

Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese

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

NUOVO TESTO UNICO
EDILIZIA,
OK DAL CDM

BADGE DI CANTIERE
ESTESO E STRETTA
SULLA PATENTE A
CREDITI

POLIZZE CAT NAT,
RUOLO CENTRALE
PER I GEOMETRI
MA SERVE FORMAZIONE



Newsletter di approfondimento

Realizzata in collaborazione
con 24 Ore Professionale

EDITORIALE

BILANCIO PREVENTIVO 2026:
efficienza e rinnovamento

3

NEWS DAL COLLEGIO

Arriva il progetto per il corso di laurea professionalizzante
"Tecniche Digitali per l'Ambiente e le Costruzioni"

4

GEOMEETING 2025: a Villa Cagnola
una giornata di formazione con 13 corsi e oltre 600 partecipanti

5

NEWS E APPROFONDIMENTI a cura di 24 Ore Professionale

PROFESSIONE CTU

Responsabilità del consulente tecnico

8

EDILIZIA E URBANISTICA

Nuovo testo unico edilizia, ok dal Cdm:
semplificazioni e tempi certi su interventi
e regolarizzazioni

11

Salva casa, Tar Milano contro il Mit:
senza valore vincolante le linee guida

15

Il Consiglio di Stato frena le demolizioni con Scia

17

Anche le finestre abusive godono del diritto di veduta

19

BONUS EDILIZI

Superbonus e terremoto, ricostruzione a rischio blocco

21

Ricostruzione e 110%, superbonus scollegato
dai contributi pubblici

23

CATASTO

Ora le mappe catastali possono essere consultate online:
ecco come ottenere le informazioni e le zone non coperte

25

SICUREZZA SUL LAVORO

Badge di cantiere esteso e stretta sulla patente a crediti

27

Sicurezza sul lavoro, in arrivo 600 milioni di euro
per le imprese

30

CONDOMINIO

Le novità per l'amministratore condominiale
del nuovo decreto sicurezza sul lavoro

32

EFFICIENZA ENERGETICA

Efficienza energetica verso il target 2030,
ma calano gli investimenti

34

Case green, roadmap a rischio: mancano
15mila professionisti specializzati
nell'edilizia sostenibile

36

RINNOVABILI

Fonti rinnovabili, il Correttivo «blinda»
la compatibilità edilizia degli interventi
in aree idonee

38

PROFESSIONE

Polizze Cat Nat, ruolo centrale per i geometri
ma serve formazione

43

IL QUESITO

Varie modalità per rimuovere le canne fumarie
in amianto

45



EDITORIALE

BILANCIO PREVENTIVO 2026: efficienza e rinnovamento

L'avvicinarsi della fine dell'anno coincide con un momento di bilanci e di programmazione.

Desidero perciò condividere, senza entrare nel dettaglio dei numeri, alcune considerazioni sul **Bilancio Preventivo 2026**, approvato lo scorso novembre dal nostro Consiglio Direttivo.

Il Bilancio, già certificato dal Revisore dei Conti, nasce in un contesto che richiede **oculatezza**, senso di responsabilità e una visione chiara delle

priorità. Gli ultimi anni ci hanno dimostrato quanto sia importante coniugare sviluppo e prudenza, ovvero confermare i risultati raggiunti e allo stesso tempo intervenire per quanto possibile sul quadro economico generale.

Il Bilancio Preventivo 2026 ha l'obiettivo di ottimizzare **la sostenibilità delle risorse del Collegio**: un impegno che si traduce nella revisione di alcuni capitoli di spesa, facendo scelte, a volte non semplici, investendo maggiormente su iniziative che potrebbero dare valore lungimirante alla nostra Categoria, tra tutte il progetto del nuovo corso di Laurea LP-01.

Le parole chiave per il nuovo anno sono **efficienza e rinnovamento**: vogliamo concentrarci sui risultati positivi, potenziare i progetti di qualità e puntare sull'innovazione.

Il 2026 sarà un anno di sfida ma pieno di opportunità. Grazie al contributo di tutti Voi, sono certa che sapremo trasformare questa fase di cambiamento in un'occasione di crescita.

Il Presidente

Geom. Claudia Caravati

Arriva il progetto per il corso di laurea professionalizzante “Tecniche Digitali per l’Ambiente e le Costruzioni”

L'Università degli Studi dell'Insubria ha presentato il progetto del nuovo corso di laurea triennale professionalizzante in “Tecniche Digitali per l’Ambiente e le Costruzioni”, appartenente alla classe L-P01 – Professioni tecniche per l’edilizia e il territorio.

Un passaggio decisivo per l’abilitazione diretta alla professione di **GEOMETRA LAUREATO**.

La decisione nasce in risposta alle richieste pervenute da numerosi enti territoriali e professionali, tra cui i Collegi Geometri e Geometri Laureati di Varese, Como, Novara e Verbano-Cusio-Ossola, la Provincia di Varese, il Comune di Varese e diverse realtà associative legate al mondo del lavoro. Tutti soggetti che, negli ultimi anni, hanno segnalato la necessità di figure tecniche capaci di operare nei settori dell’edilizia, dell’ambiente e del territorio. L’accesso a questo progetto di corso di Laurea è consentito ai diplomati di qualsiasi indirizzo scolastico: per iscriversi infatti non sarà necessario possedere il diploma di Costruzione, Ambiente e Territorio (ex diploma di geometra).

Il corso, il cui avvio è previsto per l’anno accademico 2026/2027 presso la sede di Varese dell’Insubria, si compone in tre anni di formazione, sintetizzati come di seguito:

- 1' anno: lezioni frontali
- 2' anno: laboratori e lezioni pratiche
- 3' anno: 1.200 ore di tirocinio presso uno studio professionale

In queste settimane il Collegio Geometri di Varese in collaborazione con l’Università degli Studi dell’Insubria ha avviato una campagna di orientamento conoscitivo in tutte le Scuole Secondarie di 2° grado delle province interessate.



GEOMEETING 2025: a Villa Cagnola una giornata di formazione con 13 corsi e oltre 600 partecipanti

Oltre 600 professionisti hanno preso parte, lo scorso 11 novembre 2025, alla 16ª edizione di GEOMEETING, svoltasi negli spazi di Villa Cagnola, a Gazzada Schianno (VA). Un appuntamento ormai consolidato, durante il quale sono stati proposti ben 13 corsi formativi differenti, che hanno spaziato dall'energetica al "SalvaCasa", dalla deontologia alla sicurezza, insieme ad altri moduli dedicati alle novità tecniche e normative del settore. La novità di questa edizione è stata l'introduzione di due seminari informativi gratuiti durante la pausa pranzo.

La vasta scelta formativa ha permesso ai partecipanti di optare per il percorso più adatto alle proprie esigenze professionali, conservando il proposito di un aggiornamento mirato e di confronto tra Colleghi.

GEOMEETING si conferma l'appuntamento di maggiore interesse e importanza per la crescita formativa della nostra Categoria.



FACCE

da

GEO

ME

TRI



NEWS | E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE



Responsabilità del consulente tecnico

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

La sentenza si concentra sull'obbligo del giudice di fornire una motivazione dettagliata e puntuale nel caso in cui aderisca alle conclusioni della CTU, specialmente se quest'ultima è stata oggetto di critiche da parte delle parti processuali.

Cassazione civile, Sez. I, sent. 22.10.2024, n. 27354

Obbligo di motivazione dettagliata in caso di critiche alla consulenza tecnica d'ufficio

Il giudice del merito deve motivare in maniera dettagliata e puntuale le ragioni della propria adesione alle conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio, anche se criticate dalle parti. Il ricorrente deve indicare un fatto storico decisivo, emerso nel contraddittorio, che il giudice abbia ommesso di considerare, non è sufficiente criticare la consulenza tecnica recepita senza evidenziare un fatto decisivo non considerato.

Principio espresso

La sentenza si concentra sull'obbligo del giudice di fornire una motivazione dettagliata e puntuale nel caso in cui aderisca alle conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio (CTU), specialmente se quest'ultima è stata oggetto di critiche da parte delle parti processuali.

I principali punti evidenziati sono:

1. Obbligo di motivazione del giudice

- Il giudice di merito deve spiegare con precisione le ragioni che lo portano a recepire le conclusioni del CTU, giustificando perché considera superate le eventuali critiche avanzate dalle parti.
- La motivazione deve essere strutturata e articolata, per evitare che l'adesione alla CTU appaia acritica.

2. Ruolo del ricorrente in Cassazione

- Per ottenere l'annullamento della decisione basata sulla CTU, il ricorrente deve dimostrare che il giudice abbia ommesso di considerare un fatto storico decisivo, emerso nel contraddittorio.
- Non è sufficiente criticare genericamente la consulenza: occorre evidenziare un elemento concreto e rilevante che sia stato ignorato.

Orientamento normativo e giurisprudenziale

La sentenza si allinea a consolidati orientamenti della giurisprudenza di legittimità, secondo cui:

- La consulenza tecnica d'ufficio non può sostituire il giudizio del magistrato, che rimane il titolare della decisione.
- Le critiche alle CTU devono essere valutate attentamente e non possono essere rigettate senza un'adeguata motivazione.

Analisi delle implicazioni giuridiche

1. Obbligo di motivazione dettagliata

Il principio della motivazione dettagliata è un caposaldo del giusto processo (art. 111 Cost.). La sentenza ribadisce che l'adesione alla CTU non deve mai essere automatica, bensì frutto di una valutazione critica da parte del giudice. Questo principio è fondamentale per:

- prevenire decisioni arbitrarie: Una motivazione articolata garantisce la trasparenza e la verificabilità del processo decisionale;
- tutelare il diritto alla difesa: Le parti devono poter comprendere pienamente le ragioni per cui le loro critiche sono state respinte.

2. Ruolo della consulenza tecnica d'ufficio

La CTU è uno strumento di supporto al giudice, ma non deve essere percepita come vincolante. La sentenza evidenzia che:

- Il giudice non può limitarsi a recepire le conclusioni del CTU senza valutarne l'adeguatezza rispetto alle specifiche circostanze del caso.
- Le critiche fondate devono essere affrontate puntualmente nella motivazione.

3. Onere del ricorrente

La sentenza pone un onere significativo sul ricorrente, che deve individuare un fatto storico decisivo non considerato. Questo aspetto limita il rischio di ricorsi pretestuosi e tutela la stabilità delle decisioni, ma può rappresentare una sfida per le parti che si trovano a dimostrare concretamente l'errore del giudice.

