

Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese

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

CODICE DELLE VALUTAZIONI
IMMOBILIARI:
EVOLUZIONE NORMATIVA
E METODOLOGICA

CANTIERI, NUOVE
TECNOLOGIE
PER PREVENIRE
GLI INCIDENTI

CONTO TERMICO 3.0,
AGGIORNATO
IL MECCANISMO
DI INCENTIVAZIONE



Newsletter di approfondimento

Realizzata in collaborazione
con 24 Ore Professionale

NEWS DAL COLLEGIO

EDITORIALE

Un autunno che guarda avanti

3

Prima dello Stelvio

5

La strada dello Stelvio a 200 anni
dalla sua inaugurazione

8

NEWS E APPROFONDIMENTI

a cura di 24 Ore Professionale

PROFESSIONE CTU

Responsabilità del consulente tecnico

12

EDILIZIA E URBANISTICA

Disboscare la giungla degli iter edilizi:
da oggi il conto alla rovescia per il nuovo
Testo unico costruzioni

14

Testo unico edilizia, arriva la proposta del Mit:
così gli standard da prevedere nei Lep

17

Testo unico edilizia, sulla rigenerazione
regole chiare guardando al caso Milano

20

Sanatoria facile per gli abusi edilizi con più di 60 anni

22

BONUS EDILIZI

Lavori in casa, bonus ancora al 50% e 36%
per il 2026

24

Sismabonus, anche prima del 2020
l'allegato B tardivo non blocca l'aiuto

26

SICUREZZA NEL CANTIERE

Cantieri, nuove tecnologie per prevenire gli incidenti

28

Sicurezza in cantiere, la caduta dall'alto
è la causa principale degli incidenti mortali

30

SOSTENIBILITÀ E INNOVAZIONE

Innovativa app ENEA: valuta la sostituzione
della caldaia con pompe di calore

34

RINNOVABILI

Conto Termico 3.0, aggiornato il meccanismo di incentivazione

36

DIGITALIZZAZIONE

In "Gazzetta Ufficiale" la legge sull'intelligenza artificiale

40

STIME E PERIZIE

Codice delle Valutazioni Immobiliari:
evoluzione normativa e metodologia

42

CONDOMINIO

Le incompatibilità dell'amministratore
di condominio tra limiti, divieti e conseguenze

45

PROFESSIONE

Geometri, dagli investimenti chance per la categoria

52

IL QUESITO

Errore del geometra: il risarcimento è deducibile

54



EDITORIALE

Un autunno che guarda avanti

L'autunno è arrivato e, con lui, una nuova stagione di attività per il nostro Collegio. In un periodo in cui non mancano incertezze e cambiamenti, nel lavoro, nella società, nella vita di tutti i giorni, desideriamo ripartire con energia e a investire sul futuro, con progetti concreti e tante occasioni per ritrovarsi, formarsi e condividere esperienze.

Gli appuntamenti in evidenza

- Giubileo del Geometra – 15 ottobre

In occasione dell'Udienza Generale presieduta da Papa Leone XVI in piazza San Pietro a Roma, si è tenuto un momento di condivisione e spiritualità, aperta a tutti i geometri professionisti e ai propri familiari, che hanno vissuto un'esperienza di solidarietà, comunione e unità nel contesto di un evento giubilare.

- GeoMeeting – 11 novembre

Non può mancare la tradizionale giornata di full immersion di aggiornamento formativo con differenti corsi che offrono alla Categoria un momento di aggregazione.

- Serata informale per fine di novembre

Stiamo pensando ad una versione "autunnale" di AperioGeo: l'atmosfera informale, fatta di condivisione, divertimento, interessi ed idee, rimarrà la stessa ma in una cornice più adatta alla stagione.

- Motoraduno "XIV Sei Giorni internazionale di Varese" – 13 settembre

Nel prossimo numero troverete un approfondimento preparato dal Vicepresidente geom. Alessandro De Lillo, fautore della manifestazione.

Formazione, scuola e università

In collaborazione con l'Università degli Studi dell'Insubria e di altri Collegi Geometri limitrofi sta proseguendo la predisposizione del percorso di laurea LP01 (laurea triennale di accesso diretto alla professione di geometra). Un'opportunità concreta e irripetibile che andrà ad aprire nuove prospettive per la nostra categoria.

Nel frattempo anche il Gruppo di Lavoro Scuola ha ripreso le attività con entusiasmo

e spirito di iniziativa, intensificando il dialogo con gli istituti scolastici e la promozione della figura del geometra.

Sempre in tema di formazione, vorrei ringraziare l'Associazione Geo.Val.Esperti che ha messo a disposizione alcuni webinar gratuiti, una risorsa importante per restare aggiornati in materia di valutazioni immobiliari.

Anche in un periodo non sempre semplice, il Collegio continua a esserci, con iniziative, servizi e occasioni di crescita per tutti. Con questo spirito, vi auguro un buon inizio d'autunno.

Il Presidente
Geom. Claudia Caravati

Prima dello Stelvio

a cura di Giampaolo Rinaldi e Paola Trotti, Collegio Geometri e GL di Sondrio

Le strade dell'Ottocento

Ricorre quest'anno il bicentenario dell'apertura della celebre strada dello Stelvio: la carrozzabile più alta d'Europa, coi suoi 88 spettacolari tornanti, venne infatti inaugurata il 6 luglio 1825.

La complessa realizzazione, progettata dall'ingegnere Carlo Donegani per passare, su ruote, dalla Lombardia all'Alto Adige - dal Regno Lombardo Veneto all'Impero Austroungarico - rispose all'esigenza più generale di collegare Vienna, cuore dell'Impero, con Milano, capitale del Regno d'Italia; valicare le Alpi in quel punto aveva significato poiché permetteva di collegare le due città attraverso la Valtellina, valorizzando la rete viaria preesistente.

Proprio sull'adeguamento della rete viaria pone il focus *"Prima dello Stelvio"*, la mostra realizzata in questo anno scolastico dagli studenti delle classi quarta e quinta CAT (ex geometri) dell'I.I.S. Balilla Pinchetti di Tirano, che a sua volta fa parte del più generale progetto: *Una strada "Regia" nella Lombardia Austriaca. Da Lecco al Tirolo attraverso lo Stelvio: saperi, tecniche, consuetudini, relazioni*, finanziato nell'Avviso Unico Cultura 24 di Regione Lombardia, al quale hanno partecipato anche altre scuole della Provincia di Sondrio.

Gli studenti del Pinchetti, guidati da un pool di docenti coordinati dal prof. Giampaolo Rinaldi, hanno studiato il complesso dei progetti realizzati dallo stesso Carlo Donegani per tale adeguamento a partire dal 1816; in quell'anno egli ricevette infatti l'incarico di rilevare lo stato delle strade da Sondrio a Bormio e di progettare e coordinare gli interventi che le rendessero carrozzabili, cosa che fino a quel momento non erano - in diversi punti dell'Alta Valle - e che le ampliassero fino ai 5 metri richiesti dal Governo Imperiale, a fronte dei 4 previsti dal precedente regime napoleonico.

Un progetto che va oltre la didattica

Un primo aspetto peculiare del lavoro risiede nell'analisi di materiale d'archivio, in gran parte inedito, proveniente dal Centro Documentazione Donegani e messo a disposizione dal Polo Liceale Città di Sondrio; i ragazzi, guidati dai docenti delle materie tecniche e affiancati dai docenti di storia, hanno potuto sperimentarsi nella comprensione di testi e disegni originali, nella loro bellezza ma anche nella complessità fatta di grafie, linguaggi, unità di misura e consuetudini vecchie di duecento anni: le informazioni così ricavate sono state messe a disposizione di un pubblico anche non specialista nel risultato finale del lavoro, 18 pannelli realizzati grazie a programmi informatici che gli studenti utilizzano per la grafica professionale.

In particolare, a docenti e studenti dell'ex corso geometri è stato chiesto di analizzare il tracciato stradale ottocentesco compreso fra il territorio dell'attuale comune di Banzzone, presso la Chiesa della Madonna del Piano, fino alla località di Serravalle, storico accesso alla Contea di Bormio. È questo un secondo aspetto interessante del progetto, che ha favorito una lettura diacronica del territorio, con interessanti nessi fra le esigenze e le problematiche del passato e quelle che ancora oggi, con sorprendente attualità,

si presentano nella progettazione del tracciato e dell'aspetto di una strada, con tutto ciò che essa comporta per chi vi transita, ma anche per chi vi abita.

Alla guida scientifica del lavoro, l'associazione "*Istituto ricerca e studi Carlo Donegani*", istituita grazie all'associazione di studiosi, come Maria Carla Fay e Cristina Pedrana, che da anni realizzano collaborazioni con le scuole del territorio e con gli ambienti accademici che hanno condotto a preziose pubblicazioni dedicate al lavoro che Donegani svolse presso lo Spluga¹ e lo Stelvio².

La collaborazione con i ricercatori anche locali, come Alberto Gobetti che ha tenuto lezioni e visite guidate su Tirano, costituisce una terza peculiarità del progetto; la presenza di formatori diversi, il lavoro in team con i docenti, la condivisione in piattaforma, il coordinamento nel gruppo con i compagni hanno creato una simulazione di collaborazione professionale. Nel rispetto delle responsabilità, ma anche delle competenze e delle ricchezze di ciascuno, l'esperienza è stata finalizzata alla creazione del miglior progetto possibile, nato dalla sinergia fra tutti.

Oltre al lavoro di archivio, che ha avuto inizio con una visita al Centro di Documentazione Donegani presso il Polo Liceale Città di Sondrio, gli studenti si sono mossi sul territorio in uscite didattiche nei comuni di Tirano e Teglio e sopralluoghi a Grosio e Grosotto; talvolta hanno consultato in autonomia fonti ed abitanti locali ed utilizzato attrezzature fotografiche e droni per collocare esattamente, nel presente, le rappresentazioni del territorio che emergevano dalla documentazione storica, acquisendo autonomie volte all'analisi di situazioni concrete.

Le chiavi di lettura

Il risultato di questo lavoro si concretizza in una mostra formata da 18 pannelli, presentati in anteprima venerdì 30 maggio presso l'Istituto Pinchetti di Tirano alla presenza dell'Amministrazione Comunale di Tirano, dei rappresentanti del Collegio Geometri di Sondrio e dell'Istituto di ricerca e studi Carlo Donegani. In quella sede sono stati sottolineate l'attualità dei temi e la genialità di alcune soluzioni.

In primo luogo si fa notare, nelle pregevoli tavole dell'epoca, il rapporto con i corsi d'acqua, che vengono descritti e disegnati con minuzia, nei progetti, e nella pratica oltrepassati grazie a significative soluzioni ingegneristiche o regimati attraverso una particolare attenzione dedicata agli argini ed ai 'sortumi' (ristagni d'acqua).

Fu necessario, inoltre, affrontare i fenomeni alluvionali, che si presentarono frequentemente a partire dal 1807, anno in cui si verificò la celebre frana di Sernio, che portò alla formazione di un nuovo lago, che lambiva addirittura le case di Lovero. Altre alluvioni, come quelle dell'agosto 1817, determinano nuovi rilievi e cambiamenti del progetto in corso d'opera; altre ancora, avvenute dopo la morte dell'ingegnere Carlo Donegani, misero all'opera nuovi professionisti, come Giovanni Donegani, figlio di Carlo ed anch'egli ingegnere, cui sono dovuti i progetti dei nuovi ponti, come quello della "Vernuga" a Grosio e il nuovo ponte di Tirano.

Un altro aspetto interessante che emerge è costituito dal rapporto fra la strada ed i centri abitati: in alcuni casi, come avvenne a Grosotto, per consentire al tracciato di raggiungere l'ampiezza richiesta, si imposero demolizioni e ricostruzioni di edifici privati, rap-

1 *Donegani, l'ingegnere tra le alpi - lo Spluga un passo verso l'Europa*, a cura di SEV-Società Economica Valtellinese, Liceo Scientifico Donegani di Sondrio e Istituto Istruzione Superiore Leonardo da Vinci di Chiavenna - Tipografia Bettini, Sondrio - maggio 2018.

2 *Donegani, l'ingegnere tra le Alpi: la sfida al gioco di Stelvio*, a cura di SEV-Società Economica Valtellinese, Liceo Scientifico Donegani di Sondrio e Istituto Istruzione Superiore Alberti di BormioTipografia Bettini, Sondrio - Marzo 2021.

presentate minuziosamente nelle tavole di Donegani e testimoniate nei documenti di rimborso. Più complicato l'attraversamento del borgo storico di Tirano, poiché in quel caso furono proprio gli abitanti, soprattutto i notabili cittadini residenti presso la parrocchiale di San Martino, a richiedere ed ottenere modifiche al tracciato progettato da Carlo Donegani affinché la strada, che nei progetti avrebbe dovuto aggirare il centro, continuasse a passare davanti alle loro dimore ed ai loro empori, che accettarono di buon grado di arretrare di qualche metro (e senza indennizzi!) per permettere l'ampliamento.

Modifiche più significative di quella zona di Tirano, in realtà, si rivelarono solo rimandate e avvennero in seguito alla realizzazione del già citato ponte sull'Adda, progettato da Giovanni Donegani nel 1853; fu più agevole per il figlio, poiché era ormai evidente che il transito nel cuore del borgo antico fosse improponibile, abbandonare lo storico ingresso da Porta Poschiavina e posizionare l'attraversamento dell'Adda su un ponte la cui collocazione urbanistica, all'arrivo del viale della Madonna, resiste tutt'ora, dopo oltre 170 anni. A seguito di questo nuovo ingresso, vi furono interventi di demolizione e ricostruzione di intere quinte edilizie, come la realizzazione, presso gli orti Pinchetti, della nuova Piazza del Mercato (oggi Piazza Cavour) agli allargamenti di Via Nazionale (oggi via XX Settembre) e la conseguente modifica della facciata del Palazzo Comunale (ex Palazzo Marinoni).

Un terzo aspetto rilevante sono i casi di rettilineamento del tracciato, che sono ancora percepibili e vengono messi in evidenza nei pannelli realizzati dal Pinchetti di Tirano grazie alla fotografia aerea e alle immagini d'epoca. In alcuni casi appare chiaro che Carlo Donegani ricercò l'effetto prospettico, come fra Grosotto e Grosio, dove il tracciato crea un fondale sulla Chiesa di S. Giuseppe, e come nel caso di Tresenda e



Bianzone, dove è la settecentesca facciata della Chiesa della Madonna del Piano a diventare fondale, testimoniando che l'attenzione del progettista non era volta alla mera realizzazione pratica.

I 18 pannelli saranno allestiti nel prossimo autunno in una mostra pubblica presso il Comune di Tirano, e l'augurio è che questo tratto, poco celebre e meno studiato rispetto ai più noti tracciati dello Spluga e dello Stelvio, dimostri che vale la pena di approfondire anche degli aspetti che vengono *"Prima dello Stelvio"*.

La strada dello Stelvio a 200 anni dalla sua inaugurazione

a cura di Maria Carla Fay, Istituto ricerca e studi Carlo Donegani

L'Istituto ricerca e studi Carlo Donegani, associazione di volontariato culturale, nasce in continuità con i progetti condotti nel tempo (a partire da 1998) dal Liceo Scientifico Donegani, oggi confluito nel Polo Liceale Città di Sondrio. Si pone come finalità istituzionale la promozione di studi nell'ambito storico, ambientale, paesaggistico; in particolare, la ricerca è focalizzata sulle strade storiche e viene condotta muovendo dal fondo documentale di proprietà della scuola, conservato nel Centro Documentazione Donegani, e da nuove acquisizioni archivistiche.

L'Associazione organizza attività dedicate agli studenti, iniziative rivolte alla cittadinanza e momenti di formazione anche per professionisti, in collaborazione con Istituzioni e altri soggetti. La scelta di coinvolgere i giovani si fonda sulla convinzione che guidarli a riconoscere e apprezzare il patrimonio storico, culturale, paesaggistico sia una forma di orientamento e di educazione alla cittadinanza.

