 e sino ad una quantità complessiva di energia rinnovabile prodotta pari a 5 GW;
- un corrispettivo per la valorizzazione dell'energia autoconsumata (incentivo in conto esercizio), ossia un incentivo per la produzione di energia, definito per ogni anno dall'ARERA (attualmente, pari a circa 8 € per ogni MW);

- un contributo a fondo perduto (incentivo in conto capitale), sino ad un massimo del 40% dell'investimento iniziale, a valere direttamente sui fondi del PNRR, e, comunque, sino alla concorrenza della somma di € 2,2 miliardi. Tale contributo, previsto per le sole CER ubicate nei comuni con popolazione non superiore a cinquemila abitanti, poteva essere chiesto inizialmente sino al 31 marzo 2025. Tale termine è stato prorogato dal Ministero per l'ambiente e la sicurezza energetica sino al 30 novembre prossimo venturo.

I soggetti ammessi agli incentivi e le novità del decreto Bollette

Premesso che le CER devono essere necessariamente concepite come forme aggregative libere, a partecipazione aperta e su base volontaria, secondo il cosiddetto principio della porta aperta in entrata ed in uscita, in base alle regole operative elaborate dal GSE, pubblicate in attuazione del decreto MASE 414/2023, i soggetti che potevano originariamente aderire ad esse, assumendone l'esercizio dei poteri di controllo, erano identificati in:

- clienti finali, con particolare riguardo alle persone fisiche ed ai condomini;
- piccole e medie imprese;
- enti del terzo settore; cooperative;
- amministrazioni locali territoriali, all'interno delle quali un ruolo di spicco, funzionalmente, è destinato ai comuni sotto i 5.000 abitanti;
- gli enti di ricerca, gli enti del terzo settore;
- gli enti religiosi e quelli di protezione ambientale.

Per effetto delle modifiche introdotte in sede di conversione del decreto Bollette, si è ampliato il novero dei soggetti che possono legittimamente manifestare la volontà di aderire ad una CER e si è estesa la possibilità di acquisire la qualifica di socio o membro delle comunità energetiche rinnovabili anche alle aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER), agli istituti pubblici di assistenza e beneficenza, alle aziende pubbliche per i servizi alle persone ed ai consorzi di bonifica.

Inoltre, con un emendamento introdotto alla Camera dei Deputati, si è stabilito che le PMI, già incluse nel novero dei soggetti che sono annoverate tra i soggetti che possono esercitare i poteri di controllo nelle comunità energetiche rinnovabili, possono anche essere partecipate da enti pubblici territoriali e che, in ogni caso, ai soggetti esercenti il controllo nelle comunità energetiche rinnovabili, devono comunque essere situati all'interno del territorio nel quale si trovano gli impianti utilizzati per la condivisione di energia rinnovabile, a rafforzare ulteriormente il concetto per il quale in tanto è possibile (non solo controllare, ma) costituire un soggetto giuridico cui riconoscere la qualità di CER, in quanto dalla stessa derivino benefici, a cascata, proprio per la popolazione ed il territorio nel quale essa è destinata ad operare.

La specifica finestra temporale per l'entrata in esercizio degli impianti

Altra novità di rilievo introdotta dal decreto Bollette, è quella che riguarda la possibilità di ammettere agli incentivi anche gli impianti entrati in vigore successivamente alla pubblicazione del decreto del MASE numero 414/2023.

Prima della conversione in legge del D.L. 19/2025, dalla formulazione originaria delle regole operative elaborate dal GSE, poteva dedursi che fossero genericamente ammessi agli incentivi solo gli impianti messi in esercizio dopo l'entrata in vigore del de-

creto legislativo numero 199 del 2021, di recepimento della Direttiva RED II, la n. 2001 dell'11 dicembre 2018, successivamente alla costituzione della CER e, comunque, in epoca posteriore al 24 gennaio 2023.

Per quelli messi in esercizio prima di tale data, si richiedeva una formale dichiarazione da parte del responsabile legale della CER, ai sensi del D.P.R. 445/2000, con la quale si attestava che l'impianto fosse stato realizzato - e messo in esercizio - specificatamente al fine di essere poi inserito all'interno di una comunità energetica rinnovabile.