Criticità e osservazioni

1. Equilibrio tra discrezionalità e obbligo di motivazione

- Se da un lato la sentenza valorizza il ruolo del giudice come valutatore critico, dall'altro potrebbe aumentare il rischio di sovraccarico motivazionale, specialmente in casi complessi.
- Una motivazione eccessivamente articolata potrebbe allungare i tempi del processo, compromettendo l'efficienza.

2. Ruolo del CTU e sua responsabilità

La necessità di motivare dettagliatamente le conclusioni del CTU

potrebbe scoraggiare i consulenti meno esperti o quelli che lavorano in contesti particolarmente tecnici.

Una formazione specifica per i CTU potrebbe migliorare la qualità delle consulenze e ridurre il rischio di critiche tardive.

3. Prova del fatto storico decisivo

L'onere imposto al ricorrente, sebbene ragionevole, potrebbe risultare gravoso nei casi in cui il fatto decisivo emerga solo in modo indiretto dal contraddittorio.

Commento motivato

La sentenza si inserisce coerentemente nel quadro di una giurisprudenza orientata alla tutela della qualità delle decisioni giudiziali e alla valorizzazione del ruolo critico del giudice. Tuttavia, per garantire un equilibrio tra efficienza e garanzia dei diritti, sarebbe opportuno:

- definire standard chiari di motivazione: Introdurre linee guida per il giudice su come motivare l'adesione alla CTU, evitando formalismi inutili;
- formare e certificare i CTU: Promuovere percorsi di formazione e aggiornamento per i CTU, aumentando la qualità delle consulenze e riducendo il rischio di contestazioni;
- semplificare la prova del fatto decisivo: Fornire criteri più elastici per la dimostrazione di fatti storici rilevanti in Cassazione, bilanciando l'onere del ricorrente con il diritto a un processo equo.

In conclusione, la sentenza rappresenta un importante richiamo al ruolo del giudice come arbitro critico e garante del contraddittorio, ma richiede l'adozione di misure pratiche per evitare che gli oneri motivazionali e probatori diventino ostacoli alla celerità e all'efficienza del processo.



Nuovo testo unico edilizia, ok dal Cdm: semplificazioni e tempi certi su interventi e regolarizzazioni

di Massimo Frontera

Via libera dal Consiglio dei ministri al Ddl delega che sostituirà il dlgs 380/2002 e alcune norme sulle costruzioni. Dodici mesi per attuare la delega. Commenti positivi da Ance, Oice e Confedilizia

Parte il conto alla rovescia per l'addio all'attuale testo unico edilizia (il Dlgs 380/2001) e ad alcune norme sulle costruzioni (la 1086/1971) e (la 64/1974). Con l'approvazione in Consiglio dei ministri del Ddl delega sul Testo unico sull'edilizia e le costruzioni il governo mette le basi per una revisione, profonda, di norme e procedure che hanno finora regolamentato lo sviluppo e la trasformazione edilizia. Il testo approvato dal Cdm il 4 dicembre conferma l'impianto già definito a settembre, fa proprie le anticipazioni del Dl cosiddetto Salva casa (Dl 69/2024) e lancia il cuore oltre l'ostacolo per tutto ciò che riguarda semplificazione delle procedure e velocizzazione dei tempi. A cominciare dalla stessa attuazione della legge delega: 12 mesi (un termine più breve rispetto ai 18 mesi indicati nella prima bozza di settembre).

"Semplificazione" è il mantra ricorrente soprattutto per tutto ciò che riguarda trasformazione dell'esistente, in una fase della storia urbana delle città italiane in cui l'espansione edilizia è - o dovrebbe essere - l'eccezione e la riconversione è diventata invece la necessità più frequente.

Grande attenzione anche su tutta la gamma delle sanatorie di difformità edilizie e costruttive.



Anche in questo caso, la scommessa è di evitare gli imbuto burocratici che hanno tenuto in sospenso le istanze presentate per i tre condoni edilizi concessi dal legislatore. La promessa è quella di arrivare a una «revisione della disciplina dell'attività edilizia in funzione della priorità degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di rigenerazione urbana, di efficientamento energetico degli edifici, di sicurezza antisismica, di tutela dal rischio idrogeologico, di contenimento del consumo di suolo e di riduzione delle emissioni climalteranti, fatto salvo il rispetto della normativa di tutela del patrimonio culturale e del paesaggio» e di semplificare «la disciplina volta a favorire la riqualificazione, la sostituzione, il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente che necessita di essere adeguato agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché di accessibilità degli edifici a favore dei disabili».

L'altra scommessa è quella per i «tempi certi», incubo di professionisti, cittadini e imprenditori. Dal nuovo testo unico dell'edilizia e delle costruzioni si attende una «soluzione finale» che eviti all'interessato le frustrazioni kafkiane che molti hanno sperimentato nelle interlocuzioni con la Pa su questi temi. Silenzio-assenso, silenzio-devolutivo sono i supereroi che dovrebbero incenerire le inerzie della Pa.

Un altro strumento dichiaratamente dalla parte del cittadino è l'«unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso». La promessa è di realizzare *veramente* lo sportello unico. L'altra grande promessa al cittadino - rivoluzionaria - è il «diritto di tutti gli interessati di non essere destinatari di richieste di documenti, informazioni e dati già in possesso della pubblica amministrazione ai fini del rilascio dei titoli edilizi». Il testo approvato dal Cdm conferma la volontà di fare chiarezza in modo definitivo su stato legittimo dell'immobile, ricorso all'auto certificazione, auto asseverazione, livelli essenziali delle prestazioni in materia di edilizia e costruzioni, declaratoria degli interventi edilizi con corrispondente titolo richiesto, regolarizzazione degli edifici ante-1967.

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.

Come si diceva, è previsto «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 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, purché nell'ultimo

titolo siano indicati gli estremi del titolo originario e degli eventuali titoli successivi, asseverati» dal professionista. Per la sanatoria di difformità edilizie, si procederà anche a un riordino delle «disposizioni sulla concessione e sull'erogazione di agevolazioni fiscali, contributi e altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici per la realizzazione di interventi su opere che presentano difformità edilizie», consentendole solo a chi ha proceduto alla sanatoria. 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 o di comunicazione, ferma restando la necessità di rispettare le normative di settore, comunque, incidenti sulla disciplina dell'attività edilizia; gli interventi edilizi di modesta entità che non determinano una significativa trasformazione edilizia, in assenza di titolo abilitativo ovvero di comunicazione».

Tra le norme statali sull'edilizia saranno fornite 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. Il legislatore nazionale dovrà anche individuare «parametri 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».

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».

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 interpretative 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 (...) definendo i termini perentori per la presentazione delle relative istanze, comunque antecedenti all'irrogazione delle sanzioni amministrative», prevedendo, «laddove necessario, modalità di rilascio dei predetti titoli in sanatoria vincolate alla realizzazione da parte del proprietario o avente titolo degli interventi essenziali di messa in sicurezza dell'immobile o di adeguamento del medesimo alle inderogabili norme tecniche di costruzione».

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».

Attenzione anche al tema della mutazione di destinazione d'uso, di cui si chiede il riordino e la semplificazione, introducendo, tra le altre cose, il principio «dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee nell'ambito del tessuto urbanizza-

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

Le reazioni

Tra le categorie più interessate alla novità c'è l'Ance che considera la legge delega «un importante segnale di attenzione da parte del governo, dopo anni di attesa, su un tema fondamentale per la vita e la crescita delle nostre città». Anche l'Oice considera positivo il testo, per il contributo di «certezza del diritto e semplificazioni fondamentali per il settore e per i progettisti». Per Confedilizia, il varo del codice «è una novità positiva», per la risposta alla «necessità di una razionalizzazione e di una nuova codificazione complessiva».



Salva casa, Tar Milano contro il Mit: senza valore vincolante le linee guida

di Andrea Di Leo e Giuseppe Latour

Le indicazioni del ministero non servono a orientare le decisioni dei giudici. Dopo le osservazioni sullo stato legittimo nuove incertezze sul Dl 69

Una nuova crepa nelle linee guida del Mit sul **Salva casa**. Dopo le sentenze che hanno contestato le indicazioni del ministero delle Infrastrutture in materia di **stato legittimo**, arriva una pronuncia ancora più radicale: per il Tar Lombardia (sentenza n. 3433/2025) il documento è totalmente privo di valore vincolante.

Al di là della singola espressione, però, la decisione dei giudici va oltre, perché contesta anche un semplice richiamo alle risposte del ministero all'interno di un ricorso. Nel caso affrontato dalla sentenza, relativo a un cambio di destinazione d'uso bloccato dal Comune di Porlezza, in provincia di Como, i ricorrenti avevano richiamato a supporto delle loro tesi proprio le **linee guida del Mit**. E i giudici respingono questo riferimento. Spiegando che «neppure possono essere addotti a supporto delle tesi attoree i chiarimenti resi» con le linee guida del 30 gennaio scorso, poiché «si tratta innanzitutto di indicazioni e indirizzi interpretativi **privi di valore vincolante**».

Una tesi, peraltro, già affermata dal Consiglio di Stato (sent, n. 10223/2024 e n.1361/2024), più in generale in materia di circolari interpretative. Quindi, la sentenza contesta anche la possibilità di richiamare queste indicazioni a supporto delle proprie argomentazioni, quando in discussione ci sia l'interpretazione del Salva casa.

La decisione va nella linea delle contestazioni già mosse alla possibilità, ventilata proprio dal Mit, di attestare in modo implicito lo **stato legittimo** di un immobile, senza una verifica puntuale (Tar Lombardia, sent. n. 227/2025).



La modulistica

Se le conclusioni sul carattere vincolante delle linee di indirizzo ministeriali risultano sostanzialmente coerenti con la consolidata giurisprudenza sul tema della natura di circolari e, in generale, di atti interpretativi aventi natura non regolamentare o legislativa, il problema che si pone adesso è che diverse indicazioni delle linee guida Mit sono confluite nella modulistica approvata dalla Conferenza Unificata. Al riguardo, si pensi, su tutte, alle istruzioni in tema di attestazione dello stato legittimo e alla possibilità di avvalersi dell'ultimo **titolo edilizio**: la modulistica unificata, nel quadro «regolarità urbanistica e precedenti titoli edilizi», tramite una nota ad hoc, chiarisce che è possibile ricorrere all'ultimo titolo «qualora nella relativa istanza o segnalazione siano stati indicati gli estremi del/dei titolo/i originario e di quelli successivi». Su questo profilo, dunque, le linee guida Mit sono state elevate a formale indicazione all'interno della modulistica.

