

Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese

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

IL VALORE DEONTOLOGICO
DELLO SCOPO SOCIALE
DELLA PROFESSIONE

L'IMPIEGO DELLA CANAPA
IN EDILIZIA: PRINCIPI
E VANTAGGI

AGRIVOLTAICO,
NIENTE LIMITI
REGIONALI



Newsletter di approfondimento

Realizzata in collaborazione
con 24 Ore Professionale

NEWS DAL COLLEGIO

EDITORIALE

Una giornata speciale allo Studio:
la visita dei bambini dell'Asilo

AperiGeo 2025

3

4

6

NEWS E APPROFONDIMENTI

a cura di 24 Ore Professionale

PROFESSIONE FOCUS

Il valore deontologico dello scopo sociale della professione
di Geometra

8

EDILIZIA E URBANISTICA

Nuovo Testo unico edilizia, più spazio a silenzio assenso
e semplificazioni

15

La riforma del T.U. edilizia: verso un nuovo assetto normativo,
tra categorie di intervento e titoli abilitativi

18

Lo stato legittimo post DI casa evita l'onere
di provare il titolo edilizio risalente

23

Servono Scia o permesso per anettere
una loggia all'abitazione

26

La Regione Lombardia accelera sulle semplificazioni
riscrivendo le regole su urbanistica, attività produttive
e transizione energetica

27

INFRASTRUTTURE

Decreto Infrastrutture, prende forma il restyling
della revisione prezzi

30

BONUS EDILIZI

Bonus al 50% sull'abitazione principale: ok a pertinenze,
parti comuni e cambi di dimora a fine lavori

32

Al via le comunicazioni ENEA 2025

35

CATASTO

Catasto, nuove funzionalità per il deposito telematico
degli atti di frazionamento dei terreni

38

PROGETTAZIONE

Scuole lombarde, aria pulita con vernici fotocatalitiche
e sensori

40

Da MCE Lab suggerimenti su mansarde e sottotetti,
come trasformarli in oasi di comfort

42

L'impiego della canapa in edilizia:
principi e vantaggi

45

CONDOMINIO

Il revisore condominiale quale Ctu

52

SICUREZZA NEL CANTIERE

La nuova formazione dei soggetti della sicurezza

54

AMBIENTE ED ENERGIA

Agrivoltaico, niente limiti regionali

59

IL QUESITO

Fotovoltaico potenziato, quali ricadute in Catasto

62

EDITORIALE



Il 10 giugno scorso ho partecipato all'Assemblea Nazionale dei Presidenti a Roma, dove è stato presentato il nuovo Centro Studi in seno alla Fondazione Geometri Italiani, una risorsa strategica per la Categoria, pensato per offrire strumenti concreti e supporto tecnico.

Il Centro Studi rappresenta un valore aggiunto per i geometri, chiamati a guidare la transizione energetica e ambientale e a valorizzare il patrimonio immobiliare nazionale in modo sostenibile.

Tra i dati già elaborati dal Centro Studi si evince che la direttiva "case green" impone scadenze e obiettivi impegnativi: entro il 2030 ridurre i consumi energetici del 16% e raggiungere la neutralità climatica entro

il 2050. Come sappiamo, in Italia gran parte del patrimonio edilizio è obsoleto e poco efficiente: riqualificare 3 milioni di abitazioni sarà una sfida enorme, ma anche un'opportunità irripetibile.

Si parla di investimenti per oltre 80 miliardi di euro e di un impatto economico stimato in 280 miliardi. La Categoria potrà, anzi dovrà, assumere un ruolo centrale: dall'assistenza tecnica alla certificazione degli interventi, dalla gestione dei passaporti energetici al supporto in ogni fase dei progetti di ristrutturazione.

Durante l'Assemblea è stato trattato un tema imprescindibile per il futuro del Geometra: la Laurea Professionalizzante (LP-01). Le priorità sono informare giovani e famiglie sulle molteplici possibilità occupazionali del geometra laureato, collaborare attivamente con gli Atenei e l'apertura verso altri indirizzi di scuola secondaria, oltre al tradizionale CAT.

Infine sono stati presentati alcuni strumenti di assistenza tecnica specialistica che porteranno gradualmente ad una trasformazione digitale della Categoria.

Con il mese di agosto alle porte è importante approfittare di questo momento di pausa per ricaricare le energie e prepararsi al meglio alle sfide che ci attendono nei prossimi mesi.

L'autunno sarà un periodo cruciale. Per farsi trovare pronti, il Collegio organizzerà corsi in materia di efficienza energetica, aggiornamenti per coordinatori sicurezza considerato il cambio di modalità per l'abilitazione (nelle prossime pagine verrà approfondito l'argomento) e nuove iniziative di orientamento in collaborazione con gli Istituti CAT della Provincia per tramite del Gruppo di Lavoro "Scuola".

Buona lettura!

Il Presidente
Geom. Claudia Caravati

Una giornata speciale allo Studio: la visita dei bambini dell'Asilo

Geom. Carlo Puricelli

Ad inizio anno ho avuto il piacere di ospitare, presso il mio studio di Castronno, un gruppo speciale di visitatori: una quindicina di bambini della scuola dell'infanzia tra i 3 e i 5 anni, accompagnati dalle loro maestre. L'iniziativa è nata su proposta di una delle insegnanti, la quale, conoscendomi personalmente, ha chiesto la disponibilità ad accoglierli per una piccola lezione sul lavoro di Geometra: progettare e costruire case, con un'attenzione particolare al risparmio energetico e al rispetto dell'ambiente.

Per offrire ai piccoli ospiti un'esperienza semplice ma stimolante, ho preparato una breve presentazione con il video-proiettore, mostrando un disegno fatto a mano libera di una casa e alcune immagini di abitazioni progettate per ambienti diversi, come la montagna o il mare. Mentre sulla mia scrivania ho messo un mattone pieno, uno forato e una piccola lastra di materiale isolante. Ho spiegato ai bambini con parole molto semplici l'importanza dell'uso di materiali isolanti e possibilmente riciclabili nella costruzione delle nuove abitazioni. Le maestre presenti hanno collaborato attivamente, aiutandomi a tradurre i concetti più tecnici in esempi alla portata dei piccoli, spronando la loro curiosità e partecipazione.

La parte più divertente della mattinata è stata quella pratica: con l'aiuto dei bambini, abbiamo srotolato la rotella metrica (la "bindella") e misurato insieme lo studio. Alcuni di loro hanno utilizzato il distanziometro elettronico per effettuare





altre misurazioni. Le misure non sono state perfette... ma il divertimento assicurato! I bambini sono rimasti con me per circa un'ora e mezza, mostrando attenzione, entusiasmo e una sorprendente voglia di imparare. Il giorno successivo, a sorpresa, ho ricevuto un meraviglioso ringraziamento: una raccolta di disegni raffiguranti la loro visita allo studio di un geometra. Un gesto che mi ha profondamente colpito e che conserverò con grande affetto.

Questa esperienza ha dimostrato, ancora una volta, quanto sia importante avvicinare i più piccoli al mondo che li circonda, anche attraverso mestieri e professioni che, per loro, possono sembrare lontani ma che possono diventare affascinanti se raccontati con semplicità e passione.

AperiGeo 2025



Lo scorso 10 luglio il Golf Club Varese di Luviniate ha fatto da cornice all'edizione 2025 di **APERIGEO**, l'apericena organizzata dal Collegio Geometri e GL di Varese, un'occasione perfetta per incontrarsi fuori dall'ufficio, scambiare idee e brindisi e vivere un momento tra Colleghi in modo più informale.

La partecipazione di **circa 80 persone** conferma il successo dell'iniziativa, che unisce il lato conviviale a quello professionale e dà prova della voglia di crescita e condivisione. La serata ha riservato anche un momento dedicato ai più giovani: come benvenuto e incentivo all'ingresso nel mondo della professione, sono state conferite **borse di studio a 5 neoiscritti** che si sono distinti durante gli Esami di Stato 2024.



NEWS | E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE



Il valore deontologico dello scopo sociale della professione di Geometra

di Paolo Frediani

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

Con il presente contributo – pur in un quadro di sintesi – s'intende esplorare il valore deontologico dello scopo sociale della professione di Geometra, ponendo in rilievo le radici storiche, il pensiero sociologico, le fonti normative e i principi fondamentali che definiscono il ruolo della professione nella società contemporanea. Attraverso un'analisi delle criticità attuali e una riflessione sulla deontologia come presidio etico e social, intendiamo promuovere una visione consapevole e identitaria della professione, orientata al servizio del bene comune, alla tutela dell'interesse pubblico e alla promozione di una cultura professionale basata su competenza, integrità e responsabilità. Un richiamo all'impegno personale e collettivo per preservare e tramandare il senso più profondo dell'essere professionista Geometra.

Nel contesto odierno, segnato da accelerazioni tecnologiche, mutamenti culturali e nuove istanze sociali, la figura del Geometra si trova a dover riaffermare non soltanto le proprie competenze tecniche, ma anche il proprio ruolo sociale basato sul rispetto dei principi etici e deontologici.

In un'epoca in cui efficienza, rapidità ed economicità sembrano prevalere su etica e riflessione, appare importante ridefinire il significato più profondo della professione al servizio della società e del suo sviluppo. Questa riflessione – pur in un quadro di sintesi – si propone di ricostruire in modo sistematico e consapevole il valore deontologico che soggiace all'esercizio della professione del Geometra, evidenziando come la sua identità si costruisca sull'integrazione di sapere tecnico, funzione sociale e codici morali. A fronte del rischio tutt'altro che remoto della mercificazione delle prestazioni e della perdita del prestigio professionale, diventa importante riscoprire la dimensione sociale, e in un certo senso vocazionale, dell'esercizio professionale. Il presente contributo intende infatti offrire lo spunto per un percorso di consapevolezza, approfondendo la portata etica e sociale dell'agire professionale del Geometra, figura oggi divenuta ancor più centrale nei processi di trasformazione del patrimonio immobiliare, territoriale e di tutela del bene comune.

Le radici storiche dello scopo sociale delle professioni

L'idea di una funzione sociale delle professioni affonda le sue radici nelle prime forme organizzate di società.

In **Mesopotamia e nell'antico Egitto** gli artigiani costituivano comunità di mestieri regolate da norme morali, espressione di una funzione pubblica di tutela e qualità. La **Grecia classica** riconosceva nella virtù e nella misura i tratti essenziali dell'agire umano, compreso il lavoro. Il pensiero aristotelico sottolineava il nesso tra attività produttiva e responsabilità civica. A **Roma**, figure come l'agrimensore (il "proto-geometra") avevano rilevanza giuridica e sociale: misurare, dividere, pianificare significava garantire giustizia, coesione sociale e ordine nel territorio.

Nel **Medioevo**, le corporazioni non erano solo enti economici ma veri e propri presidi di etica professionale e istituzioni morali: prevedevano codici di comportamento, formazione e trasmissione etica tra maestri ed allievi.

In età più moderna, il **Rinascimento** segnò la riscoperta della centralità dell'individuo e del sapere e le professioni iniziarono a essere riconosciute come contributi essenziali al progresso sociale.

La **Rivoluzione Industriale** fu caratterizzata da un'espansione delle competenze e dalla nascita delle professioni moderne, sempre più specializzate e settoriali. Insomma, la professione divenne un presidio di equilibrio tra progresso e coesione sociale.

Questa evoluzione storica ha alimentato l'idea chiara e distinta che le professioni non siano soltanto mestieri, ma vere e proprie **istituzioni sociali** volte al bene comune.

Il pensiero sociologico e la funzione sociale delle professioni

Nel XX secolo, la sociologia ha indagato a fondo il significato delle professioni per la coesione e il progresso sociale.

Émile Durkheim¹ nel tentativo di ricostruire un tessuto morale comune, vedeva nelle professioni forme intermedie di solidarietà capaci di opporsi alla disgregazione dell'individuo moderno. Le associazioni professionali, dotate di deontologia interna, avrebbero potuto garantire l'equilibrio sociale in un'epoca frammentata.

Max Weber², invece, introducendo il concetto di professione come vocazione, sottolineava che l'esercizio di una competenza specialistica non poteva essere separato dal senso del dovere e da una condotta ispirata a valori etici.

¹ Émile Durkheim (1858-1917) è stato uno dei padri fondatori della sociologia moderna. Durkheim definì i fatti sociali come: "Modi di agire, pensare e sentire, esterni all'individuo, che esercitano su di lui una coercizione." Questi fatti includono norme, valori, istituzioni, religioni, linguaggi, costumi, ecc

² Max Weber (1864-1920) uno dei più grandi sociologi della modernità e una figura centrale nella fondazione della sociologia come disciplina autonoma. Per lui, il comportamento umano diventa azione sociale quando è orientato dal senso attribuito dagli individui e dalle relazioni con gli altri. Questo approccio lo distingue da altri sociologi più strutturalisti (come Durkheim).

Talcott Parsons³, nell'ambito della teoria funzionalista, vedeva nella professione un sistema normativo autoregolato, basato su competenza, imparzialità e responsabilità, essenziale per la stabilità sociale. La deontologia professionale, secondo Parsons, è un sistema interno di controllo che garantisce l'allineamento tra prestazione professionale e aspettative sociali.

Le fonti normative dello scopo sociale: evoluzione giuridica e responsabilità

Lo scopo sociale della professione è sancito giuridicamente e si fonda su diverse fonti di rango costituzionale e legislativo:

L'**articolo 41 della Costituzione Italiana** stabilisce che l'iniziativa economica non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale. La professione, anche se libera e autonoma, è quindi sempre tenuta al rispetto di un interesse collettivo.

Il **Regio Decreto 274/1929**, istitutivo della figura del Geometra, poneva fin dall'inizio norme sulla condotta e sulle sue finalità sociali.

La **Legge 137/2012**, con l'introduzione dell'obbligo di formazione continua e dell'istituzione degli organi autonomi dei consigli di disciplina professionali, si ha il rafforzamento della responsabilità deontologica, aggiornando l'ordinamento alle istanze ed alle esigenze contemporanee.

Queste norme non sono soltanto obblighi di legge, ma il fondamento giuridico di un patto fiduciario tra il professionista e la società.

I principi fondamentali dello scopo sociale della professione

Il Geometra, come ogni professionista, agisce all'interno di una **cornice valoriale** che trascende la singola prestazione tecnica.

Possiamo provare a delineare i principi fondamentali che definiscono lo scopo sociale del suo agire professionale attraverso dieci punti che rappresentano altrettanti pilastri su cui si regge la legittimità etica e deontologica della professione.

1. Utilità collettiva - Ogni intervento tecnico deve avere un impatto positivo sulla comunità: sicurezza degli spazi, accessibilità, decoro, funzionalità.

2. Etica e responsabilità - Ogni decisione implica delle conseguenze. Il Geometra deve agire con consapevolezza, trasparenza e integrità, ponendo sempre al centro la tutela dell'interesse generale e del bene comune.

3. Equità e giustizia - Nessuna discriminazione: l'accesso ai servizi deve essere garantito a tutti, in base a criteri oggettivi e proporzionali indipendentemente dallo stato sociale ed economico dell'individuo.

4. Competenza e qualità - L'aggiornamento professionale non è una

3 Talcott Parsons (1902-1979) è stato uno dei più influenti sociologi del ventesimo secolo, particolarmente noto per il suo ruolo nel consolidare e sviluppare la teoria funzionalista in sociologia.

formalità, ma un **dovere etico**. La qualità del lavoro è condizione necessaria per stabilire e alimentare la fiducia.

5. Tutela dell'interesse pubblico - Anche a costo di sacrifici personali o economici, il professionista è chiamato a difendere ciò che è nell'interesse della collettività.

6. Sostenibilità e salubrità - Tecniche costruttive a basso impatto, materiali ecocompatibili e salubri, gestione responsabile del suolo: il Geometra è oggi anche un custode dell'ambiente e della salute dell'individuo.

7. Trasparenza e fiducia - Un preventivo chiaro, una relazione tecnica comprensibile, una comunicazione onesta: la trasparenza costruisce e alimenta fiducia.

8. Innovazione e progresso - La professione non può essere statica, deve interpretare e guidare il cambiamento tecnologico e culturale proponendo soluzioni nuove e intelligenti.

9. Educazione e diffusione della conoscenza - Il Geometra non trasmette solo dati tecnici, ma forma e alimenta cultura: nei confronti dei committenti, degli studenti, dei cittadini.

10. Rispetto della dignità umana - Ogni intervento tecnico ricade sulla vita delle persone: serve empatia, rispetto e una visione umanistica dell'abitare e del costruire immobili e relazioni umane.

Le criticità contemporanee tra crisi d'identità e sfide sistemiche

Il contesto contemporaneo presenta rischi significativi per la professione che, in estrema sintesi, proviamo a ricapitolare di seguito:

- **l'abrogazione delle tariffe professionali** ha alimentato la tendenza ad un ribasso incontrollato degli onorari professionali con perdita di qualità e svilimento della prestazione professionale e della percezione del suo valore;
- **l'industrializzazione delle prestazioni** ha sottoposto l'attività professionale ad un regime di mercato e frequentemente ridotta ad un ambito impersonale in cui il conseguimento del risparmio economico è l'unica istanza;
- la mancata piena attuazione della riforma della normativa in materia di **equo compenso** segna un indebolimento della posizione economica del professionista.

In questo quadro generale la **percezione sociale del professionista** tende pericolosamente ad essere ridotta a quella di un fornitore di servizi con conseguente perdita di identità e smarrimento valoriale, nella specie tra i giovani professionisti – soggetti meno strutturati – tra i quali si osserva una crescente incertezza circa il senso e lo scopo autentico della professione.

Rimettere al centro **il valore deontologico e la funzione sociale** della professione è perciò oggi una missione essenziale.

