



**COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI**  
della Provincia di Verona

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona

# IL GEOMETRA VERONESE

NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO REALIZZATA IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE

NUMERO 3\_GIUGNO/LUGLIO 2023

**24**ORE  
PROFESSIONALE

# IL GEOMETRA VERONESE

Il "Geometra Veronese" è una pubblicazione di informazione e di aggiornamento realizzata dal Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona in collaborazione con 24 ORE Professionale.

**Newsletter realizzata da  
24 Ore Professionale  
in collaborazione con**  
Collegio Geometri e Geometri  
Laureati della Provincia di Verona

**Proprietario ed Editore della newsletter:**  
Il Sole 24 Ore S.p.A.

**Sede legale  
e amministrazione:**  
Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

**Redazione:**  
24 Ore Professionale

**Coordinamento editoriale**  
Paola Furno

© 2022 Il Sole 24 ORE S.p.a.  
Tutti i diritti riservati.  
È vietata la riproduzione  
anche parziale e con qualsiasi  
strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati  
con scrupolosa attenzione, non possono com-  
portare specifiche responsabilità per involontari  
errori e inesattezze.

## IL GEOMETRA VERONESE

### PUBBLICAZIONE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI VERONA

Autorizzata dal Trib. c.p. di VR  
con decreto n. 140 del 22 dicembre 1960

**REDAZIONE - AMMINISTRAZIONE**  
37129 Verona - Vicolo Orologio, 3  
Tel. 045 8031186 - Fax 045 8009861  
www.collegio.geometri.vr.it  
e-mail: sede@collegio.geometri.vr.it  
collegio.verona@geopec.it

**DIRETTORE RESPONSABILE**  
Dott. Geom. Romano Turri

**EDITORE**  
Società Cooperativa Geometri Veronesi  
37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3

**CHIUSA IN REDAZIONE:**  
23 GIUGNO 2023

## IL GEOMETRA VERONESE

L'Assemblea annuale degli iscritti all'albo	4
Società Cooperativa: assemblea annuale e nomina amministratori	11
Il progetto orientamento scolastico	17
Nuove procedure e prassi per il frazionamento di Enti urbani	19
Emergenza alluvione Emilia Romagna e Toscana	21

## NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

### BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Effetto superbonus sui redditi: per i geometri crescita record	24
Asseverazione sismica tardiva e fruizione di Superbonus e Sismabonus, i chiarimenti delle Entrate	26
Attestazioni Soa per i bonus casa: sei categorie, irrilevanti gli importi	29
Così il calcolo dei bonus per opere su parti comuni e alloggi in condominio	31
Le insidie del Bonus barriere del 75%	33

### EDILIZIA E URBANISTICA

Edilizia, il Governo apre il cantiere del nuovo testo unico	38
Ecco come cambia l'agibilità degli edifici	40
Consiglio di Stato: con aumento di volume anche per rifare il tetto è necessario il permesso	47
Installazione senza permessi per la pergotenda retrattile	50

### CATASTO

Modalità di aggiornamento degli archivi catastali in caso di frazionamento di enti urbani	52
Riforma del Catasto, dopo gli ultimi richiami della UE si accendono nuovamente i riflettori	

### STIME E PERIZIE

Come stimare gli immobili con il metodo multi-parametrico	57
	60

## IMPIANTI

- Impianti fotovoltaici in strutture turistiche e termali, fino a giugno 2024 è sufficiente presentare la DILA 64
- Fotovoltaico con rimozione amianto, ok premialità sul fabbricato indipendente di un compendio immobiliare 66
- Stop alle caldaie a gas nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni 68

## PREVENZIONE INCENDI

- Prevenzione incendi, per le strutture ricettive prima scadenza per l'adeguamento. Ecco cosa fare 73
- Prevenzione incendi, per la semplificazione degli adempimenti nuovo termine fissato al 31 agosto 2024 76

## SICUREZZA SUL LAVORO

- Sicurezza in cantiere, sì alle attenuanti generiche al datore di lavoro che «ripara» alle inadempienze 79
- Nei cantieri intelligenti la tecnologia mette al sicuro gli operai 81

## CONDOMINIO

- Comunità energetiche rinnovabili e ruolo dell'amministratore 83

## L'Assemblea annuale degli iscritti all'albo

dalla Redazione



(da sx: Romano Turri, Luca Marchi, Nicola Turri)

### IN BREVE

*Approvato il Rendiconto Generale 2022, il Bilancio Preventivo 2023 e la Relazione del Presidente*

In Sala "E. Lucchi" a Verona, venerdì 28 aprile 2023, si è tenuta l'Assemblea annuale degli iscritti all'Albo con il seguente ordine del giorno:

- *Relazione del Presidente;*
- *Approvazione Rendiconto Generale 2022;*
- *Approvazione Bilancio Preventivo 2023;*
- *Varie ed eventuali.*

Ha assunto la presidenza dell'assemblea il Dott. geom. Romano Turri, con segretario il geom. Nicola Turri.

Il Presidente ha relazionato sull'attività istituzionale, svolta nell'anno da poco concluso, che ha riguardato molti settori: formazione, deontologia,

problematiche di categoria, attività di commissione, rapporti con gli iscritti, previdenza, consiglio di disciplina, scuola e orientamento scolastico, marketing di categoria, competenze professionali, rapporti con le categorie affini e istituti ed enti pubblici, sportello geo-cam, Consulta Collegi del Veneto. Il segretario, geom. Nicola Turri, ha illustrato l'intensa attività di orientamento scolastico che il Collegio svolge da anni in modo capillare negli istituti scolastici della provincia, attraverso gli Open Day e i laboratori BaM. Un impegno assiduo che sta ottenendo lusinghieri risultati in quanto si registra un notevole incremento del numero di ragazzi che si iscrivono agli istituti CAT. Un ringraziamento giunga, quindi, a tutti quei colleghi geometri che investono tempo ed energie nell'attività di orientamento scolastico nelle scuole di Verona e provincia e che si mettono sempre a disposizione dei giovani ragazzi, che saranno il nostro prossimo ed imminente futuro.

Successivamente, il Tesoriere geom. Luca Marchi ha illustrato il Rendiconto Generale 2022 – chiuso con un avanzo di amministrazione di € 120.548,78 - ed il Bilancio Preventivo 2023. Entrambe i documenti contabili sono stati approvati all'unanimità dai presenti e pubblicati nel sito del Collegio nella sezione "*Bilanci*" ed in quella denominata "*Amministrazione Trasparente*".

### **Relazione del Presidente del Collegio, dott. geom. Romano Turri**

Benvenuti all'Assemblea Annuale che si tiene per illustrare agli iscritti il lavoro svolto dal Consiglio Direttivo, e per l'approvazione del Rendiconto Generale dell'esercizio economico del 2022 e del bilancio preventivo 2023.

Il 2022 è stato un anno molto intenso, considerato che nel mese di luglio si sono tenute le elezioni per il rinnovo del Consiglio Direttivo, con l'importante novità che, essendo il numero degli iscritti all'Al-

bo sceso al di sotto della soglia dei 1500 iscritti, i componenti del **nuovo Consiglio Direttivo** sono **9 e non più 15**, così come previsto dall'art.1 del D.Lgs. 23.11.1944 n.382. Le elezioni si sono svolte nel periodo dal 4 al 8 Luglio raggiungendo il quorum per la validità delle votazioni che è pari a  $\frac{1}{4}$  degli aventi diritto a voto.

Il rinnovo del Consiglio direttivo ha portato, seppur nel segno della continuità, ad un cambio dei vertici con rinnovo delle figure del Presidente, del Segretario e del Tesoriere. La nuova "governance" ha comunque mantenuto attenzione su tutti i fronti professionali e le attività istituzionali, dando continuità con i mandati precedenti.

Il Collegio Geometri opera ormai da anni come una vera e propria "Pubblica Amministrazione" sebbene senza alcun sovvenzionamento, se non le sole quote associative, per cui l'attività svolta dai consiglieri con il supporto della segreteria, ricopre sempre più ruoli e settori per soddisfare tutti gli adempimenti fiscali, e non, cui sono tenute le pubbliche amministrazioni.

Le attività istituzionali di un Collegio sono molteplici e possono essere riassunte brevemente come segue:

- ✓ vigilare sulle competenze professionali;
- ✓ tenuta dell'Albo;
- ✓ rapporti istituzionali con gli altri Ordini e Enti;
- ✓ coordinamento delle varie commissioni consultive del Collegio;
- ✓ riscossione delle quote associative;
- ✓ supporto e pareri nelle varie sfaccettature della professione;
- ✓ organizzazione di corsi e convegni per la formazione professionale;
- ✓ consulenza previdenziale.

Tutte le Componenti e la Segreteria del Collegio sono sempre più impegnate su diversi fronti, anche per quanto riguarda i vari adempimenti legi-

slativi, in particolare in tema di Privacy – Anac – PagoPA – Transizione Digitale, Spid che rendono sempre più macchinosa e complessa l'operatività del Collegio. Al fine di svolgere correttamente e concretamente tutte le attività in seno al Collegio e per raggiungere gli obiettivi e i traguardi prefissati, sono necessarie due condizioni:

1. **Compattezza di "squadra"**: la squadra (Consiglio Direttivo) c'è, e si conferma unita e compatta;
2. **Collaborazione**: la collaborazione deve essere intesa non solo da parte del Consiglio Direttivo, della Segreteria e di tutte le varie Componenti il Collegio, ma anche di **Tutti gli iscritti**. Ognuno, infatti, può contribuire svolgendo diligentemente e correttamente l'attività professionale, nel rispetto dei ruoli e delle regole deontologiche (anche tra colleghi): così facendo ognuno diventa **attore**, oltre che per il bene personale anche per il bene della Categoria.

Come Presidente tra le varie mansioni, mi sento di dover trasmettere entusiasmo, positività e serenità: è una **scommessa che è possibile vincere, ma TUTTI assieme**.

Le azioni principali per poter assicurare il "futuro" alla nostra professione su cui il Collegio si è indirizzato prevalentemente sono:

1. FORMAZIONE CONTINUA
2. SCUOLA E UNIVERSITÀ
3. RINNOVAMENTO E VALORIZZAZIONE DELLA PROFESSIONE DEL GEOMETRA, IMMAGINE E MARKETING PER LA CATEGORIA
4. AZIONE E ATTIVITÀ VERSO GLI ISCRITTI – COMPETENZE – REGOLE E DEONTOLOGIA – CONSIGLIO DI DISCIPLINA TERRITORIALE

### 1. FORMAZIONE CONTINUA

La libera professione del geometra e la sua atti-

ività, soprattutto in ambito edilizio, è cambiata ed è in continua evoluzione. La frenetica evoluzione ed innovazione tecnologica, nonché normativa, richiede un costante e celere adeguamento della libera professione, sempre più ampia e approfondita per rimanere al passo con i tempi. Per questo è indiscutibile che **la formazione di un geometra** ha sempre più bisogno di precise componenti culturali e tecniche in equilibrio correlato tra loro. **La formazione continua**, non deve essere vista solo come un obbligo di legge, ma deve essere vista come elemento determinante per mantenersi aggiornati per una crescita personale al fine di acquisire nuove conoscenze così da incrementare il valore tecnico ed elevare il livello professionale.

**Ricordo che la violazione dell'obbligo della formazione continua costituisce illecito disciplinare ai sensi dell'art. 7, comma 1 del DPR 137/2012.**

Per consentire a tutti gli iscritti di raggiungere i crediti formativi obbligatori per l'attuale triennio formativo, sono stati organizzati molteplici eventi formativi, circa 25 per un totale di 184 crediti formativi, alcuni gratuiti altri con costi molto contenuti e ciò grazie all'attività della Società Cooperativa Geometri Veronesi e alla commissione formazione, ai quali va **un plauso per tutta l'attività svolta, la dedizione e l'impegno profuso**. Nel corso di questo triennio è stato introdotto l'obbligo di acquisire 6 crediti formativi in materia deontologica e per tale motivo sono stati organizzati alcuni eventi in materia.

### 2. SCUOLA – UNIVERSITÀ

La scuola è un ambito e un'attività tra le più importanti per il futuro della nostra Categoria. Diventa, quindi, determinante supportarla ed incentivarla. Il nostro Collegio da tempo ha messo in campo risorse, passione e dedizione con molteplici **laboratori e incontri di orientamento**

**nelle scuole** (Secondarie inferiori e superiori). Si sono svolti progetti mirati a favore degli studenti in collaborazione con le scuole ed enti pubblici. Si è valorizzato ed incrementato l'appuntamento annuale del **"Job & Orienta"** con la **"Cittadella del Geometra"**.

La "Cittadella" costituisce una sorta di "polo" che unisce tutti i soggetti che fanno parte del percorso formativo, dalle scuole agli ITS, alle Università, fino ai Collegi ed enti affini per settore di lavoro. **Si tratta di un evento a livello nazionale che il Collegio Geometri di Verona coordina su mandato della Fondazione Geometri Italiani e che, quest'anno, ha coinvolto i Collegi Geometri del Triveneto della Lombardia e dell'Emilia Romagna.**

La formula pensata, oltre allo stand in presenza, ha offerto anche una serie di eventi webinar, che ha senz'altro allargato i confini e ampliato il pubblico. Grazie a questo **connubio stand e vetrina virtuale**, "JOB&Orienta" anche in futuro potrà garantire ottime opportunità di visibilità e di interazione.

## 2.1 FORMAZIONE UNIVERSITARIA

Ad oggi, l'evoluzione della normativa europea in ambito delle libere professioni, non lascia spazio ad equivoci: per tutti i liberi professionisti europei sarà obbligatorio, in un imminente futuro, il possesso di un titolo universitario per poter esercitare la professione a livello transnazionale (in prima battuta), per poi esserlo anche a livello nazionale, sulla base dei trattati che reggono l'Unione. Come ormai noto, l'indirizzo univoco e unanime europeo è quello di richiedere, pur gradualmente, una formazione universitaria per **tutti i liberi professionisti**, a livello di laurea triennale per le professioni intermedie (come quella del geometra) e a livello di laurea magistrale per le altre classiche professioni cosiddette liberali.

Con la pubblicazione in **Gazzetta Ufficiale la legge 8 novembre 2021, n. 163** recante **"Disposizioni in materia di titoli universitari abilitanti"**, in vigore dal 4 dicembre la Laurea abilitante è ora Legge.

La classe di laurea ad orientamento professionale, quella in Professioni tecniche per l'edilizia e il territorio LP-01 darà l'accesso diretto alla professione di geometra senza dover sostenere l'esame di Stato.

## 3. RINNOVAMENTO E VALORIZZAZIONE DELLA PROFESSIONE DEL GEOMETRA, IMMAGINE E MARKETING PER LA CATEGORIA

È fondamentale ed importante fare *"marketing"* per la Categoria", cioè puntare sull'immagine, l'attività ed il ruolo del Geometra verso la società, mettendo in risalto anche gli **alti valori**, oltre a quelli di professionalità e competenza, **di condivisione e solidarietà**, anche mediante iniziative pubbliche. È bene evidenziare che il nostro Collegio, con la propria attività, vive da sempre in prima persona la quotidianità socio-economica del territorio e interagisce con propositive iniziative e stimoli di sviluppo.

## 4. AZIONE E ATTIVITÀ VERSO GLI ISCRITTI - COMPETENZE - REGOLE E DEONTOLOGIA - CONSIGLIO DI DISCIPLINA TERRITORIALE

L'attività di rinnovamento e valorizzazione della figura del geometra professionista deve essere posta in diretta correlazione con una puntuale *"azione verso gli iscritti"*, ed in particolare:

1. far conoscere le regole deontologiche, il rispetto delle regole per svolgere nella legalità e, quindi, in tranquillità l'attività professionale, evidenziando in tale direzione anche il reciproco rispetto tra colleghi;
2. essere a disposizione di tutti i colleghi e ascoltare soprattutto chi ha bisogno; in tal senso

deve esserci un particolare impegno, quello di “correggere” (per quanto possibile) e quindi consigliare chi, per qualsiasi motivo, si trova in un momento di difficoltà.

Per favorire quanto sopra il nostro Collegio, nelle figure preposte, sarà sempre a disposizione per chiunque e per qualsiasi evenienza inerente alla nostra attività. Per questo obiettivo si è agito rinnovando e valorizzando le modalità e l'organizzazione delle “**Riunioni dei Comprensori di Zona**”, coinvolgendo più concretamente anche i **Rappresentanti di Zona** con un'azione e ruolo più attivo e concreto, ciò al fine, per quanto possibile, di determinare più occasioni di incontri nei vari Comprensori di Zona, contribuendo nel contempo ad incrementare l'aggregazione tra colleghi.

#### 4.1 COMPETENZE PROFESSIONALI

Il dialogo e gli ottimi rapporti sia con i vari uffici tecnici comunali, sia con gli altri Ordini professionali, ha fatto sì che l'attività del Collegio in merito alle competenze professionali si sia rivelata efficace. Il “confronto” e il dialogo unite ad una campagna di sensibilizzazione tra gli iscritti sono state le armi vincenti.

Al momento, in questo ambito, si è instaurato un certo equilibrio e un po' di serenità. Non si deve però abbassare la guardia, si deve continuare su questa strada, ma ciò dipende innanzitutto da noi: dobbiamo conoscere le regole deontologiche, i nostri ruoli e le competenze per poter svolgere correttamente e nella legalità l'attività professionale.

#### 4.2 ALTRE TEMATICHE

##### - Consiglio Disciplina Territoriale

Sempre oneroso e complicato è il lavoro svolto dal Consiglio di Disciplina, un organo di estre-

ma importanza a cui va tutto il ringraziamento del Consiglio Direttivo del Collegio per l'attività svolta, sia a quello uscente che a quello di nuova nomina. Anche il Consiglio di Disciplina è stato rinnovato nel corso del 2022, dato che la durata di tale organo interno va di pari passo con quella del consiglio direttivo e anche in questo caso si è passati da 15 a 9 componenti. Il compito del Consiglio di Disciplina è molto importante dato che questo organismo istituzionale tratta argomenti particolarmente delicati. Purtroppo duole sottolineare che il lavoro non manca, viste le numerose istruttorie disciplinari che si sviluppano in continuazione. È preoccupante il trend che si è venuto a creare, che denota un significativo malessere comportamentale nello svolgimento della professione, sia dal punto di vista deontologico che tecnico. Come in precedenza accennato, sarà chiamato a trattare la non facile problematica dei geometri che non hanno assolto agli obblighi formativi.

##### - Cassa Italiana Previdenza Assistenza Geometri

Intensa attività da parte del Collegio anche sul fronte della Cassa Geometri (CG). Il nostro Collegio Provinciale svolge da sempre le funzioni di sportello decentrato e, grazie al supporto del personale di segreteria e dei nostri due delegati di cassa, si cerca sempre di dare assistenza e risposte agli iscritti, a riguardo le richieste di pensione, alle pratiche relative a situazioni spesso intricate dovute anche all'attività di vigilanza messa in campo dalla CG, che ha portato alla situazioni di morosità nei confronti della Cassa; un elenco che la Cassa Geometri invia ai Collegi provinciali, che a loro volta devono trasmettere ai Consigli di Disciplina Territoriali per i provvedimenti del caso, essendo le posizioni citate configurabili come illecito deontologico e concorrenza sleale. Sono venute a galla situazioni imbarazzanti, con iscritti

che da parecchi anni non pagano un centesimo di contribuzione. La Direzione della CG ha organizzato incontri locali ed a livello nazionale sul tema previdenziale.

### - Quote associative pregresse insolte

Da qualche anno la riscossione della quota associativa annuale registra esiti soddisfacenti. Dopo gli immancabili solleciti, le situazioni di morosità **sono praticamente azzerate**. Anche nel 2022 è proseguita la collaborazione con una società di recupero crediti per la riscossione delle quote di iscritti "Sospesi" e/o "Cancellati" che risultano da anni insolte. A tutt'oggi l'azione è quasi conclusa con buoni risultati. Ricordo che le quote associative annuali hanno *natura tributaria con finalità pubblica*, con la conseguenza che il pregiudizio che il Collegio subisce per tali risorse costituisce a tutti gli effetti danno al patrimonio Erariale, oltre che del Collegio stesso.

### - Commissioni consultive

Ricordo che le Commissioni operative in seno al Collegio sono: *scuola-orientamento-praticantato, edilizia-urbanistica-ambiente-barriere architettoniche, sicurezza cantieri, protezione civile, catasto e topografia, giovani*.