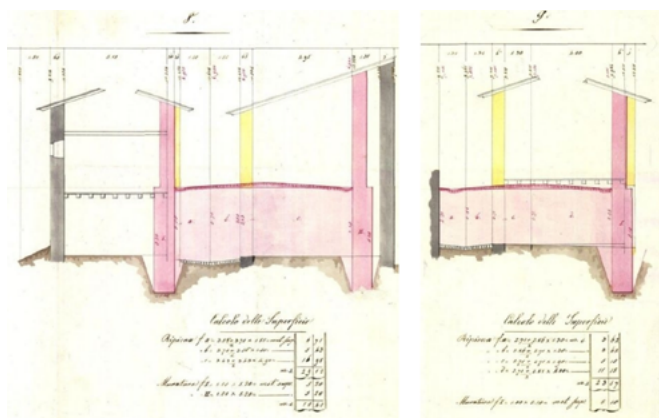
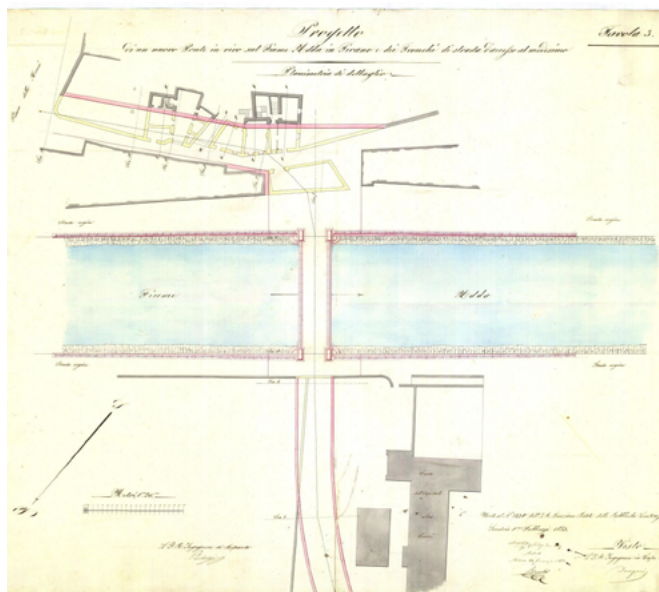
Le Linee guida per l'insegnamento dell'Educazione civica (legge 20 agosto 2019) sottolineano la necessità di educare i giovani alla tutela dei patrimoni materiali e immateriali delle comunità, con esplicito rimando agli obiettivi di Agenda 2030; un impegno fondato anche nell'art. 9 della Costituzione.

In occasione dei 200 anni dalla realizzazione della Strada dello Stelvio (1825-2025), l'IRSCD ha partecipato all'Avviso Unico di Regione Lombardia "Istituti e luoghi di cultura", con il progetto *Una strada "Regia" nella Lombardia austriaca. Da Lecco al Tirolo attraverso lo Stelvio: saperi, tecniche, consuetudini, relazioni*. Il progetto è stato finanziato dalla Regione e ha avuto l'adesione e il sostegno, a vario titolo, di diversi soggetti del territorio: Provincia di Sondrio, Società Economica Valtellinese (SEV), Collegio dei Geometri e Geometri Laureati, Ordine degli Ingegneri, Comune di Bormio, Banca Popolare di Sondrio, Comune di Tirano.

Tre scuole superiori della Provincia di Sondrio sono state coinvolte con il compito di indagare le vicende riguardanti la monumentale carrozzabile che ha collegato Milano con le aree alpine e i territori transalpini, un'opera che ben esprime il livello raggiunto dai saperi tecnici dell'epoca e che conferma l'assunto che "il costruire è cultura".

Ciascuna scuola, coerentemente con gli indirizzi di studio, ha scelto di sviluppare specifiche tematiche. Ne è derivato l'ampliamento del lavoro sulla strada dello Stelvio già realizzato nel corso di una precedente esperienza di Pcto (2019-21): studenti del Polo Liceale Città di Sondrio hanno approfondito il tema Stelvio/guerra; classi dell'IIS Alberti di Bormio si sono interessate alla geologia, alla natura, allo sport. Alcuni gruppi hanno costruito una vivace narrazione della strada, riscoprendola nelle frequentazioni, nella letteratura, nelle descrizioni delle Guide turistiche, nelle splendide immagini lasciate dagli artisti e negli scatti dei primi appassionati fotografi, con foto sui luoghi "iconici" poi riprodotte sulle cartoline.

La ricerca ha permesso di comprendere il ruolo strategico dell'area nel contesto geo-



politico tra '800 e '900, oltre che di riconoscere l'evoluzione della strada: da collegamento militare, come era stato concepito, si trasforma nell'800 in itinerario turistico d'élite, meta agognata di viaggiatori, alpinisti, botanici; nel '900 diventa icona per le nuove sfide dello sport, dal ciclismo allo sci.

L'esperienza ha certamente stimolato i giovani a considerare le trasformazioni culturali e socio-economiche determinate dall'apertura delle vie di comunicazione.

L'IIS Pinchetti di Tirano, indirizzo CAT, per naturale vocazione si è visto assegnato il compito di indagare una parte del tracciato della "Regia Strada".

Da Lecco a Bormio, la strada insiste su un contesto territoriale che è stato fortemente segnato, anche nell'assetto urbanistico, dalla rete viaria di matrice ottocentesca riconducibile all'azione progettuale dell'Ingegnere Carlo Donegani e collaboratori.

Il tratto analizzato è quello compreso da Bianzone a Valdisotto; gli studenti hanno affrontato documenti di varia tipologia (disegni di progetto, relazioni, dispacci, comunicazioni ...), basandosi in particolare sulle planimetrie conservate nel Centro Documentazione Donegani, fra cui buona parte dei Tipi della Bormio-Tirano e tavole su interventi coevi e successivi, relativi alla Sondrio-Tirano; contesto di riferimento, il progetto che l'ingegnere Carlo Donegani realizzò per il Governo asburgico a partire dal 1817. A lui era stato affidato il compito di adeguare la strada che da Sondrio conduceva a Bormio, da dove sarebbe partito il nuovo tracciato che raggiungeva il Tirolo attraverso il passo dello Stelvio, parte cruciale (insieme alla strada del Lago di Como) della "Regia Strada" di collegamento Milano-Vienna. Come evidenziano le relazioni disponibili grazie alla ricerca archivistica condotta presso l'Archivio di Stato di Milano dalla studiosa Cristina Pedrana, il percorso precedente era assolutamente inadeguato e necessitava di un intervento organico e strutturale.

I disegni mostrano la volontà di portare avanti contestualmente agli interventi sulla strada quelli di regimazione delle acque (per i torrenti che scendono dal versante, ma anche per il fiume Adda, che con il suo andamento sinuoso rendeva insicure o impraticabili alcune aree). Non poteva non esserci un significativo impatto socio-economico: la costruzione di una sede stradale di fondovalle sicura e stabile, con pendenza rego-

lare e andamento lineare, avrebbe determinato il modello di urbanizzazione dell'intera valle, con i paesi che si sviluppano lungo tutta la carrozzabile; forte l'impatto delle scelte progettuali anche per l'attraversamento degli abitati già esistenti.

L'attività di ricerca ha avuto esiti molto interessanti; gli elaborati, riprodotti su pannelli illustrativi destinati a una mostra itinerante, con possibilità di collocazione permanente in spazi dedicati, vengono proposti nell'ambito delle iniziative estive per il duecentenario a Bormio; gli elaborati sulla strada da Bianzone a Valdisotto saranno presentati alla cittadinanza a settembre, prima a Tirano, poi a Sondrio, in una "collettiva" che riunirà tutti i lavori degli studenti.

L'Istituto ricerca e studi Carlo Donegani esprime il suo apprezzamento e il suo grazie per il lavoro svolto agli studenti e ai docenti che li hanno seguiti, alle Dirigenti Scolastiche delle scuole coinvolte e a tutti quanti hanno sostenuto il progetto. Forte è la convinzione che queste esperienze costituiscano buone pratiche da poter replicare anche negli anni a venire.

NEWS | E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE



Responsabilità del consulente tecnico

di Paolo Frediani

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

La sentenza in commento si concentra sulla responsabilità civile del CTU per danni cagionati con una condotta colposa, chiarendo alcuni principi fondamentali.

Corte appello Ancona, sent. 25 ottobre 2024, n.1526

L'attività del consulente tecnico d'ufficio comporta che lo stesso debba rispondere del risarcimento danni provocato alle parti con la sua condotta colposa, non essendo invece tenuto il Ministero della Giustizia.

La responsabilità civile per fatto illecito del C.T.U. è disciplinata dall'art. 64 c.p.c., secondo cui è il predetto ausiliare del giudice che deve risarcire i danni che ha cagionato alle parti con la sua condotta colposa, mentre il Ministero della Giustizia non può rispondere di tale condotta né è garante delle obbligazioni risarcitorie di questi.

La sentenza si concentra sulla **responsabilità civile del consulente tecnico d'ufficio (CTU)** per danni cagionati con una condotta colposa, chiarendo alcuni principi fondamentali:

1. **Base normativa:** L'art. 64 del Codice di Procedura Civile viene identificato come riferimento principale per stabilire la responsabilità del CTU. Secondo questa disposizione, l'ausiliare del giudice risponde direttamente per i danni arrecati alle parti a causa di negligenza, imprudenza o imperizia.
2. **Esclusione della responsabilità del Ministero della Giustizia:** La sentenza ribadisce che il Ministero non può essere considerato responsabile né solidale con il CTU per eventuali obbligazioni risarcitorie derivanti dalla condotta di quest'ultimo.

Analisi delle implicazioni giuridiche

1. Responsabilità personale del CTU

La sentenza sottolinea che il CTU agisce in un contesto di autonomia tecnica rispetto al giudice. Questo implica che:

- il CTU è direttamente responsabile per eventuali errori o danni causati nello svolgimento delle sue funzioni;
- non vi è alcun vincolo solidale o indiretto che coinvolga il Ministero della Giustizia.

Questo principio tutela le parti processuali, garantendo che eventuali danni subiti possano essere risarciti direttamente da chi li ha causati, senza dover coinvolgere il Ministero.

2. Esclusione del Ministero dalla responsabilità

L'esclusione del Ministero appare coerente con la natura dell'attività del CTU, che, pur essendo ausiliare del giudice, esercita una funzione tecnica e non amministrativa. Pertanto, il Ministero non può essere ritenuto garante delle azioni (o omissioni) del CTU.

Tuttavia, questa posizione può sollevare alcune criticità:

- in caso di inadempimento del CTU (ad esempio, insolvenza), le parti potrebbero incontrare difficoltà nel recuperare il danno;
- la sentenza non considera esplicitamente se e in che misura il giudice possa intervenire per verificare l'adeguatezza dell'operato del CTU, limitando potenzialmente il controllo preventivo su eventuali irregolarità.

Criticità e riflessioni

1. **Difficoltà pratiche di recupero del danno:** Se il CTU è insolvente o non possiede una polizza assicurativa sufficiente, le parti potrebbero subire un danno non risarcibile. Questo evidenzia la necessità di politiche più rigorose riguardo all'assicurazione obbligatoria per i CTU.
2. **Autonomia e controllo del CTU:** Pur rispettando l'autonomia tecnica del CTU, sarebbe utile prevedere meccanismi di verifica e controllo più strutturati da parte del giudice, per limitare il rischio di condotte colpose.
3. **Tutela delle parti:** La mancanza di responsabilità del Ministero può lasciare le parti esposte in situazioni limite. Una riflessione su meccanismi di garanzia potrebbe mitigare tali rischi.

Commento motivato

La sentenza appare corretta nell'affermare la responsabilità diretta del CTU e nell'escludere un coinvolgimento del Ministero, ma lascia aperti alcuni punti critici. Per migliorare il sistema:

- **Assicurazione obbligatoria:** Rendere obbligatoria una polizza assicurativa per i CTU, con un massimale adeguato, garantirebbe maggiore tutela per le parti.
- **Formazione e vigilanza:** Rafforzare la formazione dei CTU e prevedere controlli periodici sulla qualità del loro operato potrebbe ridurre il rischio di errori.
- **Meccanismi di garanzia sussidiaria:** Valutare l'introduzione di un fondo di garanzia, finanziato con contributi dei CTU, per coprire eventuali inadempimenti potrebbe essere una soluzione bilanciata.

In conclusione, la sentenza evidenzia principi giuridici solidi, ma lascia margine per migliorare il sistema normativo e organizzativo che disciplina l'attività del CTU, al fine di garantire una maggiore sicurezza giuridica alle parti processuali.

Disboscare la giungla degli iter edilizi: da oggi il conto alla rovescia per il nuovo Testo unico costruzioni

di Mauro Salerno

Semplificazione dei permessi, riordino delle competenze di Comuni e Regioni e anche il redivivo Fascicolo del fabbricato nel testo presentato da Erica Mazzetti (Fi)

Parte il conto alla rovescia per il nuovo Testo unico delle costruzioni.

La commissione Ambiente della Camera, nella sua prima convocazione dopo le ferie estive, ha avviato l'esame del disegno di legge delega n. 2332, presentato dalla deputata di Forza Italia Erica Mazzetti (che è anche relatrice del provvedimento).

L'obiettivo inseguito è quello di «riordinare e aggiornare una normativa stratificata e frammentata», superando l'attuale Dpr 380/2001, che in quasi 25 anni di operatività, ha subito innumerevoli modifiche e innesti legislativi, senza mai riuscire a superare i due grandi problemi che affliggono le iniziative urbanistico-edilizie qualunque sia la dimensione del progetto e il suo proponente: iter labirintici e disomogeneità (eufemismo) di interpretazioni.

La delega, che comincia il suo cammino, conferisce al Governo sei mesi di tempo per adottare uno o più decreti legislativi nell'ennesimo e si spera finalmente fruttuoso tentativo di dare sistematicità alla materia. Per questo gli occhi di professionisti e imprese del settore sono puntati verso Montecitorio. Cuore del provvedimento sono i criteri direttivi fissati all'articolo 2 del Ddl, che indicano e delimitano i contenuti del futuro Testo unico.





Semplificazione e ricategorizzazione dei titoli edilizi

Uno dei pilastri della delega è la semplificazione dei titoli abilitativi, con la previsione di soli tre regimi amministrativi: permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (Scia) e attività edilizia libera. L'obiettivo è rendere proporzionato e graduato l'onere amministrativo, eliminando sovrapposizioni e zone grigie.

Accanto a questa operazione, il Ddl stabilisce la ricategorizzazione degli interventi edilizi, distinguendo tra trasformazioni del territorio, trasformazioni del patrimonio edilizio esistente, adeguamenti funzionali, opere minori e manufatti privi di rilevanza edilizia. Una griglia che sostituirà l'attuale elenco di manutenzioni ordinarie, straordinarie, ristrutturazioni e nuove costruzioni, spesso fonte di interpretazioni difformi.

Distanze e deroghe al Dm 1444/1968

Particolarmente atteso è il riordino dei criteri in materia di distanze tra fabbricati e parametri urbanistici. Il disegno di legge delega al Governo il compito di fissare i principi generali, ma apre alla possibilità per le Regioni e le Province autonome di introdurre deroghe al Dm 1444/1968, purché motivate dall'interesse pubblico e finalizzate alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente. Una novità che, se confermata, potrebbe sciogliere alcuni nodi storici del contenzioso edilizio.

Stato legittimo e accertamenti di conformità

Altro punto cruciale è il riordino della disciplina dello stato legittimo degli immobili, con la valorizzazione delle attestazioni dei tecnici abilitati (progettisti, direttori dei lavori, collaudatori) come strumenti di certificazione con valore pubblicistico. Sul versante degli accertamenti di conformità, la delega distingue tre ipotesi: violazioni formali; violazioni legate a discipline sopravvenute, escluse però le nuove costruzioni; e interventi ultimati prima della legge ponte del 1967. Una suddivisione pensata per chiarire i confini di una materia che alimenta da decenni il contenzioso amministrativo e penale sugli abusi edilizi.

