

Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese

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

NUOVI CAM EDILIZIA DAL 1° FEBBRAIO:
SPINTA SU EFFICIENZA E RICICLAGGIO,
PREMIATA LA COMPETENZA DEI TECNICI

GAS RADON NEGLI EDIFICI:
LA LOMBARDIA AGGIORNA LE LINEE GUIDA
PER LA PREVENZIONE ALL'ESPOSIZIONE



Newsletter di approfondimento

Realizzata in collaborazione
con 24 ORE Professionale

EDITORIALE

Gli ingredienti del futuro

NEWS DAL COLLEGIO

Premiazione delle Scuole vincitrici del bando di concorso del Collegio Geometri di Varese presso il Salone Estense del Comune di Varese

NEWS E APPROFONDIMENTI

a cura di 24 Ore Professionale

PROFESSIONE CTU

Professione CTU. Consulenza tecnica d'ufficio e acquisizione documentale: limiti, contraddittorio e validità processuale

EDILIZIA E URBANISTICA

Nuovi Cam edilizia dal 1° febbraio: spinta su efficienza e riciclaggio, premiata la competenza dei tecnici
Piano casa, 100mila alloggi a prezzi accessibili in 10 anni

BONUS EDILIZI

Proroga dei bonus edilizi per il 2026

CATASTO

Case mobili nella stima catastale delle strutture ricettive all'aperto

PREVENZIONE INCENDI

Antincendio, dopo Crans-Montana i Vigili del Fuoco chiariscono le regole tecniche sui locali

EFFICIENZA ENERGETICA

Conto termico 3.0, lavori da finire entro il 25 dicembre

AMBIENTE

Gas radon negli edifici: la Lombardia aggiorna le Linee guida per la prevenzione all'esposizione

SICUREZZA SUL LAVORO

Amianto, ampliato l'ambito di applicazione delle norme a protezione dei lavoratori

Infortunio in cantiere, datore di lavoro responsabile per la mancata formazione

Il nuovo badge di cantiere attende il decreto attuativo

TECNOLOGIA E INNOVAZIONE

Arriva «Mochi» il primo materiale al mondo trasparente e isolante

PROFESSIONE

Professionisti e intelligenza artificiale: gli studi più grandi la utilizzano di più

IL QUESITO

La salubrità dell'acqua va verificata pure nei condomini



EDITORIALE

Gli ingredienti del futuro

Lo scorso 23 gennaio si è svolta la premiazione dei progetti creati dagli studenti delle Scuole Medie della Provincia per il bando di concorso per la realizzazione di un elaborato attinente la professione del Geometra. Quella del bando è stata un'iniziativa che il Collegio ha ideato e vissuto con grande impegno e partecipazione. Ha rappresentato un'occasione preziosa di dialogo tra il mondo della scuola, del lavoro e delle istituzioni, permettendoci grazie ai ragazzi di osservare la nostra figura professionale da un punto

di vista esterno e spesso sorprendente. È stato molto interessante vedere come i più giovani immaginano i geometri.

La scuola vincitrice ha realizzato un video molto originale e divertente che illustrava la "ricetta" per diventare geometri. Tra gli ingredienti compariva la pazienza: una qualità citata con grande ironia e assolutamente azzeccata. Un segnale che i ragazzi hanno ben presente la complessità, la responsabilità e l'impegno del nostro lavoro.

Guardando al futuro, questo confronto con le nuove generazioni si intreccia con i dati che ci mostrano l'evoluzione della professione: l'attività del geometra sarà sempre più orientata verso la riqualificazione e la manutenzione del patrimonio edilizio esistente. Un ambito che richiede nuove competenze tecniche e una visione lungimirante del territorio.

Proprio per questo parlare del futuro ai giovani è essenziale per coinvolgerli e far nascere curiosità e interesse verso la nostra professione. Come una ricetta che si basa su ingredienti semplici: nuove idee ed esperienza, originalità e conoscenza.

E tanta pazienza.

Il Presidente

Geom. Claudia Caravati

Premiazione delle Scuole vincitrici del bando di concorso del Collegio Geometri di Varese presso il Salone Estense del Comune di Varese

Venerdì 23 gennaio 2026, presso il Salone Estense del Comune di Varese, si è tenuta una conferenza stampa durante la quale sono stati premiati i progetti vincitori del bando di concorso, rivolto alle Scuole Secondarie di Primo Grado della Provincia di Varese per la realizzazione di un progetto attinente la professione del Geometra, indetto dal Collegio Geometri e GL di Varese.

A testimonianza dell'importanza della collaborazione tra istituzioni, scuola e professionisti il bando di concorso è stato patrocinato dal Comune di Varese e divulgato dall'Ufficio Scolastico Provinciale.

All'evento erano presenti le Scuole partecipanti, il Sindaco di Varese Davide Galimberti, il Dirigente dell'UST di Varese Giuseppe Carcano, il Presidente del Collegio Claudia Caravati, i componenti del Gruppo di Lavoro "Scuola" del Collegio (ideatori dell'iniziativa), il Professore dell'Università degli Studi dell'Insubria Fabio Conti e il Consigliere del CNGeGL Michele Specchio.

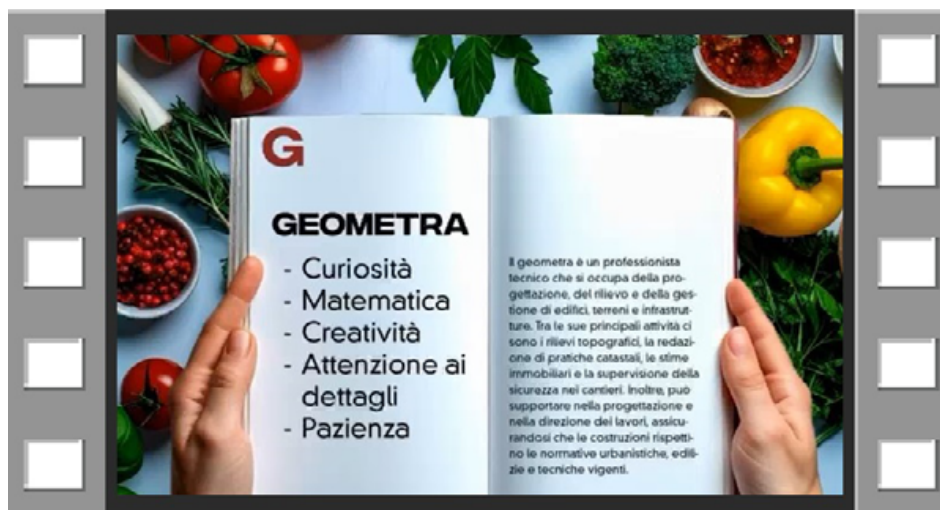
"Ringrazio tutte le Autorità che hanno sostenuto e promosso questo concorso. Ma un grandissimo plauso va alle Scuole, ai Docenti e soprattutto a tutti gli Studenti che hanno aderito con tanto entusiasmo e partecipazione all'iniziativa" ha affermato il Presidente Caravati *"Posso affermare che tutti i progetti sono stati meritevoli e hanno centrato l'obiettivo di illustrare, ognuno a suo modo, la professione del Geometra."*

La scuola vincitrice è risultata l'Istituto Comprensivo "Campo dei Fiori" di Comerio che si è aggiudicata una borsa di studio da € 1.000,00 grazie ad un originalissimo video che "mostra gli ingredienti" per diventare Geometri.

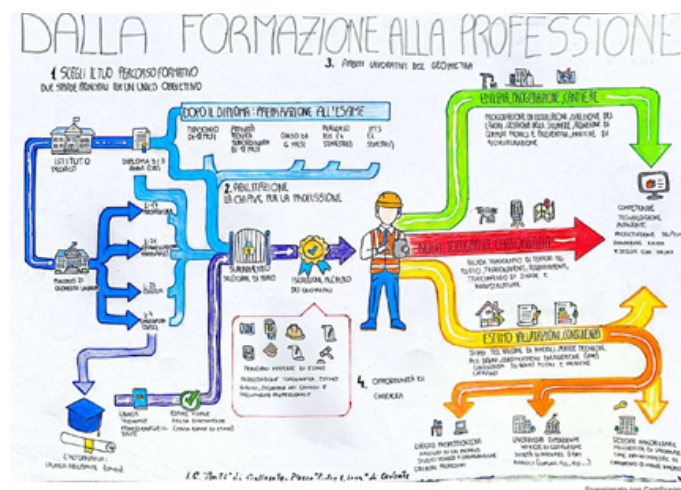
Il secondo premio da € 500,00 è stato assegnato alla Scuola "Padre Lega" di Gallarate che ha realizzato un cartellone raffigurante, tramite mappe mentali, il percorso del Geometra.

Il terzo premio da € 300,00 è stato conferito alla Scuola "Manfredini" di Varese e al suo modellino raffigurante la stanza del Geometra.

"Infine un doveroso doppio ringraziamento va al Prof. Fabio Conti che mercoledì 21 gennaio ha presentato online il progetto del nuovo Corso di Laurea L-P01 (geometra laureato) agli Istituti CAT di Varese, Como, Verbania e Novara e che ha accettato di intervenire anche alla premiazione per anticipare questa possibilità ai ragazzi delle Scuole Medie" ha aggiunto il Presidente Caravati.



Cover video 1' premio IC Campo dei Fiori di Comerio



Cartellone 2' premio Scuola "Padre Lega" di Gallarate



Modellino 3' posto Scuola "Manfredini" di Varese



Platea



Gruppo di Lavoro Scuola



Al centro il Presidente geom. Caravati,
ai lati i Consiglieri Responsabili "Scuola" geomm. Fraschini e Soave

NEWS | E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE



Professione CTU. Consulenza tecnica d'ufficio e acquisizione documentale: limiti, contraddittorio e validità processuale

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

La sentenza interviene su un nodo ricorrente nella prassi forense e peritale: il confine tra accertamento tecnico e attività istruttoria vera e propria.

Cassazione civile, Sez. I, sent. 16.2.2025, n. 3947

Consulenza tecnica in materia civile (perizia) - Consulente tecnico d'ufficio - in genere

Il consulente tecnico d'ufficio, nei limiti delle indagini che gli sono affidate e nell'osservanza del contraddittorio delle parti, può acquisire su incarico del giudice quei documenti – necessari al fine di dare risposta ai quesiti – per i quali le parti avevano presentato tempestiva istanza istruttoria richiedendo l'ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c., pur se relativi ai fatti principali dedotti a fondamento della domanda e delle eccezioni che è onere delle parti provare, senza che tale attività incorra nella sanzione da nullità relativa di cui all'art. 157 c.p.c.

Inquadramento del problema giuridico

Il tema centrale riguarda la possibilità per il CTU di acquisire documenti nel corso delle sue indagini:

- senza violare il principio del contraddittorio, e
- senza incorrere in nullità processuali, quando si tratti di documenti già oggetto di un'istanza istruttoria ex art. 210 cod. proc. civ.

La sentenza interviene su un nodo ricorrente nella prassi forense e peritale: il confine tra accertamento tecnico e attività istruttoria vera e propria.

Inquadramento normativo e giurisprudenziale

Art. 210 cod. proc. civ. - Consente al giudice di ordinare l'esibizione di documenti ritenuti indispensabili per decidere, anche quando siano in possesso di una parte o di terzi.

Art. 157 cod. proc. civ. - Sanziona con nullità relativa gli atti compiuti in violazione delle norme sul contraddittorio e sul diritto di difesa.

Orientamento consolidato - La giurisprudenza prevalente distingue l'attività del CTU:

- accertativa e valutativa (permessa),
- da quella istruttoria sostitutiva (vietata).

Il CTU non può supplire all'inerzia probatoria delle parti, ma può operare su atti e documenti già introdotti legittimamente nel processo, o acquisibili tramite provvedimenti autorizzativi.

Il fatto e il percorso processuale

La Corte d'Appello di Salerno aveva ritenuto viziata da nullità la consulenza tecnica, in quanto il CTU aveva acquisito documenti riguardanti fatti principali senza previo ordine del giudice.

La Cassazione cassa con rinvio, correggendo l'impostazione della Corte territoriale: non si verifica nullità se:

- i documenti sono necessari ai quesiti affidati al CTU;
- l'acquisizione avviene nel rispetto del contraddittorio;
- è stata formulata istanza istruttoria dalle parti ex art. 210 cod. proc. civ.

Commento motivato e implicazioni

Valorizzazione del principio dispositivo e del contraddittorio -

La sentenza afferma un punto fondamentale: il processo civile resta governato dal principio dispositivo, ma l'attività del CTU può legittimamente coadiuvare l'accertamento dei fatti, purché non si sostituisca alla prova e si svolga entro i limiti tracciati dal provvedimento di nomina e dal contraddittorio.

L'acquisizione di documenti non è ex se una violazione, se:

- non è surrettizia,
- è necessaria a rispondere ai quesiti,
- è frutto di un'istanza già formulata da una parte.

Rilevanza per il CTU nella pratica - Per il CTU, la pronuncia chiarisce che:

- non può autonomamente cercare prove su fatti costitutivi o impositivi, ma
 - può acquisire documenti già richiesti attraverso istanza ex art. 210, se autorizzato dal giudice e nel rispetto del contraddittorio.
- È dunque determinante la chiarezza nel provvedimento di incarico e nella gestione degli accessi documentali. Il CTU deve annotare:
- l'origine della richiesta documentale,
 - la specifica autorizzazione giudiziale,
 - le modalità di acquisizione (trasparenza e informazione alle parti).