Senonché questa indicazione – fondata sulla tesi della presunzione di avvenuta verifica di legittimità dei titoli pregressi – si pone in aperto contrasto con l'opposto indirizzo giurisprudenziale che, invece, ritiene necessario individuare e tracciare un esplicito controllo sui tali precedenti **atti abilitativi**.

Ora, se è vero che il recepimento delle indicazioni del Mit all'interno della **modulistica unificata** rappresenta un significativo upgrade delle indicazioni ministeriali, a questo punto le Pa e, soprattutto, i giudici amministrativi, anche alla luce di questa sentenza, potrebbero ritenere le istruzioni fornite dalla stessa modulistica come non condivisibili e, quindi, di fatto, da disattendere. Il quadro interpretativo sulla materia, allora, potrebbe tornare ad essere fortemente instabile.



Il Consiglio di Stato frena le demolizioni con Scia

di Giuseppe Latour e Sara Monaci

*Da Palazzo Spada prima decisione legata alle operazioni di Milano.
Decisiva la neutralità della volumetria realizzata rispetto a quella esistente*

Contestualità temporale tra demolizione e ricostruzione. E **neutralità** dal punto di vista urbanistico: non può esserci, cioè, una maggiore volumetria. Sono i due paletti che, secondo il Consiglio di Stato, qualificano un intervento edile come **semplice ristrutturazione**, e per il quale è sufficiente **una Scia** per dare avvio ai lavori. Negli altri casi invece si deve parlare di costruzione vera e propria, per cui è necessario **un permesso** a costruire o un piano attuativo per valutare i bisogni del quartiere.

I due elementi - la contestualità temporale e la neutralità di volumetria -, secondo la sentenza n. 8542/2025 del Consiglio di Stato, non si sono verificati nel progetto di Milano di via Fauchè, uno dei tanti coinvolti **nella maxi inchiesta** sull'urbanistica milanese.

Cosa dice la sentenza

La sentenza, molto ampia e analitica proprio sul tema della demolizione con ricostruzione, fa da spartiacque **nella qualificazione amministrativa** di queste operazioni. L'indirizzo del Consiglio di Stato è che, in sostanza, le ristrutturazioni di capannoni non potevano essere fatte tramite una Scia ma avevano bisogno di **un piano attuativo** e di un permesso a costruire, in linea con quanto sostenuto dalla Procura.

Il Consiglio di Stato crea così un riferimento decisivo, non solo per l'azione del Comune di Milano, ma anche per le scelte che nel prossimo futuro farà il legislatore per appianare il caos nato in Lombardia. Anche se - va ricordato - solo una parte dell'inchiesta della Procura di Milano si



concentra **sulle irregolarità amministrative**. Ci sono altri aspetti, a partire dalla **corruzione**, non affrontati dai giudici di Palazzo Spada (e anche sul fronte penale la questione è complessa, visto che gip e tribunale del Riesame hanno espresso opinioni divergenti).

Il caso di via Fauché

Riepiloghiamo il caso di via Fauché. Una sentenza del Tar Lombardia aveva annullato il provvedimento con cui il Comune di Milano aveva attestato **la conformità edilizia e urbanistica** dell'intervento di demolizione e ricostruzione in questione. Dopo il ricorso di Palazzo Marino, arriva la decisione del Consiglio di Stato (la prima sui casi legati all'inchiesta milanese) che sposa la linea del Tar, confermando il fatto che la Scia non è lo strumento adeguato. E che, di fatto, indica quali paletti vadano rispettati. Partendo, però, da un punto: queste norme sono frutto di una stratificazione di decenni, rispetto alla quale c'è un'esigenza di chiarezza.

Centrale è il tema della neutralità dell'impatto sul territorio. Una neutralità violata **dall'incremento dei volumi**. In sostanza, «con la ricostruzione si addiverrebbe a un immobile che presenta una volumetria e un'incidenza maggiore sul territorio». Non basta, allora, una Scia per un'operazione del genere.

Decisioni in controtendenza

Se questo passaggio segna un passo importante a favore delle tesi della Procura, non si può dimenticare che, negli ultimi mesi, sono arrivate decisioni di segno diverso. Un caso esemplare riguarda quanto successo, a luglio, con due decisioni di Cassazione penale e Tar Lombardia.

La sentenza n. 26620 della Cassazione, infatti, ha respinto il ricorso di dissequestro del cantiere delle residenze Lac, al parco delle Cave. Anche in quel caso i giudici confermavano che la linea del Comune di Milano ha molti elementi di criticità. Per la sentenza, «interventi costruttivi di consistente rilievo, anche se unitari, ben possono richiedere, e ragionevolmente, per la loro complessità e per l'incidenza urbanistica che siano in grado di sviluppare rispetto alla situazione in atto, la realizzazione di **un apposito strumento attuativo**, sia esso di iniziativa pubblica o privata». Si parlava, in quella decisione, soprattutto del tema dei piani attuativi.

Quasi contemporaneamente, però, il Tar Lombardia (sent. n. 2747/2025) si esprimeva su un altro cantiere (Urban jungle di via Razza n. 5). L'obbligo dei piani attuativi, per i giudici, è invece escluso «in presenza di una zona **già completamente urbanizzata**, quando la situazione di fatto evidenzia una completa edificazione dell'area, tale da renderla incompatibile con un piano attuativo».

Resta, insomma, la necessità di indicazioni univoche per comporre il quadro della materia. In questo senso resta sempre sullo sfondo la possibilità di un intervento normativo.

Anche le finestre abusive godono del diritto di veduta

di Ivana Consolo

Cassazione: l'irregolarità amministrativa può comportare una sanzione o un ordine di demolizione del Comune ma non può negare ai proprietari il diritto alla distanza di tre metri dal vicino

Il diritto di veduta deve essere garantito anche alle finestre abusive. Perché esiste una netta separazione e distinzione tra ciò che è disciplinato dal diritto amministrativo-urbanistico e ciò che attiene ai rapporti tra privati. Sono i due principi alla base dell'ordinanza della Corte di Cassazione n. 26144/2025.

La controversia che fa da sfondo all'ordinanza in esame, insorge tra la proprietaria di un edificio ed il Comune proprietario dell'immobile limitrofo. Ebbene, la privata cittadina aveva chiesto la condanna del Comune ad arretrare un fabbricato che era stato realizzato ad una distanza inferiore a quella imposta dall'articolo 907 del Codice civile (3 metri) rispetto ad una sua finestra che prospettava sul vicino immobile comunale. Sia il giudice di primo grado che la Corte d'appello, avevano respinto la domanda della ricorrente; in particolare, secondo la Corte d'appello, erano 2 i motivi che rendevano inaccoglibile il ricorso:

- la finestra della ricorrente non era regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto non risultavano rilasciate le opportune autorizzazioni per l'apertura;
- la ricorrente non aveva avanzato domanda di accertamento del diritto di servitù di veduta e, in assenza di titoli specifici (come l'usucapione) di acquisto della servitù in parola, la mera esistenza di aperture non è ragione sufficiente per pretendere l'osservanza delle distanze previste dall'articolo 907 del Codice civile.



Per nulla persuasa circa la bontà della decisione del giudice di seconde cure, la soccombente si determina a spiegare formale ricorso in Cassazione, che viene basato sui seguenti motivi:

- si sottolinea come non si sia mai fatta valere la lesione di una servitù di veduta, ma soltanto il mancato rispetto dell'articolo 907 del Codice civile in riferimento alla distanza della costruzione del Comune dalla finestra aperta nell'esercizio del diritto di proprietà;
- è del tutto inappropriato il richiamo all'irregolarità urbanistica della finestra, trattandosi di una controversia attinente ai rapporti di vicinato e non di carattere amministrativo.

La decisione della Cassazione

I giudici di Piazza Cavour emettono un provvedimento che si basa su 2 pilastri fondamentali del diritto civile italiano in materia di proprietà e rapporti di vicinato: la natura del diritto alla veduta, e l'irrilevanza della disciplina urbanistica nelle controversie private. La Corte d'appello aveva respinto la domanda perché la ricorrente non aveva provato, né chiesto di accertare, l'acquisto della servitù di veduta. La Cassazione ritiene che il giudice dell'appello abbia commesso un grossolano errore, in quanto l'obbligo del vicino di non costruire a meno di 3 metri, opera sia che le vedute siano state aperte in virtù dell'esistenza di una servitù, sia che vengano realizzate quale estrinsecazione del diritto di proprietà. Il solo presupposto logico-giuridico per l'applicazione dell'articolo 907 del Codice civile, è l'anteriorità del diritto alla veduta rispetto all'inizio della nuova costruzione del vicino.

Il secondo errore riscontrato nella sentenza impugnata, riguarda la natura della controversia. La Corte d'appello aveva preso atto della documentazione del Comune secondo cui la finestra non era regolare dal punto di vista urbanistico, ed aveva utilizzato l'irregolarità come motivo per negare la tutela richiesta. La Cassazione ribadisce un principio consolidato in materia di rapporti di vicinato: gli atti amministrativi relativi all'attività edilizia, riguardano i rapporti tra privato e pubblica amministrazione, e non incidono in alcun modo sui rapporti di vicinato, che sono regolati dal diritto privato. In buona sostanza, nel conflitto tra due privati (nel caso di specie: la proprietaria della finestra ed il proprietario della nuova costruzione), le norme che contano sono solo ed esclusivamente quelle del Codice civile; l'irregolarità della finestra dal punto di vista amministrativo, può comportare una sanzione o un ordine di demolizione da parte del Comune, ma non può, da sola, negare alla proprietaria il diritto all'osservanza della distanza di 3 metri da parte del vicino.

In conclusione, anche una finestra abusiva conserva il diritto di veduta. Gli ermellini accolgono dunque il ricorso, cassano la sentenza, e rimandano la causa alla Corte d'appello in diversa composizione, affinché il giudice di rinvio applichi correttamente i principi stabiliti con l'ordinanza.