Permessi in deroga, varianti e destinazioni d'uso

Il futuro Testo unico dovrà inoltre disciplinare i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per interventi di interesse pubblico, con particolare attenzione al recupero delle aree industriali dismesse e alla rigenerazione urbana. Un capitolo a parte è riservato alle varianti in corso d'opera, con l'obiettivo di uniformare le prassi regionali, e ai mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, che la delega immagina semplificati e consentiti anche in assenza di opere edilizie.

Ruolo delle Regioni e dei Comuni

La delega affronta anche il nodo delle competenze tra Stato e autonomie territoriali. Da un lato, si individuano i principi fondamentali della legislazione statale sul governo del territorio, come richiamato dall'articolo 117 della Costituzione; dall'altro, si ribadisce la necessità di valorizzare l'autonomia regolamentare e organizzativa dei Comuni, chiamati a declinare le modalità costruttive nei propri regolamenti edilizi.

Per le Regioni a statuto ordinario sono previste disposizioni di dettaglio cedevoli, applicabili solo in assenza di normativa regionale. Una scelta che mira a ridurre le incertezze interpretative, finora terreno fertile per i conflitti davanti alla Corte costituzionale.

Digitalizzazione e sportello unico

Il Ddl pone grande enfasi sulla digitalizzazione dei procedimenti edilizi. Le amministrazioni saranno tenute ad acquisire d'ufficio documenti e dati già in possesso delle Pa (principio su cui si versa inchiostro da decenni), evitando di richiederli ai cittadini. È previsto inoltre un sportello unico come punto di accesso esclusivo per la presentazione di istanze e per il rilascio dei titoli (anche questa non proprio una novità). La standardizzazione dovrebbe poi passare attraverso la Conferenza unificata, chiamata a definire modelli procedurali uniformi validi su tutto il territorio nazionale (altro tema di cui si discute senza grande successo da anni).

Fascicolo del fabbricato e consumo di suolo

Tra le novità più discusse c'è il ritorno di fiamma per l'introduzione del fascicolo del fabbricato, un archivio conoscitivo obbligatorio per tutte le costruzioni esistenti. Lo strumento, più volte evocato in passato ma mai reso operativo a livello nazionale, viene qui riproposto come cardine della sicurezza e della trasparenza del patrimonio edilizio. La delega punta anche a promuovere gli interventi di recupero e adeguamento funzionale del costruito, perseguendo l'obiettivo dell'azzeramento del consumo di suolo. Prevista anche una forma di collegamento più stretto tra demolizione e nuove costruzioni.

Stabilità e qualità progettuale delle costruzioni

Ampio spazio è dedicato al riordino delle norme sulla resistenza e stabilità degli edifici, con aggiornamenti su norme tecniche, zonazione sismica e classi di rischio. La delega individua anche i soggetti del processo costruttivo, chiarendone ruoli e responsabilità e collegandoli a specifiche forme di copertura assicurativa.

Non mancano criteri per promuovere la sostenibilità ambientale, dall'efficientamento energetico e idrico al benessere acustico, fino alla gestione dei rifiuti da costruzione e demolizione. Previste anche disposizioni volte a garantire la qualità e la centralità della progettazione edilizia.

L'iter parlamentare e i prossimi passi

Il Ddl è ora all'esame della Commissione Ambiente della Camera in sede referente.

Una volta approvata la legge delega, sarà il Governo a scrivere i decreti legislativi attuativi, previa intesa con la Conferenza unificata e parere del Consiglio di Stato.

Le Camere avranno 45 giorni per esprimersi sugli schemi di decreto.

Dopo il Codice appalti, il nuovo Testo unico delle costruzioni, che prenderà forma con decreto legislativo, rappresenta una delle riforme più ambiziose della legislatura perché capace di generare effetti diretti su un mercato presidiato da decine di migliaia di imprese e professionisti oltre che sugli uffici della Pa e milioni di proprietari di immobili.

Testo unico edilizia, arriva la proposta del Mit: così gli standard da prevedere nei Lep

di Massimo Frontera

Il ministero delle Infrastrutture ha definito una bozza di Ddl delega (mentre la Camera sta già discutendo il testo Mazzetti) a valle delle consultazioni avviate a febbraio

Semplificazione delle procedure per trasformare l'edificio e il contesto urbanistico, ridefinizione dello stato legittimo dell'immobile, ricorso all'auto certificazione, l'auto asseverazione e al silenzio assenso nelle procedure sui titoli edilizi (dalla Cila al Permesso di costruire), data certa per definire le domande di sanatoria pendenti (relative a tutti e tre i condoni), indicazione dettagliata dei "Livelli essenziali delle prestazioni" in materia di edilizia e costruzioni, declaratoria di tutti gli interventi edilizi con corrispondente titolo richiesto.

Sono alcuni dei principi indicati nell'ultima bozza di "disegno di legge delega al governo per il riordino e la semplificazione della disciplina in materia di edilizia e costruzioni" cui ha lavorato il Mit e nel quale si riconoscono molti temi già anticipati nel decreto legge cosiddetto Salva casa. Il documento tira le somme del lavoro avviato dal Mit a febbraio, coinvolgendo vari portatori di interesse che compongono la filiera delle costruzioni. Una volta definito e ufficializzato, il testo del governo dovrebbe aggiungersi al lavoro già iniziato dalla Commissione Lavori pubblici della Camera, che sta esaminando due testi sulla materia (a firma Mazzetti e Santillo).

Rispetto a quelle proposte, il testo del governo concede più tempo per l'attuazione della delega: 18 mesi (contro i sei mesi del testo Mazzetti e i 10 mesi del testo Santillo). Ma, rispetto ai testi già noti, il Ddl delega del Mit mette soprattutto l'accento sui Lep previsti dalla Costituzione, cui è dedicato uno dei 10 capitoli che vengono dettagliati nella bozza.



Gli altri capitoli riguardano: competenza Stato Regioni, stato legittimo, categorie intervento edilizio, titoli abilitativi, procedure, illeciti e forme di sanatoria, specifici criteri di delega, rigenerazione urbana e costruzioni.

Livelli essenziali di prestazione

Tra i Lep si prevede «un unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni, le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso e di raccordo con le altre amministrazioni interessate». Prevista anche l'individuazione di «standard inderogabili relativi all'attestazione dello stato legittimo dell'immobile e dell'unità immobiliare». Si parla inoltre di «criteri omogenei per l'individuazione di contributi e oneri» in relazione ai titoli abilitativi. Tra i Lep saranno indicati anche «gli interventi edilizi di modesta entità che non determinano una significativa trasformazione edilizia, in assenza di titolo abilitativo ovvero di comunicazione». Nei Lep entrano anche le definizioni degli interventi sul cambio di destinazione d'uso, l'indicazione degli standard tecnici di risparmio energetico e sicurezza, gli standard tipologici di violazioni edilizie e di difformità in corso d'opera consentite. Ancora: i Lep dovranno includere «standard procedurali inderogabili per il conseguimento dei titoli abilitativi in sanatoria, assicurando in ogni caso la conformità degli interventi realizzati alla disciplina urbanistica e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia nonché delle modalità di attestazione degli scostamenti dalle misure progettuali previste nel titolo abilitativo edilizio, eseguiti in corso d'opera, consentiti». Infine, tra i livelli essenziali delle prestazioni, ci dovranno essere anche gli standard edilizi inderogabili su barriere architettoniche e costruzioni in zone sismiche.

Stato legittimo dell'immobile

In tema di Stato legittimo, il Ddl delega del Mit, prevede la «revisione, riordino e semplificazione della disciplina inerente all'attestazione dello stato legittimo dell'immobile e della singola unità immobiliare, attraverso l'individuazione dei criteri, delle procedure, dei titoli abilitativi e dell'ulteriore documentazione che ne consentono la dimostrazione, in coerenza con le esigenze di tutela dell'affidamento del legittimo proprietario o dell'avente titolo sulla base del titolo abilitativo, anche formatosi per silenzio-assenso, più recente».

Sanatorie edilizie

Grande attenzione viene dedicata alla sanatoria di varie irregolarità edilizie. Sul tema, la delega affida al governo un lavoro di «razionalizzazione, riordino e revisione della disciplina relativa agli interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo abilitativo ovvero in difformità dal titolo abilitativo rilasciato o comunque formato, attraverso la chiara definizione, secondo criteri di proporzionalità e gradualità, delle diverse situazioni di difformità edilizia in funzione della tipologia di violazione». Si prevede una classificazione a livello nazionale «delle tipologie di difformità dal titolo abilitativo edilizio, inclusa la disciplina delle tolleranze edilizie, al fine di individuare standard univoci di inquadramento delle situazioni di patologia astrattamente rilevabili in via di fatto nell'ambito delle predette categorie di difformità». La classificazione implica una definizione di «ciascuna tipologia di difformità edilizia, con l'intento di prevenire incertezze interpre-

tative nell'applicazione delle relative definizioni anche attraverso la fissazione di soglie, quantitative e qualitative oggettivamente misurabili, di scostamento delle situazioni di patologia astrattamente rilevabili in via di fatto dai titoli posseduti». Una volta inquadrata la casistica delle infrazioni si procederà a «semplificare e razionalizzare i procedimenti amministrativi finalizzati al rilascio o alla formazione dei titoli in sanatoria (...), anche mediante il superamento o la ridefinizione del principio di doppia conformità». Percorsi facilitati dovranno essere dedicati ad abusi ante 1967. In tema di sanatoria il Ddl delega si preoccupa anche delle lottizzazioni abusive, chiedendo di «regolare le procedure di lottizzazione, garantendo il contraddittorio con l'interessato e modulando secondo criteri di proporzionalità il relativo regime sanzionatorio».

Cambio d'uso

Attenzione anche al tema della mutazione di destinazione d'uso, di cui si chiede il «riordino e semplificazione», introducendo, tra le altre cose, il principio «dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee nell'ambito del tessuto urbanizzato». Ben presente anche il tema della rigenerazione urbana, per favorire la quale, si pensa a ridefinire i criteri alla base della determinazione del contributo straordinario.

Semplificazioni

L'ampio capitolo delle semplificazioni include, tra le altre cose, la «previsione di un regime giuridico differenziato relativo all'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e agli interventi comunque da realizzarsi su aree del demanio statale». Semplificazione invocata, infine, anche per l'attuale disciplina di agibilità.

Rigenerazione urbana

Per favorire la rigenerazione si prevedono «soglie derogatorie rispetto ai limiti di altezza, distanza e densità degli edifici stabiliti in via ordinaria, ferme restando le distanze minime previste dal Codice civile e le disposizioni in materia di tutela degli edifici di valore storico, artistico e culturale». Alle regioni si dà la possibilità di riconoscere «premierità consistenti in incrementi volumetrici e di capacità edificatoria connessi alla demolizione delle opere incongrue, all'eliminazione degli elementi di degrado, alla realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale». Ammesse anche «semplificazioni finalizzate ad agevolare i mutamenti di destinazione d'uso coesenziali agli obiettivi del recupero edilizio e della rigenerazione urbana» e rideterminazione degli oneri di urbanizzazione.

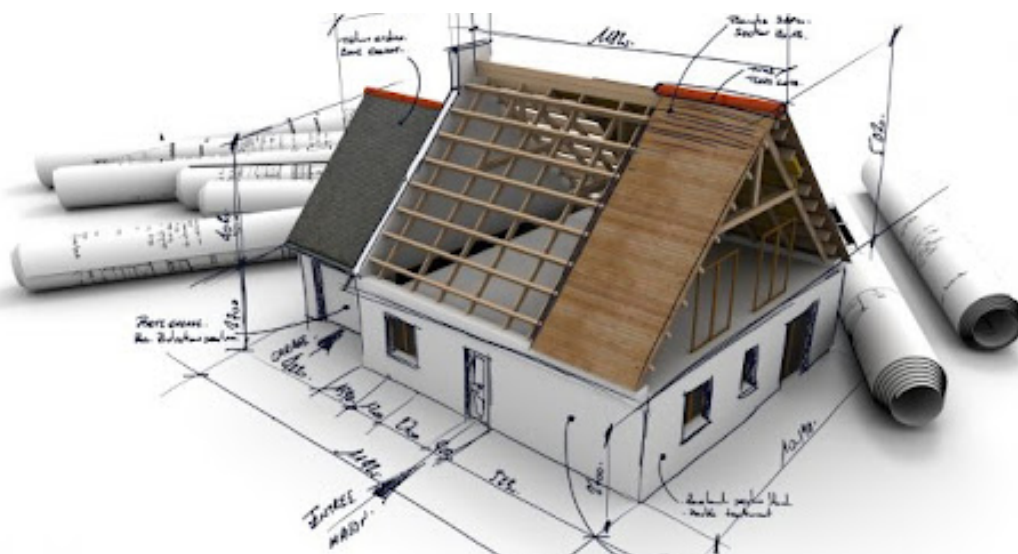
Testo unico edilizia, sulla rigenerazione regole chiare guardando al caso Milano

di Giuseppe Latour

Diversi passaggi del ddl delega del Mit riscrivono la definizione dei lavori in chiave urbanistica

Anche la rigenerazione urbana entra nel Ddl delega di riforma del Testo unico edilizia. Se il cuore della proposta sarà dedicato al tema dell'edilizia privata e a questioni come i titoli abilitativi, le procedure di autorizzazione e gli sportelli unici, alcuni passaggi molto significativi guarderanno a quello che sta accadendo in questi mesi nel capoluogo lombardo. Con un'avvertenza: non si tratterà di interventi che andranno a sanare il passato, come era accaduto per il Ddl Salva Milano, ma che proveranno almeno a chiarire per il futuro alcune procedure dubbie, finite al centro dei rilievi della Procura.

La delega, allora, nel classificare i diversi lavori sulla base del loro impatto, punta a «operare una chiara distinzione» tra diverse tipologie di opere. Da un lato, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, «ivi inclusi gli interventi di sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportano anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale». In questi casi si parla essenzialmente di nuove costruzioni. Dall'altro, gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, anche di natura ricostruttiva, «con particolare riferimento – spiega il Ddl – ad attività di demolizione e ricostruzione di immobili esistenti comportanti sostituzione edilizia, differenziati in base all'impatto prodotto sul territorio, in conseguenza delle modifiche apportate all'organismo edilizio precedente, con particolare riguardo alle modifiche della sagoma, dei prospetti, del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'e-



edificio preesistente, nonché degli incrementi di volumetria e del mutamento di destinazione d'uso». In casi del genere, invece, si parla di ristrutturazione edilizia pesante. Scendendo ancora più in basso, in termini di impatto sul territorio, saranno definiti gli interventi di semplice manutenzione e di ristrutturazione leggera.

Al di là dei tecnicismi, la chiarezza delle definizioni sarà decisiva per capire come incasellare le diverse operazioni edilizia, attribuendo a ciascuna il titolo corretto, senza ambiguità. A questo proposito, va ricordato che uno degli snodi della vicenda di Milano è proprio la classificazione di operazioni dal grande impatto sul territorio come semplici ristrutturazioni. Scelte rese possibili da una grande confusione di normativa e giurisprudenza, sulla quale ora il nuovo Testo unico proverà a fare chiarezza, dando finalmente ad amministrazioni e funzionari strumenti semplici da utilizzare. E mettendo al centro anche il tema della rigenerazione urbana: non a caso, questa definizione ricorre nel testo in diversi passaggi.