In seguito alla pubblicazione della legge 60/2025, detti limiti temporali, sono stati specificati in quanto è stata prevista e disciplinata la procedura di accesso alla tariffa incentivante ed al contributo a fondo perduto per gli impianti annessi alle comunità energetiche rinnovabili, nel caso in cui gli stessi abbiano avviato la produzione di energia rinnovabile entro 150 giorni dalla data di adozione del D.M. 414/2023.

A detti fini, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione, il MASE dovrà aggiornare le regole operative approvate ai sensi del suddetto decreto.

Il Piano di lavoro per la bonifica dell'amianto: contenuti e procedure

di Sergio Clarelli

Prima dell'inizio dei lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto, ovvero di MCA, da edifici, da strutture, da apparecchi e da impianti, nonché dai mezzi di trasporto, il datore di lavoro dell'impresa esecutrice deve predisporre un Piano di lavoro, corredato di tutti gli allegati previsti

Come noto, ai sensi del D.M. sanità 6 settembre 1994, che detta "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto", nei materiali contenenti amianto (MCA), le fibre possono essere:

- libere o debolmente legate e quindi i materiali possono essere facilmente sbriciolati o ridotti in polvere con la semplice azione manuale; si parla in questi casi di amianto in matrice friabile, come ad esempio nei ricoprimenti a spruzzo contenenti amianto;
- fortemente legate in una matrice stabile e solida (come il cemento-amianto o il vinyl-amianto) e quindi i materiali possono essere sbriciolati o ridotti in polvere solo con l'impiego di attrezzi meccanici; si parla in questo caso di amianto in matrice compatta.

In sostanza, la friabilità può manifestarsi tramite:

- **fallout:** distacco dal materiale di fibre legate debolmente, dovuto a sollecitazioni connesse a movimenti aria e/o vibrazioni strutturali;
- **impatto:** rilascio di fibre a seguito di contatti diretti, volontari o accidentali, con il materiale;



- **dispersione secondaria:** risollevarlo in aria di fibre, a seguito di pulizia, movimento persone e circolazione dell'aria.

Tale Decreto definisce, tra l'altro, anche i tre interventi di bonifica dei manufatti contenenti amianto, vale a dire:

- **rimozione:** la quale elimina ogni potenziale fonte di esposizione ed ogni necessità di attuare specifiche cautele per le attività che si svolgono nell'edificio. Comporta un rischio estremamente elevato per i lavoratori addetti e produce notevoli quantitativi di rifiuti pericolosi che devono essere correttamente smaltiti. In genere richiede l'applicazione di un nuovo materiale, in sostituzione dell'amianto rimosso. In particolare, nel caso dei lavori di rimozione dell'amianto friabile, l'area di lavoro deve essere interamente confinata, realizzando un efficace isolamento dell'area di lavoro (confinamento statico) e inoltre è necessario prevedere un sistema di estrazione dell'aria che metta in depressione il cantiere di bonifica rispetto all'esterno (confinamento dinamico);
- **incapsulamento:** che consiste nel trattamento dell'amianto con prodotti penetranti o ricoprenti che (a seconda del tipo di prodotto usato) tendono ad inglobare le fibre di amianto, a ripristinare l'aderenza al supporto, a costituire una pellicola di protezione sulla superficie esposta. Non richiede la successiva applicazione di un prodotto sostitutivo e non produce rifiuti. Il rischio per i lavoratori addetti è generalmente minore rispetto alla rimozione. È il trattamento di elezione per i materiali poco friabili di tipo cementizio. Permanendo l'amianto nell'edificio occorre mantenere un programma di controllo e manutenzione. Rispetto agli altri due interventi presenta un costo più contenuto;
- **confinamento:** che consiste nell'installazione di una barriera a tenuta che separi l'amianto dalle aree occupate dell'edificio. Se non viene associato ad un trattamento incapsulante, il rilascio di fibre continua all'interno del confinamento. Rispetto all'incapsulamento, presenta il vantaggio di realizzare una barriera resistente agli urti. Occorre sempre un programma di controllo e manutenzione, in quanto l'amianto rimane nell'edificio; inoltre la barriera installata per il confinamento deve essere mantenuta in buone condizioni.