La deontologia come presidio etico, culturale e sociale

La deontologia professionale non è un semplice elenco di obblighi, ma un autentico presidio etico; essa rappresenta una cultura condivisa, una visione del mondo, un linguaggio comune tra professionisti. Il codice deontologico non è soltanto uno strumento disciplinare, ma una guida alla coerenza e all'autoregolamentazione, che garantisce ai cittadini comportamenti equi, trasparenti e qualificati da parte dei professionisti.

Comunque lo si voglia interpretare il fenomeno dell'autoregolamentazione professionale - come etica di ruolo, come deontologia o come ordinamento giuridico - resta il fatto che esso consiste sempre in una rappresentazione convenzionale, socialmente condivisa soprattutto in relazione all'effetto pratico che ne può derivare.

Si tratta di un messaggio rivolto non (sol)tanto all'interno della professione, per orientarne i membri nell'esercizio e nelle condotte da tenere nella loro attività professionale e vita privata, ma all'esterno, verso la comunità, per legittimare la professione come tale.

Il credo professionale, in quanto coagulo simbolico, serve a costituire, a conservare l'identità del gruppo, a fornire un mezzo elastico di adattamento alle sollecitazioni cui la professione è sottoposta nelle varie contingenze storico-sociali e a fornire un elemento in termini di fiducia, garanzia e credibilità agli occhi della società di riferimento.

La sua funzione è quindi doppia:

- **interna:** rafforza l'identità della comunità professionale.
- **esterna:** tutela il cittadino e la società da comportamenti inappropriati e fornisce elementi di garanzia nella categoria professionale.
- E d'altra parte, come dice Colavitti, *"La deontologia preserva un bene primario nell'economia di una società: la fiducia"*.

Nel far questo è necessario (ri)scoprire anche una dimensione diversa della formazione professionale. Non solo una formazione finalizzata al "saper fare", al fornire le "istruzioni per l'uso", ma che rimetta al centro "il poter fare" e il "saper essere", che esalti la dimensione teoretica del valore professionale e i fattori di cultura professionale. L'essere Geometri non può semplicemente limitarsi (o ridursi) all'essere buoni "esecutori" di una prestazione professionale (una valutazione immobiliare, un progetto edilizio, una pratica catastale ecc.), ma portatori di valori di cultura, dignità e identità professionale dati dalla formazione teoretica sia di matrice istituzionale che professionale.

Verso una nuova consapevolezza professionale

La professione del Geometra deve riconoscersi come motore di coesione sociale, innovazione e sviluppo sostenibile. È importante nel quadro del riconoscimento dell'importanza di questa figura il riappropriarsi della consapevolezza e dell'orgoglio: essere Geo-

metra non è solo una professione, ma una responsabilità. Occorre trasmettere ai giovani e ai colleghi una visione alta, autentica, identitaria della professione.

In questo quadro di rinnovate esigenze appare, pertanto, necessario riscoprire il valore dell'etica e delle regole deontologiche che a questa si ispirano al fine di garantire alla nostra professione non solo una corretta e rispettosa esplicazione in termini di finalità e responsabilità sociale, ma anche un futuro certo nelle società dell'oggi e del domani.

Il professionista opera per il bene della società oltre che per la propria soddisfazione professionale e economica. Certi atti si compiono perché debbono essere compiuti perché questo è (eticamente) conveniente per tutti. O solo perché è (moralmente) giusto.

In suo manoscritto, Charles Peguy (L'Argent 1916) scrive un passaggio fortemente significativo e quanto mai attuale: *"Un tempo gli operai non erano servi. Lavoravano. Coltivavano un onore, assoluto, come si ad-dice a un onore. La gamba di una sedia doveva essere ben fatta. Era naturale, era inteso. Era un primato. Non occorre che fosse ben fatta per il salario, o in modo proporzionale al salario. Non doveva essere ben fatta per il padrone, né per gli intenditori, né per i clienti del padrone. Doveva essere ben fatta di per sé, in sé, nella sua stessa natura. Una tradizione venuta, risalita dal profondo della razza, una storia, un assoluto, un onore esigevano che quella gamba di sedia fosse ben fatta. E ogni parte della sedia fosse ben fatta. E ogni parte della sedia che non si vedeva era lavorata con la medesima perfezione delle parti che si vedevano. Secondo lo stesso principio delle cattedrali. E sono solo io - io ormai così imbastardito - a farla adesso tanto lunga. Per loro, in loro non c'era allora neppure l'ombra di una riflessione. Il lavoro stava là. Si lavorava bene. Non si trattava di essere visti o di non essere visti. Era il lavoro in sé che doveva essere ben fatto."*

Ecco come allora l'etica e la deontologia professionale diventano valori primari e imprescindibili in quanto sentiti tali da tutta la comunità, virtù fondanti dell'essere professionista per orientare il senso della professione, attraverso la ricostruzione dei nodi fondamentali dell'agire morale e etico nei nuovi "luoghi di prova" che le professioni si trovano a dover affrontare in una società complessa come quella che viviamo.

E questo lo si può ottenere esclusivamente se tali valori sono pienamente condivisi ed esplicitati nel concreto da tutta la comunità dei professionisti. Dovremo essere capaci di offrire opportunità di scambio e di arricchimento professionale perché, come diceva Aristotele, *"se è vero che l'uomo non nasce con le virtù etiche nasce con le potenzialità per acquisirle"*.

È questo processo di sviluppo e di crescita che dobbiamo consentire a tutti i professionisti con il precipuo fine di offrire un contributo di cultura e identità professionale e di regole per la propria azio-

ne professionale da svolgersi con dignità, correttezza e credibilità, valori da custodire e tramandare alle future generazioni. Appare quindi necessario riportare al centro dell'agire professionale il tema dell'etica e della deontologia professionale al fine di preservare il bene primario della sua funzione.

Per concludere

Il valore deontologico dello scopo sociale della professione di Geometra è oggi più attuale che mai. In un mondo attraversato da sfide globali, crisi ambientali e rapide trasformazioni sociali ed economiche, il ruolo del professionista tecnico è destinato a diventare sempre più **centrale**, non solo per ciò che sa fare, ma per **come sceglie di farlo**. Perché, come dice Paulo Coelho, *"Il mondo cambia con il tuo esempio con la tua opinione"*.

È quindi tempo di riappropriarsi del proprio ruolo, di riaffermare i principi che ci rendono professionisti e cittadini, tecnici e garanti, specialisti e servitori del bene comune, nell'indirizzo di una professione sempre più ispirata ai valori di correttezza, diligenza, solidarietà, attenta a preservare il suo valore fondamentale: lo scopo sociale.

Nuovo Testo unico edilizia, più spazio a silenzio assenso e semplificazioni

di Flavia Landolfi e Giuseppe Latour

Salvini illustra i contenuti in un incontro al Mit con gli operatori. Incentivi e premialità per alloggi in affitto. Entro giugno lo schema del decreto attuativo sul Piano casa

«Garantire certezza ai tempi di rilascio o formazione dei titoli abilitativi» e «semplificare le modalità di attestazione dello stato legittimo dell'immobile». Ci sono anche questi obiettivi nel Testo unico sulle costruzioni che il ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini ha deciso di ridefinire per superare l'attuale 380, consolidando le norme varate con il DL 69/2024 (cosiddetto "salva casa") e integrando anche le norme sulle costruzioni. Il veicolo sarà una legge delega, come informa lo stesso Mit nella nota diffusa dopo l'incontro del 17 giugno a Porta Pia con associazioni e operatori per parlare anche di piano casa. Quest'ultimo è un altro "cantiere" che Salvini ha voluto aprire fin dall'inizio del suo mandato, promettendo una soluzione entro la legislatura.

Sullo stato legittimo, il Mit ha intenzione di dare più certezze e semplificare ulteriormente la possibilità di dimostrare lo stato legittimo dell'immobile. L'intenzione è di «individuare criteri e procedure che consentono la dimostrazione dello stato legittimo, in coerenza con le esigenze di tutela dell'affidamento del legittimo proprietario e dell'avente titolo sulla base del titolo abilitativo, anche formatosi per silenzio assenso, più recente». In questa prospettiva si vuole definire «a livello nazionale una comune classificazione delle tipologie di difformità dal titolo abilitativo edilizio (distinguendo chiaramente tra abusi non sanabili e difformità sanabili)». E si vuole inoltre «semplificare e razionalizzare i procedimenti amministrativi finalizzati al rilascio o alla formazione dei titoli in sanatoria» e «prevedere procedure in sanatoria per le difformità di minore



entità relative ai beni tutelati e in zone a rischio sismico».

in tema di rigenerazione urbana, l'obiettivo è di «superare la frammentarietà definitoria che oggi contraddistingue la rigenerazione urbana e gli interventi di recupero edilizio», «definire un sistema di semplificazioni procedurali e sostanziali rispetto alle procedure ordinarie», e «introdurre un sistema di incentivi regolatori, premialità e crediti».

L'architrave del nuovo testo unico poggia sulla individuazione delle cinque seguenti tipologie di intervento edilizio: interventi di trasformazione del territorio che comportano una modificazione permanente del suolo ineditato; interventi di trasformazione del territorio che comportano una modificazione permanente del suolo ineditato; interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio; «interventi di ristrutturazione o manutenzione nn incidenti sulla trasformazione del terriotiro». L'ultima categoria riunisce tutti gli interventi di «edilizia libera, anche con riferimento a interventi di manutenzione ordinaria, manufatti leggeri, anche prefabbricati e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee». Sulla tipologia dei titoli edilizi, si intende confermare la gamma di strumenti in vigore (Permesso, Scia e Cila) ma promuovendo «gli istituti di autocertificazione e asseverazione», valorizzando «il meccanismo del silenzio-assenso o del silenzio-devolutivo in caso di inerzia dell'amministrazione competente». Sui procedimenti più complessi l'intenzione è assicurare la «certezza dei tempi di conclusione di ciascun provvedimento (anche in riferimento ai procedimenti che coinvolgono la competenza di una pluralità di amministrazioni)».

Su quest'ultimo fronte - quello del Piano casa - la novità annunciata agli operatori convenuti a Porta Pia sono i «primi 660 milioni per la fase di avvio e sperimentazione del Piano» contro il disagio abitativo. Da quanto illustrato agli operatori, si tratta di due componenti: 100 milioni per finanziare progetti piloti negli anni 2027-2028 e 560 milioni per gli anni 2028-2030. Il piano è decisamente «sfidante». Tra gli «obiettivi chiave» il Mit include la «riorganizzazione del sistema di social housing e delle Aziende Casa», la promozione di modelli innovativi di finanziamento dei progetti di social housing, fondati sulla integrazione tra risorse pubbliche e private, la creazione di soluzioni abitative flessibili, fondate sulla commistione di edilizia residenziale e sociale, e integrate nella città, la definizione di modelli edilizi di social housing idonei a fornire una risposta alle esigenze di gestione dei bisogni sociali anche da parte del Terzo Settore. Il messaggio del Mit è che il problema non sono i soldi e che la cosa più importante è poterli spendere potendo contare su progetti pronti. La promessa è di definire una bozza di decreto già entro queste mese di giugno.

Anche sul Testo unico edilizia, gli obiettivi sono «sfidanti». La promessa è quella di integrare disciplina edilizia e norme sulle costruzioni, «in coordinamento con la disciplina dei beni culturali e urbanistica». In questo titolo c'è tutto il tema dei poteri e delle competenze delle soprintendenze sul quale il ministro ha già tentato un affondo. Ma la vera sfida è quella della rigenerazione urbana. Il governo del tema passa per la definizione di un «quadro regolatorio organizzato sugli interventi riconducibili alla rigenerazione urbana». Le leve fondamentali saranno individuate in «incentivi regolatori», derogando ad altezze, distanze e densità edilizia, e in un «sistema di premialità e crediti edilizi (consistenti in incrementi volumetrici e di capacità edificatoria subordinati a interventi di rinaturalizzazione o efficientamento energetico) affidati alle Regioni. In aggiunta a premi e incentivi, il Mit promette un'ampia offerta di semplificazioni su mutamento di destinazione d'uso e su tutto quello che ha a che fare con efficientamento energetico,

eliminazione di barriere architettoniche, verde e riutilizzo di materiali e acqua piovana. Positivi i primi commenti arrivati da alcune delle numerose organizzazioni che hanno partecipato all'incontro, in presenza o in collegamento. I costruttori dell'Ance approvano «l'impegno del ministro delle Infrastrutture per riportare il tema della casa in cima all'agenda politica. Quella del disagio abitativo è un'emergenza che purtroppo sta coinvolgendo fasce di popolazione sempre più ampie, a cominciare dai giovani. Per questo serve un intervento organico che coinvolga le istituzioni, i capitali privati e gli operatori che, come Ance, stiamo chiedendo da tempo». Per l'associazione immobiliare Aspesi le proposte del Mit sono «veramente apprezzabili, soprattutto perché restituiscono finalmente certezze al nostro settore». «In particolare - aggiunge l'associazione - è significativa la forte considerazione per la rigenerazione urbana del territorio italiano, attraverso norme incentivanti la demolizione e costruzione per non consumare nuovo suolo». Non si sbilancia invece Confedilizia, che riferisce di aver partecipato «con spirito costruttivo al quinto tavolo di consultazione» del Mit. L'associazione che riunisce i proprietari immobiliari ha segnalato «l'importanza di un Piano Casa che - come del resto emerso nell'incontro odierno - valorizzi e metta in condizione di essere utilizzato l'ingente patrimonio immobiliare esistente, troppo spesso mal gestito quando non abbandonato». «Parallelamente - aggiunge l'associazione - riteniamo essenziale che il Ministero delle infrastrutture, che è il Ministero della casa in senso lato, si faccia anche promotore di iniziative finalizzate ad ampliare e a calmierare l'offerta abitativa di gran lunga preponderante in Italia, quella garantita dalla proprietà immobiliare diffusa». Positivo il commento di Federcasa: per il presidente Marco Buttieri si apre una «fase concreta e innovativa».

La riforma del T.U. edilizia: verso un nuovo assetto normativo, tra categorie di intervento e titoli abilitativi

di Roberto Rizzo

Al centro del dibattito politico, una proposta di legge delega per una riforma organica della materia, che, con il nuovo Testo Unico delle Costruzioni, possa cogliere le esigenze di riordino e di semplificazione delle procedure amministrative attualmente in essere

Se c'è un aspetto che la recente esperienza del Salva Casa ha evidenziato ulteriormente, è quanto la materia dell'edilizia, attualmente disciplinata per la gran parte dalle norme contenute, o richiamate, nel D.P.R. 380/2001, in vigore da ormai più di vent'anni, necessiti - urgentemente - di un riordino e di una semplificazione effettiva, che consentano:

- da un lato, e prioritariamente, ai tecnici ed agli operatori del settore, pubblici e privati, di lavorare sul campo con uno strumento chiaro, aggiornato alle mutate condizioni (anche economiche e sociali) del nostro Paese, e, soprattutto, che non dia luogo ad interpretazioni soggettive;
- e, dall'altro, di recepire le sfide provenienti dall'Europa in tema di ambiente: porre la rigenerazione urbana, la qualità della vita dei cittadini ed il risparmio del consumo di suolo al centro dell'attività edificatoria, nel suo complesso considerata.

Che l'impianto complessivo del D.P.R. 380/2001 sia ormai vetusto, lo dimostrano i costanti, troppi, interventi, più o meno corretti, che si sono susseguiti nel corso degli anni, nel tentativo di dare all'intero testo quella dinamicità ed elasticità necessarie per



garantire che lo stesso, per quanto possibile, rimanesse sempre al passo con le esigenze sottese alla sua originaria emanazione.

Al tempo stesso, lo evidenzia la tecnica legislativa che permea l'intero D.P.R. 380/2001, e che il nostro Legislatore ha scelto di utilizzare per armonizzare (riuscendoci?) le tantissime disposizioni che in esso confluiscono e dal quale sono costantemente richiamate: ossia quella del rinvio per relationem, per effetto della quale, nel corpo dei singoli articoli (molti dei quali, non solo modificati e/o integrati nella loro versione originaria, ma addirittura inseriti ex novo), assistiamo ad un frequente rimando ad altre disposizioni dello stesso D.P.R. 380/2001, piuttosto che, ad esempio, del D.Lgs. 42/2004 (il Codice dei beni culturali e del paesaggio), senza che, in conseguenza della loro mancata contestuale esplicitazione, si possa avere una visione organica ed unitaria della materia e della norma.

Ben più di sessanta modifiche, integrazioni ed aggiunte, hanno, infatti, stravolto l'impianto originario di quella che doveva essere un'opera summa, concepita per razionalizzare tutta la legislazione vigente in materia edilizia, ordinandola in una successione (crono)logica di argomenti e suddividendola in norme di legge e norme dal valore regolamentare: dal decreto Semplificazioni, passando per le disposizioni emergenziali legate al Covid 19, fino alla legge 105/2024 (di conversione del Salva Casa), solo per citare a mero titolo esemplificativo gli ultimi e più recenti interventi legislativi, pare non si sia persa occasione per aggravare la frammentazione e la disorganicità del testo, sul quale è focalizzata l'attenzione della politica in queste ore.

La genesi e gli obiettivi della riforma

Il 17 giugno ultimo scorso, durante l'incontro svoltosi presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in occasione dello svolgimento dei lavori riguardanti il Tavolo sul Piano Casa (nel cui merito non entreremo), il titolare del dicastero Salvini ha illustrato la prima bozza del disegno di legge delega al Governo, che dovrebbe condurre l'esecutivo (entro sei mesi dall'entrata in vigore della stessa) all'adozione di uno o più decreti legislativi "per l'aggiornamento, il riordino ed il coordinamento della disciplina statale in materia di Edilizia."