Sanatoria facile per gli abusi edilizi con più di 60 anni

di Giuseppe Latour

Prime anticipazioni della riforma del Testo unico allo studio del Mit: il 1° settembre del 1967 diventa la data spartiacque per le irregolarità. Ampio utilizzo del silenzio assenso e delle asseverazioni per ridurre i tempi

Anno zero dell'edilizia privata fissato al 1° settembre del 1967. Con la possibilità di regolarizzare in modo rapido gli abusi realizzati prima di quella data. È solo una delle novità contenute nella bozza di disegno di legge delega di riforma del Testo unico dell'edilizia, allo studio del ministero delle Infrastrutture in queste settimane, che approderà nelle prossime settimane in Consiglio dei ministri.

La proposta (che è solo il primo passo di un percorso ancora lungo) è allo studio da diversi mesi: è stata preceduta da una consultazione pubblica ed è stata anticipata a giugno, nel corso di un incontro del Tavolo casa, proprio dal ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini. Ora il testo sta finalmente assumendo dei connotati più precisi. La riforma avrà, stando alle bozze in fase di definizione, una portata molto ampia e toccherà anche materie limitrofe all'edilizia privata, come quella della rigenerazione urbana e dei procedimenti amministrativi da adottare per le operazioni di demolizione con ricostruzione.

Il pezzo forte, però, sarà legato proprio alla revisione del D.P.R. 380/2001, che è la normativa chiave in materia di edilizia. Una normativa oggetto, negli anni, di molteplici interventi di correzione e rammendo, sulla quale da tempo imprese e professionisti chiedono una riforma organica. Così, il Ddl va a elencare tutti i pilastri di questa prossima riforma.



Una parte decisiva dell'intervento, affidato a un successivo decreto delegato, sarà dedicata al riordino dei titoli edilizi, semplificando i diversi regimi amministrativi e facendo ricorso ad autocertificazioni, asseverazioni di professionisti e meccanismi di silenzio assenso. In questo quadro saranno individuate le categorie di intervento edilizio soggette a comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), a segnalazione certificata di inizio di attività (Scia), «anche in alternativa al permesso di costruire, ovvero al rilascio di un permesso di costruire».

Per ciascun titolo saranno definite a monte «le condizioni e i termini per il rilascio, promuovendo la certezza dei tempi di conclusione di ciascun procedimento». Fuori da questo perimetro, sarà aggiornato il regime dell'edilizia libera, per il quale non servono permessi o comunicazioni. Tutte le categorie di interventi edilizi privi di significativa rilevanza edilizia e urbanistica rientreranno in questo elenco.

Poi si guarderà alle procedure in ambito edilizio. Viene affermato il diritto di tutti i cittadini di non essere destinatari di richieste di documenti, informazioni e dati già in possesso della pubblica amministrazione «ai fini del rilascio dei titoli edilizi». Per i cittadini dovrà esserci sempre uno sportello unico per tutte le domande legate ai titoli edilizi. Saranno migliorati i meccanismi di coordinamento tra diverse amministrazioni in fase di rilascio dei titoli. E saranno ridotti i tempi per il rilascio dei titoli, «anche mediante la valorizzazione del meccanismo del silenzio-assenso o del silenzio-devolutivo in caso di inerzia dell'amministrazione competente». In questa seconda ipotesi di silenzio, la competenza in caso di inerzia viene trasferita a un'amministrazione differente.

Sul fronte della digitalizzazione, si punterà sull'interoperabilità delle banche dati in possesso delle pubbliche amministrazioni, «anche funzionali all'istituzione e progressiva attuazione di un'anagrafe e di un fascicolo digitale delle costruzioni». In questo modo sarà più semplice conoscere la storia di un immobile e i diversi interventi di ristrutturazione che lo hanno riguardato nel corso degli anni.

Un ampio capitolo viene, poi, dedicato alle sanatorie, con la prosecuzione logica dell'operazione avviata con il Salva casa nel 2024. Tra i molti punti, ne risaltano due. Si cercherà di «definire in maniera chiara ed esaustiva ciascuna tipologia di difformità edilizia, con l'intento di prevenire incertezze interpretative nell'applicazione delle relative definizioni»: sembra una risposta ai problemi che il Salva casa ha incontrato nell'applicazione concreta sul territorio, a causa delle diverse interpretazioni delle Regioni.

Soprattutto, però, si punta al «superamento o alla ridefinizione del principio di doppia conformità, favorendo la regolarizzazione degli abusi realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 765 del 6 agosto 1967». La doppia conformità è il principio che prevede, per ottenere una sanatoria, il rispetto delle regole edilizie e urbanistiche sia del tempo di realizzazione dell'opera che di quello di presentazione della domanda. Si tratta di un principio già ridefinito, in alcune situazioni, dal Salva casa. Sarà ulteriormente ritoccato. Accanto a questo, il 1° settembre del 1967 (l'entrata in vigore della legge 765/1967) potrebbe diventare lo spartiacque per sanare più facilmente abusi all'interno degli immobili. Già molte norme, ad esempio in materia di commerciabilità degli immobili, guardano a quella data, che ora potrebbe diventare l'anno zero a partire dal quale molte opere saranno regolarizzabili secondo una procedura semplificata.

Lavori in casa, bonus ancora al 50% e 36% per il 2026

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente

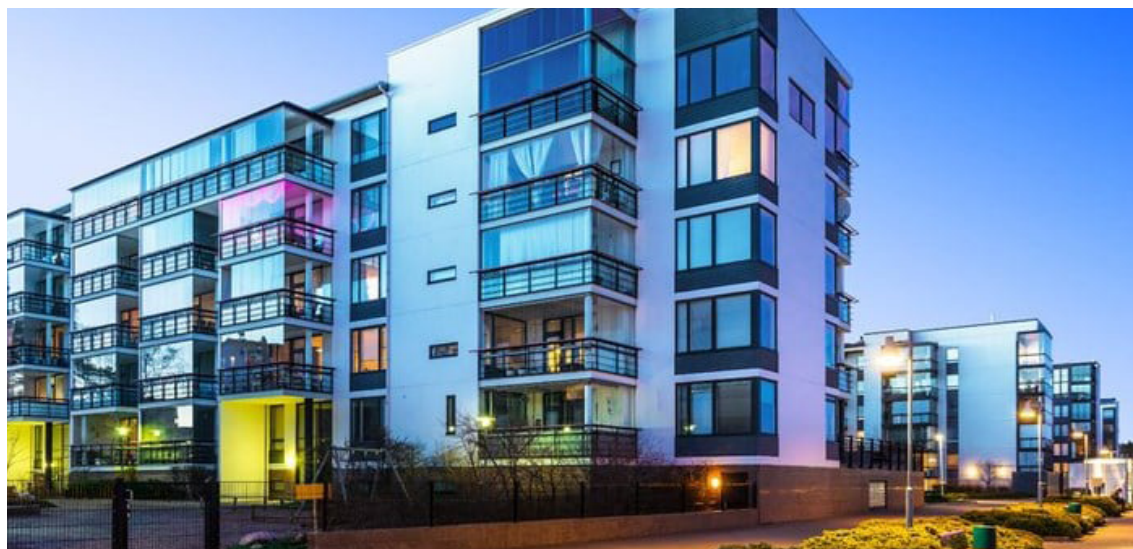
Il ministro dell'Economia Giorgetti: proroga selettiva per il bonus del 50% su prima casa. Bonus ancora al 36 per cento per dieci milioni di seconde case

Ancora un anno per lo sconto unico al 50% per le prime case e al 36% per le seconde. È questa l'intenzione che sta maturando sui tavoli del Governo e che verrà tradotta nel testo del disegno di legge di Bilancio, atteso in Consiglio dei ministri. Una proroga secca per il 2026, quindi, che andrà a confermare l'assetto attuale, basato su paletti che privilegiano i proprietari di prime case. Saranno, così, sterilizzati i tagli già programmati per il prossimo anno: niente abbattimento al 36 e al 30% per i bonus.

La selettività

A scatenare molti quesiti sulle novità in arrivo sono state le indicazioni del ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti nel corso dell'audizione alle commissioni Bilancio di Camera e Senato sul Documento programmatico di finanza pubblica. In quella sede Giorgetti ha parlato dell'intenzione di «prorogare le detrazioni del 50% in modo selettivo, sulla prima casa in modo particolare». Parole che hanno fatto pensare alla possibile introduzione di nuovi paletti rispetto a quelli attualmente in vigore, per rendere ancora più restrittivo il sistema delle agevolazioni per gli interventi in casa.

In realtà, invece, il lavoro di queste ore destinato a prendere forma nel Ddl di Bilancio sta puntando a confermare anche nel 2026 l'assetto attuale, che prevede due requisiti: avere l'abitazione principale, e quindi la residenza, nell'immobile ristrutturato ed essere proprietari o titolari di un altro diritto reale su quello stesso immobile. Chi rispetta



questi due paletti può accedere al livello più alto di sconti, che è il 50%. Chi, invece, fa lavori senza avere queste caratteristiche deve accontentarsi del 36%.

Per il 2026, in assenza di una proroga, sarebbe scattato il taglio delle due aliquote, rispettivamente al 36 e al 30%. Una sforbiciata durissima, soprattutto se consideriamo che alcuni dei lavori agevolati con questi sconti fino a un anno fa viaggiavano con detrazioni anche superiori al 65%: il colpo per il mercato dell'edilizia, con una forte spinta per il nero, sarebbe stato durissimo.

L'assetto attuale

L'obiettivo del ministero dell'Economia, allora, è portare avanti il sistema per un altro anno, esattamente con l'assetto attuale. In questo sconto unico ricadono soprattutto due agevolazioni: lo sconto base per le ristrutturazioni, utilizzato per operazioni popolarissime come il rifacimento di impianti, lo spostamento di tramezzi o la posa di pavimenti, e l'ecobonus per l'efficienza energetica, tipico di interventi come la sostituzione di infissi o l'installazione di pompe di calore o di sistemi ibridi per gli impianti di riscaldamento. Per entrambi questi bonus ci sarà la stessa aliquota, senza premialità particolari per lavori considerati più meritevoli di altri. L'efficienza energetica, in sostanza, sarà agevolata come un qualsiasi lavoro di muratura.

I costi

Questo prolungamento, comunque, sarà piuttosto costoso, in un contesto nel quale le risorse scarseggiano. Il passaggio dal bonus al 36%, finanziato a regime, all'assetto attuale (50% per le prime case e 36% per le seconde) per il solo sconto base per le ristrutturazioni pesa poco più di un miliardo. Altro mezzo miliardo andrebbe speso, invece, per portare anche l'ecobonus al 50 per cento. Il totale fa, quindi, circa 1,5 miliardi. Ai quali (si veda l'altro articolo in pagina) andrebbero aggiunte anche le risorse necessarie per le altre agevolazioni in scadenza a fine anno.

La platea interessata

Viste le premesse della vigilia, comunque, tirano un sospiro di sollievo anche i proprietari di seconde case. Sono proprio questi immobili, infatti, quelli per i quali il taglio dal 36 al 30% appariva più probabile, visto che il responsabile del Mef ha esplicitamente detto di volete tutelare le abitazioni principali. Secondo le ultime statistiche del dipartimento Finanze e dell'agenzia delle Entrate, attualmente le abitazioni residenziali locate sono circa 3,6 milioni, quelle concesse in uso gratuito sono poco meno di 800mila e, infine, quelle lasciate a disposizione del loro proprietario, senza utilizzi particolari, sono 5,7 milioni. Il totale delle seconde case è, quindi, di poco superiore a 10 milioni, su un patrimonio di 32,7 milioni di immobili. Per tutte queste non scatterà la riduzione al 30%.

Sismabonus, anche prima del 2020 l'allegato B tardivo non blocca l'aiuto

di Giorgio Gavelli

Il documento può essere presentato dopo la Scia, purché prima dei lavori

La mancata contestualità tra la presentazione della Scia e il deposito in Comune dell'asseverazione della classe di rischio dell'edificio (allegato B) – comunque avvenuto anteriormente all'inizio dei lavori – non comporta il recupero del beneficio, anche se il ritardo si è verificato prima del 16 gennaio 2020, data di entrata in vigore del Dm 24/2020 che ha modificato il Dm 58/2017. È questa l'interessante decisione 240/02/2025 della Cgt Parma (presidente Scati, relatore Pavignani), in quanto la fattispecie sembra essere abbastanza frequente.

Nel 2019 una coppia acquistava un immobile su cui il precedente proprietario aveva già presentato (ad ottobre 2018) una Scia per l'esecuzione di un intervento rientrante nell'agevolazione sismabonus (nel caso di specie, le spese erano detraibili all'80% in cinque anni, nel limite di 96mila euro complessivi, ai sensi dell'articolo 16, comma 1-quater, del DL 63/2013). L'asseverazione della classe di rischio dell'edificio (attuale e potenziale) era stata depositata in Comune dal progettista dell'intervento (per conto dei nuovi proprietari) il 3 aprile 2019.

L'agenzia delle Entrate ha disconosciuto il "sismabonus maggiorato" di cui al DL 63/2013, sostituendolo con il meno vantaggioso bonus casa (articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir), applicando la detrazione del 50% in dieci anni ed iscrivendo a ruolo la differenza. Secondo l'ufficio, infatti, il testo all'epoca vigente (il comma 3 dell'articolo 3 del Dm 58/2017) prevedeva che tale asseverazione fosse presentata «come allegato» alla Scia, condizione non avveratasi nel caso di specie.



Nell'impugnare la cartella, i ricorrenti hanno sottolineato che il testo vigente all'epoca del Dm 58/2017 non era conforme alle procedure disciplinate dalla legge regionale dell'Emilia-Romagna (come avveniva anche in altre Regioni), al punto che l'articolo 3 del Dm 58/2017 era stato modificato (dal Dm 24/2020) con la previsione che «conforme alle disposizioni regionali» il deposito dell'asseverazione del rischio sismico deve avvenire (in allegato alla Scia o al permesso di costruire) «tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori».

In linea con altre decisioni di merito (Cgt Forlì 107/02/2024 e 136/01/2024; Cgt Pesaro 166/01/2024) la Corte parmense nega che il termine «allegato» utilizzato dal legislatore intenda per forza indicare una contestualità di deposito: ciò impedirebbe, di fatto, l'agevolazione in tutti i casi in cui gli organi dell'amministrazione deputati a ricevere la Scia e l'asseverazione tecnica sono distinti. Tanto più che la procedura è stata ritenuta corretta a livello urbanistico dai competenti organi ed il Dm 58/2017 è un provvedimento del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e non ha natura tributaria.

Peraltro, nel caso in esame la presentazione dell'asseverazione in data anteriore all'inizio dei lavori (anche in chiave anti-abuso) era garantita dal fatto che la Scia era sospesa sino all'ottenimento dell'autorizzazione sismica, che non viene rilasciata senza la prescritta asseverazione.

Non si tratta, pertanto, di applicare una interpretazione estensiva o analogica, ma di interpretare la norma nell'unico modo che la rende, di fatto, praticabile. Tanto è vero che il testo dell'articolo 3 è stato modificato (come cita il preambolo del Dm 24/2020) «per adeguarlo alle intervenute disposizioni regionali in materia edilizia», lasciando intendere come non fosse già compatibile con le procedure urbanistiche in vigore.

Cantieri, nuove tecnologie per prevenire gli incidenti

di Cristina Casadei

Ai, robot, IoT nei progetti del bando Bit di Inail e Artes 4.0 per evitare cadute e scontri

Robotica, intelligenza artificiale, big data e sensoristica IoT sono tra le tecnologie più efficaci per prevenire gli incidenti sul lavoro, soprattutto nei cantieri dove si concentra una parte consistente degli eventi più gravi. Inail e Artes 4.0 hanno presentato a Roma i tre progetti che hanno vinto il Bando Bit (Bando Innovazione Tecnologica).