La predisposizione del Piano di lavoro per la bonifica

Ciò premesso, ai sensi del comma 2 dell'art. 256 del Testo Unico Sicurezza (D.Lgs n. 81/2008 e s.m.i.), prima dell'inizio dei lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto, ovvero di MCA, da edifici, da strutture, da apparecchi e da impianti, nonché dai mezzi di trasporto, il datore di lavoro dell'impresa esecutrice deve predisporre un Piano di lavoro, corredato di tutti gli allegati previsti (indirizzato a: Organo di controllo competente per territorio, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro).

Questo Piano deve prevedere le **misure necessarie** per garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro e la protezione dell'ambiente e, in particolare:

- la rimozione dell'amianto o dei MCA prima dell'applicazione delle tecniche di demolizione, a meno che tale rimozione non possa costituire per i lavoratori un rischio maggiore di quello rappresentato dal fatto che l'amianto o i MCA siano lasciati sul posto;
- la fornitura ai lavoratori dei DPI;

- la verifica dell'assenza di rischi dovuti all'esposizione all'amianto sul luogo di lavoro, al termine dei lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto;
- adeguate misure per la protezione e la decontaminazione del personale incaricato dei lavori;
- adeguate misure per la protezione dei terzi e per la raccolta e lo smaltimento dei materiali;
- l'adozione, nel caso in cui sia previsto il superamento del valore limite di 0,1 fibre/cc delle seguenti misure:- fornire ai lavoratori un adeguato DPI delle vie respiratorie e altri dispositivi, esigendone l'uso durante questi lavori; - provvedere all'affissione di cartelli per segnalare che si prevede il superamento del valore limite di esposizione; adottare le misure necessarie per impedire la dispersione della polvere al di fuori dei locali o dei luoghi di lavoro; - consultare i lavoratori o i loro rappresentanti sulle misure da adottare prima di procedere a queste attività;
- la natura dei lavori, data di inizio e la loro durata presumibile;
- il luogo dove i lavori saranno effettuati;
- le tecniche lavorative adottate per la rimozione dell'amianto;
- le caratteristiche delle attrezzature o dei dispositivi che si intendono utilizzare.

Copia del Piano di lavoro deve essere inviata all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori. Se entro 30 giorni l'organo di vigilanza non formula motivata richiesta di integrazione o modifica del Piano di lavoro e non rilascia prescrizione operativa, il datore di lavoro può eseguire i lavori.

L'obbligo del preavviso di 30 giorni prima dell'inizio dei lavori non si applica nei casi di urgenza. In tale ultima ipotesi, oltre alla data di inizio, deve essere fornita dal datore di lavoro indicazione anche dell'orario di inizio delle attività.

La trasmissione del Piano di lavoro sostituisce gli adempimenti inerenti alla presentazione della notifica di cui all'art. 250 del Testo Unico Sicurezza.

Inoltre, il datore di lavoro deve provvedere affinché i lavoratori o i loro rappresentanti abbiano accesso alla documentazione.

Occorre indicare la durata prevista dei lavori di bonifica da amianto in giorni e la data di inizio dei lavori di bonifica da amianto. La data di inizio lavori, come detto, non potrà essere inferiore ai 30 giorni dalla spedizione o consegna presso l'Organo di controllo. Se per particolari impedimenti non sarà possibile rispettare la data indicata, la nuova data di inizio lavori verrà comunicata con almeno 3 giorni lavorativi di anticipo. Come visto, sono fatti salvi i casi di urgenza.

Considerato il rischio di esposizione dei lavoratori a fibre di amianto, dovranno essere comunicate le modalità di esecuzione della valutazione del rischio mediante misurazioni ambientali, allegandone i risultati.

L'impresa aggiudicataria sarà tenuta a recepire qualsiasi modifica e/o integrazione, nonché disposizioni e/o raccomandazioni dell'Organo di controllo competente per territorio.