Sul concetto di nullità - La Corte pone un argine importante: non tutto ciò che è irrituale comporta nullità.

La nullità ex art. 157 cod. proc. civ. scatta solo quando c'è una lesione effettiva del diritto di difesa.

Questo approccio tutela l'efficienza del processo e riduce il rischio di paralisi da iperformalismo, senza sacrificare le garanzie del contraddittorio.

Valutazione finale

La sentenza n. 3947/2025 segna un equilibrio tra formalismo e pragmatismo giuridico. Non ammette derive istruttorie in capo al CTU, ma al contempo riconosce che l'attività tecnica può (e deve) appoggiarsi su documenti rilevanti, se la loro acquisizione è regolare e funzionale all'oggetto dell'indagine.

È una decisione che, nel rispetto dei principi del processo civile, riconosce il valore tecnico-giuridico del CTU, delineando limiti e poteri con maggiore precisione.



Nuovi Cam edilizia dal 1° febbraio: spinta su efficienza e riciclaggio, premiata la competenza dei tecnici

di Mariagrazia Barletta

Rispetto al testo del 2022 l'applicazione delle nuove regole tecniche è più ampia: include tutti i contratti pubblici di progettazione direzione lavori, esecuzione di lavori edili e ingegneria civile. Tutte le modifiche e le novità

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 3 dicembre il decreto del ministero dell'Ambiente contenente i nuovi Criteri ambientali minimi per l'edilizia che vanno a sostituire i vecchi Cam emanati con il Dm 256/2022. I nuovi criteri vanno in vigore dopo 60 giorni dalla pubblicazione, ossia il 1° febbraio 2026. Tante le modifiche, a partire da un importante ampliamento del campo di applicazione dei Cam per l'edilizia. Variano i contenuti di materiale riciclato o recuperato per gli isolanti termici e acustici. E poi, i nuovi criteri premianti da assegnare alla competenza tecnica dei progettisti, valutata in base all'analisi del curriculum e dell'esperienza dimostrata o delle certificazioni di competenza rilasciate da enti terzi. In linea con la direttiva Epbd, il Dm aggiorna, inoltre, la metodologia di calcolo della prestazione energetica nella fase estiva, adottando un metodo dinamico orario che consente – rispetto alle prescrizioni oggi utilizzate – di calcolare con più precisione la prestazione dell'edificio.

Nascono anche nuovi criteri, come quello che fissa al 40% il contenuto minimo di materia recuperata, riciclata o di sottoprodotto per i telai fissi e mobili dei serramenti e delle chiusure oscuranti. Implementati i criteri per valutare la qualità dell'aria interna. Infine, una nuova attenzione per la protezione della biodiversità, la conservazione



degli ecosistemi e la mitigazione dei cambiamenti climatici, con indicazioni specifiche indirizzate ai progettisti, da applicare negli edifici, manufatti e opere in caso di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, qualora siano previsti interventi nelle aree verdi.

Ampliamento del campo di applicazione

La prima novità è nell'ampliamento del campo di applicazione: le nuove regole si applicano, infatti, a tutti i contratti pubblici, aventi per oggetto servizi di progettazione e direzione lavori di interventi edilizi e opere di ingegneria civile, esecuzione di lavori, inclusi gli interventi di costruzione, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento. Dunque, i Cam per l'edilizia si applicano non solo agli edifici, ma a qualunque opera o manufatto, a meno che non vi siano dei Cam specifici come accade, ad esempio, per le infrastrutture stradali che hanno i loro criteri ambientali da seguire. Dovranno seguire le nuove regole non solo le stazioni appaltanti, gli enti concedenti e i concessionari, ma anche i soggetti privati che assumono in via diretta, o in regime di convenzione, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso.

Entrata in vigore

Per i servizi di progettazione e direzione lavori, i nuovi Cam si applicano se i bandi o gli avvisi sono pubblicati a partire dal 1° febbraio o se l'invito a presentare l'offerta è inviato a partire da tale data. Per i lavori, i servizi di manutenzione e gli appalti integrati le nuove regole si applicano se i progetti a base di gara sono validati nel periodo di vigenza dei nuovi criteri. I nuovi Cam si applicano anche alla progettazione svolta internamente dalla stazione appaltante, anche se affidata con lettera di incarico precedente al 1° febbraio 2026, non ancora validata.

Il periodo transitorio

Il passaggio dalle vecchie alle nuove regole viene accompagnato da un periodo transitorio. Nello specifico, ci sono casi in cui i vecchi Cam (Dm 256/2022 come modificato dal Dm 5 agosto 2024) continuano ad essere applicati anche dopo il 1° febbraio 2026. Accade per gli appalti integrati che hanno a base di gara un progetto di fattibilità tecnico-economica validato in vigenza del Dm 256/2022, i cui bandi o avvisi siano pubblicato (o inviati nel caso di procedure senza pubblicazione del bando) entro tre mesi dalla data di validazione del progetto di fattibilità. Lo stesso vale per gli appalti di soli lavori, per i quali continuano a valere i vecchi criteri se il progetto esecutivo è validato nel periodo di vigenza del Dm del 2022, purché i bandi o gli avvisi per la scelta del contraente siano pubblicati (o inviati) entro tre mesi dalla data di validazione dell'esecutivo posto a base di gara.

Specifiche tecniche, clausole contrattuali e criteri premianti

I criteri ambientali sono distinti in specifiche tecniche, clausole contrattuali, criteri premianti. L'applicazione nella documentazione progettuale e di gara delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali è obbligatoria, ai sensi dell'articolo 57 comma 2 del Codice dei Contratti, per le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, I criteri premianti

- va ricordato - sono da tenere in considerazione qualora la stazione appaltante utilizzi il miglior rapporto qualità prezzo ai fini dell'aggiudicazione dell'appalto, assegnandovi una significativa quota del punteggio tecnico attribuibile.

Indicazioni già nel documento di indirizzo alla progettazione

La stazione appaltante è tenuta a far riferimento ai Cam nei Documenti di indirizzo alla progettazione (Dip) per fornire indicazioni al progettista. I Cam sono infatti criteri progettuali obbligatori che il progettista affidatario o gli uffici tecnici della stazione appaltante (nel caso in cui il progetto sia redatto da progettisti interni), oppure l'operatore economico, nel caso di appalto congiunto di progettazione e lavori, utilizzano per la redazione del progetto fin dal livello di fattibilità tecnico-economica. Nel caso in cui la stazione appaltante ritenga di non applicare alcuno dei criteri premianti previsti, deve darne opportuna giustificazione nel Dip.

Criteri premianti per la competenza dei progettisti

In relazione alla complessità dell'intervento, i nuovi Cam suggeriscono alla stazione appaltante di assegnare un criterio premiante alla competenza tecnica dei progettisti, valutata in base all'analisi del curriculum e dell'esperienza dimostrata o delle certificazioni di competenza rilasciate da enti terzi.

Relazione Cam, la mancata applicazione dei criteri va giustificata

Sul sito del ministero dell'Ambiente verrà messo a disposizione un modello di relazione che potrà fungere da guida per i progettisti. In caso di mancata applicazione dei criteri contenuti nel nuovo Dm, le motivazioni dovranno essere illustrate e giustificate dal punto di vista tecnico. Qualora il progetto sia sottoposto ad un processo di certificazione dell'edificio secondo uno dei protocolli di sostenibilità energetico-ambientale (rating systems) di livello nazionale o internazionale, la relazione deve evidenziare, in modo documentato, l'equivalenza tra il criterio ambientale e il corrispondente criterio del protocollo adottato in termini di requisito e di verifica.

Prestazione energetica in fase estiva secondo la direttiva Epbd

In linea con la direttiva Epbd, il Dm aggiorna la metodologia di calcolo della prestazione energetica nella fase estiva. In particolare, il calcolo del fabbisogno e del consumo di energia deve tenere conto delle condizioni variabili che incidono sul funzionamento e sulle prestazioni dell'impianto, come pure sulle condizioni interne, così da ottimizzare il livello di costi, benessere (comfort), qualità dell'ambiente interno, facendo uso di intervalli di calcolo del tempo orari o suborari. Si tratta di adottare un metodo dinamico orario che permette di valutare con maggior precisione e coerenza con gli altri criteri, la prestazione dell'edificio rispetto alla valutazione effettuata con i parametri prescrittivi attualmente utilizzati.

Nuovo criterio premiante: vetrate di qualità

Limitatamente agli edifici in cui il vetro è una componente preponderante, è attribuito un punteggio premiante all'operatore economico che, nel caso di interventi di sostituzione o installazione ex novo di chiusure trasparenti, installi vetri conformi a quanto previsto dalla norma UNI 7697 in funzione della destinazione d'uso.

Serramenti in alluminio con al meno il 40% di materiale recuperato o riciclato

Diverse le novità che riguardano l'involucro edilizio, tra queste il criterio che fissa al 40% il contenuto minimo di materia recuperata, riciclata o di sottoprodotto per i telai fissi e mobili dei serramenti e delle chiusure oscuranti. I precedenti Cam regolavano solo l'incidenza di materia riciclata o recuperata per i serramenti e gli oscuranti in Pvc tenendola al 20%. Ora a questo requisito si aggiunge anche quello relativo ai profili in alluminio, che, dunque, devono avere un'idonea documentazione che certifichi la percentuale minima del 40% di materia recuperata, riciclata o di sottoprodotti.

Nuove percentuali di materiale riciclato negli isolanti

Viene modificata la percentuale del contenuto cumulativo di materiale recuperato, riciclato o di sottoprodotti per gli isolanti termici ed acustici. Tale percentuale passa dal 50 al 40% per le fibre in poliestere. Resta al 15% per il polistirene espanso sinterizzato, purché il 10% sia coperto da materiale riciclato. Per il poliuretano espanso rigido la percentuale è del 2% fino al 1° dicembre 2025 poi sale al 3%, di cui almeno il 2% deve essere rappresentato da materiale riciclato.

Serramenti, nodi conformi alle norme Uni

Sempre in tema di involucro edilizio, viene introdotto un nuovo criterio, da applicare alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni, al restauro e agli interventi di manutenzione che comprendano la sostituzione degli infissi esterni. Più nel dettaglio, il progetto, sia in caso di sostituzione che di installazione ex novo, deve prevedere nodi di posa dei serramenti esterni ed interni conformi ai criteri contenuti nella norma UNI 11673-1 oppure prescrivere nodi di posa di serramenti esterni e interni già qualificati, ai sensi della norma citata.

Implementati i criteri per qualità dell'aria

Riguardo alla qualità dell'aria, i requisiti si fanno più stringenti e si prevede che la scelta dei materiali nell'edificio sia focalizzata su materiali a basse emissioni per garantire il soddisfacimento delle condizioni low polluting o very low polluting building. Sono, inoltre, introdotte delle indicazioni specifiche per il recupero del calore nei sistemi di ventilazione meccanica, che devono prevedere un sistema integrato che recupera l'energia contenuta nell'aria estratta e la utilizza nel processo di preriscaldamento. L'efficienza di recupero deve essere almeno dell'80% nel periodo di riscaldamento e deve essere previsto un bypass in quello di raffrescamento.

Illuminazione naturale, criteri estesi alla manutenzione

È esteso agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che prevedono una modifica delle pareti finestrate, il criterio secondo cui è necessario assicurare i parametri di luce naturale minimi definiti dalla norma UNI EN 17037, ossia almeno 300 lux per il 50% della superficie di riferimento e almeno 100 lux per il 95% della superficie. Valori da garantire per almeno la metà delle ore di luce diurna.

Criteri più severi per il controllo solare

Anche per l'immissione della radiazione solare negli ambienti interni, i Cam si fanno più severi e richiedono precisi requisiti sia per le schermature solari mobili che per i siste-

mi di ombreggiamento fissi. Nel primo caso, viene richiesto il raggiungimento - nella stagione di raffrescamento estivo - di un valore del fattore di trasmissione solare totale ("Gtot") pari o migliore della Classe 3 come definito dalla Uni En 14501. Nel secondo, l'effetto di ombreggiamento va verificato calcolando, per ciascuna esposizione verticale, i fattori di ombreggiamento medi delle finestre (Fov, Ffin, Fhor) della stagione di raffrescamento come descritto nella specifica tecnica UNI/TS 11300, e rispettando un valore inferiore a 0,85. Solo nei casi di impossibilità tecnica o autorizzativa, documentata dal professionista, possono essere usati, al posto dei sistemi fissi e schermature mobili esterne, vetri selettivi o a controllo solare o vetri in combinazione con schermature mobili integrate nelle vetrate.

Indicazioni su quantitativo minimo di materiale riciclato o recuperato

Nel Dm viene anche specificato che «qualora venga richiesto un determinato quantitativo minimo di materia recuperata, riciclata o di sottoprodotti, si intende un contenuto di, alternativamente o cumulativamente, materie recuperate riciclate o sottoprodotti, di almeno il x% sul peso del prodotto, inteso quindi come somma delle frazioni presenti nel prodotto, restituito nella certificazione di prodotto specificando i contributi delle sole frazioni presenti, espressi in valore percentuale».