A dispetto dei titoli difficili da decifrare promettono semplicemente di prevenire quella parte degli incidenti più frequenti nei cantieri e cioè le cadute dall'alto e gli scontri con veicoli in movimento che sono due delle più rilevanti cause di morte o invalidità grave. Così VLAB (Timelapse Lab) ha sviluppato un sistema di monitoraggio Ai e big data che rileva in tempo reale il mancato utilizzo di imbracature in cantiere, riducendo il rischio di cadute, A.M.E. - Advanced Microwave Engineering, ha ideato una piattaforma di proximity safety con sensori IoT per prevenire collisioni uomo-macchina e anomalie nei percorsi dei veicoli, mentre UBIQUICOM e Smart Track hanno creato dei sistemi intelligenti per proteggere i lavoratori negli spazi condivisi da pedoni e mezzi di movimentazione. Tre storie diverse con il comune obiettivo di prevenire gli incidenti, un tema sempre molto critico, come dicono i numeri stessi ricordati ieri.

Nel 2024 in Italia si sono registrate nel complesso 592.882 denunce di infortunio sul lavoro, di cui 1.202 con decessi. Quasi il 90% degli incidenti si concentra nel settore Industria e Servizi, con un quarto dei casi nel comparto manifatturiero e un'incidenza particolarmente alta tra costruzioni, sanità e trasporti.

«La missione dell'Inail è quella di promuovere una cultura della sicurezza che vada ol-



tre il semplice rispetto delle regole, per puntare alla prevenzione come valore sociale condiviso e investimento strategico per le imprese - spiega il presidente dell'istituto Fabrizio D'Ascenzo -. In questo percorso, la tecnologia può rappresentare un alleato straordinario e sistemi basati su intelligenza artificiale, sensoristica e analisi dei dati possono tradursi in strumenti concreti di tutela capaci di ridurre drasticamente i rischi nei luoghi di lavoro e prevenire gli infortuni. La collaborazione con Artes 4.0 dimostra che il futuro della sicurezza passa dall'investimento in innovazione». La partnership tra Inail e Artes 4.0 e lo sviluppo di progetti concreti basati sull'uso di tecnologie avanzate ha l'obiettivo di creare un circolo virtuoso che consenta di offrire strumenti di tutela quotidiana per i lavoratori.

«La prevenzione è il terreno su cui si gioca il futuro del lavoro sicuro - dice Paolo Dario, direttore scientifico di Artes 4.0 -. I numeri ci dicono che non basta applicare le norme: serve un cambio di passo. Con il Bando BIT abbiamo dimostrato che mettere insieme ricerca, imprese e istituzioni può generare soluzioni concrete, capaci di agire sulle cause principali degli infortuni mortali, come le cadute e le collisioni. L'innovazione non è un concetto astratto: è una cintura di sicurezza invisibile che lavora ogni giorno per salvare vite».

Sicurezza in cantiere, la caduta dall'alto è la causa principale degli incidenti mortali

di Massimo Frontera

Uno studio dell'Inail analizza le dinamiche degli infortuni sul lavoro. Nelle costruzioni rischiano di più i muratori anziani

Muratore, di età tra 55 e 64 anni, con contratto a tempo determinato o indeterminato, che sta eseguendo un lavoro in altezza (edificio, scala, punteggio) e che compie un'azione estemporanea. Statisticamente è questo l'identikit della vittima più frequente di infortuni mortali in edilizia. Emerge da un corposo e approfondito studio appena pubblicato dall'Inail: il "Rapporto Inail-Regioni sulle cause degli infortuni mortali e gravi", a cura del Dipartimento di medicina, epidemiologia, igiene del lavoro e ambientale. Lo studio, firmato da vari autori, ha messo sotto la lente i 2.379 incidenti mortali registrati tra il 2013 e il 2022 dal sistema di sorveglianza Infor.Mo.

Sebbene le morti sul lavoro siano occorse in 17 attività lavorative (individuate attraverso il codice Ateco), il maggior numero continua a interessare due settori: l'agricoltura (con anche silvicoltura e pesca), che occupa il primo posto con 712 vittime (29,9% del totale) e, appunto, le costruzioni, al secondo posto in classifica con 628 morti (26,4%). L'evidente criticità di questi due comparti ha spinto gli autori a dedicargli due approfondimenti. Dallo studio dei dati emerge che sui 628 decessi complessivi nelle costruzioni, il 54,4% riguarda lavoratori con contratto a tempo determinato o indeterminato, il 19,4% lavoratori autonomi con o senza dipendenti mentre l'11,5% interessa lavoratori irregolari. Lo studio specifica che «circa l'80% dei lavoratori irregolari deceduti svolgevano di fatto essenzialmente tre mansioni: muratori, pontatori/ponteggiatori e artigiani addetti alle rifiniture delle costruzioni, alla pitturazione».

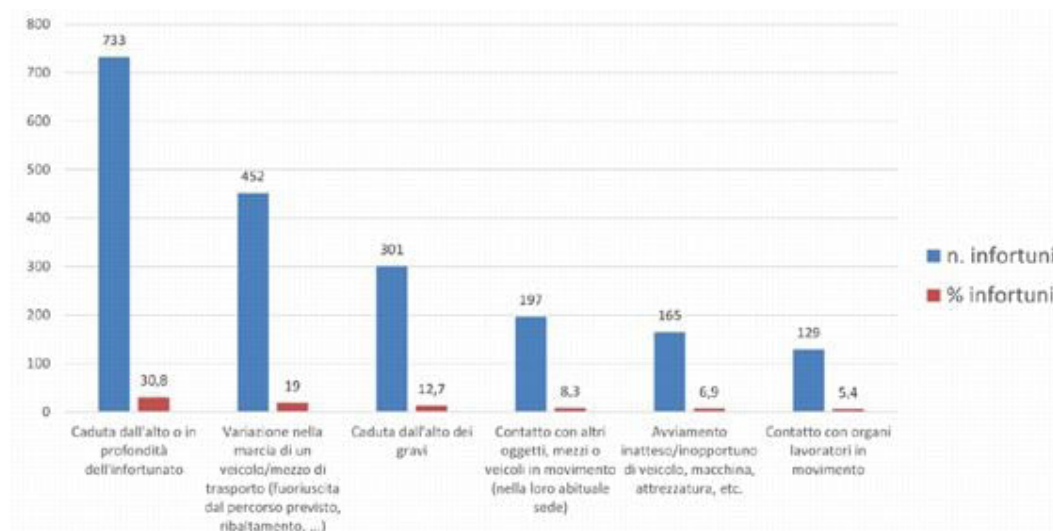


Inoltre «negli artigiani addetti alle rifiniture gli irregolari sono superiori al dato medio (+70%), così come nei muratori (+38%)».

Principali incidenti per gli infortuni mortali (2013-2022)

Fonte: Inail - Dipartimento di medicina, epidemiologia, igiene del lavoro e ambientale.

Elaborazione su database Informo



Quanto alle modalità dell'infortunio, la caduta dall'alto ha una assoluta preminenza, visto che riguarda «oltre i tre quarti degli eventi mortali registrati». Non solo: «le cadute dall'alto caratterizzano strettamente il comparto delle costruzioni, essendo quasi tre volte il dato registrato nello stesso periodo (2013-2022) per gli infortuni mortali avvenuti in tutti i restanti settori lavorativi (21,0%)».

Agente materiale dell'incidente - Caduta dall'alto o in profondità del lavoratore (2013-2022)

Fonte: Inail - Dipartimento di medicina, epidemiologia, igiene del lavoro e ambientale.

Elaborazione su database Informo

Da dove si cade	N.	%
Attrezzature per il lavoro in quota	238	32,5
Tetti, coperture	190	25,9
Altre parti in quota di edifici (balconi, solai, ecc.)	108	14,7
Altro agente materiale (N < 5%)	197	26,9
Totale	733	100,0

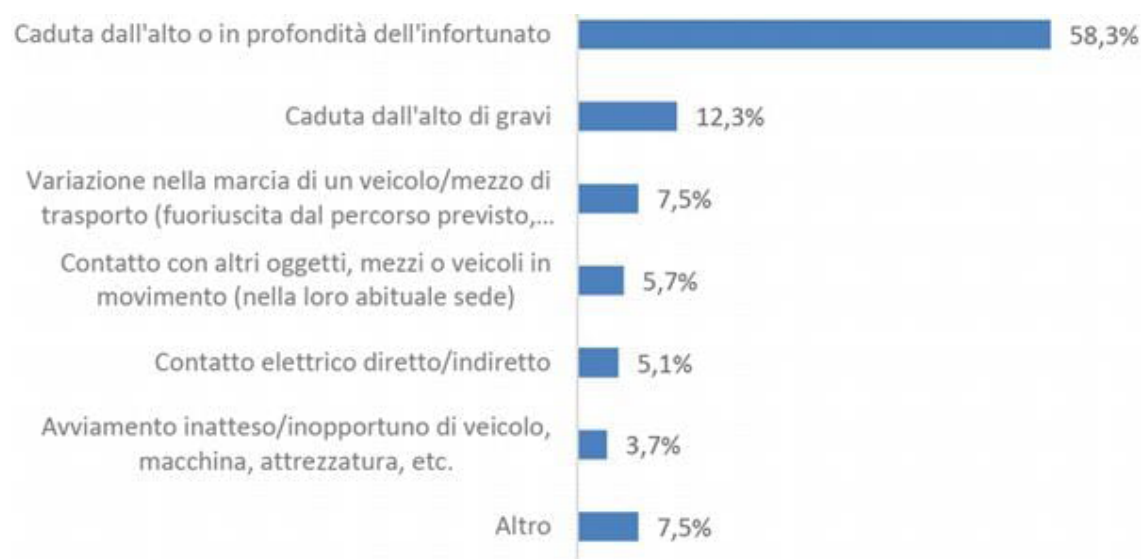
Le cadute dall'alto del lavoratore avvengono principalmente da attrezzature per lavoro in quota (39,9%, spesso ponteggi, scale portatili, trabattelli) oppure da tetti o copertu-

re (30,6%, ad esempio durante attività di manutenzione o rifacimento strutture). Nel caso delle cadute dall'alto di oggetti che colpiscono gli operatori, «gli agenti materiali più coinvolti sono le macchine di sollevamento e trasporto materiali (18,2%), gli scavi (16,9%, durante attività all'interno degli stessi), i muri e pareti (14,3%) intesi come l'elemento da cui si stacca il grave che va a colpire il lavoratore provocandogli un danno». Tra i muratori le cadute dall'alto dei gravi sono di un terzo superiori al dato medio (16,3% vs 12,3%) mentre i colpi di calore e di fatica sono circa il 90% più alti (2,7% vs 1,4%) che per il totale registrato. Nei Pontatori e ponteggiatori le cadute dall'alto di gravi e il contatto con oggetti, mezzi o veicoli in movimento sono superiori di oltre 1/3 (17% vs 12,3% e 8% vs 5,7%). Inoltre, «gli artigiani ed operai specializzati addetti alle rifiniture delle costruzioni, alla pitturazione ed alla pulizia degli esterni degli edifici sono più esposti alle cadute dall'alto che oltre ad essere la prima modalità di incidente in questa categoria risulta essere superiore in questa professione di oltre i 3/4 (83,1% vs 58,3%) rispetto a tutte le professioni».

Incidenti nel settore Costruzioni, infortuni mortali (2013-2022)

Fonte: Inail - Dipartimento di medicina, epidemiologia, igiene del lavoro e ambientale.

Elaborazione su database Informo



Il cantiere più pericoloso è quello in cui si svolgono «attività di demolizione ma anche di installazione di parti di impianti all'interno di muri e pareti». Le macchine di cui si perde il controllo sono essenzialmente quelle di movimentazione terra (44,7%), i mezzi di sollevamento e trasporto (25,5%) e veicoli, come furgoni, in particolare in cantieri in presenza di traffico. Come si diceva, il muratore è la professione più coinvolta: si tratta principalmente di «muratori in pietra, mattoni, refrattari, in cemento armato» (30,8%), seguono i «pontatori, altri artigiani ed operai addetti all'edilizia» (14,7%) e gli «artigiani e operai specializzati addetti alle rifiniture delle costruzioni (13,9%)». Tra le vittime c'è anche una piccola quota di imprenditori (3,7%) che lo studio individua in «essenzialmente lavoratori autonomi».

Infortuni mortali nelle Costruzioni per professione (2013-2022)

Fonte: Inail - Dipartimento di medicina, epidemiologia, igiene del lavoro e ambientale.

Elaborazione su database Informo

Muratori in pietra, mattoni, refrattari; muratori in cemento armato; professioni non qual.	30,8
Pontatori e ponteggiatori; armatori di gallerie, addetti all'armamento ferroviario ed assimilati; altri artigiani ed operai addetti all'edilizia	14,7
Artigiani ed operai specializzati addetti alle rifiniture delle costruzioni, alla pitturazione ed alla pulizia degli esterni degli edifici	13,9
Artigiani e operai specializzati dell'installazione e della manutenzione di attrezzature elettriche ed elettroniche	9,2
Carpentieri e falegnami nell'edilizia (esclusi i parchettisti)	7,7
Montatori di carpenteria metallica ed assimilati; meccanici	5,4
Conduttori di macchine per movimento terra, di macchine di sollevamento e di maneggio dei materiali	5,0
Imprenditori	3,7
Altre professioni	8,0
Totale	100,0

Le vittime di incidenti mortali sono soprattutto i lavoratori più anziani: «la classe di età degli infortunati per le prime 6 professioni più presenti risulta essere 55-64 anni, tranne che per gli artigiani e operai specializzati dell'installazione e manutenzione di attrezzature elettriche e per i montatori di carpenteria metallica dove si registra una maggiore frequenza nella classe di età 45-54» anni. Il dato sembra contraddire il pregiudizio secondo cui l'esperienza mette maggiormente al riparo da errori e infortuni.

Al contrario, «l'esperienza maturata nel tempo non sempre denota una maggior sicurezza nell'affrontare le attività lavorative: solitamente si è portati a pensare che una età più avanzata dell'infortunato sia "garanzia" di una maggiore consapevolezza e quindi di una maggiore capacità lavorativa, ma tuttavia problemi di stanchezza possono portare ad una minore attenzione nello svolgimento della propria mansione».

Sulle cause degli infortuni, la situazione è complessa. Relativamente alle 628 vittime nei cantieri, lo studio individua 1.219 fattori causali. Al primo posto ci sono gli «errori nelle modalità operative dovuti ad azioni estemporanee (58,7%), ma anche a pratiche abituali e tollerate (19,7%) o a carenza di formazione, informazione o addestramento (15,2%)». A fare il resto sono le circostanze ambientali: «la modalità più segnalata è stata l'assenza di barriere, protezioni, parapetti, armature (48,2%), seguita dalla presenza di elementi pericolosi e linee elettriche nelle aree di lavoro (9,4%), dalla segnaletica mancante o inadeguata (7,1%) e dalla mancanza di percorsi (6%) che avrebbero consentito a pedoni e mezzi di muoversi in condizioni di sicurezza».