I lavori avranno inizio soltanto dopo l'ultimo dei seguenti eventi:

- decorsi almeno 30 giorni dalla presentazione del Piano di lavoro, ex art. 256 del Testo Unico Sicurezza, all'Organo di controllo competente per territorio, qualora entro tale periodo lo stesso Organo di controllo non formula motivata richiesta di integrazione o modifica del Piano di lavoro e non rilascia prescrizione operativa (l'obbligo del preavviso di 30 giorni prima dell'inizio dei lavori non si applica nei casi

di urgenza; in tale ipotesi, oltre alla data di inizio, deve essere indicato l'orario di inizio delle attività);

- consegna al responsabile dei lavori/responsabile del procedimento e al coordinatore della sicurezza per l'esecuzione del Piano di lavoro e relativi allegati nonché attestazione di conformità del prodotto incapsulante di cui al punto 7 dell'Allegato 2 del D.M. 20.08.1999;
- consegna al responsabile dei lavori/responsabile del procedimento e al coordinatore della sicurezza per l'esecuzione, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, del Piano operativo della sicurezza (POS), ex art. 89, comma 1, lettera h, del Testo Unico Sicurezza, del Piano di montaggio, uso e smontaggio ex. art. 136 del Testo Unico Sicurezza, della documentazione indicata nel Piano di sicurezza e coordinamento nonché quella integrativa che sarà richiesta dal coordinatore della sicurezza per l'esecuzione.

È buona norma per il progettista riportare nel progetto esecutivo uno schema di Piano di lavoro, ovvero delle linee di indirizzo per la stesura del successivo Piano di lavoro, preventivamente concordato con l'Organo di controllo competente per territorio, specialmente nei casi più complessi o meno ordinari, almeno nei suoi contenuti minimi, che dovrà essere presentato al medesimo Organo prima dell'inizio dei lavori di bonifica, da parte del datore di lavoro dell'impresa di bonifica selezionata.

Nella compilazione del Piano di lavoro ex comma 2, art. 256 del Testo Unico Sicurezza, occorrerà attenersi ai contenuti della relazione specialistica del progettista, nonché ai contenuti e allo schema eventualmente disposto dall'organo di controllo e vigilanza competente per territorio.

Intelligenza artificiale ammessa negli appalti di servizi

di Giuseppe Latour

Il Tar Lazio non rileva alcuna criticità nell'utilizzo di sistemi come Chat Gpt e Open Ai nella gestione del contratto

Ammesso l'utilizzo dell'intelligenza artificiale nell'esecuzione di un appalto di servizi. Sistemi come Open Ai e Chat Gpt possono fare legittimamente parte dell'offerta avanzata da un'impresa per ottenere l'assegnazione di un contratto pubblico. Dice questo l'innovativa sentenza del Tar Lazio (n.4546/2025) che, per la prima volta, si concentra sul tema dell'uso di sistemi di intelligenza artificiale negli appalti pubblici. Ricordando come siano affidabili e, ormai, di comune utilizzo in diversi ambiti. E, quindi, possano essere accettati dalle commissioni giudicatrici delle gare. L'impugnativa che ha portato alla decisione del Tar Lazio riguarda l'aggiudicazione di un lotto di una gara indetta da Consip per la stipula di un accordo quadro per servizi di pulizia e sanificazione per gli Enti del Servizio sanitario nazionale. La terza posizionata nella graduatoria impugnava l'aggiudicazione, adducendo una serie di motivi, tra i quali uno strettamente connesso proprio all'utilizzo dei sistemi di intelligenza artificiale.

Nel calcolo del punteggio raggiunto dall'impresa vincitrice era stato assegnato un risultato, considerato dalla ricorrente troppo elevato ad alcuni elementi, e attribuito - si legge nella decisione - «in ragione delle intelligenze di cui essa ha dichiarato di volersi avvalere ("Chat Gpt-4 e Open Ai")». In sostanza, nella gestione del servizio il vincitore, per alcune funzioni, ha prospettato di avvalersi di Open Ai e Chat Gpt. Un utilizzo impossibile, secondo l'impugnativa, dal momento che il ricorrente riferisce di avere interrogato Chat



Gpt e che questo «ha risposto in maniera incompatibile con l'utilizzo che il vincitore intende fare di questo strumento». Per questo motivo, allora, il ricorso censura il fatto che la Pa abbia «accolto positivamente, senza alcun approfondimento istruttorio, l'utilizzabilità dell'la nell'ambito del servizio di cui si discute».