Si tratta, a quanto è dato sapere, di un documento che si prefigge uno scopo ben preciso: riordinare l'intera disciplina edilizia, intervenendo ovviamente sul d.P.R. 380/01, che diverrebbe il Testo Unico delle Costruzioni, partendo, prima di tutto, da un'adeguata valorizzazione dei principi connessi al conseguimento di un'elevata qualità urbanistico/ambientale, propri di una progettazione consapevole, mirante a garantire la sostenibilità edificatoria ed un consumo di nuovo suolo pari, o prossimo, a zero.

Si vuole, così, favorire lo sviluppo di un solido sistema normativo, che trascenda l'approccio emergenziale alla materia, proprio della maggior parte degli interventi sino ad ora registrati, e che consenta, al contrario, una pianificazione stabile, di più ampio respiro, a lungo termine ed in linea con gli obiettivi dell'UE, in tema di decarbonizzazione e resilienza.

In particolare, come comunicato ufficialmente dal MIT, la legge delega si svilupperà secondo direttrici ben definite:

- promuovere l'integrazione ed il coordinamento (ad oggi, in verità, inesistenti di fatto), tra la disciplina edilizia e delle costruzioni, quella urbanistica e quella di maggior favore prevista per i beni culturali e vincolati dal D.Lgs. 42/2004;

- ridefinire con maggiore chiarezza, e senza possibilità di equivoci, il riparto -nella materia - delle competenze tra Stato e Regioni. In proposito, sarà compito del Governo, attraverso la legislazione delegata: "individuare e definire, ai sensi dell'art. 117 della Costituzione, i principi fondamentali della legislazione statale afferenti alla materia del governo del territorio; individuare le disposizioni di dettaglio operanti per le regioni a statuto ordinario, qualora e fino a quando esse non abbiano autonomamente disposto; valorizzare l'autonomia regolamentare e organizzativa dei Comuni" ;
- semplificare i procedimenti amministrativi, sia attraverso la riduzione dei titoli abilitativi, sia mediante il ricorso istituzionalizzato alla digitalizzazione;
- riclassificare, previo riordino e precisa definizione del confine tra gli stessi, gli interventi edilizi ed i relativi procedimenti autorizzatori, tenendo nel debito conto anche (se non soprattutto) l'impatto sul territorio;
- garantire tempi certi per il rilascio o la formazione dei titoli abilitativi;
- semplificare ulteriormente le modalità di attestazione dello stato legittimo dell'immobile, stabilizzando il meccanismo del silenzio/assenso e valorizzando il ruolo delle dichiarazioni di parte e dei tecnici asseveratori;
- favorire nel massimo grado la rigenerazione urbana, mediante il ricorso a semplificazioni ed incentivi di varia natura, anche fiscale.

Il tutto, ovviamente, senza trascurare la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, ai fini di realizzare concretamente i principi cardine recepiti dal nostro PNRR in tema di sostenibilità ambientale, quali l'inclusività nella progettazione delle città, anche rispetto all'abbattimento delle barriere architettoniche, e il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi, al fine di migliorare la qualità della vita nei centri urbani.

Da ultimo, ma non per importanza, il nuovo Testo Unico delle Costruzioni dovrebbe stabilizzare ulteriormente il regime introdotto dalla legge 105/2024, di conversione del D.L. 69/2024 (il Salva Casa), integrandolo con regole strutturali in relazione alle sanatorie ed alle difformità.

Gli elementi principali della legge delega

Se queste appena esposte sono le linee guida che, stando alle anticipazioni, dovranno ispirare l'imminente riforma del d.P.R. 380/01, le novità principali della riforma che condurrà al nuovo Testo Unico delle Costruzioni, più nello specifico, riguarderanno:

- la digitalizzazione delle procedure amministrative, attraverso l'introduzione dell'obbligo del BIM, il Building Information Modeling (ossia quel processo digitale che presuppone la creazione e la gestione di un modello 3D intelligente di un edificio, comprendente tutte le informazioni relative al suo ciclo di vita, dalla progettazione alla demolizione), per tutte le opere di nuova costruzione e per gli interventi di maggiore incidenza, naturalmente con le necessarie differenze del caso, determinate, di volta in volta, dal valore del progetto e dalla tipologia dell'edificio;
- rispetto alla semplificazione dei titoli abilitativi, la riduzione dei titoli edilizi a tre sole categorie, riconducibili a: permesso di costruire, per gli interventi che hanno maggiore rilevanza a livello urbanistico; segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA), per le opere classificabili come lavori di media entità; ed infine, l'edilizia libera, con un ambito residuale, riservato alle opere minori, non necessitanti di au-

torizzazioni specifiche. Da questo punto di vista, è necessario sottolineare come, nelle intenzioni del Governo, vi sia quella di adottare un metro di valutazione molto chiaro, nel senso di distinguere tra gli interventi di ristrutturazione in generale, ricadenti nell'ambito di operatività della SCIA, e quelli di rigenerazione urbana veri e propri, necessitanti del permesso di costruire, al fine di evitare ulteriori problematiche come quelle registrate a Milano, che ha condotto al sequestro di decine di cantieri, e per le quali il tanto atteso decreto Salva Milano non ha mai visto la luce;

- ancora, in tema di sostenibilità ambientale e qualità della vita, potrebbero essere previsti obblighi ed incentivi, in relazione all'impiego, nelle attività di costruzione, ristrutturazione o risanamento conservativo, di materiali a basso impatto, che, contestualmente, possano garantire l'efficientamento energetico e la sicurezza sismica degli edifici;
- in ambito di sicurezza, poi, molto interessante l'aggiornamento delle Norme Tecniche delle Costruzioni (NTC), con lo scopo specifico di classificare le aree sismiche, adeguando ad esse le strutture e rendendo obbligatoria la polizza assicurativa per le costruzioni.

Le nuove categorie di intervento in ambito urbanistico/edilizio

Il documento illustrato dal Ministro interviene, poi, sulla riorganizzazione delle categorie di intervento, ed opera una chiara suddivisione, in base ai principi di proporzionalità e gradualità, tra:

- interventi di trasformazione del territorio, implicanti una modificazione stabile e permanente del suolo;
- interventi di trasformazione del patrimonio edilizio, anche comportanti ad attività di demolizione e ricostruzione di immobili esistenti, ovvero integranti sostituzione edilizia;
- interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio;
- interventi di ristrutturazione o manutenzione, non determinati la trasformazione del territorio;
- edilizia libera, anche in relazione agli interventi di manutenzione ordinaria, all'edificazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e, in ogni caso, privi di autonoma rilevanza edilizia vera e propria.

Osservazioni conclusive

Com'è facilmente intuibile, dunque, l'ambito di intervento che verosimilmente sarà delegato al Governo per la riforma del D.P.R. 380/2001, è estremamente ampio e riguarda, oltre a quanto già oggetto d'analisi, i principi stessi che governano la materia edilizia: dal tema delle distanze tra i fabbricati (di cui al D.M. 144/1968) e delle possibilità derogatorie concesse alle Regioni ed alle Province autonome di Trento e Bolzano, passando per la ridefinizione della disciplina del permesso di costruire in deroga (agli strumenti urbanistici, per gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico), si arriva a quello delle varianti in corso d'opera, dei mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e dell'attività di vigilanza sulla costruzioni, evidenziando, al contempo, in tema di autorizzazioni paesaggistiche, il ruolo centrale da riconoscersi ai Comuni quali titolari della principale potestà normativa, in relazione al governo del territorio.

L'intero impianto normativo, qualora fosse confermato nella sua interezza, dunque, appare ispirato, oltre che dalla necessità concreta di riorganizzare, come s'è detto, la disciplina edilizia, anche da principi ben più elevati: *“Questi principi non possono che riguardare il tema dell'inclusione delle diversità, la presenza dei servizi ai cittadini, una rete per aumentare la sostenibilità sociale ed ambientale dei trasporti, e la presenza di diverse funzioni ed attività integrate nello spazio. La qualità progettuale di queste componenti permette di avere la misura del livello della cura che la città offre a un quartiere. Il senso di appartenenza, di sicurezza, l'impatto sulla salute fisica e cerebrale, la propensione sociale allo scambio, sono tutti prodotti di una buona integrazione di queste quattro dimensioni. Anteporre quindi una scala di principi e criteri di riferimento generale è fondamentale per indicare la strada più corretta verso la progettazione e la costruzione dei nostri manufatti edilizi, dei centri urbani e più in generale delle città, a partire dall'imprescindibile rapporto tra l'umano e l'urbano. Un rapporto fondamentale in grado di lasciare i segni del vissuto urbano, utili a comprendere le dinamiche sociali, economiche ed ambientali per accompagnare la città verso il continuo futuro.”*

Un'edilizia sostenibile, a misura d'uomo, che privilegia un ordinato sviluppo urbanistico quale presupposto indispensabile per garantire una elevata qualità della vita, pare essere l'idea che sottende la ratio del futuro intervento del Legislatore.

Il cammino è appena iniziato e il percorso è ancora lungo; c'è da sperare che le intenzioni, invero certamente apprezzabili, possano tradursi in interventi concreti, che siano effettivamente rispondenti all'emergenza derivante dal disagio abitativo sempre più diffuso e radicato, in quanto solo percorrendo questa strada sarà possibile ridurre le tensioni sociali che, sempre più fortemente, minano dalla base la pacifica convivenza tra i cittadini.

Lo stato legittimo post Dl casa evita l'onere di provare il titolo edilizio risalente

di Massimo Frontera

Il Consiglio della giustizia della Sicilia corregge il Tar Catania e precisa l'applicazione dell'articolo 9-bis del 380

Nel 2023 un comune siciliano ha notificato un'ordinanza di demolizione al proprietario di un immobile realizzato in base a un progetto di ricostruzione di precedente edificio degli anni Quaranta; il progetto in questione era stato approvato dal comune nel 1960. Dopo oltre 60 anni e dopo quattro passaggi di mano, il comune, non avendo rinvenuto in archivio il titolo edilizio di allora, ha messo in dubbio la legittimità dell'immobile, ribaltando sull'attuale proprietario l'onere di provare l'autorizzazione del progetto realizzato. Cosa che il proprietario ha anche provato a fare, senza però riuscirci, sia perché la ricerca è stata «osteggiata dal comune», sia perché i faldoni relativi all'urbanistica di quegli anni sono conservati in un archivio definito «disastrato».

Il proprietario si è pertanto rivolto al Tar Catania esibendo l'unica evidenza documentale a sua disposizione (non ritenuta sufficiente dal comune): «la comunicazione del sindaco dell'8 ottobre 1960, del parere favorevole della commissione edilizia comunale reso in data 7 ottobre 1960 autorizzante la demolizione e ricostruzione dell'edificio oggetto della istanza con la quale, il 4 ottobre 1960, la proprietaria dell'epoca aveva chiesto al sindaco di autorizzarla "ad apportare alcune modifiche al progetto di demolizione e ricostruzione della casa presentato presso codesto Ufficio", come da "disegni" che allegava e che risultano allegati».

Nonostante, «tutta una serie di atti che presupponevano e confermano la legittimità» dell'immobile, e nonostante è cosa nota che negli anni dei fatti il comune «rilasciava quasi



sempre le licenze edilizie nelle forme ammesse prima della legge 10/1977, cioè con provvedimento posto in calce all'istanza o con comunicazione da parte del sindaco del parere favorevole rilasciato dalla commissione edilizia, comunicazione rinvenuta dall'appellante presso gli uffici comunali che vale pertanto licenza edilizia», il Tar Sicilia ha respinto il ricorso. Inoltre, il primo giudice ha anche escluso l'applicazione del Testo unico sullo stato legittimo del titolo edilizio, che all'epoca del ricorso non era stato ancora modificato dal Dl Casa (n.69/2024).

Il Consiglio della giustizia amministrativa della Sicilia - con la pronuncia n.446/2025 del 6 giugno scorso - ha ribaltato in appello la sentenza del Tar. Quanto alla legittimità della documentazione esibita (inutilmente) dalla proprietaria sia al comune che al Tar, i giudici del Cgars hanno ricordato che, nel caso specifico, «per la validità del titolo edilizio è sufficiente l'approvazione apposta dal Sindaco al verbale della seduta della commissione edilizia nella quale sia stato espresso parere favorevole al progetto esibito, in quanto tale atto, prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, costituiva vera e propria determinazione positiva sulla domanda, e cioè autorizzazione a costruire (sicché il documento formale di rilascio del titolo rivestiva contenuto puramente ricognitivo e non poteva essere negato, in quanto atto esecutivo e dovuto».

Peraltro, si evidenzia inoltre che «ai sensi dell'art. 31 della l. 1150/1942, secondo cui "Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati deve chiedere apposita licenza al podestà del comune". La costruzione dell'immobile in parola, previa la sua demolizione, attribuisce "all'edificato lo status di nuova costruzione dotata di proprio titolo edilizio esteso all'intera consistenza autorizzata».

In ogni caso, aggiunge il Cgars, è fondato anche l'appello alla definizione di stato legittimo indicata all'art. 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico edilizia. Il Tar aveva respinto il ricorso perché, ha sostenuto il primo giudice, «nell'individuare la documentazione amministrativa necessaria per comprovare lo stato legittimo degli immobili richiede cumulativamente sia "il titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa" che il titolo abilitativo che "ne ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio».

E qui c'è però la novità, dovuta alle modifiche introdotte dal Dl Casa (n.69/2024) che ha spianato la strada a modalità alternative - e non aggiuntive - per la dimostrazione della legittimità dell'immobile. «Il Collegio - affermano i giudici del Cgars - osserva che, effettivamente, il primo periodo del comma 1-bis dell'art. 9-bis, del d.P.R. n. 380/2001, vigente alla data di pubblicazione della gravata sentenza (15 aprile 2024) richiedeva: 1) il titolo originario (licenza, concessione, permesso) che ha consentito la realizzazione dell'intero immobile o che ne ha legittimato l'esistenza (titolo in sanatoria); 2) ogni titolo successivo relativo a interventi sull'intero immobile o singola unità immobiliare il titolo abilitativo; 3) ogni titolo successivo che ha abilitato interventi parziali. La mancanza anche di uno dei titoli sopra citati non consentiva di attestare lo stato legittimo. In ossequio al dato letterale della disposizione legislativa vigente fino al 29 maggio 2024, non è emendabile l'affermazione del primo Giudice secondo cui «tali due titoli, come emerge dal dato letterale e dal ricorso da parte del legislatore alla congiunzione copulativa positiva "e" non possono essere considerati "alternativi" ai fini della prova dello stato legittimo di un immobile».

Con le modifiche introdotte dal cosiddetto decreto "salva casa", «lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha

disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali».

Il legislatore, quindi, ricordando i giudici, ha previsto delle possibilità alternative al posto della precedente lista da soddisfare integralmente. Ne consegue che «per dichiarare lo stato legittimo dell'immobile è sufficiente rifarsi alternativamente al titolo abilitativo che ha previsto la costruzione (o la regolarizzazione in sanatoria) o a quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio totale, più tutti i titoli successivi per interventi parziali. Nel caso di specie, quindi, secondo il nuovo testo del primo periodo del comma 1-bis, art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001, appare sufficiente la licenza del 1960 per la “demolizione e ricostruzione” di un immobile costruito dopo il 1942 nel centro abitato di Mirabella Imbaccari, del quale risulta irreperibile il titolo originario».

Pertanto, si aggiunge che «anche le disposizioni del quarto e dell'ultimo periodo del citato art. 9-bis, come recentemente modificate, depongono per la legittimità dell'immobile in parola: “Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi”. Da ciò deriva che l'art. 9-bis, comma 1-bis individua due ipotesi di chiusura del sistema, caratterizzate dal fatto che il titolo abilitante: a) manca, perché l'immobile risale a un periodo storico in cui non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (es. ante 1942 o ante 1967); b) non è reperibile, come asserito nel caso in esame, ma sussistono adeguati principi di prova circa la sua esistenza. In entrambi i casi, lo stato legittimo può essere dimostrato in via indiziaria, attraverso le informazioni catastali di primo impianto o altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrato con eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Dunque, sia in carenza di titolo edilizio, sia nel caso di rinvenimento soltanto parziale del titolo o di altri titoli correlati all'intervento edilizio, specie se pubblici (o comunque sia prodotti al tempo ad autorità pubbliche in data certa) che descrivano, con la tecnica e la prassi dell'epoca, l'immobile in discussione nelle sue fattezze e consistenze essenziali, deve potersene ricavare lo stato legittimo. Nel caso di specie, in applicazione dei superiori principi, lo stato legittimante dell'immobile risulta attestato dalla licenza dell'8 ottobre 1960 che “ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile”, essendo stata emessa, secondo le regole del tempo, in esito al parere della Commissione edilizia comunale, espressamente richiamato dal Sindaco. E, in via dirimente, anche, in applicazione del principio contenuto nell'ultimo periodo del comma 1 bis dell'art. 9 bis del d.P.R. 380/2001, poiché la copiosa documentazione costituisce “un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi”».



Servono Scia o permesso per annettere una loggia all'abitazione

di Ivana Consolo

Tar Lazio: impossibile invocare le «tolleranze costruttive» o basarsi su una semplice Cila

Non è possibile invocare le cosiddette «tolleranze costruttive» (scostamenti minimi tra lo stato di fatto di un edificio o di un'unità immobiliare, e quanto indicato nel titolo abilitativo) e neppure basarsi su una semplice Cila per inglobare una loggia esterna all'abitazione. È quanto emerge dalla sentenza n. 10337/202 emessa dal Tar Lazio.