Superbonus e terremoto, ricostruzione a rischio blocco

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente

Con le novità della legge di Bilancio 5mila cantieri del Centro Italia dal valore di 1,3 miliardi potrebbero incagliarsi

Ricostruzione post terremoto a rischio blocco. Perché una parte dei cantieri del Centro Italia avrà ancora a disposizione per il superbonus al 110% la cessione del credito e lo sconto in fattura anche nel 2026, mentre un'altra parte, per effetto del disegno di legge di Bilancio, sarà costretta dal prossimo anno in un regime più penalizzante, nel quale il superbonus ci sarà, ma solo attraverso la strada, ben più accidentata, della detrazione. E i numeri che circolano danno l'entità del problema: 5mila cantieri a rischio per un valore di 1,3 miliardi. Per capire come si è arrivati a questa situazione di stallo, bisogna partire dall'intervento del decreto Omnibus (DI 95/2025 della metà di quest'anno). Quel provvedimento ha prorogato al 2026 il superbonus al 110% per le spese destinate agli interventi sugli immobili interessati dagli eventi sismici in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria purché per questi lavori le istanze di concessione dei contributi pubblici siano state presentate dopo il 30 marzo 2024, lasciando ancora aperta la chance di usare la cessione del credito e lo sconto in fattura.

Restavano scoperti i cantieri aperti prima di quella data. Così il Ddl di Bilancio ha previsto una norma che aggiunge un nuovo comma alle regole sul superbonus, disciplinate dal decreto Rilancio. E prevede che, per gli stessi interventi sugli immobili danneggiati dagli eventi sismici nel Centro Italia, si applicherà il superbonus al 110% anche nel 2026, ma stavolta per i lavori « per i quali le istanze o dichiarazioni siano state presentate in data antecedente a quella di entrata in vigore del decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39 ».



Cioè, prima del 30 marzo 2024. Il problema, però, è che così nasce un doppio regime, dal momento che questi lavori non avranno a disposizione cessione del credito e sconto in fattura, ma solo la strada della detrazione in dichiarazione dei redditi.

Parla Diego Camillozzi, presidente di «La terra trema noi no», Onlus che si occupa di azioni a tutela delle popolazioni colpite dal sisma del 2016: «È chiaro che molte persone non avranno la capienza fiscale per gestire queste operazioni attraverso una detrazione. Senza sconto in fattura e cessioni non ci sarà possibilità di portare avanti i cantieri, con il rischio che molte opere di ricostruzione si fermino, soprattutto nei condomini. In più, c'è anche un altro problema». Quale? «Se i lavori non saranno completati, andiamo verso uno scenario drammatico, nel quale l'agenzia delle Entrate potrà fare verifiche e chiedere indietro i soldi delle agevolazioni già percepite. I cittadini potrebbero restare con la casa danneggiata e dovere anche restituire le agevolazioni. Speriamo che il problema possa essere risolto».

A essere coinvolti da questa situazione sono circa 5mila cantieri, per un valore di 1,3 miliardi. Una situazione potenzialmente drammatica, che il Governo e il commissario straordinario per la ricostruzione, Guido Castelli stanno lavorando per scongiurare. La strada più facile resta quella di precisare, con una modifica al disegno di legge di Bilancio, che cessione del credito e sconto in fattura per il superbonus saranno applicabili anche a questi interventi. Su questa precisazione, però, pesano i vincoli della manovra e le perplessità che l'esecutivo ha da sempre sulla moneta fiscale.

A questo proposito, potrebbe tornare in ballo il tema dei crediti "pagabili" per la classificazione di Eurostat: quelli per i quali non ci siano dispersioni di utilizzo andrebbero caricati tutti sul deficit dell'anno di formazione, cioè il 2026. È probabilmente questo rischio contabile che l'Esecutivo vuole evitare con un ritorno, anche se breve e limitato, alla cessione dei crediti.

Ricostruzione e 110%, superbonus scollegato dai contributi pubblici

di Giuseppe Latour

A sciogliere il complesso intreccio di norme, contenuto all'articolo 119 del decreto Rilancio 34/2020 è una risoluzione dell'agenzia delle Entrate

L'effettiva spettanza del contributo per la ricostruzione non è un presupposto per accedere al superbonus dedicato alle zone terremotate, ancora disponibile al 110% nel 2025 e, in alcuni casi, nel 2026.

A sciogliere il complesso intreccio di norme, contenuto all'articolo 119 del decreto Rilancio (DI n. 34/2020) è una risoluzione dell'agenzia delle Entrate (n. 66/E/2025) che torna sulle regole speciali attraverso le quali la maxiagevolazione si applica ai territori colpiti da sisma. La richiesta parte da un contribuente che, in sostanza, vorrebbe accedere al superbonus senza avere mai avuto accesso ai contributi per la ricostruzione. «Non è mai stato possibile richiedere alcun contributo pubblico, come disposto dalla norma primaria DI 189/2016 - dice la risoluzione -, non essendo mai esistita l'effettiva concreta possibilità di richiedere e/o rinunciare al contributo per la ricostruzione: pertanto, né l'istante o le comproprietarie hanno mai usufruito di tale contributo».

La domanda è se, nonostante questo, sia comunque possibile ottenere il superbonus. Per rispondere le Entrate scendono nel dettaglio delle norme. E partono dal comma 8 ter dell'articolo 119, in base al quale il superbonus continua ad applicarsi nella misura del 110 per cento «nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza».

Quel comma, però, fa riferimento a tre diverse ipotesi, disciplinate dai commi 1 ter, 4 ter e 4 quater del decreto Rilancio. Proprio qui si parla a più riprese di contributo di



ricostruzione, facendo nascere i dubbi del contribuente. Sul contributo le Entrate ribadiscono un primo concetto, affermato già dalla circolare n. 23/E del 2022. Quel documento sottolineava «che è possibile fruire della detrazione sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico. Ne consegue che la detrazione non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito; eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono, dunque, essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione».

Quindi, il contributo non può essere cumulato alla detrazione. Il diritto al contributo, però, non è un presupposto per ottenere il superbonus. «Tale condizione - dice la risoluzione - è normativamente prevista solo nell'ambito del comma 4 ter dell'articolo 119 del decreto Rilancio, che prevede l'aumento del 50% del limite di spesa ammesso al superbonus per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati da eventi sismici nei territori ivi indicati».

Per questa specifica tipologia di interventi (nei quali si ha diritto al massimale maggiorato), «è necessario che sussista e che sia attestato il diritto soggettivo del contribuente al contributo medesimo, affinché questi possa disporne e, dunque, rinunciare».

La rinuncia viene compensata con un massimale maggiorato. Negli altri casi, invece, non si ha diritto all'incremento di massimale e si può anche non avere diritto al contributo di ricostruzione. «È possibile, pertanto, - conclude la risoluzione - beneficiare del superbonus con aliquota del 110%» indipendentemente «dall'effettiva spettanza dei contributi per la ricostruzione e dalla circostanza che, in concreto, gli stessi siano stati erogati».

Il diritto ai contributi e la eventuale rinuncia «agli stessi è funzionale esclusivamente al raddoppio dei limiti di spesa quale misura compensativa alla rinuncia ai contributi». Insomma, per tutti gli altri casi non c'è un collegamento esplicito tra il contributo per la ricostruzione e l'ottenimento del superbonus.

Ora le mappe catastali possono essere consultate online: ecco come ottenere le informazioni e le zone non coperte

di Redazione

Nuovo servizio gratuito messo a disposizione dall'Agenzia sul sito istituzionale e rivolto a tutti i cittadini. Per utilizzarlo basta accedere con le proprie credenziali Spid, Cie o Cns, selezionare i fogli di mappa di interesse e il formato desiderato

Arriva un nuovo servizio gratuito sul sito dell'Agenzia delle entrate: i cittadini possono consultare e scaricare le mappe catastali del territorio italiano direttamente dal proprio pc. Basta accedere con le proprie credenziali Spid, Cie o Cns, selezionare i fogli di mappa di interesse e il formato desiderato. Finora l'accesso alla cartografia catastale era riservato ai professionisti tramite la piattaforma Sister.

Come consultare le informazioni

Per utilizzare il nuovo servizio di "Consultazione dei fogli di mappa catastale" basta accedere all'Area riservata del sito dell'Agenzia delle entrate mediante Spid, carta di identità elettronica (Cie), carta nazionale dei servizi (Cns). Ciascun utente può scegliere tra due funzionalità: una permette di ottenere i file vettoriali dei fogli di mappa catastali aggiornati, in vari formati e nei diversi sistemi di riferimento; l'altra, invece, consente di ottenere i file immagine degli interi fogli Originali di Impianto della mappa (vale a dire gli esemplari unici disegnati a mano al momento dell'impianto del sistema cartografico catastale) o di un loro estratto, limitato ad alcune particelle di interesse.

(Servizio attualmente non attivo nella provincia di Varese)



Le zone non coperte

Il servizio è attivo in tutto il territorio nazionale, ad eccezione delle zone nelle quali il Catasto è gestito dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano.

Formati dei file e sistemi di riferimento

I file vettoriali della mappa possono essere scaricati nei formati CXF, CML, DXF e anche GeoJSON (un formato open di interscambio dei dati geospaziali), con le pertinenti informazioni di metadatazione (in formato TXT).

Le mappe sono disponibili in diversi sistemi di riferimento: Originario Catastale, Roma 40 Gauss-Boaga ed ETRF2000. I file immagine degli Originali di Impianto, già oggetto di georeferenziazione e di recupero di eventuali deformazioni, sono rilasciati nel formato JPG, unitamente ai dati di georeferenziazione (in formato JGW) e di metadatazione (in formato TXT). L'estratto dell'Originale di Impianto è rilasciato nel formato PDF.

Badge di cantiere esteso e stretta sulla patente a crediti

di Gabriele Taddia

Il decreto legge 159/2025 amplia l'uso della tessera identificativa del personale. Decurtazione dei punti per lavoro irregolare alla notifica del verbale

Badge di cantiere più esteso e rafforzamento dei controlli sulla patente a crediti. Sono questi due punti cardine del decreto legge 159/2025, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale 254 del 31 ottobre, per contrastare la piaga degli infortuni sui luoghi di lavoro. Il provvedimento contiene alcune misure di concreta applicazione – in particolare nei cantieri temporanei o mobili di cui al Titolo IV del D.Lgs. 81/2008 – e una serie di disposizioni programmatiche e organizzative che vanno nella direzione di un rafforzamento dell'apparato di controllo e degli incentivi alla prevenzione degli incidenti.

Dal punto di vista pratico, il decreto legge 159/2025 introduce anche per le imprese che operano nei cantieri edili in regime di appalto e subappalto, pubblico o privato, nonché negli ulteriori ambiti di attività a rischio più elevato (che dovranno essere individuati da un decreto del ministro del Lavoro entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del DL, quindi entro il 30 dicembre), l'obbligo di fornire ai propri dipendenti la tessera di riconoscimento già prevista dall'articolo 18, e dall'articolo 26, comma 8, del Testo unico Sicurezza.