Il Dm elenca anche i documenti validi per attestare la percentuale di materiale recuperato, riciclato o di sottoprodotto richiesta, tra questi: la dichiarazione ambientale di prodotto, la certificazione di prodotto "ReMade" o ReMade in Italy", la certificazione di prodotto per il rilascio del marchio "Plastica seconda vita"; marchio VinylPlus product label per il Pvc. E poi: la certificazione di prodotto basata sul bilancio di massa determinato con un metodo di calcolo basato sulla tracciabilità dei flussi fisici di materia per lo specifico prodotto, rilasciata da un organismo di valutazione della conformità accreditato. Valide anche la documentazione relativa alla data di adesione allo schema "Made Green in Italy" e la certificazione di prodotto, rilasciata da un organismo di valutazione della conformità accreditato, in conformità alla prassi Uni Pdr 88.

Radon, riduzione delle concentrazioni non solo nelle aree prioritarie

L'obiettivo di ridurre le concentrazioni di gas radon nelle residenze o nei luoghi di lavoro entro i 200 Bg/mc è esteso agli interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione indipendentemente dalla zona in cui ricade l'edificio; quindi, non esclusivamente nelle aree prioritarie. Tale obiettivo si applica anche agli interventi di manutenzione straordinaria qualora prevedano opere che coinvolgono le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno

Bim, base dati aggiornata in base ai Cam

Se il progetto ricade nell'obbligo di utilizzo del Bim, il progettista aggiudicatario è tenuto a implementare la base dati con le informazioni derivanti dai Criteri ambientali minimi.

Cambiamenti climatici e protezione degli ecosistemi

Il nuovo Dm introduce un nuovo capitolo dedicato alla protezione della biodiversità e degli ecosistemi e alla mitigazione dei cambiamenti climatici, dando indicazioni specifiche al progettista, da applicare per edifici, manufatti e opere in caso nuova costruzio-

ne, di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, qualora siano previsti interventi nelle aree verdi. In particolare, si tratta di conservare gli ecosistemi presenti nell'area di intervento, anche se non soggetti a tutela, di prevedere un piano di manutenzione degli ecosistemi fluviali eventualmente presenti, nonché il miglioramento qualitativo e quantitativo del verde. Il progetto, inoltre, deve garantire il mantenimento dei profili morfologici esistenti, salvo quanto previsto nei piani di difesa del suolo e già in fase di Pfte è necessario includere uno screening del rischio climatico sull'area di intervento. Le misure di adattamento devono essere coerenti con i piani e le strategie di adattamento a livello locale, regionale o nazionale e prendere in considerazione il ricorso a soluzioni basate sulla natura, come i Sustainable urban drainage systems o devono basarsi, per quanto possibile, su infrastrutture blu o verdi.

Attenzione anche alla mobilità sostenibile

Il progetto soggetto ai Cam deve includere anche un'analisi del fabbisogno di mobilità sostenibile e le misure da adottare e realizzare. Ciò vale per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

Diagnosi energetica "dinamica" anche al di sotto dei 5mila mq

Il nuovo Dm prevede, per la riqualificazione energetica e per la ristrutturazione importante di primo livello, la predisposizione di una diagnosi energetica dinamica anche per superfici utili rientranti nel range mille - 5mila mq (per tali superfici il Dm del 2022 prevede, invece, una diagnosi "standard"). La diagnosi energetica deve essere conforme alle linee guida della norma Uni/Tr 11775.

Il sottoprodotto include anche gli aggregati ottenuti da terre e rocce da scavo

Come specificato, per alcuni materiali e prodotti, il Dm fissa le percentuali minime di materiale riciclato, recuperato o di sottoprodotto che devono essere presenti. Riguardo al sottoprodotto, viene chiarito che questo può derivare «da scarti e sfridi di lavorazione ad uso interno allo stesso processo produttivo che li ha generati, o da scarti e sfridi di lavorazione generati da altri processi produttivi oppure da processi di simbiosi industriale». Tra i sottoprodotti, sono inclusi gli aggregati naturali ottenuti dalla lavorazione di terre e rocce da scavo gestite come sottoprodotto.

Piano casa, 100mila alloggi a prezzi accessibili in 10 anni

di Flavia Landolfi e Giuseppe Latour

Verso il varo l'atteso programma per il contrasto al disagio abitativo: si parte dai canoni calmierati per giovani, anziani e genitori separati ma ci saranno anche interventi sulle case popolari

Il progetto punta a 100mila nuovi alloggi, a prezzi calmierati, da destinare alle famiglie più in difficoltà nei prossimi dieci anni. Una mossa che arriva a distanza di due anni dalla prima ipotesi, inattuata, di una sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale e pubblica ed edilizia sociale, contenuta già nella legge di Bilancio 2024. Ma adesso è la premier Giorgia Meloni ad annunciare che il Piano casa, pensato per contrastare il disagio abitativo nel nostro paese, sta per essere ufficialmente varato. È una delle novità più importanti emerse nel corso della conferenza stampa di fine anno che ha visto ieri la premier destreggiarsi con 40 domande dei giornalisti.

Non è la prima volta che la premier rilancia il tema: lo aveva già fatto l'estate scorsa dal palco del Meeting di Rimini, cointestandosi una partita che fino a quel momento era nelle sole mani del suo vice, il leader del Carroccio e ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini. Anche questa volta la premier ringrazia l'alleato di governo, certificando però che sulla casa Fratelli d'Italia ha intenzione di puntare anche in vista delle prossime elezioni politiche.

«Per quello che riguarda l'emergenza abitativa - ha spiegato la premier, negando peraltro un prossimo ritorno su norme in tema di condono - siamo in dirittura d'arrivo con la presentazione del piano casa: un progetto molto ampio, al quale stiamo lavorando insieme al ministro Salvini, che voglio ringraziare. Ci lavoriamo da diverso tempo, con



la collaborazione del ministro Foti, ma anche con la collaborazione di molti corpi intermedi e della società civile: penso a Confindustria, ma non solo, e c'è anche una disponibilità della Conferenza Episcopale Italiana su questo tema». Proprio da Confindustria e dal suo presidente Emanuele Orsini - va ricordato - sono arrivate le prime sollecitazioni sul tema, poi ripetute più volte nel corso dei mesi, con la presentazione, già a novembre del 2024, della proposta di un piano per l'abitare sostenibile.

La strategia del governo porterà, nella pratica, all'approvazione di un Dpcm che dovrà contenere le coordinate del piano e sul quale proprio l'ultima legge di Bilancio ha dato alcune indicazioni molto specifiche: nelle prossime settimane le parti sociali saranno convocate per discutere le bozze. Si lavorerà al recupero e alla realizzazione di alloggi da destinare al rent to buy (cioè, la locazione a canone agevolato finalizzata al successivo acquisto) per giovani, giovani coppie e genitori separati; insieme a questo, ci sarà la realizzazione e l'adeguamento di unità immobiliari di edilizia sociale per persone anziane, associati anche a contratti di permuta immobiliare. Ad esempio, scambiando case grandi e ormai inadeguate per le spese eccessive con immobili più piccoli e accessibili. È a queste operazioni che fanno riferimento i numeri di Meloni.

A questi 100mila immobili saranno affiancate le case popolari vere e proprie, dedicate alle fasce di popolazione più indigenti. Attualmente, in lista d'attesa per questo tipo di immobili ci sono circa 250mila famiglie. Considerando che molti dei richiedenti potrebbero avere accesso anche al canone calmierato, il fabbisogno più realistico sarebbe pari a circa la metà. Insomma, le case popolari potrebbero essere altre 100mila. Senza considerare quelle vuote o da riqualificare. Ne parla il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa: «Riteniamo importante in particolare l'impegno sulle case popolari, considerando che ve ne sono proprio centomila circa potenzialmente utilizzabili ma vuote perché bisognose di manutenzioni oppure abusivamente occupate». Sul Piano casa ha puntato molto anche l'Ance, l'associazione dei costruttori, che però non si sbilancia e attende che il governo scopra le sue carte.



Proroga dei bonus edilizi per il 2026

di Alessandro Borgoglio

Saranno applicabili anche per il prossimo anno le aliquote più favorevoli, previste fino all'anno 2025, con riferimento agli interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico (Ecobonus), agli interventi di ristrutturazione edilizia (Bonus Casa) e a quelli in materia antisismica (Sismabonus). È inoltre prorogato per l'anno 2026, alle medesime condizioni dell'anno 2025, il cosiddetto Bonus Mobili

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre scorso la legge di Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 (legge 199/2025), con cui sono stati prorogati sostanzialmente tutti i bonus edilizi in essere nel 2025, a eccezione del c.d. Bonus Barriere del 75%, che è terminato il 31 dicembre 2025, per cui gli interventi finalizzati al superamento e all'abbattimento delle barriere architettoniche saranno agevolabili nel 2026 con le aliquote più basse proprie del Bonus Casa (36%-50%).

Ecobonus senza caldaie a gas

L'articolo 1, commi da 344 a 347, della Finanziaria 2007 (legge 296/2006) ha introdotto la detrazione delle spese relative a varie tipologie di interventi volti al conseguimento di risparmi energetici.

La detrazione de qua è stata prorogata di anno in anno, con qualche modifica, sino a giungere alla disciplina recata dall'articolo 14 del D.L. 63/2013, che è attualmente considerata la norma di riferimento per l'agevolazione.

Le disposizioni attuative sono previste dal cosiddetto Decreto Requisiti del MISE (D.M. 6 agosto 2020).





Si ricorda che sono agevolabili, tra gli altri, gli interventi di seguito sinteticamente elencati:

- **riqualificazione energetica di edifici esistenti:** valore massimo della detrazione fiscale di 100.000 euro. Rientrano in questa categoria i lavori che permettono il raggiungimento di un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dal decreto del MISE. Non è stato stabilito quali opere o impianti occorre realizzare per raggiungere le prestazioni energetiche richieste. L'intervento, infatti, è definito in funzione del risultato che lo stesso deve conseguire in termini di riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero fabbricato. Pertanto, la categoria degli "interventi di riqualificazione energetica" ammessi al beneficio fiscale include qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi, che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla norma;
- **interventi sugli involucri:** valore massimo della detrazione fiscale di 60.000 euro. Si tratta degli interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti, riguardanti strutture opache orizzontali (coperture, pavimenti), verticali (pareti generalmente esterne), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti previsti dal Decreto MISE. In questo gruppo di interventi rientra anche la sostituzione dei portoni d'ingresso a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio, verso l'esterno o verso locali non riscaldati, e risultino rispettati gli indici di trasmittanza termica richiesti per la sostituzione delle finestre. Gli infissi sono comprensivi anche delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (per esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto (per esempio, cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso). La semplice sostituzione degli infissi o il rifacimento dell'involucro degli edifici, qualora questi siano originariamente già conformi agli indici richiesti, non consente di fruire della detrazione poiché il beneficio è teso ad agevolare gli interventi da cui consegua un risparmio energetico;
- **installazione di pannelli solari:** valore massimo della detrazione fiscale di 60.000 euro. Per interventi di installazione di pannelli solari si intende l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Per usufruire della detrazione è necessario che l'installazione dei pannelli solari sia realizzata su edifici esistenti;
- **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale:** valore massimo della detrazione fiscale di 30.000 euro. Per lavori di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale si intende la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua. Per fruire dell'agevolazione è necessario, quindi, sostituire l'impianto preesistente e installare quello nuovo. Non è agevolabile, invece, l'installazione di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne erano sprovvisti (con l'eccezione dell'installazione dei generatori alimentati a biomassa). La fruizione della detrazione è limitata ai soli casi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale e non anche a quelli di integrazione degli stessi.

La lettera a) del comma 22 dell'articolo 1 della legge 199/2025 contiene le modifiche alle disposizioni dell'articolo 14 del D.L. 63/2013. In particolare:

- a. viene prorogata per l'anno 2026 l'aliquota generale di detrazione al 36% (applicabile alle seconde case);
- b. viene altresì prorogata anche per l'anno 2026 l'aliquota agevolata del 50% per le spese sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Tra i vari adempimenti previsti per poter accedere all'Ecobonus - come il pagamento con l'ormai abituale bonifico bancario speciale o parlante - si ricorda che, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. g), del Decreto Requisiti del MISE, il contribuente che intende avvalersi delle detrazioni IRPEF/IRES spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici deve trasmettere una comunicazione all'ENEA contenente i dati relativi ai lavori eseguiti entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

Si ricorda, infine, che dal 2025 non sono più agevolabili ai fini dell'Ecobonus e del Bonus Casa gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Al paragrafo 2.1 della circ. n. 8/E/2025 l'Agenzia delle entrate ha chiarito, in proposito, che: l'esclusione dell'Ecobonus non si applica, invece, ai microcogeneratori, quand'anche siano alimentati da combustibili fossili, e ai generatori a biomassa; l'esclusione dai benefici fiscali per gli interventi ammessi all'Ecobonus non può riguardare la pompa di calore ad assorbimento a gas, il cui bruciatore assolve a una diversa funzione; i sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, così come disciplinati dal D.M. 6 agosto 2020, possono continuare a beneficiare dell'Ecobonus; con riferimento al Bonus Casa, sono esclusi dalla detrazione gli interventi di nuova installazione delle uniche alimentate a combustibili fossili, anche qualora ricadano negli interventi di manutenzione straordinaria previsti dell'art. 16-bis, comma 1, lett. a) e b), del TUIR.