Il provvedimento nasce dal ricorso presentato da una cittadina contro Roma Capitale, per l'annullamento di una determinazione dirigenziale con cui si ingiungeva la demolizione di una serie di interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati presso l'appartamento di proprietà della ricorrente. Più precisamente, l'istante aveva proceduto all'ampliamento del suo immobile attraverso l'annessione, all'ambiente soggiorno, di una preesistente loggia situata in corrispondenza di un balcone. Tale ampliamento, ad avviso del Comune, sarebbe stato eseguito in assenza di titolo abilitativo sufficiente, in quanto la Cila presentata era stata dichiarata non accoglibile.

Nel ricorso la proprietaria contestava, tra l'atro, che l'intervento fosse privo di titolo e soprattutto che non fosse configurabile come ampliamento, ma piuttosto come una modesta irregolarità geometrica rientrante nella nozione di tolleranza esecutiva.

Ricostruzione bocciata dal Tar secondo cui non è difatti possibile che intere opere, totalmente diverse da quelle indicate in progetto, e per nulla contemplate dal titolo abilitativo, possano qualificarsi come minimi discostamenti. Nel caso specifico, il titolo abilitativo originario non prevedeva l'inclusione dello spazio esterno nell'ambiente interno. Il Tar ha dunque qualificato l'intervento come una ristrutturazione edilizia pesante, che ha condotto alla realizzazione di un organismo edilizio molto diverso dal precedente, e per la quale sarebbe stato necessario un permesso di costruire o una Scia alternativa, non certamente una semplice Cila.



La Regione Lombardia accelera sulle semplificazioni riscrivendo le regole su urbanistica, attività produttive e transizione energetica

di Ivan Meo

Con l'entrata in vigore dell'11 giugno 2025, la **Legge Regionale Lombardia n. 8/2025** – nota come “**Legge di semplificazione 2025**” – introduce una serie di modifiche trasversali finalizzate a rendere più snelle e funzionali numerose procedure in ambito istituzionale, urbanistico, ambientale e produttivo.

Sul piano istituzionale, la riforma incide sugli strumenti di programmazione negoziata, ridefinendo tempi e modalità di adesione agli Accordi Locali Semplificati per favorire una governance più efficace.

Per le attività produttive, le novità puntano a ridurre e semplificare gli oneri burocratici per le imprese, agevolando in particolare i piccoli proprietari nelle aree montane e semplificando l'avvio di esercizi di somministrazione nei contesti turistico-ricettivi.

In tema di governo del territorio, gli articoli 8 e 9 modificano la L.R. 12/2005, introducendo misure per **favorire il recupero dei sottotetti**, ove vi siano requisiti di salubrità e sicurezza, con possibilità di **realizzare soppalchi abitabili**, contribuendo così al contenimento del consumo di suolo.

Sul fronte ambientale, invece, il provvedimento assume una valenza strategica nell'ambito della **transizione energetica**, ridisegnando le competenze di Comuni, Province e Regione in materia di autorizzazione e valutazione ambientale (VIA) degli impianti a fonti rinnovabili, in armonia con il nuovo quadro statale delineato dal D.Lgs. 190/2024, al fine di assicurare coerenza, certezza normativa e competitività nello sviluppo sostenibile del territorio lombardo.





Come cambiano le regole per la realizzazione dei soppalchi

Una nuova norma regionale cambia le regole per la realizzazione dei soppalchi, introducendo deroghe ai regolamenti comunali. La L.R. n. 8/2025 definisce condizioni tecniche precise e promuove l'uso efficiente degli spazi, con l'obiettivo di incentivare la rigenerazione urbana e contenere il consumo di suolo.

Un modello che potrebbe fare scuola anche a livello nazionale, perché in buona sostanza, si afferma il principio di *flessibilità edilizia sostenibile*, che tiene insieme esigenze abitative, sostenibilità urbana, tutela del suolo non tralasciando il rigore tecnico non abolendo determinate norme vigenti che devono essere integralmente rispettate.

Con la L.R. 6 giugno 2025, n. 8 si introduce un'importante modifica alla legge regionale n. 12/2005 sul governo del territorio, inserendo due nuovi articoli (65-bis e 65-ter) specificamente dedicati alla realizzazione dei soppalchi.

Il cuore della riforma risiede nella possibilità, per gli interventi di recupero a uso residenziale e direzionale, di derogare ai limiti imposti dai PGT e dai regolamenti edilizi comunali, entro *precisi vincoli dimensionali e igienico-sanitari*. Il legislatore lombardo riconosce il valore strategico della rigenerazione verticale come risposta alla crisi abitativa e allo spreco di volumetria nei centri urbani.

La misura consente di trasformare spazi inutilizzati in ambienti vivibili, pur nel rispetto delle altezze minime (2,40 m o 2,10 m a seconda del rapporto tra vano e superficie del soppalco) e con la necessità di ottenere un titolo edilizio specifico.

In particolare, le altezze minime da rispettare nei locali con soppalchi variano in funzione della superficie del soppalco stesso rispetto al vano su cui insiste:

- **Se la superficie lorda del soppalco non supera il 50%** di quella del vano, è necessario garantire **un'altezza minima di 2,40 metri** sia **al di sotto** del soppalco, purché si tratti di ambienti destinati alla permanenza di persone.
- **Se la superficie lorda del soppalco non supera il 30%** del vano, l'altezza minima – calcolata con le stesse modalità – può essere **ridotta a 2,10 metri**, sempre nel rispetto delle destinazioni d'uso degli ambienti.

Una ristrutturazione “leggera” per valorizzare unità immobiliari già esistenti

La nuova disciplina definisce il soppalco come partizione interna orizzontale praticabile, assimilando l'intervento a una ristrutturazione edilizia ai sensi del d.P.R. 380/2001.

Si tratta quindi di interventi che, pur essendo formalmente soggetti a titolo abilitativo (CILA, SCIA o permesso, a seconda dei casi), godono di una significativa semplificazione. L'art. 65-ter prevede infatti la possibilità di operare in deroga ai limiti di superficie lorda massima e alle prescrizioni comunali, purché siano rispettate precise condizioni strutturali e sanitarie. I benefici derivano dalla possibilità di valorizzare unità immobiliari già esistenti, a fronte del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, commisurati alla superficie effettivamente resa agibile.

Ridefinita la governance degli impianti green

Con la nuova Legge Regionale la Lombardia ha aggiornato il proprio quadro normativo in materia di energie rinnovabili, armonizzandolo con il “Testo unico rinnovabili”. Il nuovo assetto autorizzativo distingue chiaramente tre tipologie di procedimenti, in base alla potenza degli impianti:

- la comunicazione al Comune per quelli di piccolissime dimensioni;



- la procedura abilitativa semplificata per gli impianti medi;
- l'autorizzazione unica per quelli di grandi dimensioni.

La Regione ha ridefinito le competenze degli enti locali:

- ai Comuni spettano gli impianti minori;
- alle Province mantengono la competenza sugli impianti che richiedono autorizzazione unica, inclusi quelli idroelettrici di piccola scala – pur rientrando nella semplificata – e il fotovoltaico “flottante” con potenza superiore a 10 MW;
- le grandi infrastrutture energetiche restano sotto l'autorità della Regione.

Sono state inoltre parzialmente modificate le funzioni legate alle procedure di verifica di assoggettabilità a VIA e di valutazione d'impatto ambientale, con un ampliamento delle competenze provinciali.

Sul piano amministrativo, infine, la legge introduce una novità significativa: a partire dall'11 giugno 2025, bandi e atti che assegnano contributi e incentivi alle imprese saranno pubblicati esclusivamente sul sito della Regione, in una sezione dedicata, e non più anche sul Bollettino Ufficiale, in applicazione dei principi di semplificazione e dematerializzazione previsti dalla legge “taglia-carta” (art. 32 della legge 69/2009).

Decreto Infrastrutture, prende forma il restyling della revisione prezzi

di Giuseppe Latour

Tra gli emendamenti proposte per limitare i prezzi in diminuzione e trattamento allineato ai lavori per servizi e forniture

Un restyling ai meccanismi di recupero dell'aumento dei costi per l'inflazione. Con limiti ai ritocchi in diminuzione. E l'introduzione della revisione prezzi rafforzata, sul modello di quella introdotta negli appalti di lavori, anche per i servizi e le forniture. L'esame della legge di conversione del decreto Infrastrutture entra nel vivo: tra gli emendamenti, chiuso il vaglio di ammissibilità, saranno individuati quelli segnalati, da sottoporre poi al voto.

Tra le proposte presentate, però, emergono già convergenze molto significative tra forze politiche. A partire da un intervento che, nel corso delle audizioni, era stato sollecitato dall'Ance: riguarda l'articolo 26 del decreto Aiuti, la norma sugli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali, prorogata dalla legge di Bilancio 2025. Oltre a prorogare il meccanismo, infatti, la manovra ha previsto la possibilità di applicare i nuovi prezzi anche in diminuzione rispetto a quelli contrattuali.

Una retroattività pericolosa, che adesso potrebbe essere cancellata. La proposta sottoscritta da Fdi, Lega, Forza Italia e Noi Moderati prevede che le diminuzioni possano essere applicate alle «sole lavorazioni eseguite o contabilizzate nell'anno 2025». Inoltre, la diminuzione dovrà riguardare «i singoli prezzi contenuti all'interno dello stato di avanzamento dei lavori» e non gli importi complessivi che non potranno scendere al di sotto delle previsioni contrattuali.

Convergenza importante c'è anche sulle proposte che puntano a rivedere l'attribuzione della revisione prezzi ai contratti esodati, rimasti cioè esclusi dalle tutele del DI Aiuti e da quelle del decreto Sostegni-ter. Per evitare che, in qualche caso, vengano duplicate le



tutele, con effetti paradossali, vanno escluse dal nuovo meccanismo sia le revisioni finanziate tramite risorse ministeriali che quelle pagate «tramite risorse proprie della stazione appaltante». In questo caso, tra i firmatari c'è tutta la maggioranza, oltre al Partito democratico e al Movimento 5 stelle.

Nel pacchetto di modifiche sostenute da più partiti, in materia di appalti, entra anche l'attesa modifica delle regole sulla revisione prezzi per i servizi e le forniture. Attualmente - va ricordato - c'è un regime differenziato per lavori e servizi. Con il correttivo al Codice appalti, infatti, il Governo ha migliorato la formula della revisione prezzi applicata ai lavori, prevedendo una franchigia del 3%, al di sotto della quale non si applica il meccanismo di recupero dell'inflazione, e una percentuale di recupero del 90% della parte restante. Per servizi e forniture, invece, la franchigia è rimasta al 5%, con una percentuale di recupero dell'80 per cento. In sostanza, questi appalti recuperano meno gli aumenti per inflazione. Un emendamento firmato da Fdi, Forza Italia, Pd e M5s punta a portare servizi e forniture allo stesso livello dei lavori: quindi, franchigia al 5% e percentuale di recupero al 90. Per chiedere questa modifiche si sono schierate, da mesi, 19 associazioni della filiera che hanno firmato un manifesto dei servizi.

Bonus al 50% sull'abitazione principale: ok a pertinenze, parti comuni e cambi di dimora a fine lavori

di Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste

La circolare 8/E delle Entrate esclude invece inquilini, comodatari, familiari conviventi. Ok alla maggiorazione anche per le agevolazioni legate all'acquisto di alloggi e box auto

A quasi sei mesi dall'entrata in vigore della manovra 2025, il Fisco chiarisce con la circolare n. 8/E del 19 giugno quando si può avere la versione maggiorata dei bonus casa riservata a chi fa lavori sull'abitazione principale: **detrazione del 50%** anziché 36% nel 2025 e del 36% anziché 30% nel 2026-27.

Il tema si pone per il **bonus ristrutturazioni** (articolo 16-bis del Tuir), per il **sismabonus ordinario** e per l'**ecobonus ordinario**: tutte agevolazioni per le quali, in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio 2025, l'entità dell'agevolazione dipende dall'utilizzo dell'immobile.

Casa adibita ad abitazione principale a fine lavori

Il chiarimento più importante è la possibilità di adibire la casa ad abitazione principale **alla fine dei lavori** di ristrutturazione o miglioramento energetico o antisismico. Le Entrate confermano l'orientamento già espresso con la circolare n. 13/E/2023 a proposito del superbonus per le villette.

Non viene precisato esattamente "quando" la casa debba essere adibita ad abitazione principale. La circolare dice «alla fine dei lavori»: affermazione che - per gli interventi in edilizia libera o per quelli privi una "fine lavori" formale - può non essere semplice da verificare. Uno spiraglio per arrivare a un'interpretazione razionale, già suggerita in passato sul Sole 24 Ore, è in quella parte della circolare in cui si parla dei bonus acqui-



sti e si dice che la destinazione ad abitazione principale può avvenire entro il **termine di presentazione della dichiarazione dei redditi** dell'anno in cui si fruisce per la prima volta della detrazione: sarebbe una buona soluzione da usare anche in questo caso.

Via libera alle parti comuni

Disco verde alla possibilità applicare, in caso di **interventi sulle parti comuni**, la detrazione maggiorata alla quota di spese imputata al **singolo condominio** che rispetta i requisiti di legge (cioè titolarità del diritto reale di godimento e immobile adibito ad abitazione principale alla fine dei lavori). Lo stesso vale anche per:

- **edifici di un unico proprietario** composti da più unità immobiliari;
- **condomini minimi** (come la classica villetta bifamiliare).

Andrà poi stabilito se gli amministratori di condominio dovranno raccogliere le informazioni sulla detrazione effettivamente spettante al singolo condomino o se invece dovranno comunicare soltanto la quota di spesa sostenuta, lasciando al contribuente il compito di indicare eventualmente la detrazione più ricca nella dichiarazione dei redditi. Questa seconda soluzione sarebbe senz'altro più semplice da gestire per gli amministratori (anzi: forse l'unica possibile), ma renderebbe impossibile per il Fisco precaricare i dati nella dichiarazione dei redditi.

Ammesse le pertinenze

Importante anche la conferma che la detrazione maggiorata spetta anche sui lavori effettuati su **pertinenze** o **aree pertinenziali** di abitazioni principali. Devono essere «già dotate» del vincolo di pertinenzialità, dice l'Agenzia; perciò, si ritiene al momento di avvio dei lavori o di pagamento delle prime spese.

Ammessi anche i lavori che riguardano **solo le pertinenze**.

Familiari, inquilini e comodatari esclusi

Il beneficiario deve essere titolare della proprietà o di un diritto reale di godimento sulla casa nel momento di avvio dei lavori o, se precedente, nel momento in cui sostiene le prime spese.

Niente bonus maggiorato, come previsto, per tutti i soggetti che hanno un "titolo idoneo" a detrarre, ma non hanno un diritto reale di godimento sull'immobile: devono perciò accontentarsi del 36% nel 2025 i familiari conviventi, il comodatario e l'inquilino.

Off-limits il promissario acquirente

Il fatto che la circolare chieda un diritto reale di godimento già al momento di avvio dei lavori o di sostenimento delle prime spese esclude coloro che acquistano una casa e tendono a giocare d'anticipo ottenendo l'immissione nel possesso dopo il preliminare di compravendita (compromesso).

In questi casi, la possibilità di beneficiare delle detrazioni non è in dubbio, per prassi costante delle Entrate, ma l'acquirente non avrà la maggiorazione. Da capire se non avrà la maggiorazione su nessuna delle spese (come sembra dal testo della circolare) o solo sulle spese pagate prima del rogito (come sarebbe logico).

Via libera alla nuda proprietà

Nel passaggio in cui richiede la proprietà o un diritto reale di godimento, l'Agenzia

ammette espressamente la nuda proprietà e la proprietà superficiaria, oltre ai diritti di usufrutto, uso e abitazione. Questi ultimi tre non erano in dubbio, mentre per la nuda proprietà si tratta di un'apertura significativa: sul punto c'era qualche incertezza tra i commentatori, anche se escluderla sarebbe stato paradossale dal momento che il titolare della nuda proprietà è tenuto a pagare le spese di manutenzione straordinaria a norma del Codice civile.

Una sola abitazione principale del familiare

L'abitazione principale è quella definita come tale del comma 3-bis dell'art. 10 del Tuir, cioè «quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente». Perciò, il proprietario (o titolare di diritto reale di godimento) può avere la detrazione maggiorata anche se i lavori avvengono sull'abitazione in cui non dimora lui, ma un suo familiare. Questa apertura del Fisco, però, è molto più limitata di quanto può sembrare, perché il proprietario - per poterne beneficiare - non deve essere nella condizione di poter scegliere tra due abitazioni principali, cioè quella in cui dimora lui e quella in cui dimora il familiare. Detto diversamente, per poter agevolare come abitazione principale la casa in cui dimora un familiare, il beneficiario deve avere la dimora in un'altra casa (ad esempio detenuta in locazione o di proprietà di un altro familiare).

Come "familiare" si intende quello definito dall'art. 5 del Tuir: coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado.

I bonus che transitano nel rogito

La circolare 8/E sblocca le detrazioni maggiorate per i tre bonus che sono legati all'acquisto di un'unità immobiliare e, per così dire, transitano nel rogito:

- il sismabonus acquisti (art. 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013);
- il bonus su alloggi in case inserite in fabbricati integralmente ristrutturati da imprese (comma 3 dell'art. 16-bis del Tuir);
- il bonus sull'acquisto di box auto pertinenziali (comma 1, lett. d, dell'art. 16-bis del Tuir).
- In tutti questi casi, l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno in cui si fruisce per la prima volta della detrazione. Se si acquista il box auto, ci si riferisce naturalmente alla casa di cui il garage è pertinenza.

La perdita del requisito

Le Entrate precisano poi che il venir meno della destinazione ad abitazione principale nei periodi d'imposta successivi non farà venir meno la detrazione maggiorata.