### - Sportello Geo-C.A.M.

Nella sede del Collegio da alcuni anni è attiva, e continua ad esserlo, la sezione staccata di "Geo-C.a.m." per quanto riguarda la Mediazione conciliativa, con Referente locale il collega Geom. Luigi Gonzato e responsabile di sezione il geom. Alessandro Donadi (con la collaborazione del geom. Massimo Scarpa), che ben gestiscono e coordinano la sezione stessa, molto apprezzata a livello nazionale. Un settore, quello della mediazione, da non sottovalutare che abbisogna tuttavia di specifici corsi formativi.

### - Rapporti con istituzioni ed enti

I rapporti con Amministrazioni, Enti ed associazioni si sono rafforzati ed intensificati per cercare di raggiungere obiettivi e scopi comuni riguardanti le categorie tecniche. Nelle numerose riunioni indette soprattutto dal Comune di Verona (vedi tavolo tecnico) in ambito edilizio i ns. rappresentanti hanno sempre garantito la loro propositiva presenza. Da questa collaborazione sono scaturiti documenti importanti come il "Prontuario" degli interventi edilizi. I rapporti con gli altri Ordini e/o Collegi affini sono sempre stati improntati nel dialogo aperto e nel rispetto delle proprie competenze, con una sempre maggiore collaborazione in ambito di formazione professionale su tematiche che sono trasversali all'attività.

### - Consulta Collegi Geometri del Veneto

La Consulta Veneto, costituita dai sette presidenti dei Collegi Geometri del Veneto, ha la finalità di meglio incidere a livello regionale (Regione Veneto in primis) in decisioni riguardanti argomenti importanti della professione e della figura del geometra. Mantiene contatti con Autorità ed enti regionali, con Amministrazioni pubbliche, promuove iniziative di aggiornamento professionale e di valorizzazione della figura e del ruolo del geometra. Il Collegio di Verona ha sempre collaborato attivamente nell'ambito della Consulta del Veneto, con proposte e iniziative spesso accolte in modo concreto.

### - Società Cooperativa Geometri Veronesi

La Società Cooperativa Geometri Veronesi, da sempre il braccio operativo del Collegio, ha continuato l'attività di organizzazione di eventi formativi, di gestione di servizi connessi, di supporto e di completamento dell'attività professionale del geometra. Iniziative sempre più importanti e insostituibili, svolte a supporto dei soci, cioè dei geome-

tri iscritti all'Albo del Collegio. Nel corso del 2022 ha cambiato la Presidenza e oggi vedrà il rinnovo del Consiglio di Amministrazione.

## **- Rivista di Categoria "Il Geometra Veronese"**

La nostra storica rivista si è sempre adattata ai continui cambiamenti informatici e alle esigenze informative, purtroppo i costi di gestione, come già evidenziato in precedenti incontri, la difficoltà nel rispettare i tempi di pubblicazione hanno fatto sì che la periodicità "mensile", sia nel tempo andata persa arrivando ai minimi storici nel 2020, con una sola edizione pubblicata, e purtroppo nessuna nel 2021. Nel 2022, pertanto, abbiamo fatto un esperimento che ha dato dei buoni risultati. Con l'importante collaborazione con "Il Sole 24 Ore" abbiamo provato a ridare vita e slancio innovativo a questa rivista, molto amata dai geometri veronesi e dopo i primi numeri di "prova", è stato rinnovato il contratto di collaborazione con "Il Sole 24 Ore - Rete

Professionisti" per ulteriori 12 numeri a carattere bimestrale.

## **CONCLUSIONE**

*Prima di passare all'esame ed approvazione del Rendiconto Generale 2022 e Preventivo 2023, concludo assicurando che il pensiero prioritario del sottoscritto e del Consiglio Direttivo del Collegio è comunque sempre rivolto allo svolgimento di un'attività collegiale di supporto agli iscritti con il **massimo impegno, concretezza, trasparenza**, il tutto naturalmente supportato dalla **passione**.*

*Ringrazio tutto il Consiglio Direttivo, i componenti le Commissioni ed il personale di Segreteria per la disponibilità e l'attaccamento al nostro Collegio.*

*Un ringraziamento anche al Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa Geometri Veronesi per la preziosa sinergica collaborazione con il Collegio a vantaggio della Categoria.*



Romano Turri

## Società Cooperativa: assemblea annuale e nomina amministratori

dalla Redazione

### IN BREVE

*Approvato il bilancio 2022 e la nota integrativa  
Rinnovato il Consiglio di Amministrazione per il prossimo triennio  
La geometra Vania Rama confermata alla Presidenza*

I soci iscritti alla "Società Cooperativa Geometri Veronesi" si sono riuniti in assemblea ordinaria, in Sala "E. Lucchi" a Verona, venerdì 28 aprile 2023, con il seguente ordine del giorno:

- 1 - Deliberazioni ai sensi dell'art. 2479 comma 2° n. 1) del Codice Civile – Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022;
- 2 - Deliberazioni ai sensi dell'art. 2479 comma 2° n. 2 Codice Civile – Nomina degli amministratori.

La geom. Vania Rama, Presidente del Consiglio di Amministrazione uscente, ha dato lettura del bilancio dell'esercizio 2022 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e nota integrativa, che l'assemblea dei soci ha approvato all'unanimità.

Nella sua relazione, la Presidente, in ottemperanza al disposto dell'art. 2545 c.c. ed ex art. 2 della Legge 31 gennaio 1992 n. 59, ha ricordato i criteri seguiti nella gestione sociale. L'attività che la Società Cooperativa ha svolto nel corso dell'esercizio 2022 è stata indirizzata in via principale a sviluppare iniziative nei confronti dei propri soci, sulla base di politiche gestionali adottate nello spirito del perseguimento degli

scopi mutualistici, conformemente al carattere cooperativo della società.

In modo particolare appare opportuno segnalare:

**a. Organizzazione di corsi di aggiornamento e formazione professionale** destinati ai soci, in particolare: *Corso per iscritti al "Registro Praticanti" del Collegio Geometri Verona – Deontologia e ordinamento professionale – Soluzioni per il recupero e miglioramento del costruito – Bonus 110 documenti e responsabilità – Processo integrale di valutazione rischio bellico e procedure operative di messa in sicurezza convenzionale – Cessione del credito, bonus edilizi, aspetti fiscali – Atti di aggiornamento e riforma del catasto – Storie e futuro di una professione in movimento – Sanzioni edilizie: cosa sono, conteggio e controllo – Tecniche di rilievo fotogrammetrico – Etica, deontologia e ordinamento professionale del geometra – Approfondimento sulla normativa delle intestazioni catastali e utilizzo dell'applicativo Voltura 2.0 – Acustica, facciate e schermature solari – Canne fumarie e coperture a verde pensile.*

L'aggiornamento professionale è, dunque, di

vitale importanza sia per chi svolge la professione da anni, sia per chi è all'inizio della carriera. I corsi di formazione sono indispensabili per poter restare competitivi nel mondo del lavoro, che corre veloce con le sue tecnologie e normative. L'importanza strategica della formazione e dell'aggiornamento professionale dovrebbe essere ormai scontata e apparire del tutto evidente se si pensa a ciò che essa consente di realizzare in termini di sviluppo e acquisizione di nuove competenze, di innalzamento dei livelli di efficienza e produttività.

La formazione professionale, quindi, non è un momento separato dalla vita lavorativa, costituisce un concetto diverso, fa sì che lavoro e formazione possano fondersi insieme: ci si forma attraverso il lavoro e allo stesso tempo si riesce a svolgere un lavoro grazie alla formazione. La crescita professionale perciò, diventa crescita intellettuale e personale.

La Società Cooperativa, in tal senso, supporta in modo significativo l'attività del Collegio Geometri per mettere a disposizione degli iscritti e dei soci una molteplicità di eventi che consentano loro di assolvere anche all'obbligo della *"formazione continua professionale"* che, come è riportato sul vigente Regolamento, *"è garanzia di qualità ed efficienza della prestazione professionale, nel migliore interesse dell'utente e della collettività e per conseguire l'obiettivo dello sviluppo professionale"*.

### **b - Rivista di Categoria "Il Geometra Veronese"**

Recentemente rimasto in stand-by per motivi economici, il servizio di informazione tecnico-professionale reso ai soci tramite la rivista di categoria "Il Geometra Veronese" nel corso del 2022 è ripreso con entusiasmo grazie anche ad un importante progetto condiviso in sinergia dal Collegio Geometri con *"Il Sole 24 Ore"*. Un

progetto avviato per ridare slancio e vigore alla pubblicazione della quale la Cooperativa è editrice. Sappiamo quanto sia importante il ruolo del nostro caro vecchio *"Bollettino"* (registrazione Tribunale di Verona del 22.12.1960), che costituisce un costante contatto con gli iscritti ed elemento di supporto all'attività professionale con i suoi qualificati articoli tecnici di particolare attualità elaborati oggi dagli esperti del *"Gruppo 24 Ore - Rete Professionisti"*.

**c - Le attività di servizi** che, come previsto dallo Statuto, sono svolte secondo il principio della mutualità con il preciso scopo di perseguire l'interesse generale dei soci, finalizzate alla valorizzazione, al sostegno e sviluppo dell'attività professionale.

**d - Vigilanza sugli enti cooperativi** ai sensi del D.Lgs. 2.8.2002, n. 220 - Verbale di revisione ordinaria biennio 2021/2022 per l'ispezione effettuata dal 12.09 al 19.10.2022 da parte di UE.COOP (Unione Europea Cooperative) per conto del Ministero dello Sviluppo Economico. Tale revisione, avente la finalità di verificare la natura mutualistica della Cooperativa in ottemperanza alle disposizioni di cui al D.L. 02.08.2002, n. 220, ha avuto esito positivo in ordine all'idoneità della *"Società Cooperativa Geometri Veronesi"* all'assolvimento dei citati principi mutualistici. Il verbale di ispezione è stato sottoscritto in data 12.10.2022 con il seguente esito: *"Concludendo si esprime un giudizio positivo e si propone il rilascio del certificato di revisione"*. Il certificato è stato rilasciato da UE.COOP - Servizio di revisione nazionale - in data 30/11/2022.

Alla Cooperativa si applicano le disposizioni previste dallo Statuto e dai relativi regolamenti attuativi, quelle contenute nel Titolo VI del Co-

dice Civile nonché, in quanto compatibili, le disposizioni di legge sulle società a responsabilità limitata.

La Cooperativa, nell'ambito delle proprie attività, orienta la gestione sociale al conseguimento dei parametri di scambio mutualistico prevalente, così come previsto dal Codice Civile.

Il Consiglio di Amministrazione, quindi, intende proseguire nella linea operativa da tempo seguita orientata al coordinamento, valorizzazione e sostegno dell'attività professionale dei soci. In tal senso è importante mantenere e intensificare la collaborazione con il Collegio Geometri, sia in ambito formativo che di interesse culturale e spirito solidaristico.

Dopo avere fornito e illustrato adeguatamente la situazione patrimoniale e finanziaria della Società Cooperativa, nonché il risultato economico, l'esercizio 2022 si chiude con una perdita di € 345,87 posta in copertura con l'utilizzo della riserva straordinaria indisponibile. Un esercizio economico che si conclude pressoché in pareggio, a conferma del buon esito e dell'oculatazza della gestione economica da parte del Consiglio di Amministrazione.

## **Società Cooperativa Geometri Veronesi: eletto il nuovo Consiglio di Amministrazione**

Il successivo punto all'Ordine del Giorno è stato la nomina degli amministratori per gli esercizi 2023-2024-2025, e quindi fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2025 (aprile 2026). La Presidente, Vania Rama – eletta alla carica a novembre 2022 a seguito della rinuncia del dott. geom. Romano Turri – ringrazia tutti i colleghi componenti del Consiglio di Amministrazione nonché tutti coloro che con suggerimenti, proposte e scambio di idee hanno contribuito alla costruttiva operatività della Cooperativa. Dopodiché la Presidente espone agli intervenuti l'esigenza di rinnovare il Consiglio

di Amministrazione per i prossimi tre esercizi, essendo il predetto Organo Sociale decaduto per ordinaria scadenza dei termini. Si è proceduto, quindi, alle operazioni di voto per il rinnovo delle cariche sociali. Le votazioni, così come previsto dallo Statuto, si sono svolte per alzata di mano, e la successiva ripartizione delle cariche hanno dato il seguente risultato:

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE Aprile 2023-2026**

<b>PRESIDENTE</b>	<b>geom. Vania RAMA</b>
<b>VICE-PRESIDENTE</b>	<b>geom. Giada ZAMPIERI</b>
<b>CONSIGLIERI</b>	<b>geom. Manuel BOAROTTO</b>
	<b>geom. Stefano SANTI</b>
	<b>geom. Marianna SERRA</b>

## **Nuovo CdA Cooperativa: le linee programmatiche della Presidente**

***La Presidente neo-eletta, geom. Vania Rama, illustra le linee programmatiche dell'attività sociale che intende perseguire nel triennio istituzionale 2023- 2026.***

Prima di iniziare, vorrei ringraziare tutti Voi per la fiducia che avete riposto nella sottoscritta affidandomi l'incarico di Presidente di questo Consiglio di Amministrazione.

I punti principali del programma di mandato triennale che mi propongo di raggiungere non possono prescindere dal Vostro sostegno e dall'indispensabile preziosa collaborazione.

Ripongo particolare fiducia e aspettativa in questo Consiglio proprio per la sua composizione mista (3 donne, 2 uomini) e perché, per la prima volta nella storia della Società Cooperativa Geometri Veronesi, **tutti i componenti sono under 40.**

# IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | PROFESSIONE



(Da sx: Stefano Santi, Giada Zampieri, Vania Rama, Manuel Boarotto, Marianna Serra)

Inoltre in ognuno di voi c'è un grande potenziale che confido possa crescere e dare i suoi frutti in questo mandato apprendendo l'importanza della continuità per alcuni aspetti e la necessità di rinnovo per altri.

Sono certa che da parte Vostra non mancheranno la dedizione, l'impegno, così come il concetto di "squadra", il confronto e lo spirito di coesione che dovranno essere gli elementi caratterizzanti ed indispensabili per il raggiungimento delle finalità di questo Consiglio di Amministrazione tenendo presente che l'obiettivo unico del Nostro lavoro è quello di portare vantaggi e benefici ai nostri soci.

## **OBIETTIVI**

### **- Formazione ed aggiornamento professionale**

La Società Cooperativa, da sempre, intrattiene un forte rapporto di reciproca collaborazione con il Collegio dei Geometri ed è mia, e quindi nostra, intenzione continuare l'intensa attività organizzativa di gestione diretta degli eventi formativi atti all'aggiornamento professionale o di eventi di carattere culturale e, perché no, anche di carattere ludico.

La Società Cooperativa in questo modo contribuirà a supportare gli iscritti nell'assolvimento dell'obbligo della formazione continua e permanente, che è e dovrà continuare ad esserlo, come garanzia di qualità della prestazione professionale per valorizzare così l'immagine della Categoria. Negli ultimi anni, in particolare con l'emergenza sanitaria, abbiamo visto un cambiamento nelle modalità di emissione e frequentazione dei corsi,

dovendo preferire in quel periodo la modalità a distanza.

Tale modalità ha creato un distacco maggiore tra i colleghi ma ha permesso anche di assicurare e di agevolare i corsisti che in altro modo non avrebbero potuto aggiornarsi.

Proprio per l'importanza che entrambe le modalità hanno dimostrato di avere e che si ritiene avranno, la volontà è di tornare alla modalità in presenza per tutti quei corsi di valore o di natura legata al contatto tra partecipanti o alle tematiche trattate ma altresì di conservare la modalità a distanza, anch'essa fondamentale per incontrare alcune esigenze non ignorabili.

### - Formazione universitaria

La Società Cooperativa negli ultimi anni ha sempre dimostrato una forte sensibilità alla formazione universitaria in quanto l'evoluzione della normativa europea delle libere professioni porta verso l'obbligo di un titolo universitario per poter esercitare la nostra attività a livello internazionale.

Considerato, quindi, che l'indirizzo è quello di chiedere gradualmente una formazione universitaria per i liberi professionisti, nel nostro caso quale professione intermedia si parla di laurea triennale, è bene non perdere di vista eventuali possibilità per la creazione di percorsi universitari in convenzione per i nostri soci.

L'obiettivo pertanto sarà quello di:

- 1) mantenere e/o rinnovare le convenzioni attualmente in essere per favorire percorsi formativi triennali appartenenti ad esempio alle classi di laurea L-7, L-17-L-21, L-23 e tutte quelle inerenti alla nostra attività professionale;
- 2) favorire in ambito scolastico superiore (CAT) eventuali forme di formazione universitaria triennale volte all'abilitazione professionale di Geometra attualmente esistenti in forma spe-

rimentale introdotte da Istituzioni in ambito provinciale, regionale o nazionale;

- 3) valutare con gli istituti CAT di Verona e provincia la possibilità di istituire un corso universitario triennale, in collaborazione con qualche università italiana accreditata nella nostra città o scuola stessa, offrendo così agli studenti in uscita la possibilità di continuare gli studi senza spostamenti che dal punto di vista economico incidono sulle famiglie.

Tutte le iniziative che saranno attuate dovranno comunque necessariamente prevedere le modalità a copertura dell'impegno economico messo in campo per le suddette finalità ed obiettivi.

### - Rivista "Il Geometra Veronese"

La nostra storica rivista ha dovuto nel corso degli anni adattarsi ai continui cambiamenti delle esigenze informative e soprattutto ai costi di gestione.

Con il tempo si è passati dalla pubblicazione cartacea mensile alla pubblicazione cartacea di almeno 6 pubblicazioni annue, per poi passare alla stampa ed invio ai soci in formato digitale; tutti questi cambiamenti nel tempo sono stati fatti soprattutto per un aspetto economico per cercare di limare tutti quei costi che prima erano parzialmente coperti dalla pubblicità.

Ma oltre a tutti questi aspetti esiste anche il problema di rispetto dei tempi di pubblicazione, di contenuti da inserire, questo a causa di una sempre maggiore difficoltà a trovare colleghi disponibili, a titolo gratuito, a collaborare alla redazione dei vari numeri.

Lo scorso anno è stato preso in carico dalla Società Cooperativa il progetto sperimentale iniziato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con il gruppo "Sole 24ore" per la redazione di 6 numeri annuali che permettono un costante aggiornamento.

# IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | PROFESSIONE

L'obiettivo per questo mandato è di proseguire con tale iniziativa e di assicurare la copertura economica affinché il progetto possa continuare.

## - "Bandi"

Nell'evoluzione del mondo economico, sicuramente la possibilità di accedere a dei bandi può fare la differenza; per questo motivo tra gli obiettivi di questo mandato si vuole inserire in prima battuta, l'impegno ad approfondire questo aspetto per capire se la nostra Società Cooperativa possa accedervi ed eventualmente valutare in seguito come

fruirne con l'unico scopo di sostenere/rimborsare progetti o attività a favore dei soci.

Questi sono in sintesi gli obiettivi del nostro prossimo triennio di amministrazione, tenendo sempre presente quanto previsto dallo Statuto sociale dove ci viene ricordato che la Società Cooperativa Geometri Veronesi è retta e disciplinata secondo i principi della mutualità senza fine di speculazione privata e che l'oggetto sociale principale è quello di perseguire l'interesse dei soci con la valorizzazione, il sostegno e la difesa della loro attività sociale. *Con riconoscenza e stima.*



Geom. Vania Rama



## Il progetto orientamento scolastico

di Manuel Boarotto e Federico Stanzial

### IN BREVE

*Tramite i laboratori BaM sono state visitate ben 27 classi secondarie ed interagito con 603 alunni*

Moltissime sono le iscrizioni nei vari istituti CAT (Costruzione, Ambiente e Territorio) della provincia di Verona pervenute nell'anno scolastico 2022/23 che si è appena concluso.

Il lavoro costante e di grande valore che si sta svolgendo all'interno delle scuole secondarie di primo grado, sta dando molti frutti.

Il progetto "Georientiamoci una rotta per l'orientamento" tramite i "Laboratori BaM" è stato accolto ormai più di 10 anni fa dal nostro Collegio Geometri di Verona e, con l'impegno e la dedizione di alcuni nostri colleghi, ha portato enormi soddisfazioni e smosso molto entusiasmo nelle scuole stesse.