Bonus casa al 50% anche in condominio

La detrazione delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze è prevista dall'art. 16-bis del TUIR. L'art. 16, comma 1, del D.L. 63/2013 dispone, al primo periodo, a seguito delle modifiche introdotte dalla legge di bilancio 2025, che per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1 dell'art. 16-bis del TUIR sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, ad esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 36% delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. Al secondo periodo dispone inoltre che, fermo restando il citato limite di 96.000 euro per unità immobiliare, la detrazione spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al 50% delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 36% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.



La lett. b) del comma 22 dell'art. 1 della legge 199/2025 contiene le modifiche alle disposizioni dell'art. 16 del D.L. 63/2013. In particolare:

- c. c) viene prorogata per l'anno 2026 l'aliquota generale di detrazione al 36% (applicabile alle seconde case);
- d. d) viene altresì prorogata anche per l'anno 2026 l'aliquota agevolata del 50% per le spese sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Al riguardo l'Agenzia delle entrate al paragrafo 2.2 della circ. n. 8/E/2025 ha chiarito che:

- per poter applicare l'aliquota del 50% (anziché quella del 36%) il contribuente deve risultare titolare di un diritto di proprietà (compresa la nuda proprietà e la proprietà superficiaria) o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione) al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa, se antecedente;
- attesa la limitazione operata dalla norma, che si riferisce solo ai proprietari o ai possessori dell'immobile oggetto degli interventi in quanto titolari di altro diritto reale di godimento, il familiare convivente nonché il detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario) possono applicare, nel rispetto di ogni altra condizione, la detrazione nella misura del 36% delle spese sostenute nel 2026 e del 30% delle spese sostenute nel 2027;
- qualora l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, l'aliquota maggiorata al 50% spetta comunque per le spese sostenute nel 2026 per i predetti interventi a condizione che il medesimo immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori;
- la maggiorazione spetta, altresì, nel caso in cui gli interventi siano realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali, già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, anche se realizzati soltanto sulle pertinenze in questione;
- con riferimento al requisito della destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale, può essere applicata la definizione del comma 3-bis dell'articolo 10 del TUIR, secondo cui «per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente»;
- nel caso in cui gli interventi agevolati riguardino parti comuni degli edifici, la maggiorazione al 50% nel 2026 deve essere applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino, ammessa alla detrazione nel rispetto degli altri requisiti previsti dalla norma, se il medesimo è proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale. Tali circostanze devono essere verificate, come detto per le singole unità immobiliari, all'inizio dei lavori per quanto attiene la titolarità dell'immobile, e al termine dei lavori per la destinazione dell'immobile ad abitazione principale. Resta fermo che, per le spese imputate agli altri condòmini, non titolari di diritto di proprietà o diritto reale di godimento, ovvero, anche se titolari dei predetti diritti, che non abbiano adibito l'immobile ad abitazione principale, è possibile fruire delle detrazioni spettanti con le aliquote non maggiorate previste dalle disposizioni in commento, come sopra descritte. I medesimi chiarimenti sono validi anche per le spese per gli interventi su parti comuni effettuate in condomini minimi e in interi edifici di un unico proprietario.



Sismabonus e bonus mobili come nel 2025

Ancora con la lett. b) del comma 22 dell'art. 1 della legge 199/2025:

- modificando il comma 1-septies.1, primo periodo, del D.L. 63/2013, che concerne il regime agevolato generale del Sismabonus e del c.d. Sismabonus-Acquisti, disciplinato dai precedenti commi da 1-bis a 1-septies del medesimo articolo, è stata prorogata anche per l'anno 2026 l'aliquota generale di detrazione pari al 36% per le spese sostenute relativamente agli interventi rientranti in tale regime;
- modificando il secondo periodo del comma 1-septies.1, è stata prorogata anche per l'anno 2026 l'aliquota agevolata del 50% per le spese sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, sempre con riguardo al Sismabonus e Sismabonus-Acquisti.

Infine, sempre con la predetta lettera b) del comma 22 della legge 199/2025, modificando il comma 2 dell'art. 16 del D.L. 63/2013, è stato prorogato anche per l'anno 2026 il cosiddetto Bonus Mobili riconosciuto ai contribuenti che fruiscono dei bonus per la ristrutturazione edilizia per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione, ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 5.000 euro.

Case mobili nella stima catastale delle strutture ricettive all'aperto

di Antonio Piccolo

Le case mobili (mobile home) utilizzate nell'ambito di attività turistico-ricettive devono essere considerate ai fini della stima catastale, in quanto autonome, stabili e complete di impianti, contribuendo direttamente alla capacità reddituale dell'unità immobiliare; non rientrano nella categoria degli immobili "imbullonati", ai sensi dell'art. 1, comma 21, legge 208/2015, riservata a beni strumentali al processo produttivo privi di autonomia abitativa o reddituale. E' il principio di diritto stabilito dalla Corte di cassazione nell'ordinanza n. 31330 depositata il 1° dicembre 2025

Le case mobili, note anche come "mobile home", costituiscono quindi vere e proprie unità abitative e, come tali, andavano incluse nella stima catastale delle strutture ricettive all'aperto (open air). Lo ha ribadito la Corte di cassazione con apposito principio di diritto formulato nell'ordinanza n. 31330/2025. In vista della scadenza del 15 dicembre 2026, fissata dall'art. 16, comma 3, del D.L. n. 200/2025 (*Disposizioni urgenti in materia di termini normativi*) – termine per la presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai fini dell'irrelevanza (con effetto dal 1° gennaio 2025) degli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (per esempio, case mobili) inseriti nelle strutture ricettive all'aperto (campeggi, villaggi turistici ecc.) – è arrivata dunque dagli Ermellini l'ulteriore conferma che le case mobili erano da includere nella stima catastale delle medesime strutture ricettive all'aperto (open air).

Per conseguenza tali unità abitative, fino al 31 dicembre 2024, non potevano essere escluse dalla stima diretta ai fini della determinazione della rendita catastale relativa al complesso immobiliare, classato nelle categorie del gruppo catastale speciale D e se-



gnatamente nella categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Quadro normativo di riferimento

L'art. 4 del R.D.L. 652/1939 (convertito dalla legge n. 1249/1939) ha stabilito fra l'altro che si considerano (finzione giuridica) come "immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite" e come "costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo". L'art. 1, comma 540, della legge 311/2004 aveva disposto, con norma di interpretazione autentica e quindi con effetto retroattivo (ex tunc), che tale art. 4 si interpreta nel senso che "i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso". Pertanto, proseguiva la novella, concorrono alla determinazione della rendita catastale, ai sensi del successivo dell'art. 10 dello stesso R.D.L. 652/1939, gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale anche se fisicamente non incorporati al suolo. Successivamente, dopo che l'art. 4 del D.L. 35/2005 (convertito dalla legge 80/2005) aveva abrogato espressamente il predetto comma 540 dell'art. 1 del D.L. 311/2004, l'art. 1-quinquies, comma 1, del D.L. 44/2005 (convertito dalla legge 88/2005) ha stabilito, con norma di interpretazione autentica e quindi con effetto retroattivo (ex tunc), che l'art. 4 del R.D.L. 652/1939, limitatamente alle centrali elettriche, si interpreta nel senso che i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso. Pertanto, concorrono alla determinazione della rendita catastale, ai sensi dell'art. 10 del stesso regio decreto-legge, gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze dell'attività industriale di cui al periodo precedente anche se fisicamente non incorporati al suolo. Quest'ultima novella si è resa necessaria per comporre un contrasto giurisprudenziale che si era venuto a formare sulla computabilità o meno del valore delle turbine nella determinazione, per stima diretta dei beni, della rendita catastale da attribuire agli immobili adibiti a centrale elettrica. Con sentenza n. 162/2008 la Corte costituzionale, nel dichiarare non fondata la questione di legittimità costituzionale del citato art. 1-quinquies del D.L. 44/2005, ha avuto modo di affermare in particolare che tutte quelle componenti, comprese le turbine, che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare, ad un'unità immobiliare una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, sono da considerare elementi idonei a descrivere l'unità stessa e influenti rispetto alla quantificazione della rendita catastale. Dal canto suo la Corte di cassazione, prendendo atto della norma di interpretazione autentica, ha più volte ribadito che in tema di classamento di immobili e con riferimento all'attribuzione della rendita catastale alle centrali idroelettriche, il predetto art. 1-quinquies del D.L. n. 44/2005, aggiunto dalla legge di conversione n. 88/2005, includendo nella stima gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili caratterizzati da una connessione strutturale con l'edificio, tale da realizzare un unico bene complesso e prescindendo dalla transitorietà di detta connessione nonché dei mezzi di unione a tal fine utilizzati, impone di

tener conto, nel calcolo dell'ICI anche delle turbine, benché non funzionanti perché disattivate, concorrendo le stesse a costituire il valore globale (fra tante, sentenza n. 15436/2019 e ordinanza n. 6085/2024). Inoltre, secondo il consolidato insegnamento della Corte di cassazione, in materia fiscale la nozione di "immobile per incorporazione" si ricava dalla lettura combinata dell'art. 4 del R.D.L. 652/1939 e dell'art. 812 del codice civile (per tutte, sentenza n. 23683/2020). In particolare, l'art. 812 del c.c. ha stabilito fra l'altro che sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo; con ciò ammettendo la possibilità di una connessione strutturale realizzata in via transitoria, in virtù della quale qualsiasi collegamento è idoneo a classificare un bene come immobile, irrilevante essendo la sua modalità di collegamento con la struttura principale. Il successivo art. 5 del R.D.L. 652/1939, nel vergare la definizione di "unità immobiliare", ha considerato unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile e idonea a produrre un reddito proprio. L'art. 40 del D.P.R. 1142/1949 (Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano), nel fornire la nozione di "unità immobiliare urbana", ha stabilito che costituisce distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato o insieme di fabbricati, che appartenga allo stesso proprietario e che nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente. L'art. 2 del D.M. 28/1998, poi, estendendo il concetto di "unità immobiliare", ha disposto fra l'altro che l'unità immobiliare è costituita "da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale" (comma 1) e che sono considerate unità immobiliari "i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale" (comma 3). Infine, è appena il caso di rimarcare che, secondo anche la Corte costituzionale (sentenza n. 162/2008), la specifica normativa catastale definisce in modo esaustivo le nozioni, i principi ed i metodi che sono alla base dell'estimo catastale, sia per gli immobili urbani in generale (fabbricati classificabili o classificati nei gruppi catastali A, B e C) che per i cespiti a destinazione speciale e particolare (fabbricati classificabili o classificati nei gruppi catastali D ed E); sicché la specifica normativa catastale è del tutto autonoma rispetto ad altre normative (Agenzia delle entrate, Direzione centrale del catasto, nota Prot. n. 82992 del 27 maggio 2016).

Stima catastale delle case mobili

Un ufficio provinciale del territorio della regione Piemonte, con apposita richiesta di chiarimenti inoltrata alla Direzione centrale del catasto, aveva prospettato l'inclusione delle cosiddette "mobile home" (case mobili) nella stima ai fini della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane destinate a campeggio. Infatti, le unità immobiliari in questione, descritte come costruzioni di circa 30 metri quadrati, assimilabili per destinazione ai bungalow ed utilizzate mediamente per 10/15 anni, sono posizionate in piazzole appositamente predisposte per il collegamento alle reti di servizi primari del campeggio. L'Agenzia delle entrate, Direzione centrale del catasto, con nota Prot. n. 82992 del 27 maggio 2016, nel condividere la tesi prospettata secondo cui le case mobili vanno incluse nella stima catastale, ha osservato che le

stesse sono infatti generalmente costituite da strutture prefabbricate ad uso abitativo, di metratura piuttosto variabile, eventualmente dotate di ruote e/o altri congegni per agevolarne lo spostamento. Tali strutture, munite frequentemente di elevati standard costruttivi, vengono interamente realizzate in fabbrica e trasportate nel luogo di installazione anche mediante trasporti eccezionali. La loro collocazione nel campeggio prevede diverse operazioni, tra cui la preparazione di un' idonea piazzola, il corretto posizionamento ("messa in bolla") di ogni struttura prefabbricata e l'allacciamento sia alla rete di energia elettrica che agli impianti di carico e scarico dell'acqua. Secondo il predetto documento di prassi, queste costruzioni ben possono rientrare nella previsione di cui all'art. 2, comma 3, ultimo periodo, del D.M. 28/1998 e quindi essere considerate "unità immobiliari" (cfr. Agenzia delle entrate, risposta n. 304/2025) che rientrano nella stima catastale perché "stabiliti nel tempo" e dotate di "autonomia funzionale e reddituale". Esulano dalla nozione di "unità immobiliare" soltanto quelle case mobili realizzate in maniera solidale a un pianale dotato di ruote e gancio, omologate come rimorchi trainabili su strada, munite di targa e carta di circolazione e classificate come "veicoli". Infatti, quest'ultima tipologia, rientrando in modo specifico nella categoria dei beni mobili, non assume alcuna rilevanza catastale, salvo che non vengano accertate specifiche situazioni nelle quali l'effettivo utilizzo si discosti da quello ordinariamente previsto.