La circolare non si spinge a dirlo, ma questa impostazione "oggettiva" fa sì che la detrazione maggiorata rimanga invariata anche in caso di vendita dell'immobile. Logico aspettarsi, insomma, che chi acquista la casa e ottiene la detrazione, la otterrà nella versione maggiorata se il primo beneficiario aveva destinato la casa ad abitazione principale.



Al via le comunicazioni ENEA 2025

di Alessandro Borgoglio

L'Ente ha reso disponibile il portale internet per effettuare le comunicazioni telematiche obbligatorie degli interventi conclusi nel 2025 che comportano un risparmio energetico. La prima scadenza per le trasmissioni via web è il prossimo 29 settembre

Il 30 giugno 2025 è stato finalmente messo online il portale dell'ENEA destinato alla trasmissione delle comunicazioni relative agli interventi finalizzati al risparmio energetico che si siano conclusi nel 2025.

Come ormai noto, si tratta non soltanto dei lavori riconducibili al cosiddetto Ecobonus, ma anche di quegli interventi di recupero del patrimonio edilizio (cosiddetto Bonus Casa) che comportino un risparmio energetico.

L'ENEA ha comunicato che all'indirizzo internet <https://bonusfiscali.enea.it/> è possibile accedere al portale per inviare le comunicazioni relative all'una o all'altra tipologia di interventi per l'anno 2025.

Timing

La comunicazione all'ENEA deve essere trasmessa entro 90 giorni della fine dei lavori. Tuttavia, l'ENEA ha comunicato che per gli interventi la cui data di fine lavori è compresa tra il 1° gennaio 2025 e il 30 giugno 2025, nonché per i lavori conclusi nel 2024 ma con parte delle spese da detrarre sostenute nel 2025, il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati decorre dal 30 giugno 2025. Pertanto, per questi interventi la scadenza per la comunicazione è il 29 settembre (perché il 28 è domenica).

Ecobonus

L'agevolazione fiscale, consistente in una detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute per gli interventi di c.d. risparmio energetico qualificato - ormai da tempo nota come Ecobonus



- è stata originariamente introdotta dall'art. 1, commi 344-349, della Legge n. 296/2006 ed è stata sempre prorogata sino a giungere alla riformulazione normativa - ancora attualmente vigente - recata dall'art. 14 del D.L. n. 63/2013, che prevede diversi lavori agevolabili, tra i quali i più noti sono certamente la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, la sostituzione di finestre comprensive di infissi, l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda e l'installazione di cappotti termici (per tutti gli interventi agevolabili e per maggiori dettagli si vedano le pagine 106 e seguenti della circolare 17/E/2023). Il cosiddetto Decreto Requisiti del MISE del 6 agosto 2020 stabilisce al suo art. 6, comma 1, lett. g), che i soggetti beneficiari della detrazione devono trasmettere all'ENEA entro novanta giorni dalla fine dei lavori, i dati contenuti nella scheda descrittiva, ottenendo ricevuta informatica, esclusivamente attraverso il sito internet reso annualmente disponibile. L'ENEA sul suo sito internet ha così elencato gli interventi soggetti a comunicazione e la relativa aliquota di detrazione:

- **serramenti e infissi, schermature solari, caldaie a biomassa, caldaie a condensazione classe a (solo per spese sostenute entro il 2024):** 50% entro il 2024, 50% o 36% per il 2025, 36% o 30% per il 2026-2027;
- **riqualificazione globale dell'edificio, caldaie a condensazione classe a+ con sistemi termici evoluti (solo per spese sostenute entro il 2024), generatori di aria calda a condensazione (solo per spese sostenute entro il 2024), pompe di calore, scaldacqua a pompa di calore, coibentazione involucro opaco, collettori solari, generatori ibridi, sistemi di building automation, microcogeneratori:** 65% entro il 2024, 50% o 36% per il 2025, 36% o 30% per il 2026-2027;
- **interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente):** 70% entro il 2024, 50% o 36% per il 2025, 36% o 30% per il 2026-2027;
- **interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro > 25% + qualità media dell'involucro):** 75% entro il 2024, 50% o 36% per il 2025, 36% o 30% per il 2026-2027;
- **interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro > 25% + riduzione di 1 classe di rischio sismico):** 80% entro il 2024, 50% o 36% per il 2025, 36% o 30% per il 2026-2027;
- **interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro > 25% + riduzione di 2 o più classi di rischio sismico):** 85% entro il 2024, 50% o 36% per il 2025, 36% o 30% per il 2026-2027.

Che cosa accade se non viene tempestivamente trasmessa la comunicazione all'ENEA per l'Ecobonus o se viene omessa del tutto?

Dopo altalenanti approdi giurisprudenziali di merito, la Cassazione è da poco finalmente intervenuta sul tema, stabilendo che la decadenza dall'Ecobonus in caso di mancata o tardiva comunicazione all'ENEA non può farsi discendere né dalla normativa primaria (Legge n. 296/2006), che non la prevede espressamente, né dalle sue norme attuative recate dal D.M. 19 febbraio 2007, che si limitano a fissare il termine di 90 giorni per l'adempimento comunicativo, ma non a pena di decadenza, e neppure quest'ultima la si può far discendere da una lettura sistematica dell'istituto (interpretazione di sistema), atteso che detto adempimento ha finalità essenzialmente statistiche, ovvero di monitoraggio e valutazione del risparmio energetico, mentre i presupposti dell'agevolazione e, quindi, i controlli dell'Amministrazione finanziaria attengono al sostenimento delle spese che danno diritto alla de-

trazione e alla loro effettiva destinazione a interventi finalizzati alla riqualificazione energetica (Cass. civ. 7657/2024; nello stesso senso, Cass. civ. 19309/2024 e 8019/2025).

Bonus Casa

Per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la legge di Bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per l'Ecobonus (si veda l'art. 16, comma 2-bis, del DL 63/2013).

È opportuno evidenziare che, in caso di omessa trasmissione della comunicazione all'ENEA prevista per il Bonus Casa, non si perde il diritto alla detrazione, atteso che si tratta di un adempimento obbligatorio stabilito dalla legge a scopo di monitoraggio, ma non è stata disposta la sanzione della decadenza dai relativi benefici fiscali in caso di omessa o intempestiva esecuzione. Come chiarito dalle Entrate a pagina 24 della circolare 17/E/2023, quindi, «In assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione delle informazioni non comporta la perdita del diritto alle detrazioni in commento».

L'ENEA sul suo sito internet ha così indicato gli interventi di risparmio energetico e di utilizzo di fonti di energia rinnovabile che usufruiscono delle detrazioni fiscali previste per le ristrutturazioni edilizie - ex art. 16 bis del DPR 917/86 - soggetti all'obbligo di invio all'ENEA:

- **involucro opaco:** riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno; riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi; riduzione della trasmittanza termica dei pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno;
- **infissi:** riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi;
- **impianti tecnologici:** installazione di collettori solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti; sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto (per le spese sostenute entro il 2024); sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto (per le spese sostenute entro il 2024); pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto; sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto; microcogeneratori ($P_e < 50 \text{kWe}$); scaldacqua a pompa di calore; generatori di calore a biomassa; installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze; installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo (limitatamente ai sistemi di accumulo i dati vanno trasmessi per gli interventi con data di fine lavori a partire dal 1/1/2019); teleriscaldamento; installazione di sistemi di termoregolazione e building automation;
- **elettrodomestici** solo se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici: forni; frigoriferi; lavastoviglie; piani cottura elettrici; lavasciuga; lavatrici; asciugatrici.

Catasto, nuove funzionalità per il deposito telematico degli atti di frazionamento dei terreni

di Redazione

Con la risoluzione 40/E/2025 l'Agenzia precisa l'ambito di applicazione della disciplina che scatterà il 1° luglio 2025 le modalità operative per i professionisti

Nuova versione della procedura Pregeo 10, obbligatoria dal 1° luglio 2025 per il deposito telematico dei frazionamenti. E specifiche funzionalità relative al Portale per i Comuni, per anticipare ai professionisti la “visibilità” sulle innovazioni introdotte.

Sono le due novità preannunciate dalla risoluzione n. 40/E, pubblicata il 9 giugno, per rispondere alle richieste di chiarimenti sulle disposizioni ex articolo 30, comma 5-bis, del D.P.R. 380/2001: comma introdotto dall'articolo 25 del D.Lgs. 1/2024.

I chiarimenti si riferiscono, in particolare, all'effettivo ambito di applicazione della normativa (cioè le tipologie di atti Pregeo interessate), e alle modalità operative con cui i professionisti potranno rendere le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà relative al deposito. Dal 1° luglio 2025, si ricorda, il deposito dei tipi di frazionamento presentati all'Agenzia dai professionisti incaricati è effettuato direttamente dalla stessa Agenzia, preliminarmente alla loro approvazione, superando così le modalità di deposito presso i Comuni effettuata dai professionisti incaricati.

Considerato questo nuovo deposito telematico da parte delle Entrate, «si rende necessario modificare il contenuto delle attuali dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà» ex articoli 38 e 47 del D.P.R. 445/2000 « rese dal professionista incaricato nel modello unico informatico catastale». Nella predisposizione dell'atto da trasmettere telematicamente all'Agenzia dal 1° luglio 2025, «il tecnico redattore, con la nuova versione “10.6.5 - APAG 2.15” della procedura Pregeo 10, attesta che, in coerenza con quanto dallo stesso indicato



relativamente alla tipologia di atto di aggiornamento redatto, lo stesso è oggetto di deposito presso il Comune competente ai sensi dell'articolo 30, comma 5-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001, ovvero che ricorrono le condizioni di esonero dall'obbligo di deposito».

In sostanza, nel nuovo contesto delineato dal legislatore e attuato dall'Agenzia, sulla base della dichiarazione resa dal professionista redattore dell'atto di aggiornamento, quando ne ricorrono le condizioni, è la medesima agenzia delle Entrate che provvede, preliminarmente alla sua approvazione, al deposito dell'atto sull'area dedicata del Portale per i Comuni e alla comunicazione dell'avvenuto deposito al Comune competente mediante posta elettronica certificata.

L'ambito oggettivo di applicazione della nuova disciplina si limita ai soli atti di aggiornamento presentati telematicamente. Con riferimento alla classificazione degli atti, operata nell'ambito della procedura Pregeo 10 sulla base delle loro caratteristiche e dei loro contenuti, «le tipologie di atti di aggiornamento che - a decorrere dal 1° luglio 2025 - saranno oggetto di deposito telematico da parte dell'Agenzia delle entrate, sull'area dedicata del Portale per i Comuni, preliminarmente alla loro approvazione, sono i "Tipi di frazionamento" (FR), gli "Atti di aggiornamento misti" (Tipi di frazionamento e Tipi Mappali - FM) e i "Tipi Mappali con stralcio di corte" (SC), presentati per via telematica».



Scuole lombarde, aria pulita con vernici fotocatalitiche e sensori

di Davide Madeddu

Il progetto 'La scuola che respira' migliora la qualità dell'aria con tecnologie avanzate. Scopri i benefici per studenti e comunità scolastica

Vernici fotocatalitiche, ossia in grado di pulire l'aria dagli inquinanti atmosferici grazie alle nanotecnologie, per far "respirare" le scuole. E monitorare, attraverso un sistema di sensori e hub, la salubrità dell'aria delle aule. Si chiama «La scuola che respira» il progetto destinato alle quasi 8 mila scuole della Lombardia promosso e lanciato da REair, in collaborazione con Acrobatica. Punto di partenza, l'istituto Gonzaga di Milano. «Qui grazie all'applicazione da parte di REair, fin da agosto 2020 in piena pandemia, della tecnologia fotocatalitica eCoating su una superficie totale di 24mila metri quadrati tra aule, corridoi, mense, sale riunioni, uffici, aula magna, palestre, servizi igienici e all'installazione di 80 apparecchi, tra sensori e hub, per la misurazione della qualità dell'aria - sottolineano i promotori - è stato possibile mantenere, durante i 5 anni dall'avvio dell'applicazione, i livelli di carica microbica sulle superfici vicino allo zero e i livelli dei Vo, tra i principali inquinanti indoor, negli ambienti al di sotto delle soglie di rischio fissate dalle normative vigenti».

Monitoraggio costante della qualità dell'aria nelle scuole

Un'azione che, come sottolinea Roberto Cottini, responsabile ufficio tecnico all'istituto Gonzaga di Milano, «ha permesso di garantire un monitoraggio continuo e costante dei parametri, consentendoci così di adottare, in tempo reale, eventuali azioni correttive». Il progetto «La scuola che respira» è rivolto alle 7.687 sedi scolastiche e paritarie della Lombardia frequentate quotidianamente da oltre 1,3 milioni di alunni, dalla scuola dell'infanzia sino alla secondaria di secondo grado.



Sensibilizzazione sull'inquinamento e la protezione delle superfici

«Con questa iniziativa vogliamo sensibilizzare l'opinione pubblica sui temi dell'inquinamento dell'aria e della protezione delle superfici negli ambienti indoor che sono, a livello mondiale, tra i primi cinque rischi ambientali per la salute pubblica – dice Raffaella Moro, Ceo di REair –. La valutazione della qualità dell'aria che si respira all'interno degli edifici scolastici è una delle misure preventive più efficaci per evitare possibili effetti negativi sulla salute pubblica. Per le scuole è fondamentale investire in questo tipo di interventi perché permettono di creare ambienti più salubri, sicuri e accoglienti, a beneficio non solo degli studenti ma dell'intera comunità scolastica». Per Anna Marras, Ceo di EdiliziaAcrobatica Spa il progetto «ha il potere di contribuire in maniera concreta al miglioramento della qualità dell'aria che respirano bambini e ragazzi per tante ore della giornata. Da mamma e nonna, e ovviamente anche da imprenditrice, credo che il tema dell'ambiente e della sua tutela sia prioritario e che dunque ognuno di noi sia chiamato a fare la sua parte».

Challenge per promuovere la sostenibilità nelle aule scolastiche

A supporto dell'iniziativa, REair e Acrobatica lanciano una vera e propria challenge rivolta a tutti gli istituti scolastici lombardi. «I primi che aderiranno verranno considerati come partner strategici nell'ambiziosa missione di diffondere la sostenibilità e il benessere all'interno delle aule scolastiche della Lombardia e - fanno sapere i promotori - saranno premiati con condizioni esclusive, tra cui la fornitura gratuita, per 1.000 metri quadri di applicazione di idropittura murale traspirante per interni, formulata con materie prime di elevata innovazione tecnologica, Voc-free e conforme ai criteri Cam ed Esg».

Da MCE Lab suggerimenti su mansarde e sottotetti, come trasformarli in oasi di comfort

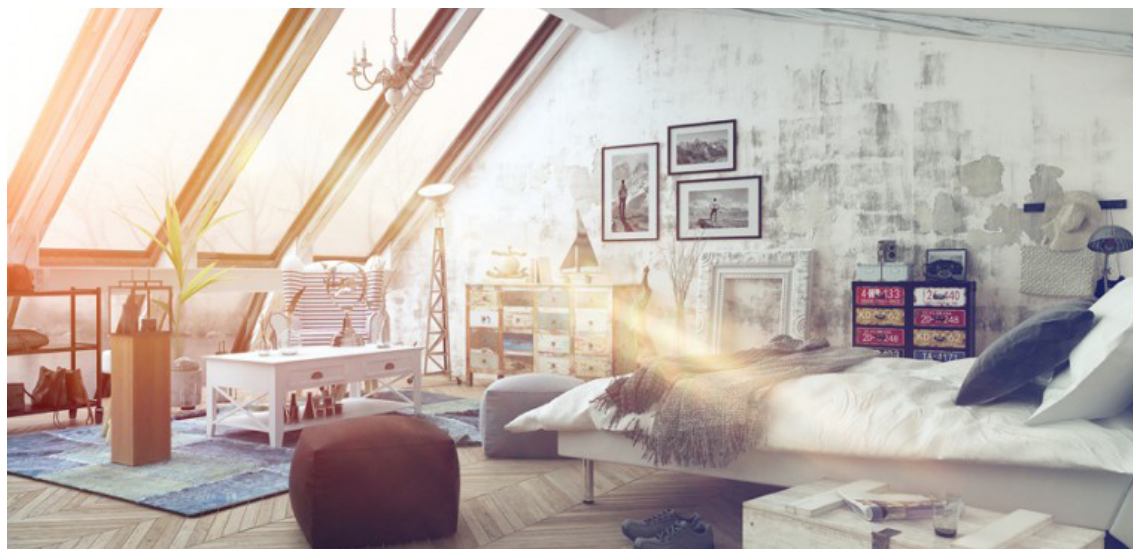
di Redazione

Mansarde e sottotetti, da ambiente “anonimo” al più utilizzato come un ripostiglio mal accessibile, hanno conquistato una loro identità e un valore economico: un sottotetto da ristrutturare ha un valore medio di circa 2.000 €/m²; una mansarda abitabile ha una valutazione media di 3.375 €/m². A Milano, secondo gli annunci immobiliari di Mercato immobiliare, il loro prezzo medio è di 6.135 €/m²; mentre per l'affitto se ne spendono 28 €/m² al mese.

L'analisi

Date le opportunità economiche che questo ambito abitativo rappresenta, MCE Lab, Mostra convegno expocomfort, manifestazione fieristica di proprietà di RX, che organizza eventi e fiere in 25 paesi nel mondo, ha effettuato un'analisi del mercato immobiliare i cui dati principali sono interessanti e ne fanno un mercato di nicchia (circa il 5% delle unità immobiliari in vendita), ma con valori peculiari: all'aumentare della superficie (oltre i 150 m²), aumenta anche il valore medio al m². Anche il tempo di vendita di una mansarda è più favorevole rispetto alle altre unità immobiliari: quasi il 40% delle mansarde, sia in città sia in provincia, si vende in meno di 3 mesi e al massimo in meno di 10 mesi.