La tessera dovrà essere dotata di un codice univoco anticontraffazione e verrà utilizzata come badge che contiene gli elementi identificativi del dipendente. Il datore di lavoro la potrà rendere disponibile al lavoratore, anche in modalità digitale, tramite strumenti digitali nazionali interoperabili con la piattaforma Siisl (Sistema informativo per l'inclusione sociale e lavorativa). Per i lavoratori assunti in base alle offerte di lavoro



ro pubblicate tramite la piattaforma Siisl, la tessera in modalità digitale sarà prodotta in automatico già precompilata. Il datore di lavoro potrà integrarla o modificarla con ulteriori informazioni. Un'operazione che sarà possibile con strumenti e modalità da individuare anch'esse in un successivo decreto ministeriale.

Quest'ultimo decreto attuativo, del ministero del Lavoro, di concerto con il ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, sentiti il Garante per la privacy e le organizzazioni dei datori di lavoro e le organizzazioni sindacali dei lavoratori comparativamente più rappresentative, dovrà individuare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 159/2025, le modalità di attuazione del cosiddetto badge di cantiere.

Gli interventi sulla patente

Sulla patente a punti introdotta nel 2024, il D.L. 159/2025 dispone che per le fattispecie di violazioni previste all'allegato I-bis, numero 21 del D.Lgs. 81/2008 (disposizioni riguardanti l'impiego di lavoratori irregolari), la decurtazione dei crediti avvenga all'atto della notifica del verbale di accertamento emanato dai competenti organi di vigilanza. A questo scopo, l'Ispettorato nazionale del lavoro utilizza anche le informazioni contenute nel Portale nazionale del sommerso (Pns).

Per l'adozione del provvedimento di sospensione cautelare della patente in caso di infortunio mortale, le procure della Repubblica competenti dovranno trasmettere tempestivamente - salvo quanto previsto dall'articolo 329 del Codice di procedura penale in tema di obbligo del segreto istruttorio - all'Ispettorato nazionale del lavoro le informazioni necessarie per adottare i provvedimenti, tenendo conto degli elementi oggettivi e soggettivi della fattispecie contenuti nei verbali redatti dai pubblici ufficiali intervenuti sul luogo e nelle immediatezze del sinistro. In sostanza, le Procure saranno gravate dall'onere di compiere una prima sommaria analisi dei fatti per evidenziare eventuali profili di colpa a carico dei soggetti interessati. Sempre in relazione ai cantieri temporanei o mobili, è previsto che nella notifica preliminare debbano essere specificatamente indicate le imprese che operano in regime di subappalto.

- **Punti cardine**

Badge elettronico

Nei cantieri mobili

L'obbligo di dotare di badge di riconoscimento i lavoratori delle imprese che operano in regime di appalto e subappalto, è esteso anche a quelle che operano nei cantieri temporanei o mobili. Il DL 159/2025 parla impropriamente di cantieri edili, tuttavia si ritiene che il riferimento corretto possa essere quello relativo al Titolo IV del DLgs 81/2008. Il badge potrà essere anche in formato elettronico e dovrà contenere un codice univoco anticontraffazione.

Patente a crediti

Sanzioni più elevate

Il DL 159/2025 prevede il raddoppio da 6mila euro a 12mila euro della sanzione minima applicabile a imprese e lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili senza la patente a crediti o con un numero di crediti inferiore al minimo consentito di 15 crediti o con l'abilitazione sospesa.



Decurtazione anticipata

Con una modifica all'articolo 27 del Testo unico sulla Sicurezza nei luoghi di lavoro, il DL 159/2025 prevede che per le violazioni riguardanti l'impiego di lavoratori irregolari nelle attività per le quali è prevista la patente a crediti (allegato I-bis, numero 21 del Dlgs 81/2008), la decurtazione dei crediti avvenga all'atto della notifica del verbale di accertamento emanato dai competenti organi di vigilanza.

Formazione

Estesa ai piccoli per il Rls

L'obbligo di formazione del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza (Rls) viene esteso alle imprese che occupano meno di 15 dipendenti. L'obbligo diventa così a carico di tutto il mondo imprenditoriale, senza distinzioni connesse al profilo dimensionale dell'azienda.

Cadute dall'alto

Protezione collettiva

Nei lavori in quota i sistemi di protezione collettiva ai quali dare priorità rispetto ai sistemi di protezione individuale, sono parapetti e reti di sicurezza. Solo qualora non sia stato possibile attuare tale previsione è necessario che i lavoratori usino sistemi di protezione individuale idonei per l'uso specifico, quali sistemi di trattenuta, sistemi di posizionamento sul lavoro, sistemi di accesso e di posizionamento mediante funi, sistemi di arresto caduta.

Dispositivi individuali

Cura di indumenti specifici

Il datore di lavoro deve mantenere in efficienza i dispositivi di protezione individuale (Dpi) e assicurarne le condizioni d'igiene, con la manutenzione, le riparazioni e le sostituzioni necessarie e secondo le eventuali indicazioni fornite dal fabbricante. L'obbligo si applica ora anche per specifici indumenti di lavoro che assumono la caratteristica di Dpi, previa loro individuazione attraverso la valutazione dei rischi.

Sicurezza sul lavoro, in arrivo 600 milioni di euro per le imprese

di Claudio Tucci

Entro l'anno pronto il nuovo bando Isi con novità riguardanti le nuove tecnologie per la protezione dei lavoratori e i rischi emergenti

Entro fine anno è in arrivo il nuovo Bando Isi 2025 che porterà in dote circa 600 milioni per dare una ulteriore spinta all'adozione di soluzioni all'avanguardia e di tecnologie innovative che elevano gli standard di sicurezza. L'edizione di quest'anno prevede almeno un paio di novità, come ci racconta il presidente dell'Inail, Fabrizio D'Ascenzo. La prima, in attuazione del Dl Sicurezza, è l'accelerazione su soluzioni innovative caratterizzate dall'introduzione di nuove tecnologie, tra cui i progetti di adozione di sistemi di protezione basati sull'utilizzo di dispositivi di protezione individuale (Dpi) intelligenti, cioè sistemi nei quali i Dpi sono integrati con sensori e ricevitori che rispondono a segnali esterni o a modifiche dell'ambiente circostante e con software necessari per la loro funzionalità e gestione. Questa traiettoria, inserita in via sperimentale nel nuovo Bando Isi, «vuole essere proprio un sostegno per migliorare la sicurezza in micro, piccole, medie imprese», ha spiegato D'Ascenzo.

Una seconda novità del nuovo avviso è la maggiore attenzione ai rischi emergenti, come quelli legati ai cambiamenti climatici. Si spinge cioè a finanziare quei progetti che mirano a ridurre l'impatto dello stress termico sui lavoratori, con interventi rivolti soprattutto ai settori agricolo, edilizio ed estrattivo, tradizionalmente più esposti. Tra le soluzioni innovative figurano macchine operatrici e trattori con cabina climatizzata, in grado di proteggere gli operatori dalle alte temperature.

Sono inoltre previsti interventi che agiscono, su più fronti, sui rischi meteorologici: la



protezione dei lavoratori durante eventi naturali improvvisi (pioggia, grandine, picchi di calore) o pause di lavoro, il miglioramento delle prestazioni ambientali degli immobili sede delle attività lavorative e la collaborazione alla riduzione del consumo di fonti energetiche fossili. Nel primo caso viene incentivato l'acquisto di moduli abitativi prefabbricati per la protezione dei lavoratori che operano all'aperto (in agricoltura, nei cantieri temporanei e mobili), mentre negli altri è prevista la realizzazione di coperture a verde degli immobili e l'acquisto e installazione di impianti fotovoltaici per l'autoproduzione di energia.

Le ultime edizioni del Bando Isi hanno previsto stanziamenti annuali superiori a mezzo miliardo di euro. L'importo massimo erogabile è pari a 130mila euro e può coprire fino al 65% delle spese sostenute per ciascun intervento progettuale; la percentuale sale all'80% per i progetti di adozione di modelli organizzativi e di responsabilità sociale e per quelli presentati dai giovani agricoltori. Forte è l'impegno a rafforzare gli interventi di bonifica amianto e di innovazione tecnologica, a potenziare i sistemi di gestione e a favorire le micro e piccole imprese.

Sono previste premialità per le aziende in possesso di certificazioni ambientali (UNI EN ISO 14001 o EMAS), di certificazioni di sicurezza stradale (UNI ISO 39001) e per quelle iscritte alla Rete del Lavoro Agricolo di Qualità (un riconoscimento che valorizza le imprese agricole impegnate nel contrasto al lavoro irregolare e nella promozione di condizioni di lavoro dignitose). Dal 2026 proprio alle imprese iscritte alla Rete del Lavoro Agricolo di Qualità sarà riservata parte delle risorse economiche destinate ai progetti in agricoltura.

Una sfida strategica è il coinvolgimento delle parti sociali per la condivisione delle proposte progettuali, al fine di assicurare l'aderenza degli interventi alle esigenze e priorità delle imprese e dei lavoratori. I bandi Isi, già da diversi anni, prevedono l'assegnazione di punteggi aggiuntivi ai progetti che risultino condivisi con le parti sociali, compresi i Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS) o Territoriali (RLST). «Si tratta di un criterio - ha detto D'Ascenzo - che premia le iniziative che si fondano su un dialogo costruttivo e su un processo decisionale concertato, valorizzando il contributo di tutte le componenti coinvolte nella promozione di una cultura della prevenzione e del miglioramento continuo delle condizioni di lavoro».

Le novità per l'amministratore condominiale del nuovo decreto sicurezza sul lavoro

di Giulio Benedetti

L'impresa che effettua i lavori deve fornire badge elettronici per monitorare la presenza dei dipendenti e contrastare il lavoro nero

Il Dlgs 159/2025 introduce per i datori di lavoro nuovi obblighi in materia di sicurezza sul lavoro che riguardano anche gli appaltanti. Il condominio vive di appalti e l'amministratore del condominio, quando sottoscrive un contratto per l'esecuzione di lavori straordinari, deve esercitare, per gli articoli 90 e seguenti del Dlgs 81/2008, una particolare diligenza nella scelta dell'impresa appaltatrice, che deve rispondere anche a un elevato ranking per l'esecuzione dei lavori in sicurezza, anche nel caso di subappalto delle opere, anche se lo stesso non è espressamente citato dal decreto.