Posizione della giurisprudenza

Le case mobili (mobile home) vanno incluse nella stima catastale anche secondo la giurisprudenza tributaria di merito e di legittimità. In particolare, la Comm. trib. prov. di Ravenna ha ritenuto che le case mobili devono rientrare nella determinazione della rendita catastale, allorquando presentino caratteristiche di fissaggio al terreno (sentenza n. 373/02/2018; conforme: Comm. trib. prov. di Brescia, sentenza n. 396/03/2020; Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto, sentenza n. 192/05/2025). Parimenti la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Venezia ha ritenuto che le case mobili rientrano nella stima catastale, in quanto la loro presenza all'interno del campeggio determina una trasformazione permanente del territorio (sentenza n. 156/01/2022; conforme: Consiglio di Stato, sentenza n. 1291/2016; Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto, sentenza n. 82/05/2025). La Corte di cassazione, con sentenza n. 4426/2020, ha formulato il seguente principio di diritto: "Nell'ambito di strutture turistico-ricettive all'aperto (campeggi, villaggi turistici), l'installazione stabile di mezzi (teoricamente) mobili di pernottamento, quali i maxi caravan, determina una trasformazione irreversibile o permanente del territorio e, dunque, incide nel processo valutativo della rendita catastale, non potendo ritenersi che gli stessi soddisfino un bisogno oggettivamente provvisorio". Successivamente l'ordinanza n. 17017/2020 ha applicato tale principio di diritto al container o roulotte che non era stato adibito alla funzione di locomozione per la quale era stato realizzato, ma si trovava stabilmente sul suolo, essendo stato utilizzato per una funzione diversa (ufficio), non predeterminata nel tempo. Per tali peculiari caratteristiche detto bene non può considerarsi una struttura transitoria e quindi lo stesso non può che essere incluso nella stima della relativa rendita catastale. Negli stessi termini si sono pronunciate le sentenze gemelle n. 22558/2022 e n. 22559/2022 e l'ordinanza n. 17068/2024 che hanno scrutinato le caratteristiche costruttive, rispettivamente, dei bungalow e dei maxicaravan. Infine, è arrivata l'ordinanza n. 31330/2025 con la quale i giudici del Palazzaccio hanno sta-

bilito il seguente principio di diritto: “Le case mobili (mobil-home) utilizzate nell’ambito di attività turistico-ricettive devono essere considerate ai fini della stima catastale, in quanto autonome, stabili e complete di impianti, contribuendo direttamente alla capacità reddituale dell’unità immobiliare, e non rientrano nella categoria degli imbullonati ai sensi dell’art. 1, comma 21, legge 28 dicembre 2015, n. 208, riservata a beni strumentali al processo produttivo privi di autonomia abitativa o reddituale”. La Suprema Corte, tornando sul tema delle unità immobiliari urbane destinate al campeggio e segnatamente sulla determinazione delle case mobili nella stima catastale della struttura ricettiva all’aperto, ha ribadito che le medesime case mobili: a) costituiscono vere e proprie unità abitative complete di impianti e garantiscono l’abitabilità; b) la loro semplice installazione non ne esclude la natura di costruzioni ai fini catastali, soprattutto se collegate a reti permanenti; c) non possono essere assimilate agli immobili cosiddetti “imbullonati”, riservati a parti del processo produttivo, come disciplinati dall’art. 1, comma 21, della legge 208/2015 (cfr. Agenzia delle entrate, circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016); d) l’ufficio ha correttamente applicato il procedimento indiretto, attribuendo a ciascuna delle 220 unità un valore di € 5.000,00 con deprezzamento del 40%, ritenendo la stima (con adozione del saggio fisso di redditività del 2%) coerente con lo stato e la resa superiore rispetto a una piazzola di campeggio. In buona sostanza, gli Ermellini hanno affermato che le case mobili devono essere considerate ai fini della stima catastale perché costituiscono vere e proprie unità recettive con funzione alloggiativa, complete di impianti, rappresentando una parte essenziale della redditività dell’attività turistica. Il loro collegamento stabile a reti di acqua, energia e gas ne conferma l’uso continuativo e permanente, a differenza degli “imbullonati”, che sono strumenti o impianti funzionali al processo produttivo senza autonomia abitativa o reddituale. Secondo i giudici di legittimità, dunque, dal punto di vista catastale le case mobili (mobile home) hanno natura di costruzioni e possono essere valutate con il procedimento indiretto per determinare la rendita dell’immobile; mentre gli “imbullonati” sono beni strumentali inseriti nel ciclo produttivo e seguono criteri di stima diversi. In altre parole, le case mobili sono stabili, autonome e contribuiscono direttamente alla capacità reddituale complessiva dell’attività, caratteristiche che invece non si riscontrano negli “imbullonati”.

Proroga atti di aggiornamento catastale

Arriva sul “filo di lana” la seconda proroga per la presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte degli intestatari catastali per escludere dalla rappresentazione e dal censimento, quindi dalla stima diretta ai fini della determinazione della rendita catastale, gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (case mobili, maxi caravan, ecc.). Il nuovo differimento è stato approvato dal Consiglio dei ministri nella seduta dell’11 dicembre 2025 nell’ambito del pacchetto “decreto mille proroghe”. Si ricorda che l’art. 14, comma 5, del D.L. 95/2025 (convertito dalla legge 118/2025) aveva già prorogato al 15 dicembre 2025 il termine, originariamente previsto dall’art. 7-quinquies, comma 3, del D.L. 113/2024 (convertito dalla legge 143/2024) per il 16 giugno 2025 (essendo domenica il giorno 15), per presentare gli atti di aggiornamento geometrico ai fini dell’esclusione dalla rendita catastale degli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione come, ad esempio, le case mobili (mobile home), presenti all’interno delle strutture ricettive all’aperto (campeggi, villaggi turistici ecc.).

Antincendio, dopo Crans-Montana i Vigili del Fuoco chiariscono le regole tecniche sui locali

di Mariagrazia Barletta

La direzione centrale per la Prevenzione e la sicurezza tecnica spiega come distinguere le attività di bar e ristorazione dai locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo, ai fini dell'applicazione delle norme di prevenzione incendi

Dopo il tragico incendio di Crans Montana, che ha causato la morte di 40 giovani, la direzione centrale per la Prevenzione e la sicurezza tecnica, in una circolare firmata dal capo del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, spiega come distinguere le attività di bar e ristorazione dai locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo, ai fini dell'applicazione delle norme di prevenzione e protezione dagli incendi. Una distinzione che non sempre disegna una linea di demarcazione così netta, specie per i bar che organizzano karaoke o manifestazioni di musica dal vivo, tanto che nel tempo si sono susseguite diverse circolari dei Vigili del Fuoco e risposte a quesiti, che hanno tentato di dissolvere i dubbi.

Normativa e adempimenti più severi per i locali di intrattenimento e pubblico spettacolo

Senza dubbio disegnare un confine sicuro tra le due attività è importante perché la normativa da applicare cambia ed è molto più severa per i locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo rispetto ai bar e ai ristoranti, i quali sono anche soggetti al controllo dei Vigili del Fuoco. Infatti, i locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo, con capienza superiore a 200 persone o con superficie al chiuso superiore a 200 mq, sono sottoposti alle procedure di prevenzione incendi, significa che devono sottoporre



il progetto antincendio al comando dei Vigili del Fuoco che lo approva se rispondente alla normativa e, terminati i lavori, conformemente al progetto approvato, devono presentare la Scia antincendio accompagnata da una serie di atti tecnico-amministrativi, tra cui un'asseverazione con la quale un tecnico abilitato attesta la conformità dell'opera alle disposizioni antincendio e, se previsto, al progetto approvato dal Comando provinciale. In più vanno consegnate le certificazioni e/o le dichiarazioni che servono a comprovare che gli elementi costruttivi, i prodotti, i materiali, le attrezzature, i dispositivi, gli impianti e i componenti d'impianto rilevanti ai fini della sicurezza in caso d'incendio sono stati realizzati, installati o posti in opera in conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza antincendio. I locali con capienza superiore a 200 persone sono anche sottoposti ad una visita tecnica, in seguito alla quale il Comando dei Vigili del Fuoco rilascia il certificato di prevenzione incendi.

Nel caso dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo, le norme antincendio da applicare sono – lo ricorda anche la circolare: il Dm del ministero dell'Interno 19 agosto 1996 o il Codice di prevenzione incendi, il Dpr 151 del 2011, oltre che il testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (regio decreto 773 del 18 giugno 1931). Questo significa che ci sono precise prescrizioni da osservare, che riguardano, ad esempio: i requisiti di resistenza al fuoco degli elementi strutturali; la reazione al fuoco dei materiali utilizzati come rivestimento o come controsoffitti, compresi gli isolanti termici e acustici; il massimo affollamento consentito e le vie di uscita che servono a raggiungere un luogo sicuro, prima che gli effetti dell'incendio (calore e fumi) impediscano alle persone di mettersi in salvo.

Bar e ristoranti, le norme da rispettare

Come ricorda anche la circolare, invece, i bar e i ristoranti di per sé non sono soggetti ai controlli di prevenzione incendi; quindi, non devono presentare la Scia antincendio e non devono far approvare il progetto ai Vigili del Fuoco, a meno che non comprendano un'attività elencata nel Dpr 151 del 2011, come nel caso di forni e cucine di potenza termica superiore a 116 KW. La normativa per bar e ristoranti è molto meno severa, ma ci sono comunque – come si specifica la circolare – delle norme da rispettare.

Come si diceva, la linea di confine tra locali di intrattenimento e bar non è sempre così netta. Sicuramente sono locali di intrattenimento le discoteche e le sale da ballo «caratterizzate, quale attività prevalente, da intrattenimento, elevato affollamento e permanenza prolungata del pubblico», viene ricordato nella circolare richiamando vecchi chiarimenti. Ma cosa succede se in un bar o in un ristorante c'è musica dal vivo o un accompagnamento musicale? Qui l'incertezza normativa forse permane perché l'applicazione della normativa più o meno severa si basa sui concetti non precisamente definiti di "accessorio" e "non prevalente".

Sono esclusi dalla normativa sui locali di pubblico spettacolo (Dm 19 agosto 1996) i pubblici esercizi «dove sono impiegati strumenti musicali in assenza dell'aspetto danzante e di spettacolo ed i pubblici esercizi in cui è collocato l'apparecchio karaoke o simile, purché: non sia installato in sale appositamente allestite per le esibizioni; la capienza della sala non superi 100 persone», viene specificato nella circolare. «In tali casi, nonché nei casi di musica dal vivo o accompagnamento musicale svolti in modo accessorio e non prevalente rispetto alla somministrazione, l'attività resta qualificabile come bar o ristorante», viene chiarito ancora nel documento. «Qualora, invece – si

legge ancora nella circolare -, l'intrattenimento assuma carattere prevalente ovvero comporti una trasformazione funzionale del locale (assetti, impianti, layout, gestione affollamento), si rende necessario il riesame dell'inquadramento complessivo dell'attività alla luce degli articoli 68 e 80 del Tulp. nonché dell'eventuale assoggettamento agli adempimenti del Dpr 151 del 2011 e delle regole tecniche per i locali di pubblico spettacolo (Dm 19 agosto 1996 o Rtv 15)».

Misure di prevenzione e protezione e gestione della sicurezza (con o senza regola tecnica)

Seppure i bar e i ristoranti, in via generale, non siano disciplinati da una specifica regola tecnica antincendio, devono comunque individuare misure di prevenzione e protezione dagli incendi, gestire l'affollamento, mantenere le condizioni di sicurezza e saper gestire le emergenze, tra cui un eventuale incendio. Lo deve fare il datore di lavoro nell'elaborare il documento di valutazione del rischio, cui fa parte anche la valutazione del rischio incendio che va elaborata seguendo le regole del cosiddetto "Minicodice" (Dm settembre 2021), che stabilisce i criteri per individuare le misure da applicare per evitare l'insorgere di un incendio, per circoscriverne le conseguenze qualora esso si verifici, insieme alle precauzioni da mettere in pratica nel normale esercizio dell'attività. Le soluzioni devono essere basate sull'individuazione dei pericoli, sull'analisi del contesto, sull'identikit degli occupanti e delle loro esigenze (anche «speciali»), sul riconoscimento dei beni esposti ai rischi di incendio e sull'analisi (qualitativa o quantitativa) delle conseguenze dell'incendio sugli occupanti. La valutazione del rischio è ancorata alla specificità del luogo e alla profonda conoscenza dell'ambiente e delle persone che lo frequentano e vi lavorano.