Il tribunale respinge questa impostazione. E spiega come «non sia rinvenibile» in questo caso «alcun aspetto di evidente criticità e/o inaffidabilità di tale strumento di ausilio, peraltro ormai di comune e diffuso utilizzo, né conseguentemente alcun motivo che avrebbe dovuto condurre» la commissione giudicatrice a fare diverse valutazioni. L'utilizzo dell'intelligenza artificiale, insomma, è perfettamente ammissibile in un appalto di servizi. Non valgono a dare un segnale contrario le sole interrogazioni svolte da parte della difesa dell'impresa ricorrente. Non solo. In più passaggi la sentenza del Tar Lazio sottolinea anche il ruolo centrale che la commissione giudicatrice ha in questo tipo di valutazioni. «L'attribuzione dei punteggi - ricorda la decisione - rientra nell'ampia discrezionalità tecnica riconosciuta alla commissione giudicatrice, organo tecnico competente, per cui, fatto salvo il limite dell'abnormità della scelta tecnica operata, per come risultante dagli atti di gara e di causa, sono inammissibili le censure che impingono nel merito di valutazione per loro natura opinabili». In questa stessa direzione va anche la giurisprudenza del Consiglio di Stato (sentenza n. 4949/2022).

Come sanare l'immobile difforme costruito ante 1967

di Massimo Sanguini

Necessario verificare se la difformità riscontrata sussista, oltre che nella planimetria catastale, anche nella documentazione costituente il titolo edilizio a costruire

Domanda

Dal 1983 sono proprietario di un appartamento in un edificio costruito nel 1964. L'alloggio presenta notevoli differenze rispetto alla planimetria catastale, tutte risalenti al periodo precedente il mio acquisto. Vorrei sapere se, in questa situazione, l'immobile è trasferibile per donazione o successione ai miei figli o può essere messo in vendita, e come posso evitare problemi ai miei eredi.

Risposta

In primo luogo, sarebbe necessario verificare se la difformità riscontrata sussista, oltre che nella planimetria catastale, anche nella documentazione costituente il titolo edilizio a costruire, depositata presso l'amministrazione comunale dove si trova l'immobile. Se si fosse in presenza di una irregolarità meramente catastale, infatti, la relativa correzione sarebbe abbastanza agevole e potrebbe essere effettuata da un tecnico agli uffici del Catasto, risolvendo in questo modo anche il problema della commerciabilità dell'immobile. Ove, invece, si trattasse di irregolarità riscontrabile anche nella documentazione progettuale agli atti del Comune, tale circostanza, nel caso di specie, non inciderebbe comunque sulla commerciabilità, in quanto, in base all'articolo 40, comma 2, della legge 47/1985, l'immobile edificato prima del 1° settembre 1967, ancorché presenti difformità tra stato di fatto e titolo edilizio, può essere comunque compravenduto, dichiarando nell'atto di vendita che le opere sono iniziate prima della data citata.

Tuttavia, l'immobile edificato prima del 1° settembre 1967, in parte difforme, tale rimane a prescindere dalla sua libera commerciabilità e, quindi, sarebbe in ogni caso consigliabile



procedere alla relativa sanatoria per non incorrere, in futuro, in sanzioni da parte degli organi preposti dell'amministrazione comunale, anche di carattere demolitorio, e/o in azioni di responsabilità per inadempimento contrattuale da parte dell'acquirente. Ciò premesso, si ritiene che la regolarizzazione potrebbe essere ottenuta presentando all'amministrazione comunale una Cila (comunicazione inizio lavori asseverata) tardiva, ex articolo 6-bis, comma 5, del Dpr 380/2001.

Nel caso in cui l'ufficio tecnico comunale ritenesse tale strumento non idoneo, potrebbero soccorrere anche le disposizioni ex articolo 36-bis del Dpr 380/2001, secondo cui è possibile presentare la segnalazione certificata di inizio attività (Scia) in sanatoria, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