«Metrature e tagli agili in linea con le richieste immobiliari e costi concorrenziali con gli appartamenti classici ma soluzioni di vista panoramica e indipendenza sono alcuni elementi che stanno facendo riscoprire le mansarde. Grazie alle nuove soluzioni tecnologiche di ristrutturazione non ci sono neanche più i problemi legati alle vecchie mansarde, come l'isolamento e l'illuminazione» – racconta Massimiliano Pierini, coor-



dinatore di MCE Lab. «Soprattutto nei borghi e nei centri storici, dove la costruzione di nuovi edifici è spesso impensabile e vincolata, lo sviluppo della verticalità della superficie consente di valorizzare l'immobile »

Considerando che i costi di ristrutturazione di un sottotetto si aggirano mediamente intorno ai 1.000 €/m², la loro ristrutturazione e riqualificazione per ottenere il massimo comfort in una mansarda, e ottenere spazi accoglienti, diventa un investimento interessante. MCE Lab ha individuato i 5 fattori chiave da considerare, tenendo conto delle diverse caratteristiche, dalla temperatura e dall'illuminazione naturale alla qualità dell'aria e all'isolamento acustico.

Comfort termico in mansarda: analisi e soluzioni tecniche

Il comfort termico in una mansarda è un aspetto critico, data l'esposizione diretta all'irraggiamento solare e le dispersioni termiche dovute alla struttura del tetto. Per un'ottimizzazione efficace, è necessario considerare:

• Isolamento termico dell'involucro:

- 1) utilizzo di materiali isolanti ad alta resistenza termica (R), come lana di roccia, fibra di legno o poliuretano espanso, con valori di R adeguati alla zona climatica;
- 2) realizzazione di un cappotto termico esterno o interno, con spessori calcolati in base alla trasmittanza termica (U) desiderata;
- 3) valutazione del ponte termico in corrispondenza di travi, pilastri e raccordi tetto-parete, con interventi specifici per la loro correzione.

• Serramenti ad alta efficienza:

- 1) finestre per tetti con valori di trasmittanza termica (U_w) inferiori a 1,3 W/m²K, per minimizzare le perdite di calore;
- 2) vetri basso-emissivi e con gas argon, per ridurre la trasmissione del calore per irraggiamento;
- 3) sistemi di schermatura solare esterni (tende, persiane) per limitare il surriscaldamento estivo.

Qualità dell'aria e ventilazione: strategie per mansarde salubri

La ventilazione naturale e meccanica sono essenziali per garantire una buona qualità dell'aria in mansarda:

• Ventilazione naturale:

- 1) posizionamento strategico di finestre per tetti e lucernari per sfruttare l'effetto camino e favorire il ricambio d'aria;
- 2) utilizzo di finestre con sistemi di microventilazione per un ricambio d'aria costante.

• Ventilazione meccanica controllata (VMC):

- 1) installazione di sistemi VMC a doppio flusso con recupero di calore, per garantire un ricambio d'aria efficiente e ridurre le perdite energetiche;
- 3) dimensionamento dei sistemi VMC in base al volume della mansarda e al numero di occupanti.

Illuminazione naturale e artificiale: ottimizzazione del comfort visivo

La luce naturale è un elemento chiave per il benessere in mansarda:

• Illuminazione naturale:

- 1) dimensionamento e orientamento delle finestre per tetti per massimizzare l'apporto



di luce naturale, considerando l'angolo di incidenza dei raggi solari;

2) utilizzo di sistemi di schermatura solare interni (tende filtranti, veneziane) per controllare l'intensità della luce e prevenire l'abbagliamento.

• **Illuminazione artificiale:**

1) progettazione di un sistema di illuminazione artificiale a LED, con diverse tipologie di illuminazione (generale, puntuale, d'accento) per adattarsi alle diverse esigenze;

2) valutazione dell'indice di resa cromatica (CRI) delle lampade, per garantire una corretta percezione dei colori.

Comfort acustico: soluzioni per l'isolamento dai rumori

L'isolamento acustico è fondamentale per creare un ambiente tranquillo in mansarda:

• **Isolamento acustico dei serramenti:**

1) finestre per tetti con valori di isolamento acustico (R_w) adeguati alla zona di esposizione ai rumori;

2) vetri stratificati con pellicole fonoassorbenti, per ridurre la trasmissione del rumore.

• **Isolamento acustico dell'involucro:**

1) utilizzo di materiali isolanti fonoassorbenti (lana di roccia, fibra di legno) per ridurre la trasmissione del rumore attraverso pareti e tetto;

2) valutazione delle frequenze di disturbo esterne per scegliere i materiali e i sistemi di isolamento più efficaci.

Arredamento e disposizione degli spazi: ottimizzazione funzionale

L'arredamento di una mansarda richiede un'attenta pianificazione:

1) sfruttamento delle altezze maggiori per le zone di passaggio e le aree living;

2) utilizzo di mobili su misura per ottimizzare gli spazi angolati e le zone con altezze ridotte;

3) integrazione di soluzioni di storage a scomparsa per massimizzare lo spazio disponibile;

4) valutazione della portata dei solai, prima di posizionare mobili pesanti.



L'impiego della canapa in edilizia: principi e vantaggi

di Alfredo Fusco

Nel panorama contemporaneo dell'edilizia sostenibile, la ricerca di materiali ecologici, rinnovabili e a basso impatto ambientale rappresenta una delle sfide più significative per il settore delle costruzioni. In questo contesto, la canapa sta emergendo come una risorsa preziosa, capace di coniugare tradizione e innovazione, sostenibilità ambientale e prestazioni tecniche di alto livello. La bioedilizia, intesa come approccio costruttivo che privilegia materiali naturali e processi a ridotto impatto ambientale, trova nella canapa un alleato straordinario: una pianta versatile, dalla storia millenaria, che oggi viene riscoperta e valorizzata per le sue molteplici applicazioni nel settore edilizio. L'interesse crescente verso questo materiale non è casuale, ma risponde all'urgente necessità di ridurre l'impronta ecologica del settore delle costruzioni, responsabile di circa il 40% delle emissioni globali di CO₂ e di un consumo significativo di risorse non rinnovabili.

L'impiego della canapa nel settore edilizio rappresenta una delle applicazioni più promettenti e innovative di questa pianta versatile. La bioedilizia con canapa si inserisce perfettamente nel contesto della crescente domanda di materiali da costruzione sostenibili, capaci di ridurre l'impatto ambientale del settore edilizio e di migliorare il comfort abitativo. Il principale componente della canapa utilizzato in edilizia è il canapulo, ovvero la parte legnosa interna dello stelo. Questo materiale, una volta triturato, presenta una struttura porosa ricca di microscopici alveoli colmi d'aria, in cui si susseguono continui processi di micro-condensazione e micro-evaporazione. Questa caratteristica conferisce al canapulo proprietà eccezionali in termini di isolamento termico e acustico, regolazione dell'umidità e traspirabilità.





I vantaggi dell'utilizzo della canapa in edilizia sono molteplici e significativi:

- **sostenibilità ambientale:** la canapa è una risorsa rinnovabile che cresce rapidamente (ciclo di vita di circa 120 giorni) e richiede poche risorse per la sua coltivazione. Durante la crescita, assorbe grandi quantità di CO₂ dall'atmosfera, contribuendo alla mitigazione dei cambiamenti climatici. Si stima che un ettaro di canapa possa assorbire fino a 15 tonnellate di CO₂ durante il suo ciclo di vita;
- **bilancio energetico positivo:** i materiali a base di canapa richiedono meno energia per la loro produzione rispetto ai materiali da costruzione convenzionali come cemento, acciaio o materiali isolanti sintetici. Questo si traduce in un'impronta di carbonio significativamente inferiore;
- **proprietà isolanti:** i materiali a base di canapa offrono eccellenti prestazioni di isolamento termico, contribuendo a ridurre il consumo energetico degli edifici sia in inverno che in estate. La loro struttura porosa permette inoltre un efficace isolamento acustico;
- **regolazione dell'umidità:** la canapa ha la capacità di assorbire e rilasciare umidità in base alle condizioni ambientali, contribuendo a mantenere un clima interno salubre e confortevole. Questa proprietà igroscopica aiuta a prevenire problemi di condensa e muffe;
- **durabilità:** i materiali a base di canapa sono resistenti nel tempo e non subiscono degradazioni significative, garantendo una lunga vita utile agli edifici;
- **resistenza al fuoco:** contrariamente a quanto si potrebbe pensare, i materiali da costruzione a base di canapa, specialmente quando combinati con la calce, presentano una buona resistenza al fuoco;
- **salubrità degli ambienti:** essendo un materiale naturale, la canapa non emette composti organici volatili (VOC) o altre sostanze nocive, contribuendo alla qualità dell'aria interna degli edifici.

Rispetto ai materiali edili convenzionali, la canapa offre quindi un'alternativa sostenibile che risponde alle esigenze contemporanee di efficienza energetica, comfort abitativo e riduzione dell'impatto ambientale. La sua versatilità permette inoltre diverse applicazioni nel settore edilizio: dalla realizzazione di murature e tamponamenti, all'isolamento termico e acustico, fino alla produzione di intonaci e finiture.

Il connubio canapa-calce: un biocomposito innovativo

Il biocomposito canapa-calce, noto anche come "hempcrete" o "calcecanapa", rappresenta una delle applicazioni più interessanti e promettenti della canapa in edilizia. Questo materiale nasce dall'unione del canapulo (la parte legnosa interna dello stelo della canapa) con la calce, dando vita a un composto dalle proprietà eccezionali che sta rivoluzionando il settore della bioedilizia.

La composizione del biocomposito canapa-calce è relativamente semplice: il canapulo tritato viene miscelato con calce aerea o idraulica, acqua e talvolta additivi naturali come probiotici. La calce può essere di **diversi tipi**:

- **calce aerea:** si indurisce tramite la lenta combinazione con il diossido di carbonio presente nell'aria (processo di carbonatazione).
- **calce idraulica:** si indurisce in presenza di acqua, tramite la combinazione con silicati e alluminati (impurità contenute naturalmente oppure aggiunte in secondo momento).

Il processo di produzione del biocomposito prevede la miscelazione di questi componenti in proporzioni variabili a seconda dell'applicazione finale. Una volta applicato o formato, il materiale subisce un processo di carbonatazione che può durare diversi mesi, durante i quali la calce reagisce con l'anidride carbonica atmosferica, indurendo progressivamente e legando insieme le particelle di canapulo.

Le **proprietà fisiche e chimiche** del biocomposito canapa-calce sono notevoli:

- **leggerezza:** con una densità che varia tra i 200 e i 600 kg/m³ (a seconda della formulazione), è significativamente più leggero del calcestruzzo tradizionale (circa 2.400 kg/m³).
- **Porosità:** la struttura alveolare del canapulo, preservata nel biocomposito, crea un materiale altamente poroso che favorisce l'isolamento termico e la regolazione dell'umidità.
- **Isolamento termico:** il valore di conducibilità termica (λ) varia tra 0,06 e 0,13 W/mK, rendendolo un eccellente isolante termico.
- **Capacità igroscopica:** il biocomposito può assorbire e rilasciare umidità, contribuendo a mantenere un clima interno equilibrato e salubre.
- **Resistenza al fuoco:** la combinazione di canapa e calce crea un materiale difficilmente infiammabile, con buona resistenza al fuoco.
- **Durabilità:** studi hanno dimostrato che il biocomposito canapa-calce mantiene le sue proprietà nel tempo, senza significativi deterioramenti.

Sequestro di carbonio: durante il processo di carbonatazione, la calce assorbe CO₂ dall'atmosfera, compensando parzialmente le emissioni prodotte durante la sua fabbricazione. Questo, combinato con il carbonio sequestrato dalla canapa durante la crescita, rende il biocomposito potenzialmente carbon-negative.

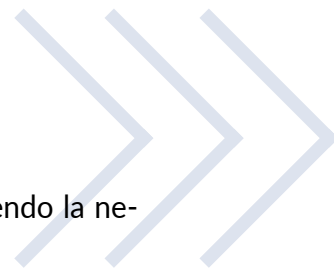
La scelta di un biocomposito a base di canapa e calce è frutto di un lavoro di ricerca volto al raggiungimento di un obiettivo desiderato: la rigenerazione dell'intero sistema edilizio e al contempo l'istituzione di un nuovo modello di business, che offre enormi vantaggi sotto l'aspetto sociale e ambientale. La miscela di canapa e calce offre un prodotto totalmente naturale, in grado di rispettare l'ambiente, di risolvere i problemi delle attuali costruzioni e di donare elevato comfort e benessere agli abitanti.

Blocchi e lastre in canapa: prestazioni energetiche

I blocchi e le lastre in canapa rappresentano una delle applicazioni più interessanti e promettenti di questo materiale nel settore edilizio. Questi elementi prefabbricati, composti principalmente da canapulo e leganti (generalmente calce), offrono eccellenti prestazioni energetiche che li rendono particolarmente adatti per la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica.

Le prestazioni termiche dei blocchi in canapa sono determinate principalmente dalla struttura porosa del canapulo, che intrappola l'aria creando un efficace isolamento termico. La conducibilità termica (λ) dei blocchi in canapa e calce varia generalmente tra 0,06 e 0,13 W/mK, a seconda della densità e della composizione specifica. Questi valori sono comparabili con quelli di molti isolanti termici convenzionali, ma con il vantaggio aggiuntivo di una maggiore massa termica.

La **massa termica, o inerzia termica**, è una caratteristica particolarmente importante dei materiali a base di canapa. Essa rappresenta la capacità del materiale di assorbire, immagazzinare e rilasciare calore, contribuendo a stabilizzare la temperatura interna degli edifici. Grazie a questa proprietà, gli edifici realizzati con blocchi in canapa mantengono



temperature più stabili durante le fluttuazioni giornaliere e stagionali, riducendo la necessità di riscaldamento in inverno e di raffrescamento in estate.

Un altro aspetto rilevante delle prestazioni energetiche dei blocchi in canapa è la loro **capacità di regolare l'umidità**. La struttura igroscopica del materiale permette di assorbire e rilasciare umidità in base alle condizioni ambientali, contribuendo a mantenere livelli di umidità relativa confortevoli all'interno degli edifici. Questa caratteristica non solo migliora il comfort abitativo, ma contribuisce anche all'efficienza energetica, poiché riduce la necessità di sistemi di umidificazione o deumidificazione.

Studi condotti dall'ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) hanno evidenziato come i componenti edili a base di canapa possano contribuire significativamente al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, specialmente nei climi mediterranei. La ricerca ha dimostrato che l'utilizzo di blocchi in canapa nelle murature può ridurre il fabbisogno energetico per il riscaldamento fino al 40% rispetto a soluzioni costruttive tradizionali.

In termini di trasmittanza termica (U), una parete realizzata con blocchi in canapa di 30 cm di spessore può raggiungere valori di circa 0,2-0,3 W/m²K, ben al di sotto dei limiti imposti dalle normative energetiche più stringenti. Questo permette di realizzare edifici a basso consumo energetico o addirittura edifici passivi, con un materiale naturale e sostenibile.

Le lastre in canapa, utilizzate principalmente per l'isolamento termico di pareti, solai e coperture, presentano caratteristiche simili ai blocchi ma con densità generalmente inferiori e quindi valori di conducibilità termica ancora più bassi (fino a 0,04 W/mK). Queste lastre rappresentano un'alternativa ecologica ai pannelli isolanti sintetici, con il vantaggio aggiuntivo di essere traspiranti e di contribuire alla regolazione dell'umidità.

Un aspetto particolarmente interessante delle prestazioni energetiche dei materiali a base di canapa è il loro comportamento in condizioni dinamiche. Mentre molti isolanti convenzionali sono valutati principalmente per le loro prestazioni in condizioni stazionarie (conducibilità termica), i materiali a base di canapa mostrano eccellenti prestazioni anche in condizioni dinamiche, grazie alla combinazione di isolamento termico e massa termica. Questo li rende particolarmente adatti per climi con significative variazioni di temperatura, come quello mediterraneo.

In confronto con i materiali isolanti tradizionali, i blocchi e le lastre in canapa offrono quindi un approccio più olistico all'efficienza energetica, che considera non solo la riduzione delle dispersioni termiche, ma anche l'ottimizzazione del comfort termico e igrometrico, con conseguenti benefici sia in termini di risparmio energetico che di qualità dell'ambiente interno.

Blocchi e lastre in canapa: prestazioni meccaniche

Oltre alle eccellenti prestazioni energetiche, i blocchi e le lastre in canapa presentano interessanti caratteristiche meccaniche che li rendono adatti a diverse applicazioni nel settore edilizio. Sebbene non possano essere considerati materiali strutturali nel senso tradizionale del termine, le loro proprietà meccaniche offrono vantaggi significativi in termini di durabilità, resistenza e comportamento sismico.

La resistenza a compressione dei blocchi in canapa e calce varia generalmente tra 0,4 e 1,5 MPa, a seconda della formulazione specifica e del processo di produzione. Questi valori sono inferiori rispetto a quelli del calcestruzzo tradizionale o dei blocchi in lateri-



zio, ma sono sufficienti per applicazioni non strutturali come tamponamenti, partizioni interne e isolamento di strutture portanti.

Una caratteristica particolarmente interessante dei materiali a base di canapa è la loro **duttilità e capacità di deformazione**. A differenza di molti materiali da costruzione tradizionali, che presentano comportamenti fragili, i blocchi in canapa mostrano una significativa capacità di deformazione prima della rottura. Questa proprietà conferisce loro un comportamento favorevole in caso di sollecitazioni sismiche, permettendo di assorbire energia e ridurre i danni.