La scelta della ditta

Il decreto amplia il contenuto di conoscenza che l'amministratore pone a base della sua responsabilità nella scelta dell'impresa appaltatrice, la quale non può consistere in un dato di solo risparmio economico, ma deve riguardare anche l'effettiva sicurezza assicurata ai lavoratori. La giurisprudenza di legittimità afferma che il committente di un contratto di appalto non deve dare disposizioni specifiche di sicurezza ai dipendenti dell'appaltatore, non può conferire a essi specifici ordini, a pena di divenire un committente, ma deve giustificare, in ogni sede, la scelta della migliore impresa a cui conferire l'appalto, per evitare gli infortuni sul lavoro.



La fornitura di badge ai lavoratori

Secondo il decreto il datore di lavoro deve predisporre una tessera di riconoscimento elettronica, in qualità di badge, per assicurare il controllo dell'effettiva presenza del lavoratore nel luogo di lavoro (articolo 3). È evidente che questa norma intende contrastare il lavoro nero e assicurare, per gli organi di vigilanza, il controllo sull'effettiva formazione e informazione dei lavoratori in base agli articoli 36 e 37 del Dlgs 81/2008. La competente procura della repubblica trasmette, salvo quanto previsto dall'articolo 329 del Codice di procedura penale, in materia di segreto istruttorio, i dati relativi alle violazioni del Dlgs 81/2008, contenuti nei verbali redatti dai pubblici ufficiali intervenuti sul luogo e nell'immediatezza dell'infortunio, all'ispettorato nazionale del lavoro, per i provvedimenti di competenza. Le competenze acquisite dai lavoratori a seguito della attività di formazione (articolo 5), previste dal decreto, sono inserite in un fascicolo elettronico, il cui contenuto deve essere posto dal datore di lavoro a fondamento, dell'attività di formazione.

Gli ulteriori oneri in capo al datore di lavoro

Deve mantenere in efficienza i DPI e assicurare le condizioni d'igiene, mediante le manutenzioni, le riparazioni o le sostituzioni necessarie, secondo le istruzioni del fabbricante; provvedere affinché le scale verticali permanenti di altezza superiore ai due metri, aventi un'inclinazione di 75 gradi, siano fissate a un supporto e utilizzate come mezzo di accesso, dotarle, in alternativa, sulla base della valutazione del rischio della caduta dall'alto, di un sistema di protezione o di una gabbia di sicurezza.

I pioli delle scale devono essere distanti almeno 15 centimetri dalla parete alle quale sono applicati o alla quale la scala è fissata. In caso di adozione della gabbia di sicurezza, la stessa deve essere dotata di maglia o di apertura di sicurezza tale da impedire la caduta accidentale del lavoratore. La parete della gabbia opposta al piano dei pioli non deve distare da questi più di 60 cm.

Occorre dare priorità, nei lavori in quota, ai sistemi di protezione collettiva rispetto a quelli di protezione individuale, consistenti nei parapetti, nelle reti di sicurezza, nei sistemi di trattenuta, nei sistemi di posizionamento nel lavoro, nei sistemi di accesso e di posizionamento mediante funi, nei sistemi di arresto caduta; oltre ad assicurare il dispositivo di presa al corpo e di collegamento a un punto di ancoraggio sicuro.

Conclusioni

L'appaltatore deve comunicare e assicurare all'appaltante il concreto rispetto di queste disposizioni e l'omessa comunicazione, come pure la relativa richiesta da parte dell'appaltante, costituisce un'illecita condotta omissiva che, sotto il profilo colposo, integra gli estremi responsabilità civile e penale di entrambi i soggetti, nel caso avvenga un infortunio sul lavoro, derivante dall'inosservanza delle predette norme di sicurezza.

Efficienza energetica verso il target 2030, ma calano gli investimenti

di Margherita Ceci

Entro il 2030 dovrà essere efficientato il 16% degli immobili non residenziali con le peggiori performance energetiche di ogni Stato membro; una quota che sale al 26% entro il 2033

L'Unione europea chiede un salto di qualità nella riqualificazione energetica degli edifici non residenziali, ma il quadro degli investimenti mostra un rallentamento rispetto alla traiettoria fissata da Bruxelles. È quanto emerge dallo studio «Bacs, Ems ed edifici non residenziali: obblighi, opportunità e incentivi», pubblicato in anteprima dal Sole 24 Ore e realizzato dall'Energy & Strategy Group del Politecnico di Milano per la Mostra Convegno Expocomfort – Mce che si terrà a Milano dal 24 al 27 marzo 2026.

Entro il 2030 dovrà essere efficientato il 16% degli immobili non residenziali con le peggiori performance energetiche di ogni Stato membro; una quota che sale al 26% entro il 2033. A questo si aggiunge l'obbligo di installazione di sistemi di automazione e controllo (i Bacs – Building Automation and Control Systems), che a partire dal 2029 si estenderà agli impianti superiori ai 70 kW. «Coinvolgerà una parte significativa del nostro parco non residenziale», spiega il professore Davide Chiaroni, co-fondatore di Energy & Strategy al Polimi. «Ora abbiamo un sistema a due velocità: gli edifici delle grandi città sono già più che compliant. Ma accanto c'è tutto quel sistema terziario e industriale distribuito sul territorio, fatto di Pmi in cui le soluzioni smart non sono ancora diffuse».

Nel mentre, calano gli investimenti. Le risorse destinate all'efficienza energetica nel comparto industriale si collocano, per il 2024, tra 2,3 e 2,7 miliardi di euro, un -6%



rispetto al 2023. Lievi cali anche nella Pa, dove gli investimenti per efficientamento sono stimati tra i 2,3 e i 3,3 milioni, e nel terziario (che si colloca tra i 24 e i 28 milioni). A spiegare questo rallentamento, secondo Chiaroni, il mancato recepimento della direttiva Epc IV e la fine degli incentivi Transizione 4.0.

«Si è esaurita la spinta data dal credito d'imposta, ma ora sembra che riparta un nuovo meccanismo di ammortamento. In questo senso, l'incentivo fiscale è una misura molto valida perché fa da acceleratore a interventi che l'impresa farebbe comunque, ma che magari rimanda per dare priorità ad altro. Anche perché questi investimenti di solito vengono fatti insieme ad altre operazioni, come ristrutturazioni o cambi di impiantistica importanti».

Case green, roadmap a rischio: mancano 15mila professionisti specializzati nell'edilizia sostenibile

di Redazione

Green Building Council Italia (Gbc Italia), Società Italiana di Medicina Ambientale (Sima) e Accademia Italiana di Biofilia (Aib) lanciano l'allarme: entro fine anno l'Italia, come tutti i Paesi membri dell'Ue, dovrà presentare la prima bozza del programma di ristrutturazione del proprio parco immobiliare, così come stabilito dalla direttiva "Case Green" varata dall'Unione europea

Entro fine anno l'Italia, come tutti i Paesi membri dell'Ue, dovrà presentare la prima bozza del programma di ristrutturazione del proprio parco immobiliare, così come stabilito dalla direttiva "case Green" varata dall'Unione europea. Poi, entro il 29 maggio 2026, l'Italia dovrà adottare tutti i decreti legislativi che daranno attuazione pratica alla direttiva e consentiranno di rispettare tutte le scadenze previste dal piano. Green Building Council Italia (Gbc Italia), Società Italiana di Medicina Ambientale (Sima) e Accademia Italiana di Biofilia (Aib) lanciano tuttavia un allarme: la roadmap rischia di subire rallentamenti e ritardi a causa della carenza nel settore immobiliare di circa 15mila professionisti altamente specializzati in edilizia sostenibile.

Conto alla rovescia per lo standard "zero emissioni"

Gbc Italia, Sima e Aib ricordano che a partire dal 1° gennaio 2028 per i nuovi edifici pubblici e dal 1° gennaio 2030 per tutti i nuovi edifici, lo standard sarà "zero emissioni"; per gli edifici residenziali dovrà esserci poi una riduzione del consumo medio di ener-



gia primaria del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035, mentre per quelli non residenziali è prevista la ristrutturazione del 16% degli edifici peggiori entro il 2030 con una estensione al 26% entro il 2033. Entro il 31 dicembre 2040 dovrà avvenire l'eliminazione completa delle caldaie a combustibili fossili.

La stima dei costi

Una vera e propria rivoluzione in ambito immobiliare che, secondo le ultime stime, costerà all'Italia circa 85 miliardi di euro entro il 2030 solo in termini di riqualificazione energetica generando un giro d'affari da 280 miliardi di euro tra impatti diretti, indiretti e l'indotto (fonte Centro Studi geometri italiani), considerato che in Italia oltre il 60% degli edifici residenziali è ante 1976 (pre-prima legge sul risparmio energetico), quindi ad alto fabbisogno di riqualificazione profonda, e che secondo il rapporto presentato pochi giorni fa da ENEA-CTI nel 2024 il 45,3% degli edifici residenziali si trova nelle classi energetiche meno performanti (classi F-G).

La necessità di nuove competenze lungo la filiera

La trasformazione degli immobili in edifici green richiede nuove competenze lungo tutta la filiera, dalla progettazione ai cantieri, passando da gestione e finanza, ma allo stato attuale si registrano serie difficoltà nel reperimento di figure professionali specializzate in edilizia sostenibile. sottolineano Green Building Council Italia (GBC Italia), Alessandro Miani (Sima) e Rita White (AIB).

Ad oggi mancano in Italia circa 15mila professionisti "green"

In alcuni comparti, come quello dell'impiantistica elettrica, si arriva addirittura a punte del 75% di fabbisogno specializzato non reperibile sul mercato, e in totale si stima che ad oggi manchino in Italia circa 15mila professionisti "green" (tra esperti di design, qualità e salute negli edifici, rendicontazione di sostenibilità, decarbonizzazione del costruito, professionisti accreditati per gli standard di certificazione Leed, Breeam, Well, Gbc, ecc.) col rischio concreto di rallentamenti e ritardi nell'attuazione del piano europeo.