Innovativa app ENEA: valuta la sostituzione della caldaia con pompe di calore

di Davide Madeddu

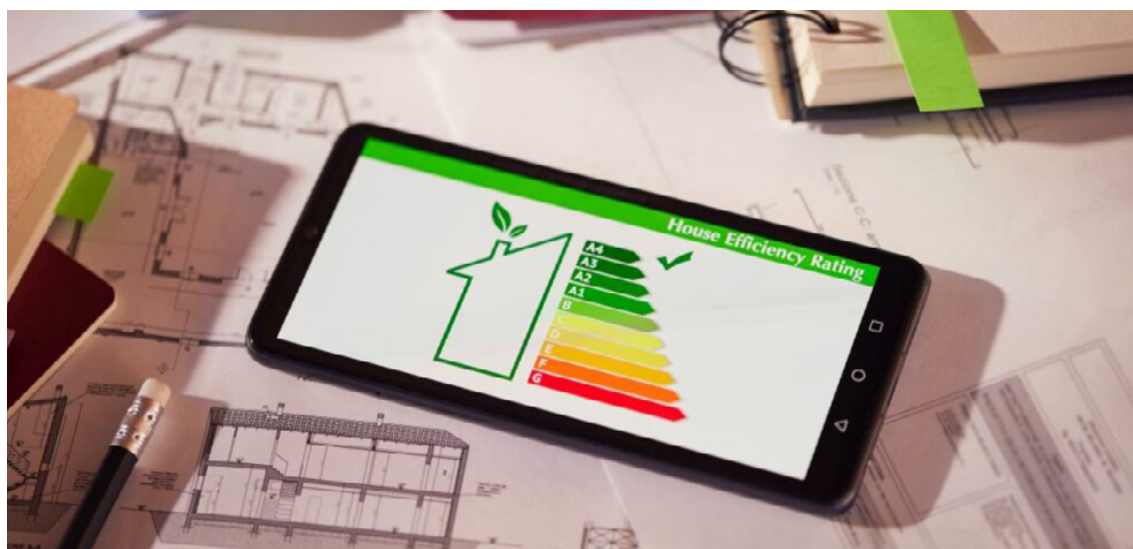
Una volta inseriti i dati, il web tool stima la fattibilità della sostituzione, considerando anche i risparmi ottenibili sia in termini di energia che economici

Da una parte c'è la necessità di riscaldare o raffrescare al meglio la propria abitazione o un edificio, dall'altra quella di ottimizzare i consumi riuscendo a raggiungere il più alto livello di efficientamento energetico. In questo quadro, e alla ricerca del giusto compromesso, sono nate diverse iniziative innovative e digitali, con l'obiettivo di guidare e supportare gli utenti in questo percorso.

L'app di Enea

Ultima in ordine di tempo, è l'app gratuita PDC_RISC che consente di valutare in pochi minuti se sia possibile sostituire la caldaia a combustibile con una pompa di calore elettrica, senza modificare il circuito idraulico o i radiatori, con importanti vantaggi in termini di maggiore efficienza energetica e comfort domestico. Il tool è stato sviluppato dai ricercatori dell'Enea, in collaborazione con l'Università degli Studi di Padova, nell'ambito della Ricerca di Sistema Elettrico Nazionale. Il tool è stato progettato per immobili abitati, oggetto di interventi di riqualificazione energetica da almeno un anno e dotati di un sistema di riscaldamento autonomo con caldaia tradizionale accoppiata a radiatori. Tra le informazioni da inserire nell'applicazione, gli importi delle bollette di un anno del combustibile utilizzato (ad esempio gas naturale o gasolio).

Grazie all'interfaccia semplice e intuitiva, l'app limita al massimo possibili errori. Tra i dati di input richiesti: anagrafica dell'immobile, caratteristiche dell'involucro (geometria



e tipologia serramenti), dati della caldaia e dei radiatori già installati, consumi energetici. Una volta inseriti i dati, il web tool valuterà la fattibilità della sostituzione, restituendo una stima dei risparmi ottenibili sia in termini di energia che economici, ma anche delle emissioni di CO2 evitate.

I vantaggi della sostituzione

In questo quadro, a sentire gli esperti dell'Enea, «le pompe di calore rappresentano una soluzione avanzata non solo per il riscaldamento, ma anche per il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Inoltre, se abbinate a un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, riducono ulteriormente i costi di gestione e le emissioni di CO2 in atmosfera». Nel panorama degli strumenti in uso per verificare efficienza energetica e consumi c'è anche Termo, il software Certificazione Energetica - Legge 10. «Aggiornato a tutte le norme della serie UNI/TS 11300 e Certificato dal Cti, attraverso il software si possono calcolare le prestazioni energetiche di qualsiasi tipo di edificio, residenziale e non, e per tutti i servizi previsti dalle norme, ovvero: «riscaldamento, raffrescamento, acqua calda sanitaria, ventilazione, illuminazione e trasporto».

L'abbattimento dei consumi stimato

Quanto è importante l'utilizzo di un'app per il risparmio energetico domestico è stato certificato anche dal Supsi (Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana). Un'analisi ha dimostrato che l'uso di un'app ha determinato un abbattimento dei consumi di circa il 5%. Nelle economie domestiche dove non si fa ricorso alle pompe di calore il risparmio può arrivare al 15%.

Il ricorso alle app, comunque, è una pratica sempre più diffusa sia nell'ambito della domotica, sia per il controllo dei consumi e quindi della spesa.

Conto Termico 3.0, aggiornato il meccanismo di incentivazione

di Mauro Calabrese

Via libera al nuovo Conto Termico 3.0 per interventi di efficienza energetica e produzione di energia da fonti rinnovabili in linea con gli obiettivi di decarbonizzazione, privilegiando gli interventi della PA e dei privati nel settore terziario

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale 224 del 26 settembre 2025 del D.M. ambiente e sicurezza energetica 7 agosto 2025 prende il via il nuovo meccanismo di «Incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili», cd «Conto Termico 3.0», aggiornato secondo principi di semplificazione, efficacia, diversificazione e innovazione tecnologica, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione energetica degli edifici della Pubblica Amministrazione.

Rinnovabili efficienti

Il rinnovato meccanismo di incentivazione del Conto Termico, in vigore dal 25 dicembre 2025, tiene conto di quanto previsto dal D.Lgs. 199/2021 in termini di promozione dell'utilizzo dell'energia termica da fonti rinnovabili la quale, in linea con gli obiettivi del Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (Pniec), concorre al raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione e di efficientamento energetico del settore civile, indirizzando gli incentivi verso la riqualificazione energetica e il recupero edilizio in ambito non residenziale, con preferenza verso gli interventi di efficienza energetica negli edifici della PA e nel settore terziario, sia pubblico che privato, ad esempio prevedendo tra i requisiti d'accesso la certificazione di alta qualità e efficienza per i generatori di



calore alimentati con biomassa, installati in sostituzione di apparecchi più inquinanti, in particolare nelle zone con problemi di qualità dell'aria, come previsto dal «Piano d'azione per il miglioramento della qualità dell'aria».

Risorse annuali

Il meccanismo, ampliando il novero dei soggetti beneficiari ammissibili e aggiornando e incrementando le tipologie di interventi incentivabili, tenendo conto dell'evoluzione tecnologica e dei prezzi di mercato, prevede lo stanziamento complessivo di 900 milioni di euro l'anno, il cui impiego è ripartito in maniera differenziata, riservando una quota di 400 milioni agli interventi delle Amministrazioni Pubbliche e 500 milioni a quelli dei privati, 20 dei quali per gli interventi di diagnosi e certificazione energetica, limitatamente a quelli del settore terziario, individuati in base alle categorie catastali, quali uffici, negozi, alberghi, strutture ricettive, capannoni e altre non residenziali, con esclusione delle abitazioni private.

Interventi incentivabili

Il Decreto, oltre a individuare puntualmente le singole spese ammissibili, amplia e aggiorna il novero di interventi incentivabili, non solo singolarmente, destinati all'incremento dell'efficienza energetica in edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, dotati di impianto di climatizzazione, che prevedono l'isolamento termico delle superfici opache, anche con installazione di sistemi di ventilazione meccanica, la sostituzione di chiusure trasparenti compresi gli infissi, l'installazione di sistemi di schermatura o ombreggiamento o di filtrazione solare esterni, fissi o mobili, non trasportabili, la trasformazione degli edifici esistenti in «edifici a energia quasi zero, la sostituzione di sistemi per l'illuminazione d'interni e delle pertinenze esterne degli edifici esistenti con sistemi efficienti di illuminazione, nonché l'installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico, cd «building automation», degli impianti termici e elettrici, compresi sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, con trasmissione ed elaborazione dei dati.

Dal punto di vista infrastrutturale il meccanismo incentiva l'installazione di elementi per la ricarica privata di veicoli elettrici, anche aperta al pubblico, anche presso i parcheggi adiacenti, a condizione che l'intervento sia realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche, nonché l'installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo o opere di allacciamento alla rete, presso l'edificio o nelle relative pertinenze, a condizione che l'intervento sia realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche.

Piccoli impianti

Una sezione del Decreto è dedicata alla disciplina dell'incentivazione degli interventi di piccole dimensioni per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili e da sistemi ad alta efficienza realizzati da Pubbliche Amministrazioni, compresi gli Enti del Terzo Settore senza scopo di lucro, e privati nel settore terziario, che prevedono la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore, anche combinati per la produzione di acqua calda sanitaria e dotati di sistemi di

contabilizzazione del calore per gli impianti con potenza termica utile superiore di 200 kW, ovvero con sistemi ibridi «factory made» o bivalenti a pompa di calore con sistemi per la contabilizzazione del calore se oltre 200 kW, nonché la sostituzione di impianti esistenti, compresi quelli di riscaldamento delle serre e dei fabbricati rurali esistenti o per la produzione di energia termica per processi produttivi o immissione in reti di teleriscaldamento e teleraffreddamento con impianti di climatizzazione invernale dotati di generatore di calore alimentato da biomassa, compresi i sistemi ibridi.

Altri interventi incentivabili prevedono l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria o integrati con l'impianto di climatizzazione invernale, anche abbinati a sistemi di «solar cooling», o per la produzione di energia termica per processi produttivi o immissione in reti di teleriscaldamento e teleraffreddamento, prevedendo l'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore per superfici del campo solare superiori a 100 metri quadri, nonché interventi di sostituzione di scaldacqua elettrici e a gas con scaldacqua a pompa di calore, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti, la sostituzione funzionale o totale o parziale, di impianti esistenti con impianti di climatizzazione invernale che utilizzano unità di microcogenerazione alimentate da fonti rinnovabili, oltre a prevedere che per gli interventi con installazione di sistemi di contabilizzazione del calore, il soggetto responsabile trasmetta al Gestore dei Servizi Energetici (Gse) le misure dell'energia termica annualmente prodotta dagli impianti e utilizzata per coprire i fabbisogni termici, oltre a ammettere gli interventi destinati, anche in parte, alla produzione di calore per processi industriali, artigianali, agricoli, per il riscaldamento di piscine o di componenti dei centri benessere.

Disciplina del meccanismo

Il Decreto del Mase aggiorna e chiarisce quindi le procedure di accesso, comprese le modalità di presentazione delle domande, e le condizioni di ammissibilità per gli incentivi, secondo le diverse tipologie di interventi e le modalità di erogazione dei contributi, differenziate per i soggetti pubblici e le imprese private, specificando che la misura degli incentivi non può in ogni caso superare il 65% delle spese sostenute, tranne per gli interventi in Comuni con più di 15 mila abitanti e su edifici pubblici o utilizzati dagli Enti Locali, con copertura fino al 100% della spesa, specificando e differenziando la durata di incentivazione riconosciuta per ogni singola tipologia di intervento e dettando le modalità di accesso agli incentivi tramite società energetiche e altri soggetti abilitati.

Regole applicative

Il Gse definirà, entro 60 giorni dall'entrata in vigore, le regole applicative per l'accesso alle misure d'incentivazione, oltre a provvedere entro ulteriori 60 giorni al necessario aggiornamento della piattaforma telematica del Conto Termico, spettando all'Arera l'aggiornamento del contratto tipo.

In ultimo, continuerà a trovare applicazione il D.M. sviluppo economico 16 febbraio 2016, cd Conto Termico 2.0, recante «Aggiornamento della disciplina per l'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili» per le domande presentate prima dell'entrata in vigore del nuovo meccanismo, oltre che per le istanze di prenotazione della PA accolte dal Gse e con lavori di realizzazione non conclusi, oltre che per

gli interventi delle PA relativi alla sostituzione dell'impianto esistente e all'installazione di impianti di climatizzazione invernale utilizzando generatori di calore a condensazione, in presenza di contratto di prestazione energetica stipulato in data antecedente al 1° gennaio 2025 ovvero di contratto per l'approvvigionamento dei medesimi generatori di calore stipulato in data antecedente al 1° gennaio 2025, a seguito di procedure di gara ad evidenza pubblica o mediante altri strumenti di acquisto gestiti da centrali di committenza, e per i quali l'istanza di accesso agli incentivi sia presentata entro un anno dall'entrata in vigore del nuovo meccanismo.

In “Gazzetta Ufficiale” la legge sull’intelligenza artificiale

di Redazione

Parte la corsa all’attuazione della legge 23 settembre 2025 n. 132 che regola l’utilizzo dei sistemi AI. Il provvedimento è entrato in vigore il 10 ottobre

Il Ddl sull’intelligenza artificiale arriva in “Gazzetta Ufficiale”. Infatti, con la pubblicazione della legge 132 del 23 settembre 2025, sulla G.U. 223 del 25 settembre 2025, recante «Disposizioni e deleghe al Governo in materia di intelligenza artificiale», **la nuova normativa fa ingresso ufficialmente nell’ordinamento giuridico italiano e si affianca al regolamento Ue 2024/1689 (il cosiddetto “AI Act”)**. Il provvedimento è entrato in vigore il 10 ottobre 2025.

Tra le novità della legge 132/2025, è stata tolta la previsione che i sistemi di AI utilizzati in ambito pubblico debbano essere installati su server ubicati nel territorio nazionale. La legge 132 del 23 settembre 2025 mira a un utilizzo «**corretto, trasparente e responsabile, in una dimensione antropocentrica**», della AI per “coglierne le opportunità” e nello stesso tempo punta a garantire la «vigilanza sui rischi economici e sociali e sull’impatto sui diritti fondamentali» dell’AI. **Il tutto in conformità del regolamento Ue 2024/1689 (il cosiddetto AI Act).**

Le misure per giustizia e professioni

Dopo l’approvazione, con modifiche, da parte della Camera, il testo della legge 23 settembre 2025, n. 132 infatti era tornato a Palazzo Madama per la terza lettura. **Rilevanti le implicazioni per professioni intellettuali, pubblica amministrazione, giustizia, diritto d’autore e diritto penale.**



È l'**articolo 13** della legge 132/2025 ad occuparsi delle **professioni intellettuali** prevedendo che **l'uso dell'IA deve essere limitato a funzioni strumentali e di supporto**. L'attività principale, dunque, resta appannaggio del pensiero critico umano che deve prevalere sulla componente automatizzata. Altro punto rilevante: **il professionista ha l'obbligo di informare i clienti, con linguaggio chiaro ed esaustivo, sull'uso di sistemi di IA**.

Il professionista, dunque, potrà utilizzare strumenti di IA (es. analisi documentale, ricerca giurisprudenziale, redazione assistita di atti) ma solo come supporto. Al centro della prestazione resta il pensiero critico e la valutazione giuridica del professionista che dovrà informare il cliente in modo chiaro sull'uso di IA nella propria attività (ad esempio se ha utilizzato un sistema di generazione automatica per la bozza di un atto). Si introduce così anche un nuovo dovere deontologico di trasparenza.

L'**articolo 14** della legge 132/2025 chiarisce che nella Pubblica amministrazione l'IA **può essere impiegata per**: aumentare efficienza e qualità dei servizi e ridurre i tempi dei procedimenti. Ma vanno sempre garantite **conoscibilità, tracciabilità e trasparenza**. Anche in questo caso viene ribadito il ruolo solo strumentale e di supporto dell'IA; mentre le decisioni restano in capo al funzionario responsabile.

E allora considerato che molte procedure amministrative saranno supportate da IA, l'avvocato amministrativista dovrà vigilare sul rispetto dei principi di trasparenza, **conoscibilità e tracciabilità** degli algoritmi, con possibili nuove azioni legali proprio sulla trasparenza algoritmica, o su discriminazioni e errori automatizzati.

Per quanto concerne l'attività giudiziaria a mettere i paletti è l'**articolo 15** secondo cui sono riservate al magistrato le decisioni su: interpretazione della legge, valutazione dei fatti/prove, adozione di provvedimenti. **Viene esclusa la giustizia predittiva**. Mentre è consentito l'uso dell'IA per organizzazione dei servizi, semplificazione del lavoro giudiziario, attività amministrative accessorie. È prevista una formazione specifica per magistrati e personale giudiziario.