Studi recenti hanno evidenziato come l'impiego delle fibre di canapa possa migliorare significativamente le prestazioni meccaniche degli intonaci, sia in termini di resistenza a trazione che di duttilità. Questo aspetto è particolarmente rilevante per il rinforzo sismico di edifici esistenti in muratura, dove l'applicazione di intonaci fibrorinforzati con canapa può contribuire a migliorare il comportamento globale della struttura.

La **leggerezza** è un'altra caratteristica meccanica rilevante dei blocchi in canapa. Con una densità che varia tra 300 e 600 kg/m³, sono significativamente più leggeri rispetto ai materiali da costruzione tradizionali. Questa proprietà si traduce in carichi permanenti ridotti sulle strutture portanti, con conseguenti vantaggi in termini di dimensionamento strutturale e comportamento sismico.

Per quanto riguarda la **durabilità**, i materiali a base di canapa mostrano un'eccellente resistenza nel tempo. La combinazione di canapa e calce crea un ambiente alcalino che protegge le fibre vegetali dalla degradazione biologica. Inoltre, il processo di carbonatazione della calce continua nel tempo, aumentando progressivamente la resistenza meccanica del materiale.

Le **proprietà acustiche** dei blocchi e delle lastre in canapa sono un altro aspetto rilevante delle loro prestazioni meccaniche. La struttura porosa e fibrosa del materiale permette un efficace assorbimento delle onde sonore, contribuendo all'isolamento acustico degli edifici. Studi hanno dimostrato che pareti realizzate con blocchi in canapa possono raggiungere valori di abbattimento acustico di circa 45-50 dB, conformi ai requisiti normativi per la maggior parte delle applicazioni residenziali.

La **resistenza al fuoco** è una proprietà meccanica spesso sottovalutata ma cruciale per i materiali da costruzione. Contrariamente a quanto si potrebbe pensare, i materiali a base di canapa, specialmente quando combinati con leganti minerali come la calce, presentano una buona resistenza al fuoco. I blocchi in canapa e calce sono generalmente classificati come materiali difficilmente infiammabili (Euroclasse B o C secondo la norma EN 13501-1), con una limitata propagazione della fiamma e produzione di fumo.

In termini di **resistenza agli agenti atmosferici**, i blocchi in canapa necessitano generalmente di una protezione superficiale quando utilizzati in facciate esterne, tipicamente sotto forma di intonaci a base di calce o altri rivestimenti traspiranti. Questa protezione è necessaria principalmente per prevenire l'erosione superficiale causata dalla pioggia battente, mentre la resistenza intrinseca del materiale agli sbalzi termici e ai cicli di gelo-disgelo è generalmente buona.

Le prestazioni meccaniche dei blocchi e delle lastre in canapa, pur non raggiungendo i valori di resistenza dei materiali strutturali tradizionali, offrono quindi un equilibrio ottimale tra leggerezza, duttilità, durabilità e resistenza, rendendoli particolarmente adatti per applicazioni in bioedilizia e per interventi di riqualificazione energetica e sismica di edifici esistenti.

Il quadro normativo italiano

Il quadro normativo italiano relativo all'utilizzo della canapa in edilizia ha conosciuto un'evoluzione significativa negli ultimi anni, riflettendo il crescente interesse per questo materiale e le sue applicazioni nel settore delle costruzioni sostenibili. Tuttavia, permangono alcune lacune e specificità che meritano di essere analizzate per comprendere appieno il contesto regolamentare in cui operano progettisti, produttori e costruttori.

Un punto di svolta fondamentale è rappresentato dalla legge 242 del 2 dicembre 2016, *"Disposizioni per la promozione della coltivazione e della filiera agroindustriale della canapa"*.

Questa normativa, pur non essendo specificamente orientata al settore edilizio, ha creato un quadro giuridico favorevole per la coltivazione della canapa industriale in Italia, facilitando indirettamente anche lo sviluppo della filiera per applicazioni in bioedilizia.

Per quanto riguarda le normative tecniche specifiche per i materiali da costruzione a base di canapa, il panorama italiano si inserisce nel più ampio contesto europeo. A livello europeo, sono state sviluppate alcune norme tecniche rilevanti:

- la norma EN 17234-1:2023 *"Bio-based products - Determination of the hemp content in hemp-based products using radiocarbon method"*, che definisce metodi per determinare il contenuto di canapa nei prodotti.
- la norma EN 17683:2022 *"Hemp fibre for use in the manufacture of composites"*, che specifica i requisiti per le fibre di canapa utilizzate nella produzione di compositi.

In Italia, l'introduzione delle normative in ambito energetico, derivanti dal recepimento delle Direttive europee EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) ed EPBD Recast, ha rappresentato un forte stimolo a innovare materiali e componenti per l'edilizia. Queste normative, pur non facendo specifico riferimento ai materiali a base di canapa, hanno creato un contesto favorevole per l'adozione di soluzioni costruttive ad alte prestazioni energetiche, categoria in cui rientrano a pieno titolo i materiali a base di canapa. Un aspetto rilevante del quadro normativo italiano riguarda le certificazioni e gli standard di riferimento per i materiali da costruzione a base di canapa. In assenza di norme specifiche, questi materiali vengono generalmente valutati secondo gli standard esistenti per materiali da costruzione simili:

per le prestazioni termiche, si fa riferimento alle norme della serie UNI EN ISO 6946 e UNI EN ISO 10456, che definiscono i metodi di calcolo della resistenza termica e della trasmittanza termica dei componenti edilizi;

per le prestazioni meccaniche, si applicano le norme della serie UNI EN 1015 per le malte e UNI EN 771 per i blocchi da costruzione;

per la reazione al fuoco, si utilizza la classificazione europea definita dalla norma EN 13501-1. Un passo significativo verso il riconoscimento normativo dei materiali a base di canapa è rappresentato dal loro inserimento nei Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'edilizia, adottati con D.M. 11 ottobre 2017. I CAM prevedono l'utilizzo di materiali rinnovabili, tra cui quelli a base di canapa, per la realizzazione di edifici pubblici, promuovendo così l'adozione di questi materiali nel settore delle costruzioni.

Per quanto riguarda gli incentivi, i materiali a base di canapa possono beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (Ecobonus, Superbonus 110%), purché rispettino i requisiti di trasmittanza termica definiti dalla normativa vigente. Questo rappresenta un importante stimolo per l'adozione di questi materiali, specialmente nel contesto della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.



Nonostante questi sviluppi positivi, permangono alcune criticità nel quadro normativo italiano:

- la mancanza di norme tecniche specifiche per i materiali a base di canapa, che costringe produttori e progettisti a riferirsi a standard generici o a norme sviluppate in altri paesi europei;
- la limitata disponibilità di dati certificati sulle prestazioni a lungo termine dei materiali a base di canapa, che può rappresentare un ostacolo per la loro adozione in progetti di grande scala;
- la necessità di aggiornare i codici di pratica e i manuali tecnici per includere linee guida specifiche per la progettazione e l'esecuzione di opere con materiali a base di canapa.

In prospettiva, l'evoluzione del quadro normativo italiano dovrebbe orientarsi verso una maggiore specificità e completezza nella regolamentazione dei materiali a base di canapa, facilitando così la loro diffusione nel mercato delle costruzioni e contribuendo agli obiettivi nazionali di sostenibilità ambientale e efficienza energetica nel settore edilizio.



Il revisore condominiale quale Ctu

di Francesco Schena

Le impugnazioni dei rendiconti condominiali sono in continuo aumento e lo vediamo dalle numerose pronunce, sia di merito che di legittimità, spesso raccontate dalle colonne di questa testata. Un elemento di interesse emerge con vigore e altrettanto interesse rispetto al passato: la disposizione della consulenza tecnica d'ufficio da parte del giudice che sempre meno decide la lite in autonomia.

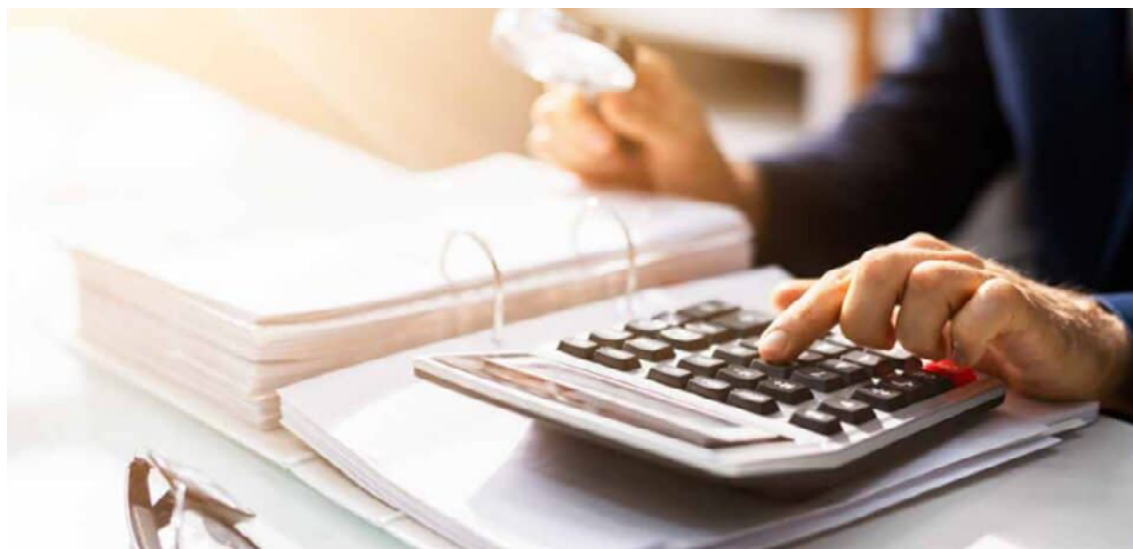
Chi può svolgere le funzioni di revisore come Ctu

L'articolo 4, comma 2, lettera g), del Dlgs 10 ottobre 2022 n. 149 ha previsto l'istituzione presso il ministero della Giustizia di un Elenco nazionale dei consulenti tecnici d'ufficio, suddiviso per categorie e contenente l'indicazione dei settori di specializzazione di ciascuna categoria e registra gli incarichi ricevuti nel tempo dai Ctu.

Questa previsione è stata attuata dal Dm 4 agosto 2023, n. 109, che ha introdotto la nuova categoria «industria e servizi» che contiene, tra le altre, la specializzazione «amministrazione di condomini e di patrimoni immobiliari» e, all'atto della compilazione telematica della domanda, è possibile indicare nella propria anagrafica la specificità della professione svolta di «Revisore condominiale».

I requisiti per svolgere l'attività

Per proporre la domanda di iscrizione occorre essere un professionista ordinistico dell'area economica ma, nel caso di professioni non organizzate in ordini o collegi - come quella del revisore condominiale - il professionista deve essere iscritto nel ruolo dei periti e degli esperti tenuto dalla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o a una delle associazioni professionali inserite nell'elenco di cui all'articolo 2, comma 7, della legge 14 gennaio 2013, n. 4, che rilasciano l'attestato di qualità e di qualificazione professionale dei servizi prestati dai soci.





Inoltre, è necessario dimostrare di essere dotati di speciale competenza tecnica in materia di amministrazione e contabilità condominiale: questa speciale competenza la si può dichiarare se l'attività di revisore condominiale è stata svolta per almeno cinque anni in modo effettivo e continuativo. In alternativa, la speciale competenza viene riconosciuta quando ricorrono almeno due delle seguenti circostanze:

- a) possesso di adeguati titoli di specializzazione o approfondimento post-universitari, purché l'aspirante sia iscritto da almeno cinque anni nei rispettivi ordini, collegi o associazioni professionali;
- b) possesso di adeguato curriculum scientifico, comprendente, a titolo esemplificativo, attività di docenza, attività di ricerca, iscrizione a società scientifiche, pubblicazioni su riviste scientifiche;
- c) conseguimento della certificazione UNI relativa all'attività professionale svolta, rilasciata da un organismo di certificazione accreditato.

Cosa fa il revisore condominiale Ctu

Le sue funzioni sono quelle di ausiliare il giudice in modo funzionale alla decisione finale del contenzioso, attraverso una consulenza basata su considerazioni tecnico-scientifiche.

Dopo aver accettato l'incarico, prestando il giuramento di rito, il suo compito è quello di dare delle risposte al quesito del giudice. Si riporta, a mero titolo esemplificativo, uno dei più classici e frequenti quesiti posti dal magistrato giudicante:

«Descriva il consulente incaricato, presa visione degli atti e documenti di causa, la correttezza, o meno, delle censure avanzate da parte attrice nei confronti del rendiconto _____ per come approvato nel corso dell'assemblea condominiale in data _____, specificando l'eventuale sussistenza di incongruenze o irregolarità riscontrate, anche in relazione al rispetto delle regole previste ex articolo 1130 bis Codice civile e all'avvenuto rispetto, o meno, dei principi di chiarezza, completezza, intellegibilità, veridicità e correttezza contabile previsti per la redazione della contabilità condominiale».

Ecco, allora, che esaminati gli atti al fascicolo di causa, il revisore condominiale Ctu procede a rispondere al quesito postogli attraverso la presentazione di una relazione di consulenza tecnica d'ufficio che prima verrà trasmessa alle parti in forma provvisoria, affinché queste possano presentare osservazioni e controdeduzioni, per poi procedere alla redazione della versione definitiva con il suo deposito in cancelleria, il tutto entro i termini assegnati in sede di nomina.

L'importanza della figura specializzata del revisore condominiale nel processo

Nel corso degli anni antecedenti all'istituzione del nuovo elenco nazionale dei Ctu e dei Periti, in occasione di impugnazione di rendiconti, spesso, il Ctu nominato proveniva dalle fila dei commercialisti o dei revisori legali iscritti agli albi dei tribunali: questo vedeva consulenti tecnici abbastanza distanti dalla conoscenza della specificità giuridica dell'ente condominiale e della sua contabilità, troppo spesso scambiata, sebbene per analogia, con quella societaria o, più in generale, con quella commerciale, con delle conclusioni nelle consulenze ad dir poco discutibili.

Su tutti, si pensi al caso di alcune sentenze che hanno qualificato, per il tramite della Ctu, l'avanzo patrimoniale come il capitale netto del condominio, cosa giuridicamente e tecnicamente inammissibile stante la natura mutualistica del capitale di gestione condominiale. Ora, avendo la possibilità, oggi, di potersi avvalere di Ctu specializzati nell'attività di revisione contabile condominiale, ci si auspica un sempre maggiore ricorso alla nomina di questi professionisti da parte del Giudice.

La nuova formazione dei soggetti della sicurezza

di Pierpaolo Masciocchi

Valutazione d'insieme

Il 24 maggio 2025 è stato pubblicato in GU l'Accordo Stato-Regioni che razionalizza la materia della formazione in salute e sicurezza sul lavoro, accorpando e abrogando tutti i precedenti provvedimenti adottati dal 2011 in poi. L'operazione risponde al mandato, originariamente fissato dal DL 146/2021, di rivedere entro il 30 giugno 2022 l'intero impianto regolatorio; sebbene in ritardo, il risultato introduce innovazioni rilevanti sotto il profilo sia contenutistico sia metodologico.

In primo luogo, l'Accordo estende l'obbligo formativo al datore di lavoro e rafforza il ruolo del preposto quale cerniera operativa fra programmazione aziendale e prassi esecutiva. Inoltre, la logica formativa viene orientata verso le esigenze concrete del "gesto lavorativo sicuro", superando un approccio meramente nozionistico: si valorizzano le esperienze reali, si promuovono metodologie attive (lavori di gruppo, studi di caso, simulazioni, realtà virtuale, gamification) e si codificano i cosiddetti break formativi, brevi sessioni in reparto – di 15-30 minuti – destinate a piccoli gruppi di lavoratori.

Sul piano delle modalità di erogazione, la videoconferenza sincrona è equiparata alla presenza fisica, salvo i moduli che richiedono addestramento pratico; l'e-learning viene ammesso in larga misura, con eccezioni puntuali (ad esempio per la formazione dei preposti o per i corsi sugli spazi confinati e sulle attrezzature ex art. 73). Una tabella riepilogativa, inserita nella Parte IV, dettaglia per ogni figura aziendale le combinazioni consentite fra aula, videoconferenza ed e-learning. Per quanto concerne i percorsi formativi, restano confermate la struttura e la durata dei corsi per lavoratori (4 + 4/8/12 ore) e i relativi aggiornamenti quinquennali di 6 ore. Il corso integrativo per preposti sale a 12 ore e l'aggiornamento diventa biennale; per i dirigenti il modulo base scende da 16 a 12 ore, mentre è introdotto un modulo "cantieri" di 6 ore per chi opera nei lavori temporanei e mobili. Al datore di lavoro viene ora imposto un percorso di 16 ore, integrabile con



ulteriori moduli se svolge anche i compiti di RSPP.

Vengono inoltre specificati criteri e verifiche per figure specialistiche: RSPP/ASPP, addetti agli spazi confinati (nuovo corso di 12 ore, con parte pratica obbligatoria), operatori di attrezzature per cui è necessaria l'abilitazione (con ampliamento dell'elenco: carro raccogli frutta, caricatori per la movimentazione di materiali, carriponte). Le verifiche finali di apprendimento diventano obbligatorie in tutti i percorsi, con soglie minime del 70 % di risposte corrette.

Altro tema è la clausola di salvaguardia che consente a Regioni e Province autonome di mantenere o introdurre disposizioni più favorevoli. La sua formulazione, simile a quella già contenuta nell'Accordo del 2012 sulle attrezzature, suscita perplessità circa l'uniformità applicativa: se interpretata estensivamente, potrebbe legittimare regolazioni divergenti sui requisiti formativi, generando incertezza per imprese plurilocalizzate e per i lavoratori impiegati in trasferta.