Fonti rinnovabili, il Correttivo «blinda» la compatibilità edilizia degli interventi in aree idonee

di Mariagrazia Barletta

Dalle misure compensative all'avvio dei lavori, dai tempi della Via ai contratti di vendita/affitto. Tutte le novità inserite nel rush finale dell'iter parlamentare del Correttivo al testo unico sulle Fer in Gazzetta

Ampliamento degli interventi rientranti nel regime dell'attività libera, misure compensative commisurate al valore economico della produzione attesa durante la vita utile dell'impianto. E poi con una modifica dell'ultimo minuto, inoltre, si stabilisce che sia gli interventi in attività libera che quelli sottoposti alla Procedura abilitativa semplificata (Pas) si considerano non contrastanti con i regolamenti edilizi, con gli strumenti urbanistici approvati e con quelli adottati, se ricadono in aree idonee o in zone di accelerazione. Questo perché le zone identificate idonee o di accelerazione dovrebbero già - di default - essere sottoposte ad un esame di compatibilità con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi. Sono solo alcune delle tante novità inserite nel Correttivo al testo unico sulle Fer (Dlgs 190 del 2024) che disciplina i regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Il testo è stato pubblicato sulla "Gazzetta ufficiale" del 26 novembre ed entra in vigore l'11 dicembre prossimo.

Compensazioni riferite alla vita utile dell'impianto

Viene accolta l'istanza di modifica del Parlamento che chiedeva, per gli impianti sottoposti a Pas, di riferire le misure compensative a tutto il ciclo di vita dell'impianto, in



quanto lo schema di correttivo, per gli impianti di potenza superiore a un MW, prevedeva di calcolare la percentuale da destinare al finanziamento del programma di compensazioni al comune sulla base «del valore della produzione attesa per i primi cinque anni dall'entrata in esercizio dell'impianto». Ora si precisa che le compensazioni sono calcolate sulla base «del valore economico della produzione attesa durante la vita utile dell'impianto, al netto del valore dell'energia eventualmente autoconsumata». Viene, inoltre, modificato il margine inferiore dell'intervallo delle compensazioni che passa dal 2 all'1%. Dunque, il valore delle compensazioni ha ora un range più ampio che va dall'1 al 3% per la Pas. Per l'autorizzazione unica le compensazioni oscillano dall'1 al 4% del valore economico della produzione attesa durante la vita utile dell'impianto. L'ampliamento del range – spiega il governo nella relazione illustrativa – è servito per «considerare il diversificato impatto, in termini di occupazione del territorio, delle tecnologie esistenti: ad esempio, nel caso dei sistemi di accumulo, tale impatto è considerevolmente inferiore rispetto a quello determinato da fattispecie quali l'eolico o il fotovoltaico». Il Dlgs esclude l'energia autoconsumata dal calcolo delle misure di compensazione, in modo da non disincentivare la pratica virtuosa dell'utilizzo diretto dell'energia prodotta dal proprio impianto per coprire i propri fabbisogni.

Nessuna modifica alla definizione di «avvio della realizzazione dei lavori»

Inoltre, rispetto allo schema di Dlgs approvato in Parlamento, non viene più modificata la definizione di «avvio della realizzazione dei lavori» che lo schema di Dlgs proponeva di collegare al momento «dell'assunzione della prima obbligazione giuridicamente vincolante», ossia all'esecuzione della prima azione che rende l'investimento irreversibile, come l'ordine delle attrezzature per la costruzione dell'impianto o l'avvio dei lavori. Una nuova definizione che era stata fortemente criticata dal Parlamento che aveva ravvisato il rischio di introduzione di «un criterio suscettibile di incertezza interpretativa e di contenzioso, stante la natura reversibile e modificabile dei contratti tra privati». Dunque, l'avvio della realizzazione degli interventi continua a coincidere con la data di inizio dell'allestimento del cantiere o di analoghe attività sul posto, propedeutiche alla realizzazione degli interventi.

Contratti preliminari per dimostrare la legittima disponibilità dell'area

Un'altra modifica apportata con l'approvazione definitiva consente al proponente di dimostrare la legittima disponibilità dell'area in cui dovranno essere installati gli impianti anche attraverso i contratti preliminari di compravendita o di locazione, che, dunque, potranno essere utilizzati nelle procedure Pas e di autorizzazione unica.

Tempi certi per la Via

Un'ulteriore semplificazione riguarda l'autorizzazione unica: l'eventuale verifica di assoggettabilità alla Via deve precedere l'avvio del procedimento autorizzatorio e concludersi entro 90 giorni decorrenti dalla conclusione della fase di verifica di completezza della documentazione. Sempre nell'ambito dell'autorizzazione unica, nel caso di progetti sottoposti sia a Via che alla valutazione di incidenza ambientale, la sospensione del termine di conclusione della conferenza per il rilascio dell'autorizzazione non può eccedere il limite di 120 giorni.

Enti locali coinvolti nel Piano di individuazione delle zone di accelerazione

Sempre una modifica dell'ultima ora impone alle regioni e alle provincie autonome di coinvolgere gli enti locali della redazione del Piano di individuazione delle zone di accelerazione terrestri.

Nel campo di applicazione anche i sistemi di accumulo

Il correttivo amplia espressamente l'ambito di applicazione del Dlgs 190 agli impianti di accumulo e agli elettrolizzatori che, quindi, come gli impianti ad energia da fonti rinnovabili, sono considerati interventi di pubblica utilità, indifferibili e urgenti.

Più ampio l'elenco di vincoli che impone il passaggio alla Pas

Si amplia la casistica dei vincoli che impongono di seguire la Pas anche se l'intervento normalmente sarebbe ascrivibile al regime libero. Dunque, si applica la Pas qualora gli interventi, pur rientrando nell'elenco di quelli in attività libera, insistono su beni culturali o paesaggistici o su aree naturali protette o su siti della rete Natura 2000 oppure interferiscono con uno dei vincoli per la tutela del patrimonio culturale e paesaggistico o con siti a rischio idrogeologico, o con aree delicate sul fronte della difesa nazionale, della salute, della pubblica incolumità, del rischio sismico e vulcanico e della prevenzione incendi. Restano in attività di edilizia libera, previa acquisizione del nulla osta paesaggistico, gli immobili di notevole interesse pubblico (ville, giardini e parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza e i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e i nuclei storici). Nei complessi di valore estetico e tradizionale e nei centri storici il nulla osta per gli impianti in attività non occorre se gli interventi non sono visibili dagli spazi esterni e dai punti panoramici.

Pas, decadenza del titolo dopo due anni

Nell'ambito della Pas, lo schema di Dlgs allunga da uno a due anni il termine di decadenza del titolo abilitativi qualora non si dia avvio alla realizzazione dell'intervento.

Più tempo per le integrazioni documentali

Nell'ambito della richiesta di nulla osta paesaggistico, relativamente agli interventi di attività libera, su richiesta dell'interessato possono essere concessi ulteriori 15 giorni per produrre le integrazioni e gli approfondimenti istruttori richiesti. Nella procedura di Pas passa da 15 a 30 giorni il termine massimo assegnato al proponente per produrre integrazioni o approfondimenti richiesti dal comune. Tale termine può essere prorogato per una sola volta di ulteriori 30 giorni su richiesta del proponente. Trenta giorni, prorogabili una sola volta, possono essere concessi per le integrazioni e gli approfondimenti a carico del richiedente anche quando, nell'ambito della Pas, viene attivata la conferenza di servizi.

Lo schema di Dlgs introduce modifiche anche al procedimento di autorizzazione unica per i progetti che sono stati sottoposti a valutazioni ambientali e alla conseguente fase di consultazione pubblica. Attualmente, nel caso in cui dalla consultazione emerga la necessità di modificare o integrare la documentazione progettuale, l'amministrazione procedente ha il potere discrezionale di assegnare al soggetto proponente un termine non superiore a 30 giorni. Questa facoltà viene ora trasformata in un obbligo, in più il



termine massimo per la presentazione delle integrazioni e le rettifiche viene esteso da 30 a 120 giorni.

In attività libera il rifacimento del fotovoltaico e la sostituzione del solare termico

Modificando l'allegato A del Dlgs 190, il testo allunga la lista degli interventi in attività libera, facendovi rientrare il ripotenziamento, il rifacimento o la ricostruzione, anche integrale, di impianti solari fotovoltaici esistenti, abilitati o autorizzati, a condizione che non incrementino il volume occupato e che rispettino le misure di mitigazione eventualmente stabilite in sede di rilascio dei provvedimenti di valutazione ambientale. Alle stesse condizioni, è in attività libera anche la sostituzione di impianti solari termici, a prescindere dalla nuova potenza risultante. Vanno in attività libera anche gli impianti fotovoltaici di potenza inferiore a 10 MW collocati in modalità flottante su aree bagnate e bacini artificiali privi di vincoli, con occupazione della superficie bagnata inferiore al 20%. Sempre nell'ambito delle attività libere è stata innalzata dal 10 al 50% la possibilità di incremento in altezza dei manufatti negli interventi di modifica dei sistemi di accumulo esistenti.

Ampliati gli interventi realizzabili tramite Pas

Viene chiarito che entrano in regime di Pas gli impianti fotovoltaici che non ricadono nell'ambito delle attività libere, di potenza inferiore a 10 MW, installati non solo nelle aree idonee ma anche nelle cosiddette zone di accelerazione. Inserite nella lista degli interventi soggetti a Pas anche alcune tipologie di impianti idroelettrici. Viene anche incrementata da 100 a 500 KW la potenza termica massima delle sonde geotermiche sottoposte a Pas, queste – se verticali – possono godere dell'iter semplificato se non superano quota 250 m dal piano di campagna. È stato previsto, inoltre, l'ingresso nel regime di Pas degli interventi di modifica di impianti da fonti rinnovabili che non comportino un incremento dell'area occupata superiore al 20%, a prescindere dalla potenza risultante dall'intervento.

Ogni procedura Fer richiede l'avvio preventivo dell'iter edilizio

Allineando alcuni articoli alle disposizioni del testo unico dell'edilizia, il provvedimento – in base all'iter da seguire per le Fer – indirizza verso la preventiva attivazione della corrispondente procedura edilizia. In sostanza, per gli interventi da Fer in regime di attività libera è necessario aver prima effettuato la comunicazione al Comune e acquisito il titolo per gli interventi edilizi. Per i progetti sottoposti alla Procedura abilitativa semplificata (Pas), all'istanza di Pas va allegata anche l'eventuale Cila o Scia o il permesso di costruire. Anche l'autorizzazione unica deve comprendere gli eventuali titoli occorrenti per la realizzazione degli interventi edilizi.