I "Laboratori BaM" (Building and Modeling) sono una soluzione tecnologicamente avanzata che si basa su una "web app" appositamente sviluppata che propone, agli studenti, la progettazione in 3D della propria classe. Il software mette a disposizione dei ragazzi una library con gli elementi che concorrono a definire un grado di sostenibilità dell'idea progettuale. Questa loro scelta determinerà una classificazione dei progetti elaborati, finalizzata principalmente all'educazione dei giovani alla sostenibilità ambientale, alla sicurezza e all'efficienza energetica. Un esercizio che idealmente proietta lo studente in una professione protagonista dell'ambiente, introducendolo fin d'ora al modello dell'economia circolare esempli-

ficato dalle 3 R (Riduci, Riusa, Ricicla).

Nell'anno scolastico appena concluso abbiamo visitato ben 27 (ventisette) classi seconde ed interagito con 603 (seicentotre) alunni di età compresa tra i 13 e 14 anni spiegando loro quali attività il geometra può svolgere e quali scuole CAT (Costruzione, Ambiente e Territorio) siano presenti in tutta la provincia di Verona, iniziando ad orientarli per la loro scelta dell'ultimo anno scolastico.

Vogliamo anche ricordare che durante la pandemia Covid-19 i geometri non si sono mai fermati ed hanno sempre prestato il massimo aiuto ai giovani ragazzi delle scuole secondarie di primo grado adattandosi al cambiamento della comunicazione sociale (DAD - didattica a distanza). È importante ricordare, anche, tutto il lavoro e l'impegno della Commissione Scuola che in tempi Pre-Covid-19 è riuscita a totalizzare 56 (cinquantasei) "Laboratori BaM" in una stagione scolastica, classificandosi come "seconda provincia d'Italia" per numero di "Laboratori BaM" svolti.

Nonostante le difficoltà susseguitesisi nel corso degli anni, la "Commissione Scuola" del Collegio Geometri di Verona ha prodotto molto lavoro, contatti, metodi ed efficaci programmazioni nella ripresa dell'attività di orientamento nelle scuole nel suolo veronese ed ha ottenuto eccellenti risultati con un forte incremento di iscrizioni negli istituti CAT della provincia di Verona per l'anno

# IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | ISTRUZIONE

scolastico 2022/23 che, si spera, possa essere di buon auspicio al futuro anno scolastico ormai alle porte.

Si possono solo ringraziare tutti i colleghi geometri che, direttamente o indirettamente, spendo-

no le loro energie ed il loro tempo nell'attività di "orientamento scolastico", nelle scuole di Verona e provincia e che si mettono, sempre, a disposizione dei giovani ragazzi che saranno il nostro prossimo ed imminente futuro.



# Nuove procedure e prassi per il frazionamento di Enti urbani

di Serena Dolci

## IN BREVE

*Modificate in parte le modalità operative, precedentemente in uso, riguardanti il frazionamento delle particelle censite al Catasto Terreni come ENTE URBANO e introdotte nuove prassi che cambieranno varie procedure in ambito catastale*

In data 8 maggio 2023 è stata pubblicata, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, la circolare n. 11/E avente per oggetto "Modalità di aggiornamento degli archivi catastali nel caso di Frazionamenti di Enti Urbani". Tale circolare, non riportando nessuna data di efficacia diversa, è da considerare in vigore dal giorno 8 maggio 2023.

Sono state in parte modificate le modalità operative, precedentemente in uso, riguardanti il frazionamento delle particelle censite al Catasto Terreni come ENTE URBANO, con lo scopo di evitare una frammentazione della mappa e di non creare disallineamenti tra Catasto Terreni e Urbano.

La nuova prassi, dettata dalla circolare, impone al tecnico una particolare attenzione sulla stesura della relazione tecnica nei frazionamenti del Catasto Terreni, che dovrà contenere varie informazioni relative alle nuove particelle frazionate, nonché le titolarità necessarie per la corretta intestazione al Catasto Terreni del "Relitto di Ente Urbano" derivato dal frazionamento.

Al momento questa operazione viene eseguita manualmente dall'Ufficio fino alla nuova implementazione delle procedure informatizzate. Una incompleta Relazione Tecnica potrà comportare la sospensione o, in caso di approvazione automatica, l'annullamento dell'Atto di Aggiornamento.

L'altra importante novità è l'introduzione di una scadenza perentoria di 30 giorni dalla data di approvazione dell'atto d'aggiornamento C.T. e la presentazione della variazione Docfa. Questa tempistica viene imposta per tutte le casistiche, compresa quella per esproprio che normalmente necessita di tempi più dilatati visti i rapporti con numerosi interlocutori e con le Pubbliche Amministrazioni. L'Ufficio Territorio di Verona è consapevole della presenza di alcune criticità della norma e pertanto prevede che saranno presto emanati chiarimenti.

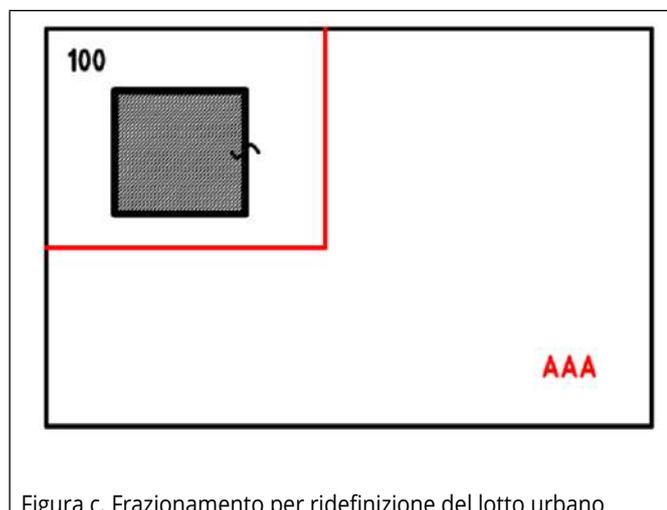


Figura c. Frazionamento per ridefinizione del lotto urbano

# IL GEOMETRA VERONESE

## IL GEOMETRA VERONESE | CATASTO

menti e precisazioni, che saranno prontamente divulgati.

Oltre a quanto sopra sinteticamente descritto, la circolare ha introdotto anche altre nuove prassi che cambieranno varie procedure in ambito catastale.

La commissione catasto del nostro Collegio terrà aggiornati tutti i colleghi su ogni eventuale aggiornamento in merito e valuterà l'organizzazione di incontri di approfondimento.

Nel frattempo, vista l'importanza delle novità in-

trodotte, si raccomanda un attento studio della circolare per continuare a lavorare con la competenza e la professionalità che da sempre identificano il Geometra come protagonista nei processi d'aggiornamento del catasto.

La circolare, già inviata dal nostro Collegio a tutti gli iscritti, è consultabile anche sul sito dell'AdE. ([https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/5256660/Circolare\\_Frazionamento\\_Enti\\_Urban+accessibile.pdf/4b9b0350-b283-c650-0fa4-bd4b526223e7](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/5256660/Circolare_Frazionamento_Enti_Urban+accessibile.pdf/4b9b0350-b283-c650-0fa4-bd4b526223e7))



## Emergenza alluvione Emilia Romagna e Toscana

Luca Castellani, Coordinatore Commissione Comunicazione A.GE.PRO.

### IN BREVE

*L'attività dell'Associazione Nazionale Geometri per la Protezione Civile*

A seguito dell'attivazione del Dipartimento di Protezione Civile Nazionale e del Dipartimento della Regione Toscana, AGEPRO sta intervenendo con propri volontari professionisti sui territori colpiti dalle alluvioni e dissesti idrogeologici a supporto del Sistema di Protezione Civile Nazionale.

Coordinati dalla Referente Regionale geom. Roberta Lecordetti, coadiuvata dai colleghi del Collegio di Parma, stiamo intervenendo presso il CCS (Centro Coordinamento Soccorsi) di Forlì nella Funzione Volontariato (Funzione F4) con tre geometri che, unitamente a volontari delle ass.ni Net.pro e Lares, supportano e coordinano tutte le associazioni nazionali operanti sul territorio. Sul posto anche il collega Geom. Gianluca Cocco per i collegamenti istituzionali con AGEPRO Nazionale. Altri colleghi sono stati poi distaccati presso il COC (Centro Operativo Comunale) di Faenza con funzioni di supporto all'Ufficio Tecnico Comunale (funzioni F1 e F9).

Nella zona dell'Alto Mugello, sul confine tra Emilia e Toscana, nei tre Comuni di Fiorenzuola, Palazzuolo sul Senio e Marradi, stanno operando, presso i COC, una decina di colleghi Toscani, coordinati dalla Referente Geom. Claudia Cerreti, attivati dalla Città Metropolitana e Regione; particolarmente critica la situazione della zona, con circa 200 frane attive. Una cinquantina di colleghi sono pronti ad intervenire nella funzione F9 (rilievo del danno).

Il Nucleo di Verona è in Stato di Allerta in supporto ai colleghi.





**COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI**  
della Provincia di Verona



# GEOMETRA: UNA PROFESSIONE SEMPRE PIÙ VERDE

Il futuro ci porta sempre più verso un'edilizia sostenibile, con un approccio più rispettoso del territorio e la volontà di tutelare il nostro ambiente. Questo ci chiedono i tempi, questo ci chiede la realtà che ci circonda.



**NEWS  
E APPROFONDIMENTI**

**24ORE**  
PROFESSIONALE

## Effetto superbonus sui redditi: per i geometri crescita record

di **Valentina Maglione** e **Valeria Uva**



### **IN BREVE**

*Con un incremento del 44% in un anno la categoria ottiene il miglior risultato tra i tecnici. Nel 2021 grazie agli incentivi tutta l'area recupera il calo legato alla pandemia e cresce del 30% sul 2019*

I geometri vincono la prima tappa della maratona Superbonus. Sono loro, infatti, tra i professionisti tecnici ad aver messo a segno il miglior risultato in termini di crescita percentuale del reddito 2021, inevitabilmente trainato, come per le altre categorie, dal boom dell'edilizia dovuto al maxisconto e agli altri bonus edilizi. Un boom però che si sta già sgonfiando, come dimostrano i dati Enea sui cantieri agevolati e i timori espressi dai

professionisti stessi. Se si mettono a confronto i redditi medi dichiarati da ingegneri, architetti, geometri e periti industriali per il 2021 e pubblicati nei bilanci delle rispettive Casse di previdenza, i geometri passano dai 22mila euro dell'anno della pandemia ai 32mila del 2021, con un incremento del 44%, che è appunto il più alto tra quelli comunque molto significativi registrati anche dagli altri tecnici. Un primato che si conferma nel

medio periodo rispetto al pre-pandemia: anche la variazione percentuale rispetto al 2019, infatti, vede al primo posto i geometri, cresciuti del 39% nel triennio. Un risultato dovuto anche «alla particolare reattività della professione e ai cambiamenti che il settore sta attraversando», ha osservato Diego Buono, presidente della Cassa. Una mano l'ha fornita anche l'ente di previdenza, che ha stipulato un accordo con la Banca popolare di Sondrio per la cessione dei crediti fiscali derivanti dai bonus edilizi. «Una misura molto apprezzata dagli iscritti – ha osservato ancora Buono – che ha permesso di liberare i crediti incagliati».

### **Le altre categorie**

Di fatto tutti i professionisti dell'area tecnica hanno beneficiato in modo significativo della ripresa dell'edilizia grazie agli incentivi al recupero (si veda [grafico](#)): nel complesso, i redditi 2021 hanno registrato in media un +33,2% rispetto al 2020. Il reddito degli architetti è cresciuto in un anno di oltre 8mila euro, quello dei periti industriali e degli ingegneri di 10mila. Sono proprio quest'ultimi a guadagnare di più in assoluto, con oltre 44mila euro nel 2021. Eppure, anche il confronto pre pandemia è generoso per tutti: in media nell'area l'incremento dei redditi 2021 rispetto al 2019 sfiora il 30% (27,8 nel dettaglio). Partendo infatti da una base dichiarativa abbastanza bassa (soprattutto per architetti e gli stessi geometri che erano poco sopra i 20mila euro), gli ingegneri crescono del 26% tra il 2019 e il 2021 e gli architetti del 28 per cento. Questo aumento ha permesso agli iscritti Inarcassa (ingegneri e architetti) «di recuperare le perdite anche in termini reali causate dalla doppia recessione del 2007-08 (crisi finanziaria) e del 2012-13 (crisi dei debiti sovrani)», si legge nel bilancio 2022. Buoni risultati anche per i periti industriali: i redditi medi sono saliti di

quasi il 30% rispetto al 2020 e del 22% rispetto al 2019. Segno che la professione, si legge nel bilancio, «ha saputo cogliere l'opportunità proveniente dal mercato circa i bonus edilizi» e «trarre opportunità in contesti di improvvisa difficoltà».

### **I timori per il futuro**

A misurare l'impegno dei geometri sui bonus hanno pensato anche i geometri fiscalisti di Agefis, con un'indagine su un campione di 14mila professionisti. I risultati saranno presentati il 26 maggio in un convegno a Lecco, ma Il Sole 24 Ore del Lunedì li ha analizzati in anteprima. Anche qui si conferma il forte impatto: quasi nove su dieci (l'87%) degli intervistati si è occupato di progettazione o direzione lavori in interventi agevolati. E per quasi uno su due (il 44% in dettaglio) con l'introduzione di questi incentivi fiscali il carico di lavoro è considerevolmente aumentato, mentre il 25% segnala un incremento, seppure in misura minore. Ma in che modo i geometri sono entrati in questa partita? Oltre a progettazione e direzione dei lavori, circa la metà ha gestito anche il rapporto con gli advisor per strutturare la cessione del credito. «È un compito nuovo – sottolinea il presidente di Agefis, Mirco Mion – ; accanto alle competenze tecniche e fiscali già proprie, ora il geometra ha svolto anche il ruolo di consulente finanziario perché la cessione del credito è stata fondamentale anche per finanziare la liquidità del cantiere». Ma dopo la stretta sulle cessioni e il décalage del 110% la categoria vede nero: due su tre temono un calo di commesse, e quindi di fatturato. «Questi incentivi hanno coinvolto anche professionisti singoli, senza studi strutturati – conclude Mion – che non saranno in grado di riconvertirsi ad esempio sui lavori complessi del Pnrr. Temo quindi che non vedremo una stagione simile per i prossimi tre-cinque anni».

## **Asseverazione sismica tardiva e fruizione di Superbonus e Sismabonus, i chiarimenti delle Entrate**

di Deborah Maria Foti - Anapi



### **IN BREVE**

*L'agenzia delle Entrate chiarisce che l'omessa presentazione dell'asseverazione sismica prima dell'inizio dei lavori non consente l'accesso all'agevolazione fiscale, ma in alcuni casi è possibile ricorrere alla remissione in bonis per sanare la violazione e fruire del beneficio fiscale*

### **Il caso**

Le Entrate tornano a parlare di Superbonus 110% e Sismabonus con la risposta 332/2023 con og-

getto «Superbonus – omessa presentazione asseverazione - remissione in bonis - articolo 2-ter, decreto legge 16 febbraio 2023, numero 11»

che ha fornito ulteriori chiarimenti sull'omessa presentazione dell'asseverazione sismica prima dell'inizio dei lavori. Nel caso analizzato, l'istante spiega di aver avviato un intervento edilizio su un immobile di proprietà accatastato in categoria C/6, ma destinato a essere trasformato in abitazione alla fine degli interventi mirati alla riduzione del rischio sismico, nel limite di spesa previsto dall'agevolazione di 96.000 euro. A tal proposito, l'istante chiarisce di essersi avvalso di un ingegnere asseveratore, che ha provveduto a predisporre e sottoscrivere digitalmente la documentazione richiesta dalle norme edilizie vigenti, trasmessa con l'applicativo informatico OpenGenio.

Tuttavia, alla comunicazione di inizio lavori presentata al Sue (Sportello unico edilizia) del Comune competente, non è stata allegata né l'asseverazione di rischio sismico *ante operam*, di cui all'articolo 3 del Dm 58/2017, né la relazione illustrativa della classificazione sismica, mentre risulta asseverata e inviata al Genio civile con firma digitale la relazione dovuta al Sue del Comune competente della documentazione sismica. L'istante si è quindi rivolto all'Agenzia per chiedere se la citata omissione possa essere assimilata a una violazione meramente formale che non pregiudica la fruizione della detrazione Superbonus 110%.

### **La risposta delle Entrate**

In risposta, le Entrate hanno premesso che l'articolo 3, comma 3, del Dm 58/2017 prevede l'obbligo di depositare l'asseverazione contestualmente alla presentazione del progetto dell'intervento. Difatti, il citato comma 3, come sostituito dall'articolo 1, del decreto ministeriale 9 gennaio 2020, numero 24, stabilisce che «il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione - di cui al comma 2 - devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio at-

tività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica numero 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori».

A tal proposito, l'Agenzia ha ricordato che la necessità dell'asseverazione - secondo le modalità stabilite dal Dm 58/2017 - è stata ribadita anche nella Circolare 28/E del 25 luglio 2022. Inoltre, l'articolo 119, comma 13, lettera b del Decreto Rilancio ha stabilito che è necessario che l'efficacia degli interventi antisismici sia asseverata, utilizzando il modello contenuto nell'allegato B del richiamato decreto ministeriale, «dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti numero 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati».

### **La remissione *in bonis***

Come chiarito dalla circolare 28/2022, la tardiva o omessa presentazione dell'asseverazione non consente l'accesso al beneficio fiscale, perciò non si tratta di una violazione meramente formale, ma di una violazione che può ostacolare l'attività di controllo. Per sanare questa violazione, non è possibile ricorrere alla cosiddetta tregua fiscale, una forma di sanatoria che però non si applica alle comunicazioni necessarie a perfezionare alcuni tipi di opzione o l'accesso alle agevolazioni fiscali.

Bensì, per questo tipo di situazioni c'è una via d'uscita, difatti il legislatore ha previsto l'istituto della remissione *in bonis* che permette ai contribuenti di sanare la violazione entro il termine della prima dichiarazione utile e pagando una sanzione.

Affinché il proprietario possa avvalersi della remissione, è necessario che:

- a) abbia i requisiti sostanziali richiesti dalle norme di riferimento;
- b) effettui la comunicazione entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile;
- c) versi contestualmente l'importo pari alla misura minima della sanzione stabilita dall'articolo

11, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, numero 471, secondo le modalità stabilite dall'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, numero 241, e successive modificazioni, esclusa la compensazione prevista.

L'Agenzia chiarisce, infine, che laddove l'istante abbia esercitato per le spese sostenute nel 2022 lo sconto in fattura o la cessione del credito, la remissione *in bonis* andrà esercitata prima della presentazione della comunicazione dell'opzione, comunicazione che a sua volta, ove non eseguita entro il 31 marzo 2023, potrà anche essere sanata con la remissione *in bonis* entro il 30 novembre 2023.



## Attestazioni Soa per i bonus casa: sei categorie, irrilevanti gli importi

di Giuseppe Latour



### IN BREVE

*Lo scopo dell'obbligo di Soa è garantire la professionalità delle imprese, non replicare nei lavori privati il meccanismo di attestazione valido per i pubblici*

Le regole sugli attestati Soa, tipiche degli appalti pubblici, non andranno applicate in maniera identica al mondo degli appalti privati, in caso di accesso ai bonus casa. È questo il principio chiave che discende dalle indicazioni arrivate dal Consiglio superiore dei lavori pubblici, l'organo tecnico consultivo del ministero delle Infrastrutture presieduto da Massimo Sessa, che ha analizzato la norma del decreto Ucraina (il Dl n. 21/2022, ar-

ticolo 10 bis) con la quale a maggio 2022 è stato introdotto un principio che, dal prossimo luglio, diventerà pienamente operativo: per accedere ai bonus casa (sia il superbonus che i bonus minori) nei lavori sopra i 516mila euro è necessario affidarsi a imprese dotate di un'attestazione Soa, il sistema di qualificazione tipico degli appalti pubblici.

Se l'agenzia delle Entrate nei giorni scorsi ha

chiarito il quadro dei principi da seguire in ambito fiscale, a partire dall'intricatissimo calendario (si vedano la circolare n. 10/E del 2023 e le schede in pagina), restava aperto tutto il fronte legato all'applicazione delle regole del Codice appalti. Il meccanismo delle Soa, basato sulla verifica della capacità tecnica ed economica delle imprese tramite il loro curriculum, prevede un sistema di classifiche di importo: il concetto è che le aziende devono avere una comprovata capacità di effettuare lavori di un certo peso economico. E prevede anche un sistema di 52 categorie di opere, a seconda del tipo di appalto: chi è specializzato nel realizzare edifici civili, ad esempio, non lavora sulle dighe o sugli impianti tecnologici. La norma del decreto Ucraina, però, non spiega se tutte queste classificazioni saranno applicate ai lavori privati legati ai bonus o se, invece, sarà sufficiente avere un'attestazione, di qualsiasi classifica essa sia.