È chiaro che, anche i bar e i ristoranti, sono obbligati a gestire la sicurezza antincendio durante il normale esercizio dell'attività lavorativa e in fase di emergenza, considerando la presenza del pubblico e in particolare – viene precisato nella circolare – bisogna fare attenzione ai «picchi di affollamento che incidono sulle mansioni e sul numero degli addetti», alle «modalità di svolgimento delle attività lavorative in presenza di clienti o visitatori», alle «interferenze operative» e alle «condizioni di layout che possono influire sull'esposizione dei lavoratori ai rischi». La gestione della sicurezza antincendio è basilare perché è fatta di misure organizzative e gestionali finalizzate a garantire nel tempo un adeguato livello di sicurezza antincendio, oltre che un'efficace risposta in caso di incendio. Gli obiettivi fondamentali sono tre: non alterare le condizioni di sicurezza; prevenire gli incendi mettendo in pratica comportamenti corretti; prepararsi a gestire un'eventuale emergenza. E sono adempimenti che in ogni luogo di lavoro devono essere messi in pratica.

Il piano di emergenza

La circolare ricorda anche che con il superamento del Dm 10 marzo 1998, ossia con l'entrata in vigore di uno dei tre Dm (decreto 2 settembre 2021) che ha contribuito a mandare in soffitta il vecchio Dm sulla sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro, il piano di emergenza è obbligatorio non solo se si superano i dieci lavoratori, ma anche in relazione al numero complessivo degli occupanti a qualsiasi titolo presenti all'interno dell'attività. Il piano di emergenza è infatti obbligatorio nei luoghi di lavoro aperti al pubblico caratterizzati dalla presenza contemporanea di più di 50 persone, indipendentemente dal numero dei lavoratori occupati.

Attenzione alle “esigenze speciali”

Inoltre, nei luoghi di lavoro la gestione della sicurezza antincendio deve tener conto delle persone con “esigenze speciali”, ricorda ancora la circolare. Il datore di lavoro, infatti, ha l'obbligo di individuare le necessità particolari delle persone con esigenze speciali e tenerne conto nella progettazione e nella realizzazione delle misure antincendio e nella redazione delle procedure di evacuazione dal luogo di lavoro. Il datore di lavoro deve considerare non solo le particolari disabilità (sensoriali, motorie o cognitive) ma anche ogni specifica vulnerabilità da cui potrebbero nascere esigenze particolari come: le donne in stato di gravidanza, gli anziani, i bambini le persone con disabilità temporanee. Dunque, sia la valutazione del rischio incendio sia la pianificazione dell'emergenza devono avere come riferimento gli occupanti, ossia tutte le persone presenti nell'attività a qualsiasi titolo, includendo pertanto clienti, visitatori e utenti ai fini della valutazione del rischio incendio, del dimensionamento delle misure di sicurezza e delle procedure di emergenza.

Gli addetti antincendio

Infine, la circolare richiama l'attenzione sul ruolo degli addetti al servizio antincendio, il cui numero deve risultare coerente con la pianificazione di emergenza e, in particolare, con lo specifico scenario di incendio dell'attività. « Tali figure, infatti - viene ricordato nella circolare -, non svolgono esclusivamente funzioni operative connesse all'utilizzo dei presidi antincendio, ma sono chiamate ad assicurare, nell'ambito delle misure di gestione della sicurezza antincendio, le corrette condizioni di esercizio, la gestione dell'emergenza, la salvaguardia degli occupanti nonché un'azione preventiva volta a contrastare comportamenti a rischio da parte degli avventori, quali l'accensione di fiamme libere o il mancato rispetto del divieto di fumo, suscettibili di incidere sull'insorgere e sulla successiva evoluzione dell'incendio».

Cosa si rischia: le sanzioni

Va anche ricordato cosa rischia chi non adempie agli obblighi antincendio. Innanzitutto (Dlgs 139 dell'8 marzo 2006, art. 20) chiunque, in qualità di titolare di una delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, ometta di presentare la Segnalazione certificata di inizio attività o la richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio è punito con l'arresto sino ad un anno o con l'ammenda da 258 a 2.582 euro. Oltre alle sanzioni penali c'è la sospensione dell'attività che il prefetto può disporre nei casi in cui i soggetti responsabili omettano di: presentare la segnalazione certificata di inizio attività o la richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio; richiedere i servizi di vigilanza nei locali di pubblico spettacolo e intrattenimento e nelle strutture caratterizzate da notevole presenza di pubblico per i quali tali servizi sono obbligatori. Inoltre, il datore di lavoro è punito con l'arresto da due a quattro mesi o con l'ammenda da 1.067,88 a 5.695,36 euro se non designa gli addetti antincendio. Il datore di lavoro che non adotta misure di prevenzione incendi rischia l'arresto da due a quattro mesi o un'ammenda da 1.708,61 a 7.403,96 euro. Stesse sanzioni per chi non dota l'attività di mezzi di estinzione idonei, scelti ad hoc per il tipo di incendio da estinguere e per il livello di rischio. La mancata elaborazione del piano di emergenza ed evacuazione costituisce grave violazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro ed è sanzionata con la sospensione dell'attività.

Conto termico 3.0, lavori da finire entro il 25 dicembre

di Roberto Lenzi

*Domande via Pec in attesa che si avvii il nuovo portale.
Gli accordi per l'innovazione mirano a finanziare progetti ad alto impatto tecnologico*

Sul fronte degli incentivi, gennaio 2026 è segnato da due momenti decisivi. Da un lato l'avvio del nuovo Conto termico 3.0, che parte a pieno regime da questo mese, dopo l'entrata in vigore del 25 dicembre e la pubblicazione delle regole operative il 19 dicembre. Dall'altro, l'operatività degli Accordi per l'innovazione che mettono in campo oltre 731 milioni per sostenere progetti di ricerca e sviluppo ad alto impatto tecnologico, puntando a rafforzare la leadership industriale italiana in settori di frontiera come robotica, semiconduttori e tecnologie quantistiche.

Conto termico 3.0

Sul proprio portale, il Gse ha reso nota la partenza del nuovo Conto termico 3.0, fornendo una serie di linee guida. Ha precisato che il termine perentorio di un anno dall'entrata in vigore del decreto per la presentazione dell'istanza di ammissione agli aiuti implica la conclusione dell'intervento e la presentazione della richiesta di accesso diretto, anche dopo la prenotazione, entro il 25 dicembre 2026.

Ha specificato, inoltre, riguardo agli interventi i cui soggetti ammessi siano imprese ed Ets economici per i quali i lavori siano partiti il 7 agosto 2025 e non conclusi al 25 dicembre 2025, che è consentito l'invio dell'istanza preliminare di accesso entro 30 giorni dal 19 dicembre, data di pubblicazione delle regole. Fino all'entrata in esercizio del nuovo Portaltermico si potrà fare richiesta, trasmettendola via Pec a *prelimina-*



reimpreseCT3@pec.gse.it e inserendo in oggetto «Richiesta preliminare imprese CT 3.0 (nome impresa)».

Accordi per l'innovazione

Accordi per l'innovazione apre il 14 gennaio, si rivolge a imprese industriali, artigiane, commerciali e centri di ricerca, permettendo anche collaborazioni strutturate tra massimo cinque partner, inclusi gli organismi di ricerca, per favorire il trasferimento di conoscenze e competenze.

La misura mira a finanziare programmi ambiziosi, con investimenti tra 5 e 40 milioni e una durata realizzativa fino a 36 mesi. Le risorse sono divise tra automotive, robotica e semiconduttori e innovazione digitale. Il sostegno è flessibile, combinando un contributo a fondo perduto fino al 45% per le piccole imprese, con la possibilità di chiedere un finanziamento agevolato che copra un ulteriore 20% dei costi. Sono previste premialità che possono aumentare il sostegno fino a 15 punti percentuali per chi attiva collaborazioni effettive o investe nelle regioni meno sviluppate.

Bandi in scadenza

Gennaio vede anche la chiusura della presentazione delle domande del bando Marchi collettivi e dell'avviso pubblico per la selezione di iniziative imprenditoriali nel territorio dell'area di crisi industriale complessa di Termini Imerese tramite ricorso al regime di aiuto (legge 181/1989).

Il bando Marchi collettivi e di certificazione 2025 stanziava un contributo a fondo perduto pari al 70% delle spese ammissibili, con un massimale di 150mila euro, per sostenere la crescita internazionale dei marchi che garantiscono qualità e origine dei nostri prodotti. Lo sportello è aperto fino al 30 gennaio 2026 ma la misura resterà attiva solo fino a esaurimento risorse.

Punta a finanziare le attività promozionali extra-nazionali e i fondi possono essere usati per coprire i costi di servizi specialistici esterni utili a partecipare a fiere internazionali, organizzare incontri B2B con operatori esteri o lanciare campagne di comunicazione multicanale. Si potrà investire anche nello sviluppo di comunità virtuali per rafforzare la presenza digitale del brand a livello globale.

Scade invece il 15 gennaio l'avviso pubblico per la selezione di iniziative imprenditoriali nel territorio dell'area di crisi industriale complessa di Termini Imerese, che promuove la realizzazione di uno o più progetti per rafforzare il tessuto produttivo locale e attrarre nuovi investimenti.

Le risorse sono erogate sotto forma di finanziamento agevolato, contributo in conto impianti e, in alcuni casi, contributo diretto alla spesa. Potranno coprire fino al 75% delle spese, nel rispetto dei limiti europei sugli aiuti di Stato, e il finanziamento non potrà essere inferiore al 20% dell'investimento.

Gas radon negli edifici: la Lombardia aggiorna le Linee guida per la prevenzione all'esposizione

di Giancarmine Nastari

Nella nuova edizione della linea guida regionale si recepiscono le recenti normative europee e nazionali

Con la deliberazione n. XII/5469 del 9 dicembre 2025, la Regione Lombardia ha approvato il documento *"Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor. Aggiornamento del quadro normativo, scientifico ed epidemiologico"*, parte integrante e sostanziale del provvedimento.

L'aggiornamento recepisce le più recenti normative europee e nazionali, nonché le evidenze scientifiche ed epidemiologiche e l'evoluzione delle conoscenze tecniche e delle buone pratiche in materia di prevenzione.

L'obiettivo è il rafforzamento delle strategie di mitigazione del rischio da radon negli ambienti confinati, con particolare riferimento agli edifici ad uso abitativo, scolastico e lavorativo, a tutela della salute pubblica.

Il problema radon in ambienti indoor

Il radon è un gas nobile radioattivo, incolore ed inodore. Essendo un gas nobile non è in grado di legare con altri elementi e pertanto può liberamente muoversi attraverso le porosità dei materiali e raggiungere l'aria in superficie.

Nell'aria esterna non raggiunge mai concentrazioni significative e pertanto il rischio di esposizione delle persone è estremamente basso. Tuttavia, se il gas radon entra in un ambiente chiuso, quale un'abitazione o un luogo di lavoro, a causa del limitato ricambio d'aria, questo può aumentare le concentrazioni in aria, esponendo la popolazione a evidenti rischi per la salute.



La continua corsa all'efficientamento energetico e all'ottimizzazione dell'isolamento degli stabili costituisce una significativa barriera alla fuoriuscita del gas verso l'ambiente esterno, contribuendo all'aumento della concentrazione del gas nei luoghi abitati. Recenti studi scientifici confermano che non esiste una soglia di sicurezza al di sotto della quale il rischio da radon sia nullo. Il rischio di tumore polmonare, di cui il radon è una delle principali cause, aumenta in modo proporzionale alla concentrazione del gas nobile e alla durata dell'esposizione. In particolare, studi epidemiologici indicano un incremento del rischio relativo del 10-16% per ogni 100 Bq/m³ di radon su periodi di esposizione di 25-35 anni.

Cosa prevede il documento

Il documento recepisce e analizza il nuovo quadro normativo, che trova il suo fondamento nella Direttiva 2013/59/Euratom, la quale ha introdotto l'obbligo per gli Stati membri di definire piani nazionali di azione contro il radon e di stabilire livelli di riferimento per le concentrazioni indoor.

In Italia, la Direttiva è stata recepita con il D.Lgs. 101 del 31 luglio 2020, successivamente modificato dal D.Lgs. 203 del 25 novembre 2022, che stabilisce i seguenti livelli di riferimento:

- 300 Bq/m³ per i luoghi di lavoro;
- 300 Bq/m³ per le abitazioni esistenti;
- 200 Bq/m³ per le abitazioni di nuova costruzione (dopo il 31 dicembre 2024).

Elemento chiave del nuovo assetto normativo è il Piano Nazionale d'Azione per il Radon (PNAR) 2023-2032, adottato nel 2024, che definisce una strategia nazionale basata su tre assi fondamentali:

- Misurare (campagne di monitoraggio e mappatura);
- Intervenire (azioni di prevenzione e mitigazione);
- Coinvolgere (informazione, formazione e sensibilizzazione).

A livello regionale, la Lombardia ha rafforzato il proprio impegno con la L.R. 3 del 3 marzo 2022, che ha introdotto uno specifico capo dedicato alla prevenzione del rischio radon, e con l'individuazione delle aree prioritarie, ossia i comuni nei quali almeno il 15% degli edifici supera il livello di riferimento di 300 Bq/m³. È stato inoltre istituito il sistema informativo Ge.R.I. - Gestione Radon Indoor, integrato nel Sistema Informativo Regionale della Prevenzione, per la raccolta, gestione e analisi dei dati.