Niente rimedio in opposizione per interventi in variante al piano regolatore

Nell'ambito dell'autorizzazione unica viene soppressa la possibilità, in capo al Comune, di ricorrere al rimedio in opposizione al presidente del Consiglio dei ministri ai sensi dell'articolo 14-quinquies della legge n. 241/1990, nel caso in cui la determinazione conclusiva della conferenza di servizi abbia valore di variante allo strumento urbanistico.

**Procedimento accelerato per il repowering di impianti esistenti**

Lo schema di Dlgs riduce i tempi del procedimento di autorizzazione unica per la realizzazione di impianti geotermici di potenza inferiore a 50 MW (esclusi i progetti pilota) e per gli interventi di potenziamento, rifacimento, riattivazione e ricostruzione, sostituzione e riconversione di impianti esistenti o autorizzati di potenza fino a 300 MW (di competenza regionale) e oltre i 300 MW (di competenza statale), che determinano una revisione della potenza non superiore al 15%. In particolare, sono dimezzati i tempi che l'amministrazione procedente e quelle interessate hanno per rendere disponibili i documenti relativi all'istanza di autorizzazione unica, che passano da 10 a 5 giorni. Per la verifica della completezza della documentazione e per segnalare all'amministrazione procedente eventuali integrazioni documentali i tempi sono dimezzati a 10 giorni; nei successivi 5 giorni (non più 10) l'amministrazione procedente assegna un termine al proponente per le necessarie integrazioni. Per i progetti non sottoposti a valutazioni ambientali, i tempi per la convocazione della conferenza di servizi si riducono da 10 a 5. Inoltre, per gli interventi di repowering le valutazioni ambientali sono limitate al solo impatto che potrebbe derivare dall'aumento di potenza.

Piattaforma Suer

Lo schema di Dlgs modifica anche le disposizioni sulla Piattaforma unica digitale per impianti a fonti rinnovabili: sarà il soggetto proponente – e non più i gestori di rete – a dover trasmettere alla piattaforma Suer, entro cinque giorni dall'entrata in esercizio dell'impianto, gli appositi modelli unici semplificati per gli impianti in attività libera. La piattaforma, gestita dal Gse, è stata istituita dal Mase con Dm del 23 ottobre 2024. Dovrebbe diventare accessibile trascorsi 120 giorni dalla data di adozione dei modelli unici per le Fer. Modelli che ad oggi non sono ancora stati emanati. Va ricordato che la direttiva Red III indica il 21 novembre 2025 come data limite entro cui gli Stati membri devono rilasciare le autorizzazioni in formato elettronico.

Provvedimento di Via non può essere rilasciato al di fuori dell'autorizzazione unica

Sono abrogate le attuali disposizioni che consentono al soggetto proponente di chiedere che il provvedimento di Via o di verifica di assoggettabilità a Via sia rilasciato al di fuori del procedimento di autorizzazione unica. Tale modifica – viene spiegato nella relazione illustrativa del governo - ha lo scopo di «rafforzare il principio, di matrice eurounitaria, di integrazione procedimentale».

Polizze Cat Nat, ruolo centrale per i geometri ma serve formazione

di Valeria Uva

Indagine a campione dell'Agefis (l'associazione dei geometri fiscalisti) in collaborazione con GruppoPiù

Grazie alle competenze in materia di certificazione dello stato legittimo degli immobili e di valutazione dei beni, i professionisti tecnici possono svolgere un ruolo di consulenza importante per le polizze sulle catastrofi naturali, obbligatorie, a tappe, per le aziende. Ma in pochi ne sono del tutto consapevoli. E ancora meno sono quelli che hanno già cominciato a proporsi in questo nuovo ambito. Sono queste le prime evidenze dell'indagine a campione svolta da Agefis (l'associazione dei geometri fiscalisti) in collaborazione con GruppoPiù. Almeno per quel che riguarda i geometri, infatti, se tra i professionisti intervistati il 76% dichiara di aver svolto spesso o almeno qualche volta attività di valutazione e perizia immobiliare e quasi nove su dieci si occupano con altrettanta frequenza di conformità urbanistica, solo il 16% ha già avuto a che fare con le polizze catastrofali (le cosiddette Cat Nat) ricevendo incarichi dalle assicurazioni o dalle aziende.

Le polizze catastrofali sono già obbligatorie per le aziende medio-grandi, mentre entro il 31 dicembre di quest'anno lo diventeranno per quelle più piccole, compresi negozi e botteghe artigiane. Sono due in particolare gli spazi che si stanno aprendo per i tecnici (architetti, ingegneri, geometri, periti e agronomi): la verifica della piena conformità urbanistica (vietato assicurare immobili con abusi edilizi) e la perizia di valore sui beni da assicurare (gli immobili sono da assicurare al valore di ricostruzione a nuovo, i beni mobili al costo di rimpiazzo e i terreni al costo di ripristino).



«Sovrastimare o sottostimare i beni assicurati o garantire un immobile con abusi comporterebbe danni enormi – sottolinea Mirco Mion, presidente di Agefis – per le parti coinvolte. Da qui l'importanza di affidarsi a un consulente esperto».

All'indagine online di Agefis hanno partecipato circa 5mila geometri, per la maggior parte over 45 e per il 64% operanti nel Nord Italia. Molti di loro sarebbero già pronti per le attività legate a queste polizze: il 41 % dei rispondenti svolge spesso o molto spesso valutazioni di immobili e terreni, il 69% si occupa spesso o molto spesso di conformità urbanistica e catastale. Ma meno di uno su due conosce l'obbligo assicurativo per le calamità naturali (il 46%), mentre solo il 9% conosce bene la normativa di dettaglio. Tanto che il 44% ritiene di avere competenze poco adeguate per la materia.

«Queste polizze aprono opportunità di mercato nuove perché il professionista che svolge perizie e valutazioni può proporsi alle aziende come consulente di riferimento per altre attività – spiega Mion – ma la nostra indagine dimostra che c'è ancora molto da fare per informare i colleghi». Agefis ha già lanciato corsi di formazione gratuiti per potenziare la conoscenza del mondo delle assicurazioni e ha preparato una guida alle polizze con una check list finale per i tecnici. Ma parlando di assicurazioni meglio dare un'occhiata anche alla polizza Rc del professionista: «Sia per capire se è assicurata anche la certificazione dello stato legittimo – conclude Mion – sia per valutare i massimali».

Varie modalità per rimuovere le canne fumarie in amianto

di Matteo Rezzonico

Domanda

Dopo avere accertato la presenza di amianto, ho chiesto ai proprietari delle canne fumarie che attraversano il mio appartamento il permesso per la loro rimozione. Le canne risultano libere nel sottotetto, parzialmente visibili e, sebbene in buone condizioni, sono esposte agli agenti esterni e facilmente accessibili. Nonostante mi sia offerto di sostenere integralmente i costi dell'intervento, i condòmini stanno mostrando una certa ostilità nei confronti della mia proposta di rimuovere le canne dal mio appartamento fino al sottotetto. L'amministratore del condominio, anch'egli proprietario di una delle canne fumarie, ha incaricato, per conto del condominio, un architetto affinché affronti la questione, senza tuttavia designare una figura responsabile della gestione dell'amianto e del controllo tecnico-sanitario. Come posso procedere per ottenere la rimozione delle canne? È possibile effettuare l'intervento anche in assenza del nulla osta degli altri condòmini?

Risposta

Nel caso descritto dal lettore si potrebbe ipotizzare che le canne fumarie attraversino il suo appartamento a titolo di servitù per destinazione del padre di famiglia, essendo state installate contestualmente alla costruzione dell'edificio e alla costituzione del condominio. Se così fosse, il proprietario dell'appartamento non potrebbe opporsi al loro passaggio, salvo che esse risultassero pericolose per la salute, in seguito alla presenza dell'amianto in matrice friabile e/o danneggiato. Lo stesso principio vale ove risultasse che le canne fumarie fossero state installate dai singoli condòmini da più di 20 anni, essendo ormai acquisita la servitù di passaggio dei manufatti. Anche in tale caso il diritto alla rimozione sarebbe riconducibile solo al pericolo di rilascio di fibre di amianto nocive per la salute. Ipotizzando, dunque, che sussista il diritto di servitù, il condomino, per l'eventuale rimozione dei manufatti, dovrebbe rivolgersi all'Asl, chiedendo di verificare lo stato delle canne fumarie medesime, tanto più che, per l'articolo 12 della legge 257/1992, «è fatto obbligo ai soggetti pubblici e privati proprietari di immobili, di impianti, di mezzi di trasporto, nei



quali siano presenti materiali o prodotti contenenti amianto, di darne comunicazione, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, all'unità sanitaria locale competente per territorio, indicando tutti i dati relativi alla presenza di tali materiali o prodotti, alla loro quantità e stato di conservazione. Le unità sanitarie locali effettuano il controllo periodico della presenza di amianto nei luoghi di vita e di lavoro e trasmettono annualmente i risultati al ministero della Sanità e alle Regioni».

Un'altra soluzione potrebbe essere quella di commissionare una perizia a un tecnico (per esempio, un ingegnere esperto in materia), per valutare le condizioni di sicurezza dei manufatti. In conclusione, occorre prima di tutto chiarire se l'installazione delle canne fumarie sia coeva alla costituzione del condominio e, comunque, se sussista un possesso ultraventennale del passaggio, verificando anche il contenuto del regolamento di condominio contrattuale (se esistente), che potrebbe fornire qualche informazione sull'esistenza della servitù. Se, viceversa, risultasse insussistente la servitù di assaggio, potrebbe essere inviata ai proprietari delle canne fumarie una lettera raccomandata, preannunciando la rimozione dei manufatti.

Fermo restando che, se i proprietari delle canne fumarie si opponessero comunque alla rimozione, un intervento di forza da parte del singolo condomino (cioè del lettore) non sarebbe ammissibile, ma occorrerebbe rivolgersi all'autorità giudiziaria per far accertare il diritto alla rimozione. Se, invece, le canne fumarie fossero nocive, si potrebbe, anche a prescindere dall'esistenza della servitù, chiederne la rimozione giudizialmente, eventualmente anche con domanda di provvedimento di urgenza, ex articolo 700 del Codice di procedura civile, tenuto conto della tutela del diritto alla salute (articolo 32 della Costituzione). Il condomino potrebbe, tra l'altro, anche agire per il risarcimento dei danni, tra i quali quello da esposizione all'amianto. Ma, in tal caso, i condomini proprietari delle canne fumarie avrebbero il diritto, stante la sussistenza della servitù, di innestare nuove canne fumarie in sostituzione di quelle nocive dismesse.