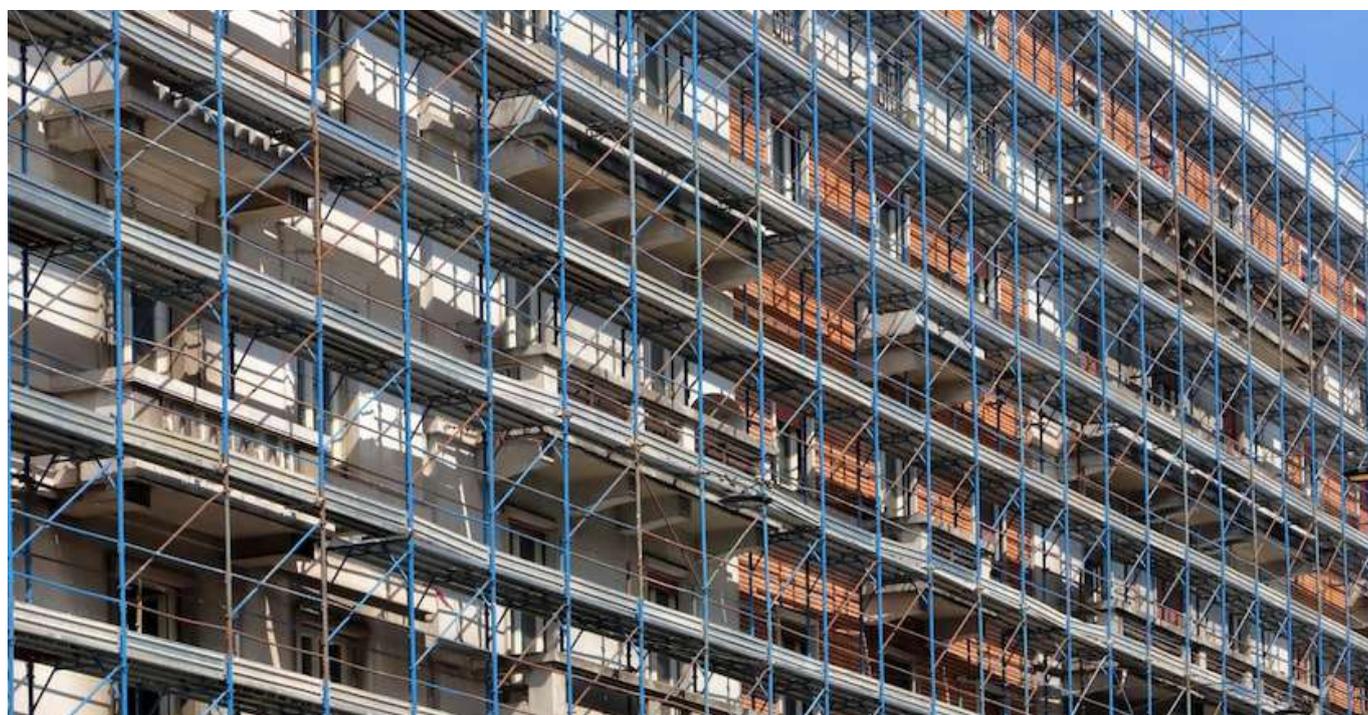
Ora risponde il Consiglio superiore, analizzando un quesito avanzato dall'Ance, l'associazione dei costruttori. «La norma - spiega il Consiglio superiore - vuole offrire uno strumento di garanzia per quei lavori di maggiore rilevanza economica per i quali appare imprescindibile il raggiungimento di un elevato livello di affidabilità e qualità limitando drasticamente l'affidamento dei medesimi a esecutori che non sono in possesso dell'esperienza e competenza richieste a garanzia della corretta esecuzione degli interventi». Quindi, l'obiettivo è garantire che i soldi pubblici siano spesi per la-

vori realizzati da soggetti affidabili. «È interpretazione di questa Commissione che il riferimento all'articolo 84 del Dlgs 50/2016 (il vecchio Codice appalti) è un rinvio formale ad una disposizione dell'ordinamento che individua il funzionamento degli organismi di attestazione». Lo scopo sostanziale della norma, allora, «non deve essere quello di replicare, anche nei lavori privati che usufruiscono dei bonus edilizi, tutto il complesso meccanismo pensato per i lavori pubblici, bensì quello di garantire la moralità, la professionalità e la presenza reale sul mercato dell'impresa».

Quindi, i requisiti «si intenderanno verificati con la dimostrazione da parte dell'impresa esecutrice della certificazione Soa a prescindere dal riferimento alla categoria e classifica corrispondenti alla natura e all'importo dei lavori da eseguire». Per i lavori privati, in sostanza, non si guarderà al dettaglio delle classifiche. In questo modo si favorisce anche l'attività di verifica del committente privato, che difficilmente potrebbe essere in grado di identificare la corretta attestazione Soa collegata alla sua tipologia di opera. Possono, allora, essere considerate idonee e coerenti con i lavori oggetto dei bonus edilizi sei categorie Soa, indipendentemente dalla classifica: OG1 (Edifici civili e industriali), OG2 (Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela), OG11 (impianti tecnologici), OS6 (Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi), OS21 (Opere strutturali speciali), OS28 (impianti termici e di condizionamento).

# Così il calcolo dei bonus per opere su parti comuni e alloggi in condominio

di Luca Mambrin



Nell'ambito di un condominio composto da 10 unità immobiliari (5 a destinazione abitativa e 5 pertinenze) sono stati effettuati nel corso del 2022 i seguenti interventi:

- miglioramento sismico: 420.000 euro;
- isolamento termico: 350.000 euro;
- sostituzione impianto di climatizzazione: 200.000 euro;
- sostituzione serramenti e infissi: 25.000 euro per unità abitativa;
- altri interventi ricompresi nel bonus ristrutturazioni: 40.000 euro per unità abitativa.

Come si rappresentano le detrazioni nella dichiarazione dei redditi di ciascun condomino?

## 1. Interventi «trainanti»

Miglioramento sismico: l'ammontare massimo di spesa su cui computare l'agevolazione è pari a 960.000 euro (96.000 x 10 unità). La spesa sostenuta ammonta a 420.000 euro e la detrazione complessiva a 462.000 euro (110% della spesa).

Isolamento termico: l'ammontare massimo agevolabile è pari a 380.000 euro (40.000 x 8 + 30.000 x 2). La spesa sostenuta è di 350.000 euro e la detrazione complessiva 385.000 euro (110% della spesa).

Sostituzione impianto di climatizzazione: il plafond massimo di spesa è pari a 190.000 euro (20.000 x 8 + 15.000 x 2). La spesa sostenuta am-

monta a 200.000 euro ed è quindi superiore al massimo ammissibile: pertanto la detrazione cui il condominio potrà accedere sarà pari a 209.000 euro (110% della spesa massima ammissibile).

La detrazione per gli interventi sulle parti comuni spetta a ciascun condòmino sulla base dei millesimi detenuti (o del diverso criterio, eventualmente stabilito dall'assemblea condominiale, in deroga a quello proporzionale) e va divisa in 4 rate costanti annuali di pari importo.

## 2. Interventi trainati

L'intervento di sostituzione di serramenti e infissi realizzati su ciascuna unità abitativa, congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti" di efficientamento energetico, consente l'accesso alla detrazione del 110% anche per tale tipologia di spesa. La detrazione massima spettante sarà pari a 60.000 euro per ciascuna unità, pari ad un ammontare di spesa di 54.545,45 euro. Ogni con-

domino potrà quindi beneficiare della detrazione del 110% sull'intera spesa sostenuta, pari a 27.500 euro (110% x 25.000), da dividere in 4 rate costanti annuali di pari importo.

## 3. Interventi di recupero del patrimonio edilizio

Per gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati in ciascuna unità abitativa, ogni condòmino potrà beneficiare della detrazione del 50% ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera b) del Tuir nel limite di massimo di spesa di 96.000 euro.

Ipotizzando che tutti i condòmini abbiano sostenuto una spesa di 40.000 euro, la detrazione spettante sarà pari a 20.000 euro, da ripartire in 10 rate costanti annuali di pari importo.

## 4. La compilazione

Ogni condòmino dovrà poi gestire le spese nel quadro RP del modello Redditi.



## Le insidie del Bonus barriere del 75%

di Alessandro Borgoglio

### IN BREVE

*Trasformazione da vasca da bagno in doccia e sostituzione di finestre sono tra le più gettonate proposte commerciali del momento per l'utilizzo dello sconto in fattura del 75%, ma le Entrate e talune associazioni di categoria sono perplesse sull'utilizzabilità dell'agevolazione per tali interventi. Resta poi il problema della fruizione per gli appartamenti in condominio*

Dopo il restringimento delle maglie del Superbonus del 110% - probabilmente la più grande agevolazione fiscale mai prevista dallo Stato - e il blocco della cessione dei crediti d'imposta a decorrere dal 17 febbraio 2023 per i nuovi interventi, la misura di vantaggio in campo edilizio/immobiliare di maggior interesse è sicuramente quella del c.d. Bonus barriere del 75%, perché, oltre ad avere una percentuale di detrazione decisamente elevata, ha il fondamentale pregio di essere una delle pochissime misure ancora ammesse (in deroga) alle opzioni della cessione del credito d'imposta e dello sconto in fattura, anche per i nuovi interventi. Non sono però pochi i problemi interpretativi che il Bonus barriere del 75% si porta dietro, a partire dalle fattispecie di interventi concretamente agevolabili fino alle tipologie di immobili per i quali può essere utilizzato.

Nel silenzio dell'Amministrazione finanziaria - che sino a ora si è limitata a qualche risposta a interpellato pubblico, senza approfondire il perimetro dell'agevolazione nell'ambito di un documento di prassi strutturato, quale una circolare esplicativa - si affacciano sul mercato sempre più operatori economici che propongono interventi agevolati con il Bonus barriere del 75%, anche con sconto in fattura o cessione del credito, per lavori che però destano qualche perplessità.

Dopo aver brevemente illustrato l'agevolazione in parola, esamineremo dunque nel prosieguo qualche proposta - tra le più diffuse - di intervento agevolato con il Bonus barriere del 75%, per comprendere se effettivamente esistano i presupposti per poterne fruire.

### Quadro normativo

Il comma 42 dell'art. 1 della legge di Bilancio 2022 (legge 234/2021) ha introdotto *ex novo* una detrazione per le spese sostenute per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche. La norma prevede altresì che a tale agevolazione è applicabile la disciplina in materia di opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali.

In particolare, la lettera a) del citato comma 42, introducendo il nuovo art. 119-ter al D.L. 34/2020, stabilisce che ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 fino al 31 dicembre 2025 (estensione prevista dalla legge di Bilancio 2023) per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto

in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- € 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

La detrazione in esame spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi sono tenuti a rispettare i requisiti previsti dal D.M. lavori pubblici 236 del 14 giugno 1989, in materia di prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

La lett. b) del comma 42 dell'art. 1 della legge di Bilancio 2022, conseguentemente all'introduzione della detrazione, modificando l'art. 121 del medesimo D.L. 34/2020, stabilisce che le disposizioni in materia di opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali si applicano anche alle spese sostenute per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche.

### **Presupposti e chiarimenti del fisco**

Posto il quadro normativo sopra delineato, si può osservare che il Bonus barriere del 75% di cui all'art. 119-ter del D.L. 34/2020 è sostanzialmente lo stesso - in misura potenziata - di quello previsto nell'ambito del c.d. Bonus Casa del 50% di cui alla lettera e) del comma 1 dell'art. 16-bis del TUIR, per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992.

Ovviamente, però, le due agevolazioni - quella del 75% e quella del 50% - hanno presupposti diversi, atteso che la prima può essere fruita da chiunque, mentre la seconda soltanto dai soggetti IR-PEF; la prima si applica agli immobili di qualsiasi tipologia, mentre la seconda soltanto a quelli abitativi; infine, sono diversi i massimali di spesa e, soprattutto, soltanto la detrazione del 75% può essere assistita dalle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura.

Resta invece comune un requisito fondamentale: in base all'art. 119-ter del D.L. 34/2020, sono agevolabili al 75% gli interventi che rispettano i requisiti previsti dal D.M. 236/1989, ovvero lo stesso decreto già richiamato dalla circ. n. 28/E/2022 per gli analoghi interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche con il Bonus Casa del 50% di cui al già riportato art. 16-bis, comma 1, lett. e), del TUIR.

Partendo, quindi, dalle indicazioni della circ. n. 28/E/2022 è possibile fornire la seguente esemplificazione - non esaustiva - di interventi che possono fruire della nuova detrazione del 75%: si tratta di diverse categorie di lavori quali, tra gli al-

tri, la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), il rifacimento di scale e ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici.

Si ricorda, peraltro, che entrambe le detrazioni spettano anche se l'intervento è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori (da ultimo, circ. n. 28/E/2022). Le Entrate, in riferimento alla nuova agevolazione, come già indicato in premessa, non si sono ancora espresse compiutamente con una circolare esplicativa e strutturata sulla misura di favore, ma hanno pubblicato interventi spot - sotto forma di risposte a interpelli presentati dai contribuenti - con cui sono stati chiariti alcuni punti importanti.

In particolare, secondo le Entrate, il Bonus Barriera del 75% si aggiunge al Superbonus di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020 e, a differenza di quest'ultimo, non è vincolato all'effettuazione degli interventi "trainanti": quindi, la detrazione del 75% può essere fruita, per esempio, nel caso in cui gli interventi di efficienza energetica realizzati sulle parti comuni di un edificio non assicurino il doppio salto di classe energetica richiesto per il Superbonus (risposte n. 291 e n. 292 del 2022 e circ. n. 23/E/2022, par. 3.5).

Con gli ultimi documenti di prassi è stato anche chiarito che la detrazione del 75% spetta altresì ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come strumentali, beni merce o patrimoniali (risposta a interpello n. 444/2022).

Possono beneficiare del Bonus barriera del 75%, infine, anche negozi, uffici e capannoni, che costituiscono unica unità immobiliare dell'edificio già esistente, con una spesa massima agevolabile di

50.000 euro (risposte a interpello n. 455 e n. 456 del 2022), limite che quindi vale tanto per questi edifici commerciali quanto per quelli unifamiliari, nonché per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

### **Il problema degli appartamenti in condominio**

Se è pacifico che il Bonus Casa del 50% per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche si applica anche ai lavori eseguiti nei singoli alloggi condominiali, gli operatori e gli addetti ai lavori sono divisi sull'applicabilità del Bonus barriera del 75% agli interventi eseguiti nei singoli alloggi: secondo taluni, per questi, varrebbe il limite di € 50.000 previsto dall'art. 119-ter del D.L. 34/2020 per gli edifici unifamiliari, mentre per altri non sarebbe proprio applicabile l'agevolazione del 75% per i singoli appartamenti in condominio. In effetti - a ben leggere la norma - essa si limita a individuare limiti di spesa agevolabili per interventi sulle parti comuni condominiali, nonché su edifici unifamiliari e su unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, tralasciando completamente qualsiasi riferimento a unità immobiliari non indipendenti all'interno di edifici plurifamiliari, ovvero tipicamente gli alloggi in condominio. Nel silenzio formale delle Entrate - che non hanno ancora emesso alcun chiarimento puntuale e ufficiale - pare ci sia comunque stata un'apertura informale sulla fruibilità del Bonus barriera del 75% per gli alloggi (si veda "Bonus barriera 75% anche per gli appartamenti singoli", Il Sole 24 Ore del 26 maggio 2023, Norme e Tributi, pagina 32). In questa sede si preferisce, tuttavia, suggerire una certa prudenza almeno fino a quando le Entrate non metteranno nero su bianco queste conclusioni, che, di fatto, non si rinvergono nella formulazione testuale della legge.

### **Trasformazione della vasca da bagno in doccia**

Uno degli interventi col Bonus barriera del 75% più gettonati sul mercato, che spesso viene proposto dagli operatori con la possibilità di sconto in fattura, è quello riguardante la trasformazione della vasca da bagno in doccia o in altra vasca con sportello apribile. Vediamo, allora, cosa ne pensano le Entrate in proposito.

Al paragrafo 1.6 della circ. n. 3/E/2016, l'Amministrazione finanziaria ha riportato il parere del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il quale ha precisato che l'intervento di sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con box doccia, ancorché non assicuri una accessibilità nell'accezione più completa così come stabilito dal D.M. 236/1989, può ritenersi comunque finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, in quanto in grado di ridurre in parte gli «ostacoli fisici fonti di disagio per la mobilità di chiunque» e di migliorare «la sicura utilizzazione delle attrezzature».

In merito al corretto inquadramento edilizio degli interventi in argomento, il Ministero ha precisato che gli stessi «si qualificano come interventi di manutenzione ordinaria in quanto interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici» come stabilito dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001».

Alla luce di tali indicazioni ministeriali, l'Agenzia delle entrate ha concluso che gli interventi in esame non siano agevolabili ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR, in quanto inquadrati tra gli interventi di manutenzione ordinaria, e, in particolare, l'intervento di sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con box doccia non sia agevolabile neanche come intervento diretto alla eliminazione delle barriere architettoniche, anche se in grado di ridurre, almeno in parte, gli ostacoli fisici fonti di disagio per la mobilità di chiunque e di migliorare la sicura utilizzazione delle attrezzature sanitarie: ciò in quanto il Ministero non ha specificato che tale intervento presenti le caratteristiche tecniche di cui al D.M. 236/1989 e ciò determina, secondo quanto chiarito con le circ. n. 57/E/1998 e n. 13/E/2001, che le relative spese non sono detraibili ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR; sulla base delle circolari richiamate, infatti,

gli interventi che non presentano le caratteristiche tecniche previste dalla legge relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche (cfr. legge 13/1989, disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, e D.M. 236/1989) non possono essere qualificati come tali e, pertanto, non sono agevolabili (nello stesso senso depone la circ. n. 28/E/2022, per cui «non è agevolabile come intervento diretto all'eliminazione delle barriere architettoniche l'intervento di sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con box doccia qualora non presenti le caratteristiche tecniche di cui al citato D.M. 236/1989»).

L'Amministrazione finanziaria ha confermato che, tuttavia, la sostituzione della vasca, e dei sanitari in generale, può considerarsi agevolabile col Bonus Casa del 50% se detta sostituzione, singolarmente non agevolabile, sia integrata o correlata ad interventi maggiori per i quali compete la detrazione d'imposta in forza del carattere assorbente della categoria di intervento "superiore" rispetto a quella "inferiore" (cfr. circ. n. 57/1998), come nel caso, ad esempio, del rifacimento integrale degli impianti idraulici del bagno, con innovazione dei materiali, che comporti anche la sostituzione dei sanitari. In conclusione, per le Entrate, l'intervento di trasformazione della vasca da bagno in doccia privo dei requisiti di cui al D.M. 236/1989 non può beneficiare né del Bonus Casa del 50% né del Bonus barriere del 75%. A conclusioni diverse ovviamente si perverebbe se questi lavori rispettassero i requisiti di cui al D.M. 236/1989, ma che di solito non sono previsti negli interventi spesso pubblicizzati dalle imprese con detrazione del 75% e anche con sconto in fattura.

In effetti, nelle proposte degli operatori generalmente l'intervento si limita alla mera sostituzione della vasca con la doccia a colonna, mentre

le rigide prescrizioni del D.M. 236/1989, che devono essere certificate da un tecnico, richiedono qualcosa di più: per esempio, al paragrafo 8.1.6 si legge che «la doccia deve essere a pavimento [quindi il piatto doccia deve essere a filo pavimento e non creare il classico scalino che è spesso presente, NDA], dotata di sedile ribaltabile e doccia a telefono» (cioè con doccino e tubo flessibile, non a colonna integrata nella parete con soffione sporgente); inoltre, «Per garantire la manovra e l'uso degli apparecchi anche alle persone con impedita capacità motoria, devono essere previsto, in rapporto agli spazi di manovra di cui al punto 8.0.2, l'accostamento laterale alla tazza w.c, bidet, vasca, doccia, lavatrice e l'accostamento frontale al lavabo».