La misurazione della concentrazione di radon deve essere eseguita secondo protocolli standardizzati e, per le valutazioni ufficiali, su un periodo di almeno un anno, così da ottenere un valore medio annuo rappresentativo. Le misure devono essere effettuate da servizi di dosimetria riconosciuti o idoneamente attrezzati, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 101/2020.

I dispositivi di misura più utilizzati includono:

- rivelatori a tracce (CR-39);
- camere a ionizzazione a elettrodi;
- rivelatori elettronici e monitor in continuo.

Le misure a breve termine sono utili per valutazioni preliminari o per verificare l'efficacia degli interventi di mitigazione, mentre le misure a lungo termine sono indispensabili per la valutazione del rischio sanitario.

Il documento sottolinea un cambio di paradigma: non ci si limita più a intervenire solo nei casi di concentrazioni molto elevate, ma si promuove una riduzione generalizzata dell'esposizione, anche a livelli medio-bassi, considerando il rapporto costo/beneficio.

Le strategie di intervento si distinguono in:

- prevenzione ex ante, da applicare negli edifici di nuova costruzione (barriere antiradon, vespai ventilati, predisposizione di sistemi di depressurizzazione);
- prevenzione ex post, ossia interventi di bonifica negli edifici esistenti (ventilazione forzata, depressurizzazione del suolo, sigillatura delle vie di ingresso).

È evidenziata inoltre la necessità di integrare le misure antiradon con gli interventi di efficientamento energetico, che, se non correttamente progettati, possono aumentare l'accumulo del gas all'interno degli ambienti indoor.

Amianto, ampliato l'ambito di applicazione delle norme a protezione dei lavoratori

di Antonella Iacopini

*Dal 26 gennaio protezione in tutte le situazioni a rischio per gli addetti.
Il datore di lavoro dovrà valutare natura e grado di esposizione alla sostanza*

Dal 26 gennaio entreranno in vigore nuovi obblighi per i datori di lavoro che svolgono attività che comportano un rischio di esposizione all'amianto, notoriamente cancerogeno. Infatti il decreto legislativo 213/2025, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 9 gennaio 2026, ha dato attuazione alla direttiva Ue 2023/2668, modificando i relativi articoli del Testo unico sicurezza 81/2008 contenuti nel Titolo IX, capo III.

Un primo ambito di intervento riguarda l'estensione del campo di applicazione delle norme a tutte le attività lavorative che comportano un rischio di esposizione all'amianto, diretta o indiretta, ricomprendendo in tal modo le attività di manutenzione, ristrutturazione e demolizione, la gestione dei rifiuti, l'attività estrattiva e di scavo in pietre verdi e la bonifica delle aree interessate, la gestione delle emergenze in eventi naturali estremi o la lotta antincendio in cui vi sia rischio per la salute dei lavoratori derivante dall'esposizione all'amianto. Viene imposto all'azienda di valutare i rischi per qualsiasi attività lavorativa che possa presentare un rischio di esposizione alla polvere proveniente dall'amianto o da materiali contenenti amianto, in modo da stabilire la natura e il grado dell'esposizione degli addetti e dare priorità alla rimozione rispetto ad altre forme di manutenzione e bonifica degli stessi materiali. Inoltre, il datore deve preventivamente individuare la presenza di materiali a potenziale contenuto di amianto, eventualmente chiedendo informazioni ai proprietari dei locali o ad altri datori di lavoro o tramite i registri. Se tali informazioni non sono disponibili, deve provvedere all'esame della presenza di materiali mediante un operatore qualificato.



La formazione dei lavoratori deve essere ancora più mirata alle specifiche mansioni e, per le attività di demolizione e rimozione, integrata da moduli sull'uso di attrezzature tecnologiche idonee a contenere la dispersione delle fibre di amianto. Gli addetti ad attività a rischio di esposizione alla polvere proveniente dalla manipolazione attiva dell'amianto o dei materiali che lo contengono, prima dell'adibizione e, periodicamente, almeno una volta ogni tre anni o con periodicità fissata dal medico competente, sono sottoposti a sorveglianza sanitaria. Inoltre è prevista la visita medica alla cessazione del rapporto di lavoro.

Viene aggiornata la procedura di notifica dei lavori all'organo di vigilanza competente per territorio, prevista dall'articolo 250 del Testo unico. Sono stati infatti introdotti la possibilità di trasmissione in via telematica e contenuti informativi più dettagliati da conservare per almeno 40 anni (per esempio, l'elenco dei dispositivi da utilizzare; l'elenco dei lavoratori assegnati al sito interessato con i certificati individuali di formazione e la data dell'ultima visita medica periodica; l'indicazione dei procedimenti applicati anche per la protezione, decontaminazione, smaltimento rifiuti e ricambio d'aria ove necessario). Per la notifica, l'organo di vigilanza competente potrebbe essere tanto l'ispettorato del lavoro quanto l'azienda sanitaria. Tuttavia, sulla scorta di quanto precisato dall'Ispettorato nazionale del lavoro con nota 7269/2025, basandosi sul documento approvato in Conferenza Stato Regioni 142 del 27 luglio 2022, in attesa che il tavolo tecnico previsto individui criteri e modalità di "ripartizione" delle competenze, a oggi si adempie all'obbligo di notifica con l'invio alla sola azienda sanitaria.

Infortunio in cantiere, datore di lavoro responsabile per la mancata formazione

di Massimo Frontera

La Cassazione ha respinto il ricorso del legale rappresentante di un'impresa che faceva svolgere abitualmente al lavoratore attività diverse da quelle indicate nel contratto

Il datore di lavoro è responsabile per l'infortunio occorso al lavoratore in subappalto che svolgeva un'attività diversa da quella prevista contrattualmente e per la quale non aveva ricevuto una formazione. Lo ha confermato la corte di Cassazione penale nella pronuncia n.1908/2026 depositata il 19 gennaio scorso relativa al ricorso del legale rappresentante di un'impresa il cui dipendente è incorso in infortunio in cantiere riportando gravi lesioni. Sia il Tribunale di Torino che la Corte d'appello di Torino hanno respinto i ricorsi e le tesi difensive dell'imputato, acclarando che il datore di lavoro aveva consentito che il dipendente svolgesse abitualmente delle attività lavorative diverse da quelle che formavano l'oggetto del contratto. Non solo. Il processo ha fatto emergere che il datore di lavoro non aveva dotato il lavoratore di una attrezzatura «conforme e idonea» né gli aveva fornito una «adeguata formazione/informazione in tema di salute e di sicurezza», oltre a «non avere valutato i rischi e le condizioni dell'attività di fatto svolta».

A fronte di una mera riproposizione delle tesi che la Corte di Appello aveva esaurientemente smontato esaminando «compiutamente i profili - oggettivo e soggettivo - che avevano giustificato l'affermazione di penale responsabilità dell'imputata in ordine al delitto oggetto di contestazione» e «senza articolare controdeduzioni vevolevoli a superare gli argomenti spesi da questi ultimi per confutare le prospettazioni contenute nei motivi di appello».



Il nuovo badge di cantiere attende il decreto attuativo

di Antonella Iacopini

*Termine di 60 giorni per rendere operativo lo strumento di controllo.
Il chiarimento contenuto nella legge di conversione del DL 159/2025*

L'obbligo di fornire ai dipendenti il nuovo badge di cantiere previsto dal Decreto Sicurezza (DL 159/2025) diventerà operativo solo dopo il relativo decreto attuativo. Questo quanto chiarito grazie alla modifica apportata al testo del decreto dalla legge di conversione 198/2025, pubblicata sulla gazzetta ufficiale del 30 dicembre scorso. Si ricorda che il DL 159/2025 ha introdotto un nuovo badge di cantiere (articolo 3) obbligatorio per le imprese che operano in appalto e subappalto nei cantieri edili, pubblici o privati, nonché negli ulteriori ambiti di attività a rischio più elevato, da individuarsi con apposito decreto ministeriale. Rispetto a quanto già previsto dagli articoli 18, comma 1, lettera u) e 26 comma 6 del Dlgs 81/2008, che prevedono l'obbligo, nell'ambito dello svolgimento di attività in regime di appalto o subappalto, di munire il personale occupato dall'impresa appaltatrice o subappaltatrice di apposita tessera di riconoscimento corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore e l'indicazione del datore di lavoro, il DL 159/2025 introduce come elemento di novità la presenza di un codice univoco anticontraffazione del quale il nuovo badge dovrà essere dotato per prevenire frodi.

Inoltre, il badge potrà essere realizzato anche in formato digitale, in modo da essere utilizzabile tramite strumenti compatibili con il Sistema informativo per l'inclusione sociale e lavorativa (Siisl), di cui all'articolo 5, comma 3, del DL 48/2023, la nuova piattaforma finalizzata a favorire l'incontro tra domanda e offerta di lavoro attraverso strumenti di intelligenza artificiale per l'abbinamento ottimale delle offerte e delle doman-



de di lavoro inserite da datori di lavoro e lavoratori. Di fatto, per i dipendenti assunti attraverso questa piattaforma, la tessera sarà generata automaticamente con i dati già disponibili nel sistema, che verranno integrati dal datore di lavoro, secondo le modalità concrete e di dettaglio che saranno contenute in un ulteriore apposito decreto del ministro del Lavoro e delle Politiche sociali, da adottarsi di concerto con il ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, sentito il Garante per la protezione dei dati personali e sentite le organizzazioni sindacali dei datori di lavoro e dei lavoratori comparativamente più rappresentative.

Con la revisione della norma in sede di conversione, è ora più chiaro che, per la piena operatività del nuovo badge, sarà necessario attendere l'adozione del relativo decreto attuativo, il quale ne definirà meglio gli aspetti tecnici. Il testo del decreto, nella versione originale, sembrava poter imporre il nuovo obbligo decorsi sessanta giorni dall'entrata in vigore dello stesso, creando non pochi dubbi sull'attuazione pratica dell'obbligo. Non si poteva, infatti, prescindere dal citato decreto deputato anche alla definizione delle specifiche misure di controllo e sicurezza nei cantieri, di monitoraggio dei flussi della manodopera, mediante l'impiego di tecnologie, e ai tipi di informazioni trattate. La legge di conversione ha quindi sostituito al comma 2 dell'articolo 3 il dato letterale «entro sessanta giorni» con l'espressione «da adottare entro sessanta giorni». In questo modo, si comprende meglio che il termine di sessanta giorni non va riferito alla decorrenza dell'obbligo ma all'adozione di un ulteriore e differente decreto, sempre previsto dal comma 2, che dovrà individuare gli ulteriori ambiti di attività a rischio più elevato ai quali estendere l'obbligo del badge di cantiere.

Arriva «Mochi» il primo materiale al mondo trasparente e isolante

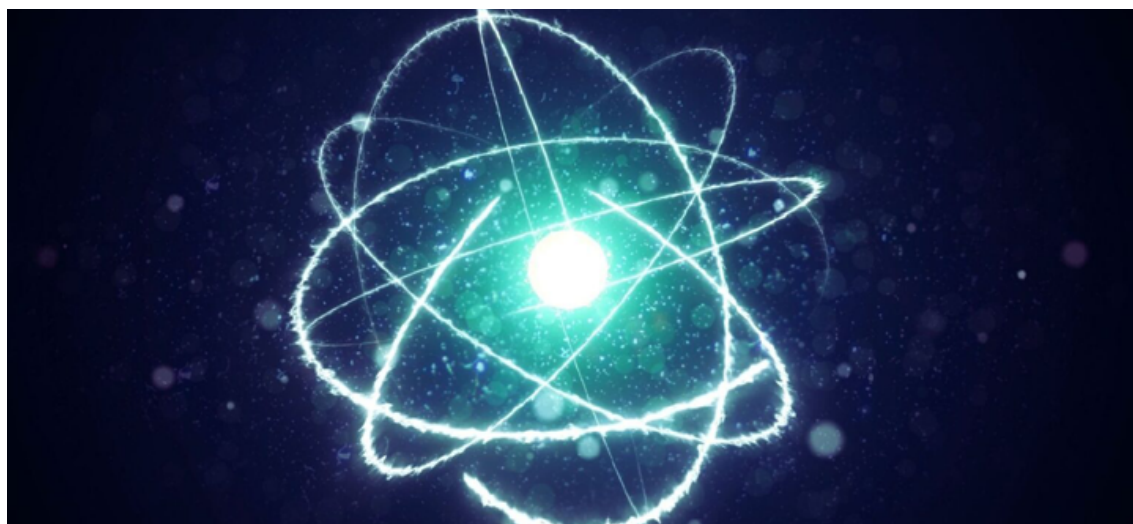
di Mila Fiordalisi

Messo a punto all'Università del Colorado è integrabile nelle superfici vetrate ed è in grado di far filtrare pienamente la luce e al contempo di contenere il calore, un risultato mai raggiunto nemmeno con l'aerogel in uso alla Nasa

Un materiale isolante trasparente, in grado in un sol colpo di abbattere i consumi energetici degli edifici aumentando l'illuminazione naturale all'interno degli stessi. Si chiama Mochi (che sta per «Mesoporous optically clear heat insulator», nella foto di Glenn Asakawa/CU Boulder), è stato messo a punto da un team di ricercatori dell'Università del Colorado a Boulder ed è stato testato in due versioni: lastre da un metro quadrato e sottili e flessibili “fogli” per poterlo utilizzare all'interno di superfici vetrate e finestre di varie dimensioni.