Nonostante i paletti, dunque, l'avvocato si troverà davanti a procedimenti in cui l'IA sarà usata per organizzazione, gestione e analisi dei dati processuali.

Modifiche anche al Codice di procedura civile. L'**articolo 17** della legge 132/2025 interviene sull'art. 9 c.p.c., attribuendo al tribunale la competenza esclusiva per le cause riguardanti il funzionamento di sistemi di IA. **Esclusa invece la competenza del giudice di pace**. Anche qui si aprono spazi di interesse per i legali con un possibile nuovo contenzioso specializzato.

Per quanto concerne il diritto d'autore, l'**articolo 25 della legge 132/2025** stabilisce che **le opere protette devono essere di origine umana**. Tuttavia, sono tutelate anche le opere create con ausilio di IA, se frutto del lavoro intellettuale dell'autore. Sarà, dunque, necessario distinguere tra mera generazione automatica e creazione assistita. Anche in questo ambito, **per i professionisti, si aprono dunque spazi di consulenza contrattuale e contenzioso sulla titolarità dei diritti**.

Infine, l'**articolo 26 della legge 132/2025 crea un nuovo reato**. Il comma 1 prevede nuove norme penali per l'uso illecito di IA. Mentre i commi 2-4: modificano la disciplina dei **reati di agiotaggio**, plagio e manipolazione del mercato, includendo anche comportamenti realizzati tramite strumenti di IA. Si tratta certamente di un nuovo ambito per i legali che dovranno confrontarsi con le nuove fattispecie di reato (manipolazione di mercato, agiotaggio, deepfake, plagio digitale). **La materia richiederà conoscenze tecniche per valutare responsabilità e nesso causale**.



Codice delle Valutazioni Immobiliari: evoluzione normativa e metodologia

di Maria Chiara Voci

Dal 2018 a oggi, il quadro normativo nazionale nel settore delle valutazioni immobiliari è mutato, ridefinendo le regole del contesto operativo per chi opera nel settore. L'esigenza di garantire che i progetti di trasformazione urbana siano sostenibili, anche sotto l'aspetto economico, e rispettino standard elevati di qualità e sicurezza, contribuendo così a un sviluppo urbano più responsabile e duraturo, ha comportato di fatto la definizione di standard più rigorosi e trasparenti, in accordo con la linea tracciata dalle direttive comunitarie.

In particolare, a pesare sulla definizione di nuove regole del gioco per il comparto, sono le novità introdotte dal Regolamento (UE) 2024/1623 (che ha modificato il precedente Regolamento (UE) n. 575/2013) e dal Testo Unico Bancario (in recepimento della Direttiva 2014/17/UE in materia di contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali). Da una parte, infatti, il regolamento stabilisce requisiti dettagliati per la valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni creditizie, enfatizza l'importanza di una valutazione indipendente e introduce l'obbligo di determinare il cosiddetto "Property Value", un valore di riferimento che non coincide con il semplice prezzo di mercato, ma che deve riflettere la sostenibilità economica dell'immobile per l'intera durata del finanziamento; dall'altro, l'articolo 120-duodecies del TUB impone ai finanziatori l'adozione di "standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali" e richiede espressamente che tali valutazioni siano condotte da professionisti competenti e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito. In parallelo, inoltre, il cambiamento delle dinamiche di mercato e delle aspettative degli investitori, sempre più orientati verso la sostenibilità e la responsabilità sociale, ha portato





agli aggiornamenti degli International Valuation Standards e degli European Valuation Standards, entrambi efficaci dal 1° gennaio 2025 e che introducono nuove linee guida che integrano considerazioni relative ai fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nelle valutazioni immobiliari.

In risposta a queste profonde evoluzioni normative e metodologiche, è stata di recente pubblicata la sesta edizione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard”, strumento sviluppato dal 1998 da Tecnoborsa, società consortile partecipata dal sistema camerale dedicata alla trasparenza e l'innovazione del mercato immobiliare, elaborato attraverso un percorso partecipativo di confronto con un Comitato tecnico scientifico costituito da Istituzioni, esperti, ordini professionali, associazioni e sistema bancario e all'incrocio di fonti normative nazionali e internazionali come IVS, EVS, UNI e regolamenti UE. Un'opera che da sempre è andata ben oltre gli obiettivi di una semplice raccolta di linee guida e costituisce un vero e proprio sistema di autoregolamentazione del mercato, che fornisce a tutti i professionisti e gli stakeholder indicazioni univoche e intelligibili per la valutazione immobiliare, assicurate da Giam-piero Bambagioni autore e responsabile scientifico dell'opera, perfettamente allineate con le normative vigenti e le migliori pratiche nazionali e internazionali e caratterizzata, soprattutto in questa nuova stesura, da un approccio olistico che integra metodologie estimative moderne con una conoscenza integrata e a 360° della materia.

Un faro nel mare delle valutazioni immobiliari

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI) si presenta come molto più di un semplice manuale tecnico: costituisce lo standard nazionale di riferimento per il settore. Non si tratta solo di fornire linee guida e metodologie per stimare il valore di un immobile in maniera scientifica ma di costruire quella fiducia che spesso manca tra gli attori del mercato creando le basi per una crescita davvero solida e trasparente del comparto immobiliare.

Scendendo nel concreto - e qui il primo capitolo dell'opera è particolarmente illuminante - il Codice mette nero su bianco tre metodologie che sono ormai i pilastri delle valutazioni moderne: il metodo di comparazione di mercato, quello del reddito e il metodo del costo. Ognuno ha il suo campo d'azione specifico, a seconda del tipo di immobile e dell'obiettivo che ci si prefigge. Il risultato? I professionisti del settore possono finalmente operare con quella certezza che prima spesso mancava, riducendo al minimo errori e discrepanze che in passato erano all'ordine del giorno.

Ma il CVI va oltre i numeri. Il Codice spinge per un approccio davvero completo alla valutazione: non conta solo quanto vale economicamente un immobile, ma bisogna guardare anche alle sue caratteristiche fisiche e al contesto legale in cui si inserisce. È una visione a 360 gradi che tiene conto di tutto: dalle condizioni dell'edificio alla sua posizione, fino alle normative urbanistiche che lo riguardano. Insomma, una fotografia completa della realtà.

Un altro elemento che balza all'occhio è l'attenzione all'indipendenza del valutatore. Qui non si scherza: chi fa la valutazione deve stare alla larga da qualsiasi conflitto di interesse. È una questione di credibilità che tocca tutto il processo. E poi c'è il tema della formazione: le competenze non piovono dal cielo, ma si costruiscono giorno dopo giorno attraverso corsi e aggiornamenti continui.

La trasparenza, per Tecnoborsa, non è negoziabile. Ogni valutazione deve essere do-

cumentata con cura, rendendo chiari i dati utilizzati e le ragioni che hanno portato a quella stima di valore. Non si tratta solo di giustificare il proprio lavoro, ma di costruire quel clima di fiducia che è fondamentale per far funzionare tutto il sistema.

C'è poi un aspetto che non va sottovalutato: il Codice è pensato per essere compatibile con gli International Valuation Standards (IVS). Questo significa che le valutazioni italiane possono essere riconosciute e rispettate ovunque nel mondo. Un vantaggio non da poco, che apre le porte alle transazioni internazionali e rende il nostro Paese più attrattivo per gli investimenti esteri.

Le novità della sesta edizione

Se in passato alcuni standard internazionali richiedevano tempi di recepimento più lunghi a causa delle differenze strutturali con le pratiche italiane, le recenti normative sul "Property Value" e le implicazioni introdotte dalla CRR3 sono state prontamente integrate. Questo fenomeno riflette una maggiore armonizzazione tra le pratiche valutative italiane e quelle internazionali, segno di una maturazione del settore verso standard globali condivisi. In questo contesto, ancora di più l'opera sviluppata da Tecnoborsa rappresenta uno strumento fondamentale per la definire con precisione le basi di valore, i procedimenti e le metodologie di riferimento (incluso il market approach, l'income approach e il cost approach), fornisce linee guida dettagliate per la stesura del rapporto di valutazione e per la revisione del rapporto da parte di terzi e costituisce una bussola di orientamento rispetto a temi specifici di grande rilevanza operativa, quali la valutazione degli immobili a garanzia, l'integrazione dei fattori ESG, le stime relative ai crediti deteriorati, le valutazioni degli immobili agricoli e il real estate risk assessment.

Nonostante il Codice delle Valutazioni Immobiliari rappresenti una base essenziale e completa per le valutazioni immobiliari, come viene chiarito dall'autore e responsabile scientifico prof Bambagioni nel capitolo introduttivo, la competenza e la professionalità del valutatore rimangono comunque gli elementi fondamentali e insostituibili di un mercato che punta alla qualità. Per questo, l'opera – per quanto avanzata, completa e coerente con i più alti standard europei e internazionali – non sostituisce la preparazione, l'esperienza e l'integrità del valutatore, base imprescindibile per un mercato immobiliare solido, trasparente e degno di fiducia.

Le incompatibilità dell'amministratore di condominio tra limiti, divieti e conseguenze

di Giuseppe Donato Nuzzo - Avvocato

Una nuova proposta di legge apre alla compatibilità tra avvocato e amministratore di condominio, superando vecchi dubbi interpretativi, ma resta fermo l'obbligo di evitare conflitti d'interesse e rispettare le regole deontologiche

Nonostante il ruolo-chiave nella gestione condominiale, la disciplina ante-riforma del condominio non richiedeva requisiti specifici o abilitazioni particolari per svolgere l'incarico di amministratore. Di fatto, l'unico "requisito" necessario era la "fiducia", espressa dall'assemblea al momento della nomina.

La situazione è radicalmente mutata con l'entrata in vigore della legge 220/2012, che ha ridisegnato la figura dell'amministratore condominiale, anche alla luce del forte potenziamento dei compiti e delle responsabilità ad essa attribuite dalla stessa riforma e, prima ancora, dalle leggi speciali che si sono succedute nel tempo e dalla stratificazione giurisprudenziale in materia.

In tale ottica, l'art. 71 bis disp. att. cod. civ. prescrive un elenco dettagliato di requisiti indispensabili per poter svolgere la carica di amministratore di condominio, che possono distinguersi in due categorie:

1. Requisiti di onorabilità

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- che hanno il godimento dei diritti civili;
- che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto



non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

- che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- che non sono interdetti o inabilitati;
- che il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari.

2. Requisiti di qualificazione professionale

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Conflitti d'interesse ed incompatibilità con altre professioni

Oltre a quelli citati, il nostro ordinamento non richiede ulteriori requisiti, né prevede particolari limitazioni per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio. In termini generali, dunque, il ruolo di amministratore condominiale è compatibile con l'esercizio di qualsiasi altra professione: basterà rispettare i requisiti generali previsti dall' art.71-bis disp. att. cod. civ., oltre ad osservare la disciplina prevista per la particolare categoria professionale di appartenenza.

Ciò chiarito in termini generali, sono molte le professioni che, almeno in astratto, possono presentare specifici profili di incompatibilità con il ruolo di amministratore di condominio. Il professionista che accetta l'incarico di amministratore non deve trovarsi in una condizione di conflitto di interessi. Il pericolo si presenta soprattutto con riferimento a determinate professioni, come quella con quelle di avvocato, commercialista, agente immobiliare, ingegnere, geometra e architetto, che, per motivi e sotto profili diversi, si trovano spesso ad operare in ambito condominiale.

Lo scopo di questa trattazione è quello di delineare, senza pretesa di esaustività, gli (eventuali) profili di incompatibilità tra l'incarico di amministratore condominiale e le principali professioni coinvolte, alla luce della normativa vigente e degli orientamenti giurisprudenziali e dottrinali in materia.

Amministratore di condominio e agente immobiliare

Iniziamo con l'agente immobiliare, una professione che è stata oggetto di recenti pronunce giurisprudenziali proprio con riferimento al rischio di incompatibilità con l'incarico di amministratore di condominio.

Il riferimento è, in particolare, alla sent. n. 1925 del 7 marzo 2025 del Consiglio di Stato che, recependo la sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea del 4 ottobre 2024, ha dichiarato la compatibilità tra le attività di agente immobiliare e amministratore di condominio esercitate congiuntamente, fatto salvo il divieto di intermediare un immobile facente parte del condominio amministrato ^[1].

I dubbi d'incompatibilità erano sorti soprattutto alla luce di quanto previsto dall'art. 5 della legge 39/1989, in particolare nella parte in cui dispone che l'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile "con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in situazioni di conflitto di interessi".

In effetti, quando un agente immobiliare svolge contemporaneamente l'attività di amministratore di condominio può nascere il rischio che le unità immobiliari amministrate siano indebitamente "favorite" rispetto alla platea di quelle disponibili. In sostanza un professionista che gestisce numerosi condomini potrebbe essere indotto ad orientare i potenziali acquirenti verso i locali inseriti negli immobili da lui gestiti, trascurando altre opportunità abitative ugualmente interessanti.

Sulla base di tali considerazioni, nel caso preso in esame dai giudici, la Camera di Commercio di competenza aveva vietato la prosecuzione dell'attività di mediatore ad un professionista che svolgeva contemporaneamente le attività di amministratore di condominio e di agente immobiliare. Provvedimento che era stato confermato dal TAR, a cui il professionista si era rivolto.

La vicenda è finita dinanzi al Consiglio di Stato e quest'ultimo ha ritenuto necessario sottoporre la questione alla Corte di Giustizia UE, in modo da chiarire ogni eventuale dubbio in ordine a quanto stabilito dalla normativa comunitaria e quella italiana.

La Corte di Giustizia UE - al termine di un lungo percorso argomentativo - giunge alla conclusione che l'art. 25, par. 1, comma 2, Dir. UE 2006/123 "osta ad una normativa nazionale che preveda, in via generale, un'incompatibilità tra l'attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condomini, esercitate congiuntamente". Secondo La Corte UE, non è possibile presumere a priori il verificarsi di un conflitto di interessi ed una assoluta e generale di incompatibilità tra le due attività, dovendosi invece verificare l'eventuale incompatibilità caso per caso, senza dare per certo che in tutti i casi di esercizio congiunto delle due attività si abbia sempre la violazione dell'obbligo di imparzialità del mediatore ed il conflitto di interessi. Tale verifica spetta al giudice italiano, che dovrà accertare in concreto, ogni singolo caso di presunta incompatibilità tra le due attività in questione. Alla luce delle indicazioni, come detto, il Consiglio di Stato ha dichiarato l'illegittimità dei provvedimenti impugnati, tenuto conto che - nel caso concreto in esame - il professionista non intermediava gli immobili che contemporaneamente gestiva in qualità di amministratore condominiale.

La sentenza della Corte di Giustizia EU fornisce anche alcuni suggerimenti circa possibili soluzioni sul piano operativo da adottarsi per evitare il profilo di illegittimità segnalato.

- In primo luogo, viene prospettata la possibilità di fissazione di un divieto di esercizio congiunto delle attività che sia limitato ai casi in cui il bene immobile oggetto delle due attività sia il medesimo. In tale prospettiva, potrebbe essere introdotta una disposizione che preveda, nella redazione dei contratti di compravendita di beni che non fanno parte di un condominio, l'obbligo di formulare la menzione negativa sopra indicata, in modo da escludere da subito ipotesi di incompatibilità.
- Viene fatto cenno alla possibilità di imporre al professionista che esercita le due attività, obblighi specifici di trasparenza e d'informazione alle parti contraenti.
- Viene anche suggerito l'obbligo di inserimento, negli atti di compravendita, della dichiarazione che l'agente immobiliare, che abbia agito in qualità di mediatore, non ricopra anche il ruolo di amministratore del condominio di cui faccia parte l'immobile compravenduto. Si tratterebbe di una dichiarazione sostanzialmente simile a quella che viene attualmente già richiesta alle parti del contratto di compravendita circa il fatto che il contratto sia stato concluso con l'intervento del mediatore e circa il pagamento della provvigione. Da ricordare infatti che l'art. 35, comma 22, D.L. 223 del 4 luglio 2006, n. convertito in legge 248 del 4 agosto 2006 ^[2]



Avvocato e amministratore di condominio

Analogamente agli agenti immobiliari, la legge non dice nulla in ordine all'incompatibilità o meno tra amministratore di condominio e avvocato. In termini generali, l'avvocato può ricoprire l'incarico di amministratore condominiale (sempre fermo restando il possesso dei requisiti generali richiesti dal codice civile, compresi gli obblighi formativi). Occorre tuttavia fare attenzione ad eventuali situazioni d'incompatibilità nello svolgimento di particolari adempimenti: ad esempio, l'avvocato nominato amministratore non può assistere la parte che agisce contro il condominio che sta amministrando.