### **Sostituzione di finestre**

Tra le ultime proposte formulate da alcuni operatori del settore vi è anche la sostituzione delle finestre con sconto in fattura del 75%, usufruendo del relativo Bonus barriere.

Su questo fronte non si registrano interventi puntuali di prassi, valendo l'indicazione generale per cui rientra nell'agevolazione per gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche «... la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti)»; tuttavia, «Gli interventi che non presentano le caratteristiche tecniche previste dal D.M. 236 del 14 giugno 1989, n. 236 (legge di settore) non possono essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche» (circ. n. 28/E/2022, pagina 39).

Anche per questa tipologia di interventi, allora, occorre fare i conti con gli stringenti requisiti previsti dal D.M. 236/1989, per poter agevolare la sostituzione degli infissi col Bonus barriere del 75%. In proposito, il decreto citato prevede, tra l'altro, che:

- le porte, le finestre e le porte-finestre devono

essere facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali. I meccanismi di apertura e chiusura devono essere facilmente manovrabili e percepibili e le parti mobili devono poter essere usate esercitando una lieve pressione. Ove possibile si deve dare preferenza a finestre e parapetti che consentono la visuale anche alla persona seduta. Si devono comunque garantire i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno (par. 4.1.3);

- l'altezza delle maniglie o dispositivo di comando deve essere compresa tra cm. 100 e 130, consigliata 115 cm; nelle finestre lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile deve essere opportunamente sagomato e protetto per non causare infortuni; le ante mobili degli infissi esterni devono poter essere usate esercitando una pressione non superiore a kg. 8; sono previste misure specifiche per gli spazi antistanti e retrostanti la porta (par. 8.1.3).

Se gli operatori economici, in assenza di puntuali indicazioni di prassi ufficiale, propongono la sostituzione dei serramenti e degli infissi con l'agevolazione del 75%, l'associazione che riunisce le industrie delle costruzioni metalliche dell'involucro e dei serramenti (UNICMI) afferma invece che si tratta di «una interpretazione che non pare conforme alle intenzioni del legislatore, trasforma nei fatti l'utilizzo esclusivo del bonus barriere architettoniche al 75% come il bonus più conveniente per il consumatore (aliquota e sconto in fattura) per sostituire i propri serramenti, reintroducendo di fatto lo sconto in fattura per questi prodotti addirittura aumentato al 75%».

Pertanto, «fino a quando il legislatore, attraverso l'agenzia delle Entrate, non chiarirà compiutamente i margini di applicazione del bonus barriere architettoniche del 75%, UNICMI sconsiglia l'utilizzo di tale agevolazione fiscale».

## Edilizia, il Governo apre il cantiere del nuovo testo unico

di Giuseppe Latour



### IN BREVE

*Lo schema: una legge delega, da chiudere entro l'estate e, poi, un decreto delegato, che dovrà passare in Consiglio dei ministri e, successivamente, nelle commissioni parlamentari*

Una legge delega, da chiudere entro l'estate. E, poi, un decreto delegato, che dovrà passare in Consiglio dei ministri e, successivamente, nelle commissioni parlamentari. È questo lo schema di massima dal quale potrebbe passare il nuovo Testo unico dell'edilizia, la versione riveduta e corretta di una norma oggetto di continue revisioni negli ultimi anni, il Dpr n. 380/2001, sulla quale già da qualche settimana, sottotraccia ma con molta decisione, il Governo ha riaperto

il cantiere della riforma. A rivelare come, ormai, il processo sia avviato è stato il ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, nel corso dell'incontro organizzato mercoledì 7 giugno dall'Ordine degli architetti di Roma in occasione dei cento anni della professione: «Vi invito tra la fine di giugno e la prima metà di luglio al ministero – ha detto – perché stiamo lavorando al testo unico dell'edilizia». Aggiungendo che: «Stiamo raccogliendo proposte, suggestioni e riflessioni». Il re-

sponsabile di Porta Pia ha, così, dato la sua sintesi politica dei movimenti che si susseguivano, ormai da diverse settimane, tra gli uffici tecnici del ministero e quelli del Consiglio superiore dei lavori pubblici, l'organo tecnico consultivo del Mit, guidato da Massimo Sessa.

La norma della quale si parla – va ricordato – è il “Codice” che contiene tutte le regole in base alle quali funziona l'edilizia nel nostro paese: distanze tra edifici, edilizia libera, autorizzazioni e permessi di costruire, sportelli unici, agibilità degli edifici, sismica, urbanistica e sanzioni. Solo per citare alcuni tra le decine di argomenti inseriti nel testo. Attualmente, i fronti aperti per la riscrittura di questa legge sono principalmente due. Da un lato, c'è il lavoro di preparazione del Ddl delega: indiscrezioni parlano di un testo molto leggero, che potrebbe essere pronto entro l'estate per fissare il perimetro della riforma. Dall'altro c'è l'impegno sul Testo unico vero e proprio: su questo fronte è già impegnata una commissione, costituita proprio presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici, che ha il compito di riprendere e aggiornare il lavoro che è stato già fatto negli ultimi anni. I tentativi di rivedere il Testo unico edilizia, nel passato recente, sono stati parecchi, ma sono sistematicamente naufragati.

Adesso, il Governo punta a riuscire dove gli altri

hanno fallito. Gli obiettivi sono, soprattutto, omogeneizzare le normative, digitalizzare e semplificare. Dall'Ance invitano a costruire una riforma ambiziosa e tarata sulle nuove esigenze sociali delle città: «Nel passato – spiegano dall'associazione – si è tentato varie volte di mettere mano in maniera organica alla disciplina, ma senza approdare a risultati concreti. Le rinnovate esigenze delle città di innescare processi di rigenerazione urbana e di contenimento del consumo di suolo, e le esigenze di risparmio energetico e sicurezza sismica degli edifici necessitano di nuovi ed efficaci strumenti legislativi, consoni alle sfide che ci attendono». Sul fronte delle semplificazioni, uno dei capitoli chiave sarà quello dei titoli collegati ai diversi interventi edilizi.

Le attuali categorie sono caratterizzate da una grande frammentazione e, soprattutto, da forti incertezze per gli operatori che, in molte situazioni, non sanno a quale procedura fare riferimento tra Cila, Scia e permesso di costruire. Senza dimenticare i casi nei quali si va in edilizia libera: quindi, senza permessi o comunicazioni particolari. Non a caso, si tratta di un campo nel quale si è formata, nel corso degli anni, una giurisprudenza infinita di Tar e Consiglio di Stato. La nuova norma dovrà creare un quadro chiaro, con un numero ridotto di titoli edilizi, nel quale sarà possibile orientarsi in maniera rapida.

## Ecco come cambia l'agibilità degli edifici

di Donato Palombella

### IN BREVE

*Con calma e senza fretta il Ministero della Salute ha predisposto il nuovo schema di regolamento che fissa i requisiti prestazionali necessari per ottenere l'agibilità; il provvedimento è all'esame della Conferenza Stato Regioni. Il provvedimento non convince, speriamo che, prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, vengano apportate delle modifiche. Lo schema di regolamento si compone di n. 14 articoli ed un allegato; le relative norme si applicheranno ai progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione con titolo edilizio rilasciato in data successiva all'entrata in vigore del provvedimento. Cerchiamo di analizzare e novità che ci aspettano*

### Come nasce questo regolamento

Cerchiamo di fare il punto della situazione. Per capire cosa succede, dobbiamo fare un passo indietro nel tempo. L'art. 3, comma 5, let. d), n. 2 del D.Lgs. 222 del 25 novembre 2016 (c.d. SCIA2) aveva inserito nell'art. 20 del T.U. dell'edilizia il comma 1-bis. La norma prevedeva che *"Con decreto del Ministro della Salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici."* Quando i termini erano ormai abbondantemente scaduti, l'art. 10, comma 2, del D.M. 76 del 16 luglio 2020 n. 76 (c.d. Decreto semplificazioni) aveva cercato una via di fuga stabilendo che *"Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute ... , le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, .... , si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e ai requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, .... , o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e*

*ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti."*

Il tempo passa, quasi ci si dimentica di questo regolamento che, all'improvviso, viene inviato in Conferenza unificata. Ovviamente, fino alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, varranno le vecchie regole a cui siamo tutti abituati. Ciò che sorprende è che il regolamento sembra limitarsi a delle manifestazioni di principio senza contenere delle vere e proprie indicazioni tecniche il che potrebbe creare dei problemi in sede attuativa. Questo è facilmente spiegabile: il regolamento viene dal Ministero della Salute e non da organi tecnici, forse sarebbe stato opportuno un provvedimento interministeriale capace di fondere le competenze sanitarie con quelle tecnico-progettuali. Cerchiamo di analizzare i diversi articoli.

### Finalità (art. 1)

L'art. 1 circoscrive l'ambito di applicazione della norma: *"Il presente decreto definisce gli obiettivi e*

le prestazioni sanitarie minime da garantire nella progettazione, realizzazione e gestione di edifici residenziali." Il comma 2 precisa che le norme del regolamento "possono costituire un riferimento per la progettazione di edifici diversi" il che potrebbe ampliare il campo di applicazione che, in realtà viene definito nel comma 3: il regolamento non contiene delle vere e proprie norme tecniche bensì delle "indicazioni raccomandate" e i relativi metodi di verifica da applicare agli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione e/o rigenerazione urbana che richiedono una modifica della destinazione d'uso. Il regolamento, quindi, dovrebbe applicarsi solo alle nuove costruzioni e agli interventi che comportano una modifica della destinazione d'uso. Negli altri casi, si applicano le vecchie regole. Ciò comporta, a cascata, che dovremo abituarci ad un "doppio binario" per cui avremo immobili con requisiti più stringenti e altri "insalubri" e, al limite, anche "inabitabili" in quanto non rispettosi delle nuove norme.

### Definizioni (Art. 2)

L'art. 2, seguendo una tecnica legislativa tipica del mondo europeo, fissa una serie di definizioni:

- a. **"Prestazioni sanitarie"**: rappresentano la descrizione dettagliata della modalità di raggiungimento degli obiettivi e si esprimono quantitativamente o qualitativamente. Le prestazioni proposte nell' Allegato 1 rappresentano le buone pratiche sanitarie, che sono state elaborate secondo criteri di compatibilità ambientale, eco-efficienza energetica, comfort abitativo e benessere degli abitanti, ponendo una particolare attenzione al risparmio e all'uso razionale delle risorse primarie, alla riduzione dei consumi energetici e alla salubrità degli ambienti interni.
- b. **"Prescrizioni sanitarie per gli edifici"**: coincidono con le prestazioni sanitarie minime previste;
- c. **"Strumenti di verifica delle prestazioni"**: in-

sieme dei metodi di valutazione utilizzati dagli organi competenti nelle attività di controllo;

- d. **"Locali principali delle abitazioni, o vani utili abitabili"**: camere da letto, da pranzo, da studio, da soggiorno, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette;
- e. **"Locali accessori"**: spazi destinati a servizi igienici, disimpegno, ripostiglio, corridoio, altri spazi senza permanenza continua di persone;
- f. **"Superficie abitabile"**: si intende la superficie totale delle stanze (vani utili abitabili), con l'esclusione delle superfici da destinare ai vani accessori facenti parte dello stesso alloggio;
- g. **"Alloggio insalubre"**: alloggio nel quale uno o più requisiti di cui agli artt. 7, 8, 9 e 10 del decreto non siano rispettati, ma che siano comunque sanabili con interventi tecnici;
- h. **"Alloggio inabitabile"**: alloggio nel quale i requisiti non rispettati, riportati negli artt. 7, 8, 9 e 10 siano tali da pregiudicare gravemente la salute degli occupanti e non siano sanabili con interventi tecnici.

### Analisi del sito (Art. 3, comma 1)

A quanto pare si tratta di un nuovo onere per la realizzazione dell'opera; probabilmente sarà necessario aggiungere in fase di progettazione una nuova relazione per analizzare gli "elementi ambientali e climatici del sito per consentire, mediante l'uso razionale delle risorse, il soddisfacimento delle esigenze di benessere fisico, psichico e sensoriale della popolazione." Ora, non per fare polemiche inutili ma..... diciamo che la norma crea qualche perplessità. Ci si chiede, infatti, qual è il professionista abilitato a certificare "il soddisfacimento delle esigenze di benessere fisico, psichico e sensoriale della popolazione." Bisognerà rivolgersi ad uno psicologo? Ad un sociologo? Qual è il professio-

nista abilitato a certificare il "esigenze sensoriali"? Bisogna tener presente che la norma contiene un "trabocchetto". La relazione, infatti, non dovrà esaminare il benessere degli abitanti il fabbricato da realizzare bensì "della popolazione" non si sa bene se del quartiere, della città, della provincia, della regione o..... del Pianeta.

Gli obiettivi dell'analisi (art. 3, comma 2)

L'analisi preliminare deve perseguire due obiettivi:

- a. valutare i parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo, in relazione all'entità dell'intervento;
- b. attenzionare le realtà territoriali specifiche, sia naturali sia di origine antropica, che generano disturbo attraverso l'adozione di adeguate soluzioni.

### **Come facciamo l'analisi del sito?**

Al quesito risponde il punto 3 dell'allegato. L'analisi richiede la raccolta dei dati climatici e analisi degli elementi ambientali significativi che possono influenzare la formazione di un microclima caratteristico del luogo e che dipendono da una serie di elementi quali: topografia, relazione con l'acqua e la vegetazione, morfologia urbana, la disponibilità di luce naturale, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e persino la localizzazione e la descrizione delle eventuali fonti d'inquinamento nel raggio di m 500 dal sito di intervento e, se presenti, delle centraline di monitoraggio, fornendo i relativi dati. A questi si aggiungono tutta una serie di ulteriori elementi che, si immagina, popoleranno gli incubi dei progettisti.

### **Rapporto tra edificio e contesto (Art. 4)**

L'art. 4 prevede che la progettazione debba garantire "un rapporto equilibrato tra l'edificio ed i caratteri naturali ed insediativi dell'ambiente circostante, tra attività residenziale ed altre attività (es. servizi, attività commerciale etc.) tra loro compatibili, per

tutelare la sicurezza, la qualità dell'aria indoor e il benessere psico-fisico degli occupanti." Ancora una volta non si comprende quale sia il professionista abilitato a compiere tali indagini e, in particolare, chi potrà relazionare sul benessere psico-fisico degli occupanti; forse sarà necessario rivolgersi ad un sociologo o a uno psicologo. Non è dato sapere, inoltre, quando il rapporto a cui la norma si riverisce possa dirsi "equilibrato" e ancor meno come sia possibile "tutelare la sicurezza". Facciamo un caso concreto. In fase di progettazione facciamo la mappatura del territorio, analizziamo le attività commerciali del quartiere e troviamo un punto di equilibrio. Successivamente il supermercato chiude e viene sostituito, per esempio, da un locale per le scommesse, il salumiere di quartiere si trasferisce nel centro commerciale e il locale rimane vuoto, il quartiere a poco a poco si "svuota" e viene cannibalizzato da attività inquinanti. Che fine fa il nostro bel progetto? Ciò che desta le maggiori perplessità è il riferimento alla "sicurezza". Cosa intende la norma? Quando una casa, un quartiere, può dirsi "sicuro"? Sicuro sotto quale profilo? Ambientale, psico-fisico o della sicurezza personale? Bisognerà ottenere un attestato all'autorità di pubblica sicurezza?

### **La finalità della progettazione (art. 4, comma 2)**

Il comma 2 sembra contenere l'ennesima manifestazione di principio. La norma prevede che la progettazione degli edifici deve essere finalizzata a:

- a. garantire il miglioramento e la riqualificazione di un luogo attraverso idonee strategie progettuali che consentano il recupero dell'identità e il valore di uno specifico paesaggio;
- b. garantire il benessere psicofisico degli utenti nell'uso di spazi aperti, pubblici e/o di uso pubblico;
- c. garantire la percezione di sicurezza nell'uso di tali spazi.

Ritorna il concetto di sicurezza che, in questo caso, sembra proprio riferito alla "sicurezza fisica" che probabilmente potrà essere garantita, si immagina, attraverso la videosorveglianza. Come dire che si aprono le porte al "grande fratello" chiamato a vigilare sulla cittadinanza intenta a frequentare gli spazi aperti al pubblico, con buona pace della nostra privacy.

### **Spazi verdi e controllo del microclima (Art. 5)**

Molto probabilmente l'entrata in vigore del regolamento dovrà essere accompagnata da una revisione sostanziale della pianificazione urbanistica cittadina. L'art. 5 prevede, infatti, una norma di principio con cui tutti siamo certamente d'accordo: occorre incrementare le superfici verdi e/o permeabili. Bene! Ma... come facciamo a raggiungere questo obiettivo? Normalmente l'incidenza del verde è determinata dalle norme urbanistiche che fissano, in relazione alle varie arie di espansione, una serie di standard, ivi compresa la volumetria realizzabile e il verde. Così, per esempio, l'art. 3 del DM n. 1444/1968 prevede una dotazione di standard (verde compreso) di 18 mq per ogni abitante insediato. Le norme di piano, dal loro canto, il più delle volte prevedono degli standard più severi e restrittivi. Per aumentare la superficie a verde e le aree permeabili, quindi, è necessario modificare gli indici riducendo le superfici territoriali edificabili. Abbiamo due soluzioni possibili: o manteniamo intatta la volumetria edificabile e, in questo caso, aumentiamo l'altezza del fabbricato (anch'essa rigidamente disciplinata dalle norme urbanistiche che andranno modificate), o riduciamo i volumi edificabili. In questo caso, però, bisognerà tener conto del valore delle aree che, ovviamente, dipende dalla volumetria espressa.

Sotto questo profilo occorre tener presente che il problema non è solo del costruttore ma investe anche le casse comunali in quanto il prelievo fiscale sulle aree edificabili è funzionale alla capacità edificatoria, anche solo potenziale, dell'immobile.

### **Orientamento degli edifici, degli ambienti interni e visione esterna (Art. 6)**

Questo sembra un obiettivo più facile da raggiungere. La norma vuole che gli edifici e gli ambienti interni siano orientati in modo da consentire un corretto impiego dell'energia solare con conseguenti risparmi di energia per il riscaldamento e/o il raffrescamento. Diciamo che su questo fronte si sfonda una porta aperta. Già i nostri nonni erano abituati a costruire le proprie case in modo da sfruttare al meglio le condizioni ambientali. Nel meridione, con temperature estive quasi africane, si cercava di ottenere il massimo ombreggiamento possibile mentre al nord, con un clima più rigido, si cercava di esporre gli ambienti a mezzogiorno per cercare di sfruttare al massimo la luce e il calore solare.

### **Requisiti dimensionali degli spazi di vita (Art. 7)**

Questa norma appare ancora più incomprensibile: da una parte si richiama il benessere fisico, psichico e sociale degli occupanti, dall'altra le prescrizioni sanitarie. Vero è che le seconde possono influire sulle prime ma... non si comprende come fare quadrare il cerchio. Non si comprende neanche quali siano "gli spazi di vita" e perché non venga utilizzato il termine "locali" o "locali abitabili". Cosa curiosa: abbiamo l'art. 2 che contiene una serie di "definizioni" ma non quella di "spazi di vita". Il problema di fondo è gli "spazi di vita" potrebbero essere interpretati come "locali in cui si vive abitualmente" (soggiorno) e non il disimpegno o l'ingresso (in cui, teoricamente, non si vive). Esclusi anche i depositi in cui, ovviamente, non si vive.

Il **comma 2**, let. a) sembra non contiene grosse novità ma... un enigma: i locali dovranno garantire *"un volume d'aria e un ricambio d'aria idoneo a garantire un adeguato benessere psicofisico degli occupanti"*. In linea di principio potremmo anche essere d'accordo ma, non è dato sapere come raggiungere il benessere psicofisico e, ancora una volta, quale sia il professionista che potrà certificare, in sede progettuale, il raggiungimento di questo obiettivo.