In definitiva, il nuovo Accordo rappresenta un passo avanti culturale più che formale: riconosce che una formazione efficace deve precedere l'assegnazione delle mansioni, riflettere i rischi concreti e prevedere controlli di efficacia in fase operativa. Al contempo, impone a datori di lavoro e soggetti formatori un rafforzamento dell'organizzazione didattica, dell'adeguatezza dei docenti e della tracciabilità dei percorsi, ponendo le basi per una responsabilità più stringente in caso di infortuni.

Sebbene l'Accordo entri formalmente in vigore il giorno della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, grazie al riconoscimento dei crediti formativi pregressi e alla previsione di termini per il completamento dei nuovi percorsi formativi, non vengono introdotte scadenze immediate.

Nel dettaglio, le principali disposizioni transitorie sono le seguenti:

- per un anno dalla data di entrata in vigore dell'Accordo, sarà ancora possibile frequentare i corsi attualmente previsti dagli accordi precedenti;
- per i datori di lavoro, il nuovo obbligo formativo, in assenza di motivi di esonero, dovrà essere assolto entro due anni dall'entrata in vigore dell'Accordo;
- per i preposti, in relazione alla modifica della periodicità dell'aggiornamento:
 1. se la formazione (o l'aggiornamento) è stata svolta oltre due anni prima della data di entrata in vigore dell'Accordo, l'obbligo di aggiornamento dovrà essere soddisfatto entro un anno dall'entrata in vigore del provvedimento;
 2. in caso contrario, resta valido il consueto termine biennale a partire dalla conclusione dell'ultimo corso di formazione o aggiornamento;
- per gli ambienti confinati, il nuovo percorso formativo dovrà essere completato entro un anno dall'entrata in vigore dell'Accordo;
- per le attrezzature, i tre nuovi corsi introdotti dovranno essere frequentati entro un anno dall'entrata in vigore del provvedimento.

Quadro normativo

Il nuovo Accordo Stato-Regioni razionalizza e accorpa tutta la normativa formativa precedente in materia di salute e sicurezza sul lavoro (dal 2011 ad oggi), rispondendo al mandato del D.L. 146/2021. Abroga integralmente i precedenti Accordi del 2011, 2012 e 2016 in materia di formazione per lavoratori, preposti, dirigenti, RSPP/ASPP, datori di lavoro SPP e operatori di attrezzature. Introduce significative innovazioni contenutistiche e metodologiche, spostando l'attenzione dalla formazione nozionistica a una formazione orientata al "gesto lavorativo sicuro" e all'esperienza concreta.

Soggetti formatori

Sono individuati tre tipi di soggetti formatori:

- Istituzionali (P.A., Università, INAIL, ecc.);
- Accreditati (secondo sistemi regionali, senza reciprocità, con esperienza documentata);
- Altri soggetti quali fondi interprofessionali, associazioni sindacali comparativamente più rappresentative (con requisiti di presenza territoriale, numero iscritti, CCNL sottoscritti), organismi paritetici iscritti al repertorio Ministeriale.

È possibile organizzare corsi "in house" da parte delle imprese (datore di lavoro quale soggetto formatore).

Attestati rilasciati da soggetti senza requisiti non sono validi.

Requisiti docenti

- Applicazione generalizzata del D.M. 6 marzo 2013 per i requisiti dei formatori, con eccezioni specifiche per alcune tipologie di corsi (es. attrezzature).
- Il datore di lavoro/RSPP può svolgere attività formativa in azienda, anche con tecnologie di simulazione e formazione on the job.
- È prevista valorizzazione dell'esperienza concreta e metodologie didattiche attive.

Organizzazione dei corsi

- Limite massimo di 30 partecipanti per corso (escluso e-learning).
- Rapporto docente/discente 1:6 per attività pratiche.
- Obbligo di registro presenze, verifica di almeno 90% frequenza, verbale di verifica finale, attestato di formazione.
- Documentazione conservata per almeno 10 anni nel fascicolo del corso.
- Verbale di verifica con dati corso, partecipanti, esiti, firma del responsabile progetto formativo.
- Attestato con dati partecipante, corso, modalità, firma digitale, validità nazionale.

Modalità di erogazione

- Videoconferenza sincrona equiparata alla presenza fisica (eccetto moduli pratici).
- E-learning ampiamente ammesso per lavoratori rischio basso, dirigenti, datori di lavoro, RSPP (modulo A), coordinatori (modulo giuridico).
- Esclusione e-learning per preposti, lavoro in ambienti confinati, uso di attrezzature ex art. 73 D.Lgs. 81/2008.
- Tabella dettagliata per ogni figura professionale con modalità ammesse.



Formazione specifica per figure aziendali

1. Lavoratori

- Formazione generale (4 ore) + formazione specifica (4/8/12 ore a seconda rischio).
- Aggiornamento quinquennale di 6 ore.
- Verifica finale obbligatoria (test/colloquio, minimo 70% risposte corrette).

2. Preposti

- Corso integrativo di 12 ore (preceduta da formazione lavoratori).
- Aggiornamento biennale di 6 ore.
- Formazione vietata in e-learning, ammessa in videoconferenza sincrona.
- Contenuti giuridici, organizzativi, valutazione rischi, comunicazione.
- Verifica finale obbligatoria.

3. Dirigenti

- Durata ridotta da 16 a 12 ore.
- Modulo aggiuntivo "cantieri" di 6 ore per imprese affidatarie.
- Aggiornamento quinquennale di 6 ore.
- Formazione ammessa anche in e-learning.
- Verifica finale obbligatoria.

4. Datore di lavoro NON SPP

- Nuovo corso base di 16 ore (moduli giuridico-normativo e organizzativo).
- Obiettivi formativi organizzativi, gestionali e giuridici.
- Aggiornamento quinquennale di 6 ore.
- E-learning ammesso.
- Verifica finale obbligatoria.

5. Datore di lavoro SPP

- Modulo comune di 8 ore + moduli integrativi per settore (agricoltura, pesca, costruzioni, chimico).
- Aggiornamento quinquennale di 8 ore.
- Formazione base in presenza, aggiornamento anche in e-learning.
- Verifica finale obbligatoria.

6. Rspp/Aspp

- Struttura confermata in 3 moduli (A, B, C).
- Modifiche minori ai moduli di specializzazione.
- Aggiornamento quinquennale (40 ore RSPP, 20 ore ASPP).
- Verifica finale obbligatoria (test, simulazioni, colloquio).

7. Addetti spazi confinati

- Corso di 12 ore (4 teoriche + 8 pratiche).
- Aggiornamento quinquennale di 4 ore, solo in presenza.
- Verifica finale teorico-pratica obbligatoria.
- Formazione in presenza esclusiva, e-learning e videoconferenza esclusi.
- Requisiti docenti: formatori qualificati con esperienza documentata triennale, con criticità interpretative segnalate.

Metodologie formative e valutazione

- Obbligo di analisi fabbisogni formativi e contesto (PDCA: Plan-Do-Check-Act).
- Metodologie didattiche attive (lavori di gruppo, simulazioni, realtà virtuale, gamification).
- Break formativi (formazione on the job breve nei reparti).
- Formalizzazione dell'addestramento pratico, obbligo di registro specifico.
- Verifica finale obbligatoria per tutti i corsi, con soglia minima 70% risposte corrette.
- Verifica dell'efficacia della formazione durante la prestazione lavorativa tramite checklist operative e controllo preposto.

Riconoscimento crediti formativi e disciplina transitoria

- Riconoscimento crediti formativi per corsi pregressi, secondo tabella tassativa allegata.
- Crediti validi tra formazione RSPP/ASPP e formazione formatori/coordinatori.
- Disposizioni transitorie per aggiornamenti e riconoscimenti formazione pregressa.
- Obbligo di aggiornamento per preposti entro 12 mesi dall'entrata in vigore dell'Accordo se corso precedente datato oltre 2 anni.

Controllo, monitoraggio e vigilanza

- Vigilanza ispettiva estesa anche ai soggetti erogatori della formazione.
- Documentazione formativa deve attestare conformità, completezza, e efficacia.
- Raccomandazione per dichiarazione formale del soggetto formatore sulla rispondenza e qualità della formazione erogata.
- Maggiore attenzione alla tracciabilità e conservazione della documentazione (minimo 10 anni).



Agrivoltaico, niente limiti regionali

di Mauro Calabrese

Le Regioni non possono introdurre nuovi requisiti soggettivi e oggettivi nelle procedure di autorizzazione all'installazione di impianti di produzione FER, compreso l'agrivoltaico, imponendo vincoli o condizioni non previsti dalla normativa statale alla luce del principio della massimizzazione delle fonti rinnovabili

TAR Lombardia

Accogliendo in parte il ricorso proposto da aziende specializzate nel settore delle tecnologie rinnovabili, il TAR per la Lombardia, Milano, Sez. III, sent. 22 maggio 2025, n. 1825, ha sancito l'illegittimità della delib. Giunta reg. Lombardia del 15 luglio 2024, n. XII/2783, recante «Approvazione di indirizzi in merito all'installazione di impianti agrivoltaici nelle aree agricole», perché in contrasto con la normativa nazionale e europea sulla massima diffusione delle fonti di produzione di energia rinnovabili (FER).

Indirizzi lombardi

Nel dettaglio, alcune aziende attive nella promozione e sviluppo di impianti FER su scala industriale, hanno censurato le limitazioni che la delibera regionale introduce all'installazione di impianti fotovoltaici in area agricola, a fronte di un modello di business che per gli impianti agrivoltaici non prevede lo svolgimento diretto attività agricola, ma solo l'esternalizzazione della relativa componente, senza creare legami societari con le imprese coinvolte.

Requisiti soggettivi e oggettivi

Gli indirizzi in vigore nella Regione Lombardia, da un punto di vista soggettivo, limitano



l'autorizzazione all'installazione di impianti agrivoltaici alle imprese agricole, singola o associate, per la realizzazione di progetti finalizzati al contenimento dei costi di produzione, requisito verificato sulla base del fatturato dell'energia prodotta, vista come attività complementare e accessoria alla produzione agricola principale, che non deve superare il valore della produzione agricola, ovvero a favore di società a partecipazione congiunta con i produttori di energia elettrica cui sia conferita l'azienda o il ramo d'azienda da parte degli stessi imprenditori agricoli.

Inoltre, da un punto di vista oggettivo, la Delibera regionale prevede che in fase di istruttoria per il rilascio del titolo abilitativo sia verificato che non più del 40% della superficie agricola utilizzata (SAU) sia occupata da sistemi agrivoltaici e che almeno il 70% della SAU risulti destinata all'attività agricola, nel rispetto delle Buone Pratiche Agricole (BPA).

Agrivoltaico rinnovabile

La tecnologia agrivoltaica, che grazie alle specifiche caratteristiche strutturali, consente di realizzare impianti di produzione di energia elettrica da fonte solare combinati all'attività agricola, senza impedire il transito dei mezzi agricoli sul terreno e consentendo il regolare svolgimento di attività agricola e pastorale, rientra nelle previsioni del D.Lgs. 199/2021 di attuazione della Direttiva Europea 2018/2001 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili (RED II), come modificate dal D.L. 63/2024, cd DI Agricoltura, convertito nella legge 101/2024, che disciplina l'individuazione delle aree idonee all'installazione di impianti a fonti rinnovabili.

La normativa nazionale, in linea con gli obiettivi europei di massimizzazione della produzione da fonti FER, non prevede l'introduzione di requisiti soggettivi ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi alla realizzazione degli impianti, né riguardo alla forma giuridica o all'oggetto dell'impresa, sia essa individuale o collettiva, né impone particolari modelli di aggregazione tra operatori economici.

Vincoli soggettivi

Per i giudici amministrativi, quindi, i requisiti soggettivi previsti dalla disciplina lombarda subordinano l'autorizzazione all'installazione degli impianti agrivoltaici a vincoli o condizioni non previsti dalla normativa statale, in contrasto con il principio della massima diffusione degli impianti rinnovabili, compromettendo l'accesso al mercato e la diffusione degli impianti agrivoltaici.

A conferma, anche la disciplina dettata dal decreto del Mase 436/2024 relativo al meccanismo di incentivazione dei sistemi agrivoltaici previsto dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, che individua quali soggetti beneficiari l'imprenditore agricolo o le associazioni temporanee di imprese che includano almeno un imprenditore agricolo, prevede in ogni caso requisiti meno gravosi rispetto a quelli imposti dalla Delibera impugnata, in quanto per accedere al beneficio economico è sufficiente un rapporto contrattuale che dia vita ad un'ATI tra imprese operanti nel settore della produzione FER e imprese agricole, non richiedendo la creazione di una nuova persona giuridica di tipo societario.

Vincoli oggettivi

Allo stesso modo è illegittimo il vincolo oggettivo imposto Regione Lombardia, che non

fa corretta applicazione di quanto previsto dalle «Linee guida in materia di impianti agrivoltaici» adotta dal Mase nel giugno 2022, come integrate dal D.M. 436/2023, le quali prescrivono che la cd «LAOR» (Land Area Occupation Ratio) sia uguale o inferiore al 40%, garantendo che il 70% della superficie totale del sistema agrivoltaico (STOT) sia destinata all'attività agricola, nel rispetto delle Buone Pratiche Agricole (BPA).

In particolare, le Linee Guida definiscono la LAOR, come il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie totale di ingombro dell'impianto agrivoltaico (SPV) e la superficie totale occupata dal sistema agrivoltaico (STOT), quindi come un rapporto tra diverse superfici, mentre è definita Superficie Agricola Utilizzata (SAU), la superficie agricola utilizzata per realizzare le coltivazioni agricole, compresi seminativi, prati permanenti e pascoli, colture permanenti e altri terreni agricoli utilizzati, tranne coltivazioni per arboricoltura da legno e le superfici a bosco naturale ed escludendo le superfici delle colture intercalari e quelle delle colture in atto non ancora realizzate.

Alla luce delle definizioni date, per il Mase il rapporto tra la superficie occupata dall'impianto agrivoltaico (SPV) e la superficie totale deve essere inferiore o uguale al 40%, mentre il 70% della cd STOT deve essere adibito all'attività agricola, mentre la Regione Lombardia individua il requisito oggettivo con riferimento a un parametro diverso da quello considerato dalle Linee Guida, legando le percentuali del 40% e del 70% alla SAU, ossia alla superficie agricola utilizzata, con riferimento a grandezze del tutto diverse.

Fotovoltaico potenziato, quali ricadute in Catasto

di Massimo Sanguini

Domanda

A dicembre 2023, ho installato una batteria per l'impianto fotovoltaico al servizio della mia abitazione, immobile prima casa. Ho pagato la batteria con bonifico per ristrutturazione, unitamente all'acconto per l'integrazione dell'impianto con altri 6 kW, entro il mese di dicembre 2023. La fattura è stata inserita nel modello 730/2024. L'integrazione dell'impianto sarà completata entro il mese di giugno 2025. Nel 2024, ho acquistato due letti con materassi per seimila euro; per tale acquisto, posso fruire del bonus mobili nel modello 730/2025, entro il limite di cinquemila euro? Dopo il completamento, l'impianto fotovoltaico sarà di 9 kW: a quali adempimenti catastali sono tenuto?

Risposta

La risposta al primo quesito è positiva. Nel modello 730/2025 è possibile fruire del bonus mobili per l'acquisto, avvenuto nel 2024, dei due letti con materassi, nel limite di spesa di cinquemila euro (articolo 1, comma 277, della legge 197/2022, di Bilancio per il 2023; articolo 1, comma 37, lettera b, della legge 234/2021, di Bilancio per 2022; articolo 1, comma 55, della legge 207/2024, di Bilancio per il 2025; si veda anche la guida al bonus mobili su www.agenziaentrate.it). Infatti, l'installazione della batteria di accumulo a servizio dell'impianto fotovoltaico esistente, unitamente al pagamento dell'acconto per l'ampliamento dell'impianto stesso, configura un intervento di manutenzione straordinaria sull'immobile, che consente - nell'ipotesi in cui si fruisca per tale intervento della detrazione per ristrutturazioni edilizie (50% nel 2023, ex articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986) - di accedere al bonus mobili per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, a condizione che la data di inizio lavori sia anteriore a quella di acquisto dei beni agevolabili, come nel caso prospettato. In particolare, quanto alle spese per l'acquisto di mobili sostenute nel 2024, i lavori devono essere iniziati non prima del 1° gennaio 2023. Pertanto, nel caso in esame, sussistono tutti i requisiti di legge per accedere al bonus mobili.



In merito all'ampliamento dell'impianto fotovoltaico, che si prevede di portare da 3 a 9 kW, le relative spese, sostenute nel 2025, potranno fruire della detrazione del 50% per ristrutturazioni edilizie, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla normativa, trattandosi di intervento sull'abitazione principale (articolo 1, comma 55, della legge 207/2024). Infine, per quanto riguarda gli adempimenti catastali, l'installazione di un impianto fotovoltaico non comporta l'obbligo di accatastamento, in quanto non si tratta di una nuova costruzione, ma di un'opera assimilabile a un impianto tecnologico, come chiarito dalla circolare n. 2/E/2016. Tuttavia, l'ampliamento dell'impianto potrebbe richiedere una nuova valutazione ai fini catastali, in base alle dimensioni e alle caratteristiche dell'intervento. In particolare, se l'installazione dell'impianto comporta un maggior valore dell'immobile pari o superiore al 15 per cento, è necessaria una variazione catastale, che potrebbe comportare una maggiorazione della rendita e del valore catastale imponibile ai fini Irpef, dell'imposta di registro e dell'Imu (articoli 17-20 del Rd 65/1939, determinazione dell'agenzia del Territorio 16 febbraio 2005, circolare 1/E/2006). (di Marco Zandonà)