A far sorgere qualche dubbio sulla compatibilità tra la professione forense e amministratore di condominio è stato soprattutto l'art. 18 della Legge professionale forense 247/2012, che prevede che l'avvocato debba esercitare la professione forense in modo continuativo, stabile e prevalente. In realtà, già all'indomani della legge di riforma del condominio del 2012 (quasi concomitante con quella della professione forense), la Commissione consultiva del Consiglio Nazionale Forense è intervenuta su questi aspetti (seduta del 20 febbraio 2013), affermando che le attività connesse all'incarico di amministratore di condominio sono compatibili con la professione di avvocato. Del resto, la legge 220/2012 non ha trasformato l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio né in attività regolamentata né in professione vera e propria. Non è stato istituito un albo, né un registro. Né l'obbligo di seguire corsi di aggiornamento sembra sufficiente a configurare l'esistenza di una vera e propria professione. L'attività di amministratore di condominio continua a configurarsi come "esercizio di un mandato con rappresentanza conferito da persone fisiche, in nome e per conto delle quali egli agisce e l'esecuzione di mandati, consistenti nel compimento di attività giuridica per conto ed (eventualmente) in nome altrui è esattamente uno dei possibili modi di svolgimento dell'attività professionale forense sicché la circostanza che essa sia svolta con continuità non aggiunge né toglie nulla alla sua legittimità di fondo quale espressione, appunto, di esercizio della professione", con ciò escludendo l'ipotesi di incompatibilità prevista dall'art. 18, lett. a). Con parere n. 36/2017, il Consiglio nazionale forense ha altresì escluso che l'eventuale iscrizione ad una delle associazioni professionali di cui alla legge 4/2013 configuri una causa di incompatibilità con l'iscrizione nell'albo degli avvocati, "rientrando piuttosto nella libertà associativa dell'avvocato che, peraltro, ben potrebbe svolgere l'attività di cui all'oggetto della associazione anche senza esservi iscritto (essendo la costituzione dell'associazione meramente eventuale e non sussistendo alcun vincolo di rappresentanza esclusiva)". D'altro canto, la contemporanea iscrizione a un Albo professionale per gli esercenti una professione non organizzata in Ordini o Collegi è espressamente presupposta dall'art. 2, comma 6, della legge 4/2013: «Ai professionisti di cui all'articolo 1, comma 2, anche se iscritti alle associazioni di cui al presente articolo, non è consentito l'esercizio delle attività professionali riservate dalla legge a specifiche categorie di soggetti, salvo il caso in cui dimostrino il possesso dei requisiti previsti dalla legge e l'iscrizione al relativo Albo professionale» (cfr anche parere CNF n. 36 del 20 ottobre 2019).



Amministratore in forma societaria e proposta di riforma della legge professionale forense

Un'ipotesi d'incompatibilità è invece rinvenibile, secondo il Consiglio Nazionale Forense, nella diversa ipotesi in cui l'avvocato non si limita a svolgere l'attività di amministratore di condominio, ma assume al contempo la carica di amministratore di società avente a oggetto l'attività di gestione condominiale.

È noto, infatti, che il comma 3 dell'art. 71-bis disp. att. cod. civ. estende la possibilità di ricoprire l'incarico di amministratore di condominio anche alle società, sia di persone che di capitali, di cui al titolo V del libro V del codice civile (società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società per azioni, società in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata).

In questo caso specifico, secondo il CNF (parere n. 1/2019) trova applicazione l'art. 18, lett. c) della legge 247/2012, in base alla quale l'esercizio della professione forense è incompatibile «con la qualità di socio illimitatamente responsabile o di amministratore di società di persone, aventi quale finalità l'esercizio di attività di impresa commerciale (...) nonché con la qualità di amministratore unico o consigliere delegato di società di capitali, anche in forma cooperativa, nonché con la qualità di presidente di consiglio di amministrazione con poteri individuali di gestione. L'incompatibilità non sussiste se l'oggetto della attività della società è limitato esclusivamente all'amministrazione di beni, personali o familiari».

La posizione seguita dal CNF potrebbe tuttavia essere superata, alla luce del disegno di legge di riforma della professione forense, approvato dal Consiglio dei Ministri il 4 settembre 2025, su proposta del Ministro della Giustizia. Nella proposta di legge, infatti, è previsto un allentamento del regime delle incompatibilità e un corrispondente ampliamento delle attività "compatibili" con la professione di avvocato. Tra le altre, vengono aggiunte cariche o funzioni quali amministratore unico o consigliere delegato di società di capitali, agente sportivo e, appunto, la carica di amministratore di condominio di edifici. Una previsione espressa di legge che eliminerebbe alla radice qualsiasi ipotesi di incompatibilità tra avvocato e amministratore condominiale.

Commercialista e amministratore di condominio

Quanto detto sopra vale anche per i commercialisti. In termini generali, nessuna norma vieta ad un commercialista di svolgere l'incarico di amministratore di condominio. Anche in questo caso, è necessario valutare, volta per volta, l'eventuale sussistenza di situazioni di conflitto d'interesse, che potrebbero suggerire di astenersi dallo svolgimento dell'incarico, o di taluni adempimenti connessi all'incarico di amministratore condominiale.

Ad esempio, non esiste un divieto normativo che impedisca all'amministratore di svolgere anche l'incarico di revisore condominiale per lo stesso condominio amministrato. A maggior ragione, nel caso in cui l'amministratore sia anche un commercialista che, per le specifiche competenze, ben potrebbe ricoprire anche l'incarico di revisore condominiale. Tuttavia, tale ipotesi aumenterebbe il rischio di confusione tra controllore e controllato. Il ruolo del revisore condominiale, così come definito dall'art. 1130-bis c.c., è improntato all'indipendenza e l'assenza di conflitti di interesse è fondamentale per garantire una revisione obiettiva. Pertanto, sebbene sia

giuridicamente possibile, è prassi sconsigliata e potenzialmente fonte di criticità che una persona svolga entrambi i ruoli, soprattutto se non ci sono le dovute garanzie di imparzialità.

Geometri, architetti e ingegneri

Nessuna incompatibilità sussistente anche tra le professioni di geometra, architetto o ingegnere e amministratore di condominio. Anzi, per certi versi, le competenze tecniche possedute da chi esercita queste professioni sono congeniali alla gestione condominiale. Rimane inteso che anche questi professionisti, per poter ricoprire l'incarico di amministratore di condominio, dovranno essere in possesso dei requisiti di onorabilità e formativi richiesti dal codice civile, compreso il corso di formazione iniziale e la formazione periodica prevista dal D.M. 140/2014. Inoltre, anche per queste professioni sono da tenere in considerazione margini di incompatibilità nel caso in cui dovessero emergere dei conflitti di interessi tra l'esercizio della professione e la gestione del condominio.

Va infatti considerato che professionista tecnico che amministra uno o più condomini e, al contempo, esercita della libera professione, continua ad assumere incarichi da committenti privati o pubblici nell'ambito delle proprie competenze.

Ad esempio, cosa succede se l'assemblea del condominio amministrato da un architetto (o ingegnere) delibera di conferire al medesimo architetto (o ingegnere) un incarico professionale? Si tratta di due ruoli che, in astratto, si trovano dalla stessa parte, ma che sono a rischio di contrapporsi nel momento in cui ciascuno va ad operare in concreto: l'architetto o l'ingegnere firmerà sia come amministratore, quindi rappresentante del condominio committente, sia come tecnico esterno incaricato dal medesimo committente. In questa duplice veste egli sarà portatore di due interessi diversi, non astrattamente contrapposti, ma per loro natura comunque diversi: l'amministratore rappresenta il committente dal punto di vista negoziale per il mandato ricevuto, il progettista e/o direttore dei lavori rappresenta lo stesso committente sul piano esclusivamente tecnico.

L'assemblea dei condomini, dunque, andrà a deliberare la nomina come tecnico del proprio amministratore, autorizzando quest'ultimo a stipulare un contratto di incarico professionale con sé stesso: egli, infatti, firmerà sia come rappresentante del condominio committente, sia come tecnico esterno (architetto o anche ingegnere) incaricato dal medesimo committente. In questo senso l'art. 1395 cod. civ. stabilisce che "è annullabile il contratto che il rappresentante conclude con sé stesso, in proprio o come rappresentante di un'altra parte, a meno che il rappresentato lo abbia autorizzato specificamente ovvero il contenuto del contratto sia determinato in modo da escludere la possibilità di conflitto di interessi. ...".

Anche superando la fase della validità della nomina, resta la diversità di interessi, che potrebbe trasformarsi in un conflitto d'interessi quando, nella pratica, entrambe le figure, riunite nella stessa persona, iniziano a svolgere le rispettive incombenze. Ad esempio, l'amministratore del condominio sarà tenuto a verificare la rispondenza della prestazione del professionista (cioè di sé stesso) rispetto agli impegni contrattualmente assunti.

Inoltre, al professionista tecnico (come, del resto, per tutte le categorie professionali esaminate) è imposto dal proprio codice deontologico di evitare ogni situazio-

ne di conflitto di interessi con il committente. Un dovere che, se anche si volesse escludere al momento del conferimento dell'incarico, allorché si manifesti nell'espletamento della prestazione professionale imporrà una risoluzione anticipata del rapporto che di solito è una delle principali fonti di contenzioso. In molte situazioni, quindi, potrebbe risultare più opportuno (anche da un punto di vista deontologico) che l'architetto o l'ingegnere amministratore del condominio svolga esclusivamente il ruolo di rappresentare il committente per le funzioni che gli sono proprie, eventualmente con incarico esteso alla figura di responsabile dei lavori a termini del D.Lgs. 81/2008.

Geometri, dagli investimenti chance per la categoria

di Giuseppe Latour

Dopo il superbonus ora anche la direttiva case green potrebbe essere un volano di opportunità

«Se guardiamo a quello a cui abbiamo assistito in questi ultimi anni e lo proiettiamo ai prossimi 25, capiamo quanto possa essere importante la figura del geometra per l'efficientamento energetico».

A parlare è il presidente del Consiglio nazionale dei geometri, Paolo Biscaro che sottolinea un punto rivelatore di quanto accadrà nel prossimo futuro: la stagione del superbonus ha rappresentato un volano di opportunità per la sua categoria, ora quella della direttiva Case green potrebbe, seppure in condizioni differenti, fare altrettanto.

Tornando al recente passato, infatti, il 110% ha fatto da traino ai redditi dei geometri. Lo spiega Diego Buono, presidente della Cassa di previdenza di categoria: «Dal 2022 con il superbonus c'è stato un incremento continuo, che ha rafforzato qualcosa che già stava accadendo negli anni precedenti. Dal 2021 al 2022 la crescita è stata del 44% del reddito medio, che è stato mantenuto nel 2023 con un ulteriore incremento del 19,2%, mentre nel 2024 abbiamo aggiunto un altro 8%. Negli ultimi anni abbiamo accumulato aumenti per circa 78 punti».

Aumenti che si spiegano con l'aggiunta continua di nuovi pezzi al mosaico di specializzazioni che compone l'attività professionale. Ancora Buono: «Come Ente di previdenza da anni siamo focalizzati sul welfare e finanziamo la formazione professionale obbligatoria, con il 50% dei costi dovuti per ogni corso di formazione. Questo ci ha portato a sfruttare normative come il 110%, ma non solo». Oltre all'efficientamento energetico,



«sono stati finanziati - aggiunge Buono - corsi su strumenti innovativi come il Bim, i laser scanner, l'uso del Gps e dei droni, oltre ad ambiti più classici per la categoria, come la sicurezza, l'antincendio o l'estimo».

Ora un pezzo importante del futuro è legato alla direttiva Case green. Si spiega anche così la scelta di dedicare la prima ricerca del nuovo Centro studi della Fondazione geometri proprio alla Epdb e all'impatto che avrà sul nostro mercato nei prossimi anni. Dice Biscaro: «Le professioni, come è stato per il superbonus, saranno protagoniste. Quello che disegna oggi la direttiva e che sarà inserito nei piani che l'Italia dovrà presentare nei prossimi mesi colpirà in senso positivo molti settori legati al recupero energetico dei fabbricati. Si parla di interventi simili a quelli già realizzati con il superbonus, ma anche di attività diverse come, per fare un esempio, la realizzazione di infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici».

Tutto questo porterà a numeri più piccoli di quelli fatti dall'ex 110%, ma più costanti nel tempo: «L'orizzonte dei 25 anni - prosegue Biscaro - ci consentirà di programmare -. D'altronde, non possiamo correre come abbiamo fatto con il 110%, concentrando tutto in un lasso di tempo breve, portando conseguenze come gli aumenti smisurati nei prezzi. Questi investimenti, comunque, avranno un impatto positivo, che la ricerca evidenzia, in termini di ricadute su tutti i settori legati a queste opere».

Errore del geometra: il risarcimento è deducibile

di Paolo Meneghetti

Domanda

Un geometra ha curato gli adempimenti catastali richiesti per la vendita di un appartamento. L'acquirente, intendendo procedere con opere di ristrutturazione, ha dato l'incarico di seguire i lavori a un architetto di sua fiducia, il quale avrebbe constatato un abuso edilizio da sanare. Per evitare questioni legali, il geometra ha accettato di provvedere alla sanatoria, senza alcun compenso, e di corrispondere all'acquirente dell'appartamento la somma di 2.000 euro, concordata tra le parti a titolo di risarcimento danni. Si chiede se, per documentare l'operazione, sia sufficiente una ricevuta emessa dall'acquirente dell'appartamento che attesti il versamento della somma e, soprattutto, se questa è deducibile come componente negativo dal reddito professionale.

Risposta

La somma che il professionista corrisponde all'acquirente dell'immobile si qualifica come un risarcimento del danno generato da infortunio professionale. In merito alla documentazione, si ritiene che sarebbe utile un accordo scritto formulato per corrispondenza commerciale (anche tramite e-mail), nel quale si spiega il motivo per cui il versamento viene eseguito. Quanto alla forma, essendo un cittadino privato il beneficiario dell'importo, non potrà che trattarsi di una ricevuta redatta in forma libera, ove si attesta la percezione del risarcimento. In merito alla deducibilità in capo al professionista, va segnalato che - a seguito della riforma del reddito da lavoro autonomo disposta con l'art. 5 del D.Lgs. 192/2024 - questa categoria reddituale viene caratterizzata (come è sempre stato il reddito d'impresa) dal principio di omnicomprensività, così che rientrano nel reddito di lavoro autonomo ogni somma percepita e ogni somma erogata che trovino giustificazione nel fatto che l'incasso, o (come in questo caso) il pagamento, sia in qualche modo correlato all'esercizio di attività di lavoro autonomo. Non vi è dubbio che il risarcimento del danno oggetto del quesito rientri in questa fattispecie e, quindi, si può certamente sostenere la deducibilità della somma pagata. Si ritiene, peraltro, che tale deducibilità sarebbe stata legittima anche prima della riforma citata, ma certamente, a maggior ragione, essa non può essere contestata alla luce delle novità introdotte dal D.Lgs. 192/2024.