Le cose si complicano con la let. b): i locali devono ridurre *"le disuguaglianze sanitarie e garantendo spazi abitativi minimi idonei a soddisfare le esigenze di privacy e benessere degli occupanti di ogni unità abitativa."* E' tutto un programma. Cosa si intende per *"disuguaglianze sanitarie"*? Disuguaglianze tra classi sociali diverse? Tra città e campagna? Tra città diverse o cosa? I locali, inoltre, devono garantire *"spazi abitativi minimi idonei a soddisfare le esigenze di privacy e benessere"*. Ora, ci si chiede, non sarebbe stato più semplice indicare delle misure minime a cui uniformarsi? Come facciamo a garantire la privacy? Occorrerà rivolgersi al Garante? E come misuriamo la superficie minima che garantisca il benessere? Ancora una volta si ha l'impressione che il regolamento contenga solo delle indicazioni di principio di dubbia applicazione mentre manchino delle indicazioni specifiche. In pratica si può immaginare che ogni progettista si limiterà a fare una (ulteriore) bella relazione in cui darà atto di aver rispettato tutti i principi indicati dalla norma senza peraltro fare nulla di nuovo rispetto al passato.

Quanto alla lettera c, abbiamo due elementi: bisognerà garantire *"la completa arredabilità"* e l'accessibilità come previsto dalla L. n. 13/1989. Il richiamo all'accessibilità degli ambienti è facilmente comprensibile anzi, a dirla tutta, non era neanche necessario parlarne in quanto costituire un elemento indispensabile per il rilascio dei titoli abi-

litativi dei lavori. Non si comprende, invece, cosa si intenda per *"completa arredabilità"*. Quando un locale è completamente arredabile? Quali sono gli elementi che, in fase di progettazione, dovranno essere presi in esame? Facciamo un esempio concreto: la camera da letto matrimoniale. Nelle case d'altri tempi, nella camera da letto principale era posizionato un letto a doppia piazza, 2 comodini, 1 armadio quattro stagioni, 1 specchiera, 1 uomo di legno e almeno 2 sedie. Nelle case più moderne la dotazione standard si è assottigliata: letto doppia piazza (di dimensioni minimali), 1 comodino è un lusso e 1 armadio (piccolo). Cosa intende il Legislatore con *"completa arredabilità"*? Secondo quali criteri? Quali dovrebbero essere gli *"elementi standard"* e di quali dimensioni? La norma non solo è imprecisa ma non risolve i *"trucchetti del mestiere"* che permettono a costruttori privi di scrupoli di realizzare degli stanzini/deposito ben sapendo che saranno utilizzati come cameretta dei bambini (poveri bambini... poi dicono che l'Italia non ha natalità). Poniamo il caso del bagno. Il lavandino è indiscutibilmente un *"pezzo necessario"* ma... di quali dimensioni? Abbiamo lavandini mignon da 44x25 e persino da 27x10 e quelli più *"accettabili"* da 120x50.

La lettera d appare incontrovertibile *"Nelle unità immobiliari deve essere garantita la presenza di spazi ad uso letto, soggiorno e almeno un locale destinato a servizi igienici."* Curiosità: ci siano scordati la cucina?

### **L'altezza (art. 7 comma 3)**

Finalmente abbiamo dei dati certi:

- altezza minima utile dei locali principali non deve essere minore di m 2,70;
- l'altezza minima utile dei locali accessori non deve essere minore di m 2,40.

Abbiamo delle deroghe (art. 7, comma 4) per gli interventi di recupero nel caso in cui l'edificio sia

sottoposto a vincolo paesaggistico e/o culturale o situato in una comunità montana. In ogni caso l'altezza non potrà essere inferiore a m 2,40. La deroga sarà possibile solo ove sia stato redatto un progetto di fattibilità tecnico-economica, con analisi delle alternative progettuali atte a garantire migliori condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, in relazione al numero degli occupanti il che si potrà ottenere prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili, ovvero un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione delle finestre. Anche in questo caso la norma non convince: in cosa consiste il "progetto di fattibilità tecnico-economica"? Vogliamo dire al cliente che, se vuole avere delle condizioni igienico-sanitarie migliori deve acquistare una casa più grande, ovviamente spendendo di più?

### **La superficie (art. 7, comma 5)**

La norma fissa alcuni parametri relativi alle superfici che, in linea di massima, non si discostano da quelle indicate nel DM Sanità del 1975 e dalle norme e consuetudini locali.

- a. per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 18. Nei locali principali il lato minimo deve esser pari a 3 metri;
- b. presenza di almeno un locale adibito a servizio igienico nell'unità abitativa, dotato dei seguenti elementi: vaso, bidet (o sistema integrato vaso - pulizia intima), vasca da bagno o doccia e un lavabo. Deve essere garantito un lato minimo del suddetto locale pari a 1,80 metri;  
Previste delle deroghe nel caso di progetti di recupero di immobile vincolate; in questo caso, per i locali principali, è ammessa una tolleranza del 5% relativa al lato minimo
- c. Per il recupero del patrimonio esistente, quando l'edificio risulta vincolato, nei locali principali è accettata per il lato minimo una tolleranza del 5%, purché la richiesta di deroga sia

accompagnata da un progetto di fattibilità tecnico-economica, con analisi delle alternative progettuali atte a garantire migliori condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, in relazione al numero degli occupanti.

### **Comfort termo-igrometrico (art. 8)**

L'art. 8 potrebbe essere definito "misto": da un lato abbiamo una manifestazione di intenti per cui gli ambienti devono garantire idonee condizioni di benessere termo-igrometrico, dall'altro, finalmente, si forniscono i dati tecnici da rispettare relativamente a tre parametri: temperatura, velocità dell'aria e umidità relativa.

Cosa importante. Il comma 4, let. b) prescrive che "deve essere garantita un'adeguata manutenzione degli impianti" quindi, in questo caso, non abbiamo solo delle indicazioni da seguire in fase di progettazione e realizzazione bensì anche un vero e proprio obbligo di manutenzione a carico degli occupanti.

Novità per le serre solari (art. 8, comma 4, let d)

La norma contiene una novità nel caso di realizzazione delle serre solari che dovranno garantire sia livelli adeguati di comfort termo-igrometrico, sia l'apribilità degli infissi.

### **Abbiamo una novità per il fine lavori**

Nell'allegato, al punto 8, troviamo una novità. In sede di ultimazione dei lavori sarà necessario predisporre una specifica relazione tecnica di conformità che attesti il rispetto delle scelte progettuali indicate nella relazione tecnica predisposta in fase di presentazione della richiesta e dimostri il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati.

### **Riduzione dei livelli di inquinamento indoor (Art. 9)**

L'art. 9 inizia con una norma di principio "deve essere garantita una buona qualità dell'aria interna".

Come raggiungere questo obiettivo? Abbiamo tre vie:

- a. attraverso l'utilizzo di materiali costruzione, rivestimenti ed arredi a ridotte emissioni inquinanti;
- b. aerazione naturale degli ambienti;
- c. impianti di ventilazione meccanica controllata.

Si sottolinea che la norma non prende in esame solo l'aspetto progettuale ma anche l'utilizzo di dell'immobile per cui vengono vietati i "rivestimenti ed arredi" a bassa emissione. Questo vuol dire che un immobile, progettato e realizzato con tutti i criteri, potrebbe diventare "fuorilegge" ove gli occupanti non utilizzino rivestimenti ed arredi non inquinanti. Il fatto è che la norma non indica quali siano, in pratica, le soglie emissive da non superare.

I criteri da rispettare vengono dettati, invece, dal comma 2 in relazione ai sistemi di ventilazione che devono rispettare specifici requisiti.

### **Illuminazione naturale (art. 10)**

Negli edifici residenziali deve essere garantita una illuminazione naturale adeguata alla destinazione d'uso riducendo il più possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale garantendo un valore di fattore medio di luce diurna (FLDm) non inferiore al 2%.

### **Protezione acustica (art. 11)**

Ancora una volta abbiamo delle semplici indicazioni di principio per cui, in sede di progettazione, bisogna evitare l'inquinamento acustico. Ancora una volta abbiamo il riferimento al benessere psico-fisico degli occupanti che, però, non sappiamo come garantire e da chi venga certificato.

### **Gestione dei rifiuti urbani (art. 12)**

La norma si occupa anche della gestione dei ri-

fiuti urbani prevedendo che, nelle nuove realizzazioni, vengano progettati degli spazi idonei per la raccolta differenziata dei rifiuti coerenti con l'organizzazione della raccolta dell'Ente gestore.

### **Gestione integrata dell'edificio (art. 13)**

Attezionato anche l'amministratore di condominio. La norma, in questo caso, prevede che la *"tutela della salute umana deve essere garantita nella gestione integrata dell'edificio attraverso accorgimenti atti ad evitare lo sviluppo di allergeni, microrganismi, insetti ed altri animali infestanti in grado di causare risposte immunitarie ed infezioni negli adulti e nei bambini."*

Si ritiene, al riguardo, che solo la presenza dell'amministratore di condomino possa garantire questi risultati sempre che, ovviamente, l'assemblea voglia metter mano al portafoglio.

### **Per concludere**

Si ha l'impressione che il Legislatore abbia perso di vista la funzione di questo regolamento che, peraltro, ha richiesto anni di lavoro; forse ci si sarebbe aspettato qualcosa di meglio. L'art. 24, comma 1, del T.U. dell'edilizia precisa il campo di applicazione dell'agibilità ovvero certificare *"la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata."* Si ha l'impressione che il nuovo regolamento si limiti a contenere delle manifestazioni di principio destinate solo a complicare ulteriormente la vita senza portare nulla di nuovo. In pratica il progettista finirà col predisporre una ulteriore serie di relazioni sulla cui utilità pratica si potrebbero avere seri dubbi.

## Consiglio di Stato: con aumento di volume anche per rifare il tetto è necessario il permesso

di Ivana Consolo



### IN BREVE

*La nuova copertura è stata posta a un'altezza maggiore determinando un incremento degli spazi non considerato volume tecnico*

Il rifacimento del tetto, può sembrare un intervento edilizio "innocuo"; difatti, si parte spesso dal presupposto che si va ad intervenire su di un qualcosa che già esisteva e che, anche se dovesse poi risultare differente in taluni suoi elementi strutturali, le variazioni saranno comunque riconducibili ad opere che non necessitano di essere assentite. Ma occorre fare sempre molta attenzione, per-

ché la realtà può essere decisamente differente. Ne sa qualcosa la privata cittadina protagonista della vicenda che fa da sfondo al provvedimento che andremo a commentare. Trattasi della sentenza n. 3263 emessa dal Consiglio di Stato nel mese di marzo, da cui si possono trarre criteri utili a scongiurare ordinanze di demolizione poco piacevoli.

**Il caso**

A originare la vicenda è la proprietaria di un immobile ricompreso in un fabbricato bifamiliare realizzato alla fine degli anni settanta. L'edificio presentava una copertura a tre falde, di cui la superiore costituita da travi e traversine di legno, e poggiante su di un muro centrale. A distanza di quasi trent'anni dalla costruzione dell'edificio, la copertura versava ormai in uno stato di estrema fatiscenza; se ne rendeva dunque necessaria la sostituzione, anche allo scopo di adeguarla alla normativa sul risparmio energetico, nonché a quella antisismica. La proprietaria procedeva così al rifacimento del tetto del fabbricato, che veniva sostituito con una struttura portante in ferro e traversi in profilati scatolari metallici, che sostenevano il manto di copertura realizzato con pannelli coibentati di tipo prefabbricato.

La nuova struttura portante, poggiava su di un cordolo in calcestruzzo perimetrale, ed era inevitabilmente stata posizionata ad un'altezza leggermente superiore rispetto alla preesistente. Ne conseguiva la presenza di nuovo locale sottotetto, che aveva una cubatura maggiore rispetto al vano che c'era in precedenza. Tutti gli interventi edilizi sin qui illustrati, erano stati realizzati in assenza di permesso di costruire; ciò richiamava l'attenzione del Comune che, ritenuta abusiva la condotta della privata cittadina, interveniva con un'ordinanza di demolizione. La proprietaria dell'immobile decideva quindi di rivolgersi al Tar territorialmente competente che, esaminata la vicenda, respingeva il ricorso.

Si arrivava così ad investire del caso il Consiglio di Stato, al cui vaglio viene sottoposto un ricorso che muove le seguenti censure:

- il Tar aveva ritenuto che il nuovo sottotetto fosse abitabile, anche se l'altezza media del locale era di pochi metri quadrati. Dalla perizia di parte asseverata depositata in atti, risultava

precisamente che l'altezza media fosse di soli metri 2,30, e che il vano fosse stato suddiviso ed allacciato ai servizi sottostanti al solo fine di realizzare delle pertinenze abitative per l'appartamento sottostante (lavanderia, stenditoio, stireria, deposito di derrate alimentari, etc.)

- il Tar non aveva preso nella giusta considerazione il rilievo secondo cui il provvedimento impugnato fosse privo di motivazione. Ad avviso della ricorrente, il Tribunale avrebbe dovuto esplicitare in maniera chiara e puntuale l'iter logico seguito dall'amministrazione comunale relativamente alle ragioni di fatto e di diritto che avevano determinato l'adozione dell'ordinanza di demolizione. A questo punto, vediamo come i giudici di Palazzo Spada dirimono la controversia fra Comune e proprietaria dell'edificio.

**Volume tecnico e pertinenza: la decisione**

Secondo il Consiglio di Stato, la sostituzione del tetto di copertura con un'altra modalità costruttiva, necessita di permesso di costruire quando, il conseguente aumento della volumetria dell'immobile, non può essere considerato alla stregua del cosiddetto volume tecnico. Ma cosa si intende per volume tecnico? Esso ricorre quando non è possibile adoperare modalità di costruzione tali da non implicare aumenti di volumetria, o comunque incrementi volumetrici del tutto contenuti. In altri termini, il richiamo al concetto di volume tecnico, non può giustificare qualsiasi incremento di volumetria connesso all'adozione di diverse modalità di realizzazione della copertura dell'immobile rispetto a quella del progetto originario. Nel caso di specie, la realizzazione del nuovo tetto mediante l'innalzamento di un cordolo perimetrale sovrastante le murature portanti del fabbricato, ha determinato una modifica delle altezze originarie.

È stata fatta una scelta costruttiva ben precisa, che è stata operata tra varie possibilità esistenti e messe a progetto; il che significa che non ci si può appellare alla nozione di volume tecnico, dal momento che esisteva la concreta possibili-

tà di optare per una modalità costruttiva che non determinasse un aumento di volumetria. Quanto alle argomentazioni difensive che puntano sulla natura pertinenziale del vano sottotetto, anch'esse appaiono prive di pregio.



## Installazione senza permessi per la pergotenda retrattile

di Massimo Frontera



### IN BREVE

*Tar Lazio: non servono titoli edilizi perché il carattere mobile esclude che la copertura e la chiusura perimetrale presentino elementi di fissità, stabilità e permanenza*

La tenda retrattile può essere inclusa nella “famiglia” della pergotenda ed essere classificata come edilizia libera. Questa la conclusione del Tar Lazio che aggiunge un ulteriore tassello alla prolifica giurisprudenza che si è occupata di questo manufatto. Lo stesso Tar Lazio, al termine delle sue argomentazioni, sottolinea la «non agevole individuazione dei limiti entro i quali le pergotende possono farsi rientrare nel regime dell’edilizia libera».

La controversia - che il Tar Lazio risolve a favore del ricorrente con la pronuncia n. 9339/2023 pubblicata lo scorso 1 giugno - ha per oggetto una struttura che il residente del Comune di Roma ricorrente descrive come «pergotenda in alluminio coperta da telo in pvc retrattile di m 3,00 x 4,00 x h da m 2,50 a 2,90 circa, poggiante su intelaiatura ancorata per un lato alla parete esterna dello stabile, posizionata su una pedana di materiale leg-

gero di m 3,00 x 4,00 x h 0,20 circa. Sui tre lati sono apposti dei pannelli in Pvc trasparenti avvolgibili».

Secondo il comune di Roma la struttura non rientra nell'edilizia libera bensì configura un intervento di riqualificazione edilizia realizzato senza titolo. L'Ente ne ordina pertanto la rimozione o, in caso di inerzia, la demolizione. Come diceva, il ricorso dell'interessato è stato accolto. Preliminarmente i giudici della Seconda Sezione Stralcio del tribunale amministrativo classificano la struttura come «pergotenda retrattile». E poi ricordano che in una circolare del 2012 (n.19137 del 9 marzo) il Comune ha incluso tra gli interventi di edilizia libera anche le «strutture semplici, quali gazebo, pergotende con telo retrattile, pergolati, se elementi di arredo annessi ad unità immobiliari e/o edilizie aventi esclusivamente destinazione abitativa».

Nella stessa circolare citata si fornisce la seguente definizione di pergotenda: «struttura di arredo, installata su pareti esterne dell'unità immobiliare di cui è ad esclusivo servizio, costituita da struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non per demolizione».

Descrizione che i giudici ritengono compatibile con la struttura oggetto del contenzioso, in quanto «non presenta opere murarie»; inoltre «la struttura è in alluminio e la tenda è costituita da telo in pvc retrattile di modeste dimensioni che poggia su un'intelaiatura ancorata per un lato alla parete esterna dello stabile, posizionata su una pedana di materiale leggero. Sui tre lati della struttura sono apposte tende in plastica P.V.C. anch'esse retrattili che possono essere movimentate manualmente su apposite guide scorrevoli e che possono essere chiuse o aperte mediante appositi occhielli».

Nessun dubbio pertanto sul fatto di avere a che fare con una struttura corrispondente ai requisiti dell'edilizia libera. Peraltro, «il carattere retrattile della tenda - si sottolinea nella sentenza - esclude che la copertura e la chiusura perimetrale che essa realizza presenti elementi di fissità, stabilità e permanenza; pertanto, in ragione della inesistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato, non può parlarsi di organismo edilizio connotantesi per la creazione di nuovo volume o superficie. Ciò resta escluso, inoltre, in considerazione della tipologia dell'elemento di copertura e di chiusura, il quale è una tenda in materiale plastico, privo pertanto di quelle caratteristiche di consistenza e di rilevanza che possano connotarlo in termini di componenti edilizie di copertura o di tamponatura di una costruzione».

# Modalità di aggiornamento degli archivi catastali in caso di frazionamento di enti urbani

di Antonio Piccolo

## IN BREVE

*Con circ. n. 11/E dell'8 maggio 2023 l'Agenzia delle entrate ha finalmente reso noto le modalità operative di aggiornamento degli archivi catastali in ordine alla problematica del frazionamento degli "enti urbani". Si tratta di particelle già edificate, censite quindi al catasto dei fabbricati e sottratte dal catasto dei terreni*

L'Agenzia delle entrate, Direzione centrale servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare, con circ. n. 11/E dell'8 maggio 2023, ha vergato le direttive relative all'aggiornamento degli archivi catastali in presenza di frazionamento di "enti urbani" (EU). Si tratta di particelle già edificate, poste a "partita speciale 1", quindi sottratte all'aggiornamento del catasto terreni (CT), per le quali la conservazione catastale prosegue con riferimento agli immobili ivi costruiti e censiti al catasto dei fabbricati (CF). Le indicazioni fornite dal massimo organo catastale hanno la finalità di armonizzare le modalità operative di aggiornamento Pregeo e Docfa sia degli uffici sia dei tecnici professionisti (geometri, ingegneri, architetti, periti edili, periti agrari, dottori agronomi e forestali), per una migliore conservazione degli atti catastali senza disallineamenti nella descrizione dei beni tra il catasto terreni e il catasto fabbricati, esigenza che assume ancora più rilievo nell'attuale sistema caratterizzato da una profonda integrazione dei due catasti nel Sistema integrato del territorio (SIT). In particolare, a seguito delle richieste di chiarimento in merito alle corrette modalità di redazione degli atti di aggiornamento Pregeo e Docfa, l'Agenzia ha fornito alcune indicazioni sul

frazionamento di particelle censite al catasto terreni sia con destinazione "Ente Urbano - cod. 282", sia con destinazione "Fabbricato promiscuo - cod. 278".

## Frazionamento degli Enti Urbani

Come si ricorderà, i frazionamenti interni al "lotto urbano", intendendosi per tale una porzione continua di terreno (circ. min. n. 2 del 20 gennaio 1984), sono generalmente effettuati direttamente al catasto dei fabbricati, mediante presentazione di un atto di aggiornamento Docfa, così come i frazionamenti di fabbricati. La causale della dichiarazione di variazione è "divisione" o "frazionamento per trasferimento di diritti", in relazione alle caratteristiche proprie delle porzioni immobiliari derivate (Ag. territorio, circ. n. 4/T del 29 ottobre 2009, par. 3.3). Il preliminare frazionamento al catasto terreni, con atto di aggiornamento Pregeo, può essere richiesto quando il "lotto urbano" deve essere ridefinito perché:

- a. una porzione del lotto originario cambia destinazione/qualità, perdendo la destinazione "Ente Urbano - cod. 282" o "Fabbricato promiscuo - cod. 278";
- b. una porzione del lotto originario, pur dovendo

assumere la medesima destinazione "*Ente Urbano - cod. 282*" o "*Fabbricato promiscuo - cod. 278*", deve costituire o entrare a far parte di un nuovo lotto;

- c. una porzione di un fabbricato ivi ubicato presenta caratteristiche costruttive proprie, potendosi considerare quindi fabbricato autonomo.