Il suo funzionamento, spiegano i ricercatori, ricalca quello del pluriball, il noto materiale di imballaggio a bolle di cui il Mochi rappresenterebbe la versione hi-tech. Il Mochi è infatti un gel a base di silicone in grado di intrappolare l'aria attraverso un reticolato formato da minuscoli pori ossia micro bolle d'aria distribuite all'interno del materiale in maniera precisa. Diversamente dall'aerogel, innovativo materiale isolante utilizzato persino dalla Nasa, il Mochi sarebbe in grado di far filtrare completamente la luce laddove l'aerogel garantisce la semi-trasparenza poiché le “bolle” che lo compongono sono distribuite casualmente all'interno del materiale e dunque lo rendono “opaco”. Un enorme vantaggio soprattutto nella progettazione di edifici in cui le superfici vetrate occupano una parte rilevante dell'involucro.

Il nuovo materiale consentirebbe di aumentare notevolmente l'efficienza da un punto di vista energetico con evidenti vantaggi sul fronte dei costi per il riscaldamento e il



raffrescamento, un plus soprattutto nell'ambito della progettazione di edifici pubblici. Per non parlare dei benefici derivanti dall'illuminazione naturale. Il tutto tenendo conto che gli edifici cubano circa il 40% del consumo energetico globale e gran parte dell'energia viene sprecata sotto forma di calore che fuoriesce all'esterno durante le stagioni fredde o in entrata in quelle calde.

“Creare materiali isolanti trasparenti è molto impegnativo”, spiega Ivan Smalyukh, docente di Fisica presso l'ateneo di Boulder e autore dello studio pubblicato su Science a dicembre in cui sono stati messi nero su bianco i risultati delle sperimentazioni. “Per bloccare lo scambio termico si può agire a livello delle pareti aumentando lo strato isolante ma a livello delle finestre è la trasparenza a fare la differenza e a appresentare il maggiore ostacolo”. Nel Mochi l'aria costituisce oltre il 90% del volume del materiale che riflette solo lo 0,2% della luce in entrata garantendo dunque la trasparenza. Non solo: dai test effettuati è stato scoperto che materiale è in grado di ridurre al minimo il trasferimento di calore impedendo alle molecole di rimbalzare l'una sull'altra e di trasferire energia per effetto delle micro-bolle. “Le molecole non hanno la possibilità di scontrarsi liberamente tra loro e scambiarsi energia”, spiega ancora Smalyukh evidenziando dunque che il materiale nel trattenere il calore è in grado di aumentare notevolmente la capacità isolante della superficie vetrata in cui viene applicato. I test effettuati su un “foglio” di Mochi da appena 5 mm di spessore hanno dimostrato che il materiale è in grado di bloccare addirittura il calore generato da una fiamma.

Il Mochi però non è ancora pronto per il lancio commerciale ma Smalyukh è del parere che si possano sviluppare metodi di produzione efficienti e che considerando che i componenti utilizzati per produrre il materiale hanno un costo relativamente basso il potenziale di scalabilità della tecnologia è elevato.

Professionisti e intelligenza artificiale: gli studi più grandi la utilizzano di più

di Massimo Frontera

C'è una proporzione diretta tra dimensione dello studio e utilizzo dell'intelligenza artificiale come supporto cognitivo e per migliorare produttività, qualità e tempestività di analisi e redazione di documenti. Apertura a una conoscenza più approfondita. Non mancano le preoccupazioni

Curiosità e apertura alla conoscenza, accompagnata anche da qualche perplessità. Questo, in estrema sintesi, il "sentiment" che caratterizza i professionisti - sia autonomi che dipendenti - nei confronti dell'intelligenza artificiale. Il rapporto dei professionisti con la novità tecnologica del secolo è stato esplorato attraverso un sondaggio realizzato dall'Osservatorio delle libere professioni - Fondazione di Confprofessioni sotto la responsabilità scientifica di Tommaso Nannicini. Il sondaggio è stato somministrato nel settembre-ottobre 2025 ed è il risultato dell'elaborazione di 1.180 risposte date da professionisti attivi in tutta la gamma delle specializzazioni afferenti a Confprofessioni, sia nell'attività libera che nel lavoro dipendente. Ne è emerso un quadro approfondito e dettagliato - riassunto nel capitolo XII del rapporto (a cura in particolare di Camilla Lombardi) - sia sotto il profilo dell'utilizzo dello strumento, sia sulla valutazione dell'utilizzo stesso e sulla possibile evoluzione dell'utilizzo nel tempo.

Va subito detto che emerge una polarità piuttosto netta tra chi ha accolto la novità e la utilizza e chi invece se ne è tenuto distante. Il 58,2% degli intervistati dichiara di utilizzare frequentemente lo strumento (con oscillazioni che vanno dal 45,9% di architetti, geometri, medici e altri professionisti della sanità al 76,7% dei professionisti di area economico-finanziaria). Il 25,4% risponde che la utilizza raramente e il 16,4% che non la utilizza mai.



Un'altra polarizzazione interessante - da mettere in correlazione con quella appena descritta - è quella che vede, da una parte, l'utilizzo dell'IA negli studi più numerosi e articolati e, dall'altra, lo scarso o nullo utilizzo negli studi più piccoli. «L'adozione dell'IA da parte dei professionisti titolari di studio - si legge nel rapporto - aumenta con la dimensione della struttura: la quota di utilizzatori frequenti passa dal 47,8% tra chi ha un solo dipendente al 51,7% tra chi ne ha due, fino al 62,8% negli studi con tre collaboratori e al 70,2% tra quelli con dieci o più. La percentuale più alta si riscontra nelle strutture di medie dimensioni (6-9 dipendenti, 72,9%), dove l'intelligenza artificiale è probabilmente impiegata in modo più sistematico nei processi organizzativi e gestionali». Il dato colpisce proprio perché sembra smentire il pregiudizio secondo cui la tecnologia tende a rendere superflua o inutile la competenza umana: «questo andamento - conclude il rapporto - suggerisce che una maggiore articolazione organizzativa favorisce l'integrazione di strumenti digitali nei processi di lavoro».

«Il maggiore o minore utilizzo dell'intelligenza artificiale nell'attività professionale non è legato né a un tema generazionale, né di genere e neppure di localizzazione territoriale: è un tema correlato alla dimensione dello studio professionale», conferma Paola Fiorillo, componente della giunta di Confprofessioni con delega alla Digitalizzazione e all'Intelligenza Artificiale: «più cresce la dimensione dello studio, maggiore è l'utilizzo dell'intelligenza artificiale. Più piccolo è lo studio, minore è l'utilizzo dello strumento e anche la percezione della sua utilità».

Un altro dato che colpisce è l'alto grado di utilizzo dell'IA, accompagnato a una dichiarata non piena conoscenza dello strumento e delle sue potenzialità.

Alla domanda posta agli utilizzatori dell'IA «qual è la tua conoscenza circa l'intelligenza artificiale?» le risposte più ricorrenti hanno indicato una conoscenza superficiale (tra il 17,2% e il 37,7%, a seconda delle specializzazioni) e di base (tra 40,4% e 78,9%) mentre pochissimi dichiarano una conoscenza approfondita (tra il 2,6% e il 26,9%).

Come viene utilizzato lo strumento? Qui le risposte variano molto a seconda delle singole professioni.

Le funzioni in assoluto più ricorrenti dichiarate dagli intervistati riguardano la «generazione e revisione di testi (relazioni, pareri, contratti, atti, ecc.)» con il 57,8% di risposte (il questionario prevedeva risposte multiple) e la «ricerca normativa, giurisprudenziale o contrattuale» con il 52,1% di risposte. Seguono: «traduzioni in altre lingue» (38,1%); «sintesi automatica di documenti» (36,3%); «analisi di dati (fiscali, contabili, giuridici, clinici, ecc.)» (22,1%); «generazione di immagini, audio o video (es. per presentazioni, formazione o comunicazione)» (20,4%); «aggiornamento e formazione professionale» (20,2%).

Al di là del dato medio, appare utile riportare le singole scelte dei professionisti che operano nei vari ambiti. «Il commercialisti e i consulenti del lavoro confermano l'integrazione dell'IA a supporto delle attività operative: oltre la metà la impiega per la ricerca normativa o contrattuale (rispettivamente 65,3% e 59,9%), per la generazione e revisione di testi (54,5% e 66,4%), e circa un terzo dei commercialisti ne fa uso per l'analisi di dati fiscali o contabili. Tra i consulenti del lavoro, inoltre, emerge una specializzazione funzionale: uno su due (50,4%) utilizza l'IA per attività legate alla *compliance* normativa e contrattuale, in coerenza con la natura consulenziale e regolativa della professione. Gli avvocati e i notai impiegano l'intelligenza artificiale soprattutto per la ricerca giurisprudenziale o normativa (67,8%) e per compiti di redazione e revisione di

atti e documenti (50,4%), evidenziando una chiara vocazione all'uso dell'IA come strumento di supporto alla conoscenza e alla documentazione legale».

«Nel settore sanitario, pur registrando una diffusione complessivamente più limitata, l'intelligenza artificiale viene impiegata in modo selettivo e mirato.

Oltre un terzo dei professionisti (34,0%) la utilizza per attività di formazione e aggiornamento, mentre il 27,7% la applica all'analisi di immagini diagnostiche, evidenziando un uso prevalentemente specialistico e orientato alla crescita professionale rispetto ad altri ambiti». «Tra gli archeologi e le altre professioni culturali, l'intelligenza artificiale assume invece un profilo più creativo: oltre un terzo la utilizza per la generazione di immagini, audio o video (39,5%) e di contenuti per la comunicazione e il marketing (36,8%). Inoltre, il 23,7% la utilizza per lo sviluppo di nuovi servizi professionali. Anche una quota consistente di ingegneri e architetti e geometri la utilizza per la produzione di immagini e materiali visivi, rispettivamente il 29,1% e 23,7%».

In conclusione: l'intelligenza artificiale è attualmente concepita «come strumento di supporto cognitivo utile per migliorare la produttività, la qualità e la tempestività delle attività di analisi e redazione». L'apertura alla novità - nell'attuale fase di una prima timida regolamentazione e in una scarsità di sussidi economici e formativi - trova una coerente domanda di continuità nella conoscenza dello strumento. Il sondaggio conferma l'ampia disponibilità a fruire di formazione e sostegni economici per proseguire in un percorso e - presumibilmente - per un utilizzo sempre più mirato e proficuo dello strumento.

Il grado di accoglienza e di entusiasmo nei confronti della novità si accompagna a forti considerazioni di cautela e di preoccupazione nei confronti. Il dato emerge in maniera molto netta soprattutto dalle risposte fornite dai lavoratori dipendenti. Vale la pena di riportare la media delle risposte fornite (il questionario consentiva risposte multiple). Nel 58,5% dei casi «le emozioni» suscitate sono di interesse/curiosità. Immediatamente dopo vengono segnalati sentimenti di «preoccupazione» (49,4%), «incertezza» (28%) e «scetticismo» (26,9%). Tra coloro che hanno dichiarato di non utilizzare l'IA, il 36,6% ritiene che influisca negativamente sul pensiero critico e il 23,2% ritiene che influisca negativamente sulla capacità decisionale.

La salubrità dell'acqua va verificata pure nei condomini

L'amministratore deve assicurare la qualità dell'acqua distribuita attraverso l'impianto idrico condominiale, che comprende sia le tubazioni comuni che quelle private

di Smeralda Cappetti

Domanda

I condòmini dello stabile che amministro non vogliono inserire nel preventivo delle spese gli oneri collegati all'obbligo, di recente introduzione, di controllare la qualità dell'acqua dell'impianto, fino all'uscita dai rubinetti, per prevenire il rischio di legionella. Tale obbligo, che riguarda altre realtà (ospedali, enti), coinvolge anche i condomini?

Risposta

La risposta è positiva. Il Dlgs 18/2023, come modificato dal Dlgs 102/2025, ha introdotto importanti novità in merito alla gestione della qualità dell'acqua destinata al consumo umano negli edifici condominiali. In particolare, l'amministratore di condominio è individuato come il soggetto responsabile della gestione dell'impianto idrico interno, con l'obbligo di effettuare la valutazione del rischio e adottare le misure necessarie per garantire la salubrità dell'acqua, dal punto di consegna del gestore fino ai punti di utilizzo privati, ossia i rubinetti degli appartamenti (articolo 5, comma 3, del Dlgs 18/2023).

Anche in assenza di punti di prelievo comuni, l'obbligo di valutazione e gestione del rischio permane, in quanto l'amministratore deve assicurare la qualità dell'acqua distribuita attraverso l'impianto idrico condominiale, che comprende sia le tubazioni comuni che quelle private, a valle del contatore generale. Pertanto, l'amministratore è tenuto ad attivarsi per una valutazione del rischio legionella e, se necessario, a eseguire controlli regolari (almeno annuali, nei casi più critici) anche sui punti di prelievo privati, ossia i rubinetti delle singole abitazioni; il costo di tali attività rientra fra le spese condominiali obbligatorie, in quanto finalizzate ad adempiere a un preciso obbligo di legge a carico del condominio (articoli 5 e 9 del Dlgs 18/2023).