Tali casi di frazionamento hanno in comune i seguenti punti centrali:

- per gli immobili urbani dichiarati al catasto dei fabbricati, interessati dalle linee di frazionamento, il tecnico incaricato avrà cura di effettuare le conseguenti variazioni di identificativo e, ove necessario, dello stato dei beni;
- i confini fisici delle particelle individuate dalle linee di frazionamento al catasto terreni devono corrispondere a quelli delimitanti gli immobili urbani interessati dalle predette variazioni.

Secondo il documento di prassi in commento, le operazioni di frazionamento al catasto terreni non genereranno disallineamenti tra le informazioni presenti nelle banche dati catastali, se saranno mantenute le corrette correlazioni fra gli identificativi di catasto terreni e di catasto dei fabbricati. Ciò sarà garantito se all'atto del frazionamento al catasto terreni dell'Ente Urbano, con costituzione di nuove particelle, verranno individuati nuovi legami fra le particelle di catasto terreni e di catasto dei fabbricati, in sostituzione di quelli presenti in virtù di correlazioni già esistenti. Pertanto, le operazioni di aggiornamento dovranno consistere nella predisposizione:

- al catasto terreni, degli atti di aggiornamento censuario e cartografico, con la definizione delle nuove geometrie e dei nuovi identificativi catastali, con conseguente variazione dei legami di correlazione fra le particelle di catasto terreni e di catasto dei fabbricati;
- al catasto dei fabbricati, degli atti di aggiorna-

mento necessari a identificare le unità immobiliari urbane interessate dalla variazione di identificativo e, ove occorra, di forma, con contestuale aggiornamento definitivo delle correlazioni fra le particelle di catasto terreni e di catasto dei fabbricati, in coerenza alle modifiche intervenute negli identificativi catastali.

Naturalmente, la presentazione dell'atto di aggiornamento al catasto dei fabbricati (Docfa) dovrà avvenire tempestivamente e comunque, in ossequio alle disposizioni di cui agli artt. 17 e 20 del R.D.L. 652/1939 (convertito dalla legge 1249/1939) e all'art. 34-*quinquies* del D.L. 4/2006 (convertito dalla legge 80/2006), entro trenta giorni dalla presentazione dell'atto di aggiornamento geometrico al catasto terreni (Pregeo). L'autorevole interprete ha opportunamente rimarcato che l'aggiornamento della cartografia e dell'archivio censuario del catasto terreni (mediante Pregeo) e, nei casi di specie, degli archivi del catasto dei fabbricati (mediante Docfa) deve intendersi come un processo costituito da due fasi tecnico/procedurali interconnesse, da portare a termine contemporaneamente, fino a quando non sarà realizzata la completa integrazione tra le due procedure di aggiornamento. Nello specifico qualora la particella derivata dall'atto di aggiornamento geometrico debba cambiare destinazione rispetto a "*Ente Urbano - cod. 282*" o comunque essere separata dal lotto originario, alla stessa viene attribuita d'ufficio e in via transitoria la destinazione "*Relitto di Ente Urbano - cod. 450*". Nell'attesa dell'implementazione di una funzionalità automatica all'interno della procedura Pregeo, l'assegnazione della nuova destinazione "*Relitto di Ente Urbano - cod. 450*" è effettuata d'ufficio dall'operatore incaricato della verifica successiva all'approvazione automatica o, in alternativa, dall'incaricato dell'approvazione manuale. Segnatamente, nelle more dell'implementazione di specifiche dichiarazioni in "Relazio-

ne Tecnica Strutturata" (cfr. Ag. territorio, circ. n. 3/T del 16 ottobre 2009, par. 2.6), i tecnici incaricati provvederanno a dichiarare nella "Relazione Tecnica Libera" l'appartenenza ad una delle casistiche declinate nell'Allegato Tecnico (Casi A-G), unitamente alla motivazione per cui si procede con il frazionamento di un Ente Urbano, indicando altresì gli identificativi di catasto dei fabbricati di tutti gli immobili ivi censiti interessati dal frazionamento (Sezione, Foglio, Particella). Inoltre, prosegue il documento di prassi in commento, gli stessi tecnici incaricati provvederanno a dichiarare, nell'atto di aggiornamento Pregeo, da quale/i unità immobiliare/i, tra quelle presenti nella particella originaria, debba essere mutuata la ditta catastale da attribuire alla particella derivata nei casi in cui a quest'ultima debba essere attribuita la predetta destinazione "*Relitto di Ente Urbano - cod. 450*" al catasto terreni. L'ufficio provvede quindi all'aggiornamento delle informazioni censuarie del catasto terreni della citata particella. In assenza di specifiche dichiarazioni in "Relazione Tecnica", al fine di evitare la creazione di nuovi disallineamenti fra le banche dati catastali, gli atti di aggiornamento cartografico pervenuti sono da considerarsi non conformi alle procedure vigenti e, pertanto, non saranno approvati. Ne discende che, nell'ipotesi di intervenuta approvazione automatica, l'ufficio provvederà al ripristino della situazione precedente. La parte, successivamente all'aggiornamento del catasto terreni, ha l'onere di presentare gli opportuni atti di aggiornamento al catasto dei fabbricati, in coerenza con quanto dichiarato al catasto terreni. Al fine di attribuire alla particella derivata, alla quale è stata assegnata la nuova destinazione "*Relitto di Ente Urbano - cod. 450*", la qualità/destinazione definitiva, è onere della parte procedere alla presentazione di una dichiarazione di variazione di qualità colturale

(Modello 26 o procedura Docte), che potrà essere evasa dall'ufficio solo previa verifica positiva della coerenza con le risultanze al catasto dei fabbricati. Ad esempio, in caso di frazionamento per esproprio, finalizzato ad accorpere la particella derivata alle strade, l'Autorità espropriante presenterà, in luogo della dichiarazione di variazione di qualità colturale, una specifica istanza con la quale richiede l'accorpamento della suddetta particella alla partita speciale 5 "*Strade pubbliche*". Nei casi in cui alla predetta variazione consegua un aumento del reddito dominante e la particella derivata in "*Relitto di ente urbano - cod. 450*" resti invariata oltre il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di aggiornamento del catasto terreni (art. 30, comma 2, del D.P.R. 917/1986), l'ufficio attiva la procedura prevista dal comma 277 dell'art. 1 della legge 244/2007 (richiesta di adempimento alla parte obbligata e, in caso di non ottemperanza, aggiornamento catastale d'ufficio con oneri a carico della parte obbligata). Analogamente, nei casi in cui l'atto di aggiornamento geometrico (Pregeo) finalizzato al cambio di destinazione della particella derivata rispetto a "*Ente Urbano - cod. 282*" o alla separazione della stessa dal lotto originario, comporti una mutazione dello stato di beni immobili già censiti al catasto dei fabbricati (ad esempio, variazione della consistenza), decorsi trenta giorni dalla presentazione del predetto atto di aggiornamento (Pregeo) senza che vi sia stata presentazione degli atti di aggiornamento al catasto dei fabbricati (Docfa), l'ufficio appone sulle unità immobiliari urbane interessate dal frazionamento l'annotazione "*Planimetria non rispondente allo stato di fatto per frazionamento n. xxxx del gg/mm/aaaa*" (numero di protocollo e data di registrazione del Tipo di Frazionamento al CT) e attiva la citata procedura stabilita dall'art. 1, comma 277, della legge 244/2007.

### Espropriazioni per pubblica utilità

Come si ricorderà, la peculiarità dei frazionamenti finalizzati a procedimenti di espropriazione per causa di pubblica utilità, con particolare riferimento alla sottoscrizione degli atti di aggiornamento (art. 1, comma 8, del D.M. 701/1994), è stata già oggetto di chiarimenti nelle circ. n. 194/T del 3 luglio 1995 e n. 94/T del 27 febbraio 1996. Segnatamente, con tali documenti di prassi l'Agenzia del territorio ha precisato che per i frazionamenti, inquadrabili tra i "procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio", non è richiesta la sottoscrizione dell'atto di aggiornamento da parte dei soggetti titolari di diritti reali. Infatti, per tali frazionamenti è stata prevista la sottoscrizione dell'atto di aggiornamento da parte dell'Autorità espropriante, con l'allegazione della nota di incarico, qualora l'atto sia stato eseguito da un tecnico professionista. Al riguardo l'Agenzia ha fornito le seguenti indicazioni in relazione alla natura del bene censito al catasto dei fabbricati di cui alla particella derivata della nuova destinazione "Relitto di Ente Urbano - cod. 450":

- a. "bene comune non censibile (BCNC)" identificato e rappresentato in catasto. La dichiarazione Docfa di variazione va redatta con la causale "RIDEFINIZIONE DI BCNC" (da inserire nel campo libero "5-ALTRE" del Quadro B) e prevede la variazione di identificativo del bene comune non censibile interessato [soppressione del BCNC originario (operazione S) e costituzione del nuovo BCNC derivato (operazione C)], con aggiornamento dell'elaborato planimetrico in cui esso è rappresentato;
- b. "unità immobiliare" per la quale è prevista l'attribuzione di rendita catastale [compresi i "beni comuni censibili - (BCC)]. La dichiarazione Docfa di variazione va redatta con la causale di presentazione "RIDEFINIZIONE DI CORTE" (da inserire nel campo libero "5-ALTRE" del Quadro B)

e prevede la variazione di identificativo dell'unità immobiliare interessata [soppressione dell'unità immobiliare originaria (operazione S) e costituzione della nuova unità immobiliare derivata (operazione C)];

- c. "altri beni" censiti ai soli fini inventariali (immobili classificabili nelle categorie catastali fittizie o virtuali del gruppo F). La dichiarazione Docfa di variazione va redatta con la causale "RIDEFINIZIONE DI CORTE" (da inserire nel campo libero "5-ALTRE" del Quadro B) e prevede la variazione di identificativo del bene interessato [soppressione dell'unità immobiliare originaria (operazione S) e costituzione della nuova unità immobiliare derivata (operazione C)], con aggiornamento dell'elaborato planimetrico in cui esso è rappresentato.

Tuttavia, ribadisce l'Agenzia, a seguito del frazionamento di un "Ente Urbano" effettuato con presentazione di un preliminare atto di aggiornamento geometrico (Pregeo) sottoscritto dall'Autorità espropriante, è fatta salva la possibilità di aggiornamento del catasto dei fabbricati - secondo le ordinarie modalità - da parte dei soggetti titolari di diritti reali sui beni interessati dal frazionamento.

### Assenza di corrispondenza di particelle

L'organo di vertice catastale, nel documento di prassi in esame, ha preso in considerazione anche gli "Enti Urbani" senza corrispondenza di immobili dichiarati al catasto dei fabbricati. In particolare, l'assenza di corrispondenza tra le particelle censite con destinazione "Ente Urbano - cod. 282" e "Fabbricato promiscuo - cod. 278" e le unità immobiliari urbane (UIU) può essere dovuta all'incompleta dichiarazione di un immobile urbano (comprendente anche il caso di fabbricati mai dichiarati; cfr. nota prot. 23646 del 12 giugno 2013, par. 3.2) o all'assenza di correlazione

tra il catasto dei fabbricati e il catasto terreni. In questi casi, considerata l'impossibilità di verificare gli aventi titolo alla sottoscrizione dell'atto di aggiornamento, gli atti Pregeo saranno restituiti al tecnico professionista con l'indicazione di risolvere preliminarmente le incoerenze o presentare le idonee dichiarazioni al catasto dei fabbricati. Nell'ipotesi di intervenuta approvazione automatica, l'ufficio provvederà al ripristino della situazione precedente.

### **Allegato tecnico**

La circ. n. 11/E/2023 in commento si chiude con l'indicazione di alcune casistiche ed esemplificazioni che possono agevolare l'applicazione dei principi generali espressi nella circolare stessa. Segnatamente, il documento di prassi ha prospettato ed illustrato i seguenti casi:

- frazionamento di corti urbane che mantengono un collegamento con il lotto originario (Caso A);
- frazionamento di un'area scoperta da censire come strade pubbliche (Caso B);
- frazionamento di un'area scoperta da censire con destinazione o qualità diversa da Ente Urbano (Caso C);

- frazionamento di un Ente Urbano per costituire un nuovo lotto urbano (Caso D);
- frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo (Caso E);
- frazionamento di un fabbricato dalla propria corte (Caso F);
- frazionamento di un fabbricato cielo/terra (Caso G).

Il Caso A costituisce il caso generale in cui il frazionamento è effettuato al catasto dei fabbricati senza introduzione di nuove dividenti in cartografia, mentre nei casi successivi (Casi da B a G) sono descritte le eccezioni alla regola generale. In ognuno di questi ultimi casi dovrà essere presentato un atto di aggiornamento geometrico al catasto terreni, nella cui relazione tecnica il professionista avrà cura di indicare che il frazionamento dell'ente urbano ricade in uno specifico caso previsto dalla circ. n. 11/E/2023 e richiedere all'ufficio la variazione di destinazione della particella derivata in "*Relitto di ente urbano - cod. 450*", che ha valenza transitoria, evidenziando contestualmente da quale/i unità immobiliare/i debba essere mutuata la ditta catastale da attribuire alla particella derivata. È necessario quindi che le ditte siano allineate.

## Riforma del Catasto, dopo gli ultimi richiami della UE si accendono nuovamente i riflettori

di Fabrizio Acerbis e Gianluigi Bizioli\*



Se è vero che tutto si ripete nel tempo e nelle circostanze, il dibattito avviato (e poi spento) intorno alla riforma del Catasto non è un'eccezione. Con il richiamo contenuto nelle Raccomandazioni che Bruxelles ha rivolto all'Italia, pubblicate qualche giorno fa, si accendono nuovamente i riflettori sul Catasto, oggetto di revisione da ultimo alla fine degli anni '80.

Da allora, i corsi e ricorsi storici registrano numerosi tentativi di porre mano all'inventario dei beni immobili presenti sul territorio dello Stato - solo nell'ultimo decennio ci hanno provato i governi *Monti, Renzi, Letta e Draghi* - tutti caratterizzati,

oltre che dal fallimento dopo un avvio più o meno cauto, dalla preoccupazione di ottenere effetti politicamente inaccettabili.

Da qui la garanzia dell'invarianza di gettito o dell'utilizzo dei dati, una volta aggiornati, per mere finalità statistiche (leggi: *del non utilizzo per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali*).

La delega approvata dal Consiglio dei Ministri lo scorso marzo non prevede la riforma del Catasto, né un intervento complessivo sui redditi immobiliari.

Nonostante tale assenza fosse attesa, in una fase

di riforma organica del sistema fiscale un intervento sul sistema di tassazione degli immobili potrebbe essere altrettanto utile e importante dell'intervento sui redditi derivanti dalle attività e dal capitale.

L'attitudine degli Italiani a considerare tutt'ora la casa come principale bene rifugio unito agli interventi che dovranno interessare il patrimonio immobiliare del Paese anche a fini di contrasto del cambiamento climatico sono fattori che suggeriscono una costante attenzione verso la fiscalità connessa, auspicabilmente maggiore rispetto al passato, caratterizzato pressoché in via esclusiva da fiscalità di favore, costituita dagli incentivi, con luci ed ombre, soprattutto in fase applicativa.

*Le questioni intorno al Catasto sono note.* In presenza di beni immobili non censiti sarebbe ragionevole attendersi che, se individuati, siano immediatamente (e non a distanza di anni) inclusi nell'attuale sistema di tassazione, con l'effetto che qualcuno pagherebbe di più (rispetto al nulla che paga attualmente).

Se sul territorio nazionale gli immobili fantasma fossero in numero significativo - e tutte le stime convergono in tal senso - sarebbe ragionevole attendersi una - ormai tecnicamente semplice - campagna per la loro emersione. L'adeguamento del catasto all'evoluzione nella configurazione urbanistica con apprezzamenti o deprezzamenti di valore sul territorio (a livello di comune e di zone all'interno dei comuni), unita all'evoluzione del concetto di "*pregio*" sarebbe altrettanto ragionevole, come sarebbe ragionevole attendersi che - se correttamente impostato il nuovo sistema di adeguamento dei valori - qualcuno finirebbe per pagare di meno e qualcuno di più.

Ancora, il baricentro d'azione dovrebbe essere chiaro: la maggiore equità e semplicità. In termini di politica fiscale, i principi di tassazione ottimale rappresentati da equità e semplicità si

dovrebbero fondere con la visione "*alta*" del Legislatore rispetto alla categoria "*bene immobile*": *quanto va favorita o attenuata la sua centralità nel patrimonio delle famiglie? quanto va favorita la sua "liquidabilità"? quanto va incentivata la sua "qualità" intrinseca (vedi ecobonus et similia)? Così posto, l'obiettivo del "nessuno paga di più o di meno" in caso di riforme che tocchino gli immobili è un dogma intoccabile?*

Produrre effetti è l'essenza di una riforma tributaria. Tenendo a mente i principi di tassazione ottimale e gli obiettivi strategici di politica fiscale, il punto di arrivo di un processo di riforma non è evitare effetti sui cittadini, ma collegare a tali effetti un giudizio il più possibile oggettivo di maggiore equità e semplicità rispetto al presente. Se questo potesse avvenire ottenendo una riduzione complessiva e strutturale di pressione, come vero motore allo sviluppo del settore nello scenario post-ecobonus, l'obiettivo di buona e sana amministrazione e quello di politica fiscale si fonderebbero con benefici per tutti.

Rendere oggetto di un unico dibattito temi di buona e sana amministrazione (l'aggiornamento periodico del catasto, sfruttando anche l'evoluzione degli strumenti a disposizione) e temi di politica fiscale (la riforma organica dei redditi immobiliari), non può produrre l'effetto di fermare il primo per le difficoltà nell'intervenire sulla seconda. Per rispettare i principi di equità e semplicità, sarebbe certamente opportuno lavorare su entrambi i fronti accettando il rischio che fotografando il patrimonio immobiliare degli italiani in modo meno sfuocato e incompleto emergano palesi iniquità e che, quindi, divenga indifferibile porre mano al sistema di tassazione nel suo complesso. Ancora, esistono ampi margini, anche includendo gli interventi riformatori attesi in via generale per effetto della delega, per lavorare sulla semplificazione, sia

per quanto attiene ai trasferimenti immobiliari che alla tassazione corrente,

Non si tema, quindi, la riforma del Catasto. Si pensi se non è il caso di avviarla cercando di mutuare dalle esperienze migliori, con l'obiettivo di fare il più in fretta possibile tenendo conto non tanto dei riflessi sul consenso o sull'agenda in materia di Fisco (su questo si potrà intervenire attraverso la dialettica politica e quello che ne dovrebbe derivare, cioè la riforma organica della tassazione immobiliare) ma della complessità intrinseca della materia, che purtroppo - questo sì è un problema - è elevata e connessa a tempi di attuazione non brevi. Si abbia a temere, certamente, una cattiva riforma, ma si operi al meglio per evitarla, ra-

gionando su soluzioni diverse dal mantenimento dello status quo.

Il tempo necessario per aggiornare il catasto potrebbe (e dovrebbe) essere utilizzato per un utile dibattito sulle riforme più opportune in materia immobiliare, in termini di maggiore equità e semplicità. Non (solo) perché lo chiede l'Europa, ma perché è nell'interesse della maggior parte dei cittadini che quel patrimonio immobiliare possiedono e sul quale hanno investito molto del valore creato attraverso il loro lavoro.

*\*A cura di Fabrizio Acerbis, Tax Partner e Gianluigi Bizioli, Of Counsel - PwC TLS*



## Come stimare gli immobili con il metodo multi-parametrico

di Sergio Clarelli



<b>Criterio di valutazione applicato</b>	<i>Criterio del valore di mercato.</i>
<b>Metodologia applicativa</b>	<i>Individuazione e analisi dello specifico mercato immobiliare e delle caratteristiche quali-quantitative, comparazione con immobili analoghi, scelta di adeguati coefficienti di differenziazione, valutazione del coefficiente globale di differenziazione e formulazione del più probabile valore di mercato unitario.</i>

### Presupposti teorici

Si ricorre alla stima multi-parametrica quando non è possibile acquisire agevolmente dati storici relativi a beni omogenei all'immobile oggetto di valutazione.

In tal caso, per la mancanza di omogeneità, non è

possibile considerare un unico parametro di confronto per la stima. Occorre quindi individuare le principali *caratteristiche* qualitative e quantitative del bene immobile, le quali possono influenzarne il valore, per cui se ne quantifica l'influenza sul valore stesso.

Con la stima multi-parametrica del valore di mercato  $V$  dell'immobile, il confronto con i beni comparabili è effettuato sulla base di più parametri per cui tale valore si considera funzione di più caratteristiche di riferimento  $k_1, k_2, k_3, \dots, k_n$  del bene stesso, vale a dire:

$$V = f(k_1, k_2, k_3, \dots, k_n)$$

Ciò premesso, il prezzo di mercato è strettamente legato all'*utilità* che il mercato attribuisce a questo complesso di caratteristiche.

Si parla in questo caso di *prezzo edonico* della singola caratteristica, il quale rappresenta un *prezzo marginale* essendo pari alla variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. A differenza dei prezzi di mercato degli immobili che sono prezzi *espliciti*, i prezzi edonici sono prezzi *impliciti* perché essendo riferiti alle singole caratteristiche sono inclusi nei primi.

In particolare, il prezzo edonico può assumere *valori positivi* quando ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un incremento del prezzo totale oppure *valori negativi* nel caso in cui alla variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo totale. Questo prezzo marginale sarà perciò pari a zero quando la variazione della caratteristica non comporta variazioni del prezzo. Ai fini della determinazione dei prezzi edonici, è correntemente utilizzato il modello della *regressione* che consente di determinare il valore di una *variabile dipendente* (nella fattispecie il valore dell'immobile) al variare delle singole *variabili indipendenti* (caratteristiche dell'immobile).

Nel caso di variabile dipendente  $y$  funzione di una sola variabile indipendente  $x$  si parla di *regressione lineare*. Nella fattispecie, le due variabili sono legate da una relazione del tipo:

$$y = a + bx$$

dove:

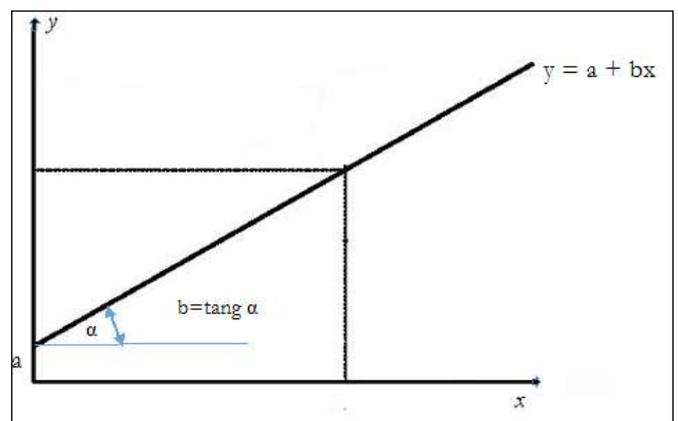
$y$  = variabile dipendente

$x$  = variabile esplicativa

$a$  = intercetta sull'asse  $y$

$b$  = coefficiente angolare della retta di regressione.

Tale relazione è raffigurata come di seguito.



Quando sussistono invece più variabili si considera il modello della *regressione multipla* per cui il valore dell'immobile si calcola nel modo seguente:

$$V = a + a_1k_1 + a_2k_2 + \dots + a_nk_n$$

dove:

$V$  = valore dell'immobile

$a$  = costante

$k_1, k_2, \dots, k_n$  = caratteristiche dell'immobile

$a_1, a_2, \dots, a_n$  = prezzi edonici delle caratteristiche.

Nell'approccio estimativo multi-parametrico, occorre affrontare le seguenti fasi operative:

- Individuazione e analisi dello specifico mercato immobiliare (o *segmento di mercato*) in cui è inserito l'immobile oggetto di stima;
- Individuazione delle *caratteristiche* quali-quantitative che influenzano il valore del bene oggetto di stima e dei beni simili;
- Comparazione tra l'immobile oggetto di stima e immobili analoghi;

- Scelta di adeguati *coefficienti di differenziazione* per assimilare le caratteristiche dell'immobile comparabile a quello oggetto di stima;
- Valutazione del coefficiente globale di differenziazione ottenuto dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica;
- Formulazione del più probabile valore di mercato unitario.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, è possibile determinare il più probabile valore  $V$  del bene oggetto di stima, con caratteristiche  $k_1, k_2, \dots, k_n$ , nel modo seguente:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{\sum_{i=1}^n (k_{1i} \cdot k_{2i} \cdot \dots \cdot k_{ni})} (k_1 \cdot k_2 \cdot \dots \cdot k_n)$$

dove:

$$v = \frac{V}{(k_1 \cdot k_2 \cdot \dots \cdot k_n)} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{\sum_{i=1}^n (k_{1i} \cdot k_{2i} \cdot \dots \cdot k_{ni})}$$

rappresenta il *valore medio unitario*.

La relazione tra il valore e le caratteristiche o parametri può essere di tipo *uniequazionale* nel senso che esse influiscono sul valore secondo un'unica funzione, vale a dire:

$$V = f(k_{1i}, k_{2i}, k_{ni})$$

Oppure tale relazione può essere del tipo *pluriequazionale* nel senso che i parametri influenzano il valore in modo diverso, secondo diverse funzioni, indipendenti l'una dall'altra, vale a dire:

$$V = f(k_{1i}) + f(k_{2i}) + \dots + f(k_{ni})$$

### Casistica applicativa

Rientrano nell'approccio multi-parametrico la *stima per punti di merito*, la *stima per valori tipici*, il

*Market Comparison Approach* (MCA), il *sistema generale di stima* e il *sistema di ripartizione*.

Infatti, la *stima per punti di merito* è applicata nel caso in cui siano molteplici le caratteristiche di diversificazione tra gli immobili. In tal caso è possibile eseguire la valutazione anche in assenza di campione di immobili di riferimento omogenei a quello di stima. Questa stima rappresenta un procedimento comparativo che analizza le caratteristiche di un'unità immobiliare, assegnando a ciascuna di esse un punteggio (coefficiente di merito) per poi pervenire al prezzo più probabile. Essa consiste nella stima del valore di un immobile assunto come riferimento e nella successiva valutazione di punti di merito dell'immobile oggetto di stima mediante comparazione con l'immobile di riferimento. Pertanto, in funzione delle caratteristiche suddette, si determinano dei coefficienti correttivi, che potremo definire coefficienti di ponderazione globali, da applicare al prezzo di mercato unitario.

La *stima per valori tipici* è validamente applicabile a beni complessi, per i quali il mercato non fornisce dati indicativi. In tal caso, il bene complesso deve poter essere scomposto in parti, per ciascuna delle quali il mercato fornisce dati storici di riferimento. Inoltre, non devono sussistere rapporti di complementarietà tra le parti componenti. In tali ipotesi, il valore di mercato dell'immobile complesso è dato dalla somma dei valori delle singole parti componenti.

Il *Market Comparison Approach* è un procedimento comparativo internazionale, di tipo multi-parametrico, utilizzato per la valutazione del valore o del canone di mercato di un immobile, mediante rilevazione di caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile, qualitative e quantitative, ed è applicabile nei casi di scarsa presenza di immobili di confronto. La metodologia prevede l'applicazione di *aggiustamenti* a seguito del confronto tra

l'immobile oggetto di stima e immobili simili. Gli aggiustamenti sono costituiti dai *prezzi o redditi marginali* delle caratteristiche immobiliari (variazione prezzo o reddito totale al variare della caratteristica).

Il *sistema generale di stima*<sup>1</sup> si fonda sul principio che la differenza di prezzo tra due immobili dipende dalla differenza nelle loro caratteristiche. Esso è utile per la stima del valore o del canone di mercato di un immobile, in caso anche di caratteristiche qualitative. Il sistema generale di stima e

il MCA possono essere integrati in unico metodo di valutazione (caratteristiche quali-quantitative). Il *sistema di ripartizione* basa la sua validità sul principio che il prezzo di un immobile dipende dalle caratteristiche possedute. Il prezzo di mercato di un immobile è ripartito nei *prezzi unitari medi* delle singole caratteristiche immobiliari. Esso presenta analogie con la stima per valori tipici.

Pertanto, occorre impostare e risolvere un sistema di equazioni lineari, quanti sono gli immobili comparabili presi a riferimento, relative alla ripartizione del prezzo totale nei prezzi unitari medi delle singole caratteristiche immobiliari.

<sup>1</sup> Si vedano esempi applicativi in S. Clarelli, *Estimo immobiliare, industriale e aziendale*, Hoepli, 2017



# Impianti fotovoltaici in strutture turistiche e termali, fino a giugno 2024 è sufficiente presentare la DILA

di Deborah Maria Foti - Anapi



## IN BREVE

*Se ubicate nei centri storici o in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, necessaria anche una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del progettista abilitato. La conversione in legge del Decreto Bollette ha dato il via libera a un'importante semplificazione in merito agli interventi di installazione dei pannelli fotovoltaici sui tetti delle strutture turistiche e termali*

## Cosa stabilisce il Decreto Bollette

Con il voto di fiducia al Senato, il 24 maggio è stato convertito il decreto legge 34/2023, meglio conosciuto come Decreto Bollette, recante «Misure urgenti a sostegno delle famiglie e delle imprese per l'acquisto di energia elettrica e gas naturale, nonché in materia di salute e adempimenti fisco-

li». Tra le varie modifiche e novità, la legge introduce l'articolo 7-bis col quale viene semplificata l'installazione dei pannelli fotovoltaici sui tetti delle strutture turistiche e termali. Difatti, secondo quanto previsto dalla legge di conversione, fino al 30 giugno 2024 in queste strutture sarà possibile collocare gli impianti fotovoltaici su coperture

piane o falde, di potenza fino a 1MW e destinati all'autoconsumo, presentando semplicemente la DILA (Dichiarazione di inizio lavori asseverata). Per quanto riguarda le strutture turistiche e termali ubicate nei centri storici o in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, è possibile utilizzare la procedura semplificata per il fotovoltaico sul tetto a patto che ricorrano una serie di condizioni:

- Gli impianti non siano visibili dagli spazi esterni e dai punti panoramici;
- I manti delle coperture non siano realizzati con prodotti e materiali della tradizione locale.

### **La documentazione necessaria**

La DILA andrà presentata al Comune in via telematica o in formato cartaceo, insieme a una relazione sottoscritta da un progettista abilitato che attesti il rispetto delle norme igienico-sanitarie, antisismiche e di sicurezza. Per quanto concerne gli impianti da realizzarsi nei centri storici o nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, è necessario presentare anche una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del progettista abilitato che attesti che gli impianti fotovoltaici non siano visibili da spazi pubblici esterni limitrofi e dai punti panoramici.

### **I precedenti legislativi**

La citata normativa e la relativa semplificazione

in materia di installazione del fotovoltaico nelle strutture turistiche e termali, si pone in continuità con quanto disposto lo scorso anno dal Decreto Aiuti, convertito con legge 91/2022, il quale ha consentito l'utilizzo della DILA per gli impianti destinati all'autoconsumo e siti al di fuori dei centri storici e delle aree tutelate. In seguito, il Decreto Aiuti bis (legge 142/2022) ha definito la possibilità di realizzare impianti fotovoltaici a terra nelle strutture turistiche e termali site nei centri storici e nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico a condizione che vi sia un'attestazione del progettista che dichiari che gli impianti non sono visibili dagli spazi pubblici esterni limitrofi.

La semplificazione introdotta dal Decreto Bollette in merito all'installazione dei pannelli sui tetti delle strutture arriva anche dopo il Decreto Energia (legge 34/2022) attraverso il quale sono stati classificati come interventi di manutenzione ordinaria (non subordinati all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso) l'installazione di impianti fotovoltaici e termici su edifici, strutture e manufatti fuori terra, compresa la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica e l'installazione di pannelli integrati nelle coperture in regime di edilizia libera, purché questi non siano visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti panoramici nei centri storici e nelle aree tutelate.

## Fotovoltaico con rimozione amianto, ok premialità sul fabbricato indipendente di un compendio immobiliare

di Massimo Frontera



### IN BREVE

*L'edificio distinto e separato, come risultante dalla planimetria catastale, configura il requisito di «porzione omogenea» indicato dalla legge, afferma il Tar Lazio*

Il Tar Lazio ha dato ragione al promotore di un intervento di installazione di un impianto fotovoltaico con contestuale rimozione della copertura in amianto che si era vista negare - a seguito di una verifica documentale - da parte del Gse la premialità aggiuntiva legata alla rimozione della preesistente copertura in eternit. Si tratta, più esattamente, della premialità riconosciuta

dall'articolo 14 comma 1 lettera c) del Dm Sviluppo Economico-Ambiente del 5 maggio 2011.

Il Gse ha contestato al promotore dell'intervento di avere rinnovato la copertura (rimozione amianto con installazione dei pannelli) solo su parte di quello che è stato considerato un unico immobile - anche sulla base di una supposta «copertu-

ra continua» rilevata dalle fotografie aeree. Sulla base di questa premessa il Gestore elettrico ha osservato che la rimozione dell'eternit era stata parziale e che, pertanto non ci fossero i requisiti per riconoscere la premialità prevista dalla norma. Più esattamente, il Gse ha escluso che l'intervento abbia comportato «la rimozione o lo smaltimento della totale superficie di eternit e/o amianto esistente, relativamente alla falda di tetto o porzione omogenea della copertura» sulla quale era stato installato l'impianto.

Tale valutazione del Gse - come si legge nella pronuncia n.8721/2023 del Tar Lazio pubblicata lo scorso 22 maggio - viene censurata dai giudici della Sezione Terza-Ter. In particolare, si contesta al Gse di aver considerato come un unico immobile quello che invece era un complesso immobiliare, composto da corpi di fabbrica separati e indipendenti. Tale condizione, peraltro,

fanno osservare i giudici, era attestata chiaramente dalla planimetria catastale prodotta. «Risulta con evidenza - si legge nella pronuncia - che l'edificio sul quale è stato realizzato l'impianto, che peraltro occupa integralmente la copertura dello stesso, come pure emerge dalle fotografie in atti, è distinto e separato rispetto agli altri edifici, pur limitrofi, sui quali permane invece la copertura preesistente, configurando in tal modo la «porzione omogenea» prevista dalla legge.

Peraltro, nel caso specifico, la separazione degli edifici risultava dalla presenza di una pensilina a protezione di un sottostante percorso pedonale che appunto separava gli edifici. Pensilina «non idonea - scrive il Tar - a superare le riferite risultanze catastali dalle quali emerge, invece, la chiara autonomia dei diversi immobili facenti parte del compendio».



## Stop alle caldaie a gas nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni

di Giuseppe Donato Nuzzo



### IN BREVE

*Pubbligate le check list per far rispettare il principio del DNSH negli interventi finanziati dal PNRR. E dal 2029 potrebbe scattare il divieto generalizzato di vendita delle caldaie a gas*

Nel variegato e ambizioso piano volto a ridurre i tempi della “transizione energetica ed ecologica” nei paesi europei, ci si concentra sempre di più sugli impianti di riscaldamento domestico.

Tra gli interventi previsti dall’Unione Europea e finanziati dal programma **Next Generation EU** e

dal **PNRR** (*Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza*), si rafforza la tendenza ad escludere le caldaie a gas negli edifici di nuova costruzione o da ristrutturare.

In tale prospettiva, sono state **pubbligate due check list**, da compilare nel caso di misure ri-

guardanti la costruzione di nuovi edifici o ristrutturazioni e riqualificazioni di edifici residenziali e non residenziali, che prevedono l'esclusione delle caldaie a gas. Le check list, rivolte essenzialmente ai soggetti attuatori, sono in linea con il **principio del DNSH** (*Do No Significant Harm*), in base al quale gli interventi previsti dal PNRR nazionale non devono arrecare nessun danno significativo all'ambiente. Principio è fondamentale per accedere ai finanziamenti del RRF. Le check list sono associate alle schede tecniche della Guida Operativa per il rispetto del principio DNHS, ovvero: "1. Costruzione di nuovi edifici" e "2.

*Ristrutturazioni e riqualificazioni di edifici residenziali e non residenziali".*

### La Guida Operativa DNSH

La Guida Operativa ha lo scopo di assistere le amministrazioni nell'iter di indirizzo, raccolta informazioni e verifica, fornendo un orientamento sui requisiti tassonomici, sulla normativa corrispondente e sugli elementi utili per documentare il rispetto dei requisiti DNSH.

Nelle apposite check list allegate alla Guida Operativa è riportata una sintesi dei controlli richiesti per dimostrare la conformità ai principi DNSH.

#### La Guida Operativa DNHS in sintesi

La Guida operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente (cd. DNSH) ha lo scopo di assistere le amministrazioni nel processo di indirizzo, raccolta di informazioni e verifica, fornendo un orientamento sui requisiti tassonomici, sulla normativa corrispondente e sugli elementi utili per documentare il rispetto dei requisiti DNSH. La guida si compone di:

- ✓ una **mappatura** delle misure del PNRR, che ha la funzione di associare ad ogni misura le attività economiche che verranno svolte per la realizzazione degli interventi;
- ✓ **schede tecniche** relative a ciascun settore di intervento (per es., costruzione di nuovi edifici, fotovoltaico, ciclabili), la cui funzione è quella di fornire, alle Amministrazioni titolari delle misure PNRR e ai soggetti attuatori, una sintesi delle informazioni operative e normative che identificano i requisiti tassonomici, ossia i vincoli DNSH, e nelle quali sono riportati i riferimenti normativi, i vincoli DNSH e i possibili elementi di verifica;
- ✓ **check list di verifica e controllo** per ciascun settore di intervento, che riassumono in modo molto sintetico i principali elementi di verifica richiesti nella corrispondente scheda tecnica.

La Guida operativa e le check list sono strumenti rivolti alle Amministrazioni, ai soggetti attuatori e ai progettisti, che gli operatori economici possono consultare al fine di verificare quali requisiti debbano rispettare e quale documentazione debba essere fornita, posto che i documenti di gara individueranno i requisiti necessari e la documentazione probante;

Le stesse modalità di individuazione e verifica dei requisiti DNSH, riportate qui in sintesi e con funzione meramente esemplificativa e non esaustiva per le nuove costruzioni, è prevista in caso di ristrutturazioni e cantieristica generica.

### Check list e PNRR

Nello specifico, le nuove check list hanno lo scopo di prevedere uno specifico punto di controllo in relazione all'esclusione delle caldaie a gas dall'intervento. Andranno utilizzate solo per le misure

indicate, che prevedono un divieto assoluto di inserimento di caldaie a gas in interventi del PNRR, nonché per le misure per le quali è previsto l'utilizzo di una lista di esclusione per comprovare il DNSH.

Per quanto concerne le **caldaie a condensazione a gas**, queste **sono escluse** espressamente dalle seguenti misure:

- M2C4 2.2: Interventi per la resilienza, la valorizzazione del territorio e l'efficienza energetica dei comuni;
- M5C2 2.1: Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale;
- M5C2 2.2: Piani urbani integrati.

L'approvvigionamento di caldaie a gas naturale non è previsto per le seguenti misure:

- M2C3 1.2: Costruzione di edifici, riqualificazione e rafforzamento dei beni immobili dell'amministrazione della giustizia;
- M4C1 3.3: Piano di messa in sicurezza e riqualificazione dell'edilizia scolastica;
- M4C1 1.7: Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti;
- M2C3 2.1: Rafforzamento dell'Ecobonus e del

Sismabonus per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici.

Tra le misure indicate vi è anche un lungo elenco relativo alla non ammissibilità delle caldaie a gas a finanziamento in quanto costituiscono uso a valle di fonti fossili. Nel caso di espressa esclusione del finanziamento delle caldaie a gas e nei casi di non ammissibilità desumibili dalla lista di esclusione, le caldaie a gas non possono essere installate, senza possibilità di deroga.

Nei casi in cui, invece, non sia escluso esplicitamente il finanziamento e non si preveda l'utilizzo di una lista di esclusione, le caldaie a gas sono ammissibili, ma è necessario il rispetto dei requisiti DNSH di conformità alla Direttiva 2009/125/CE e ai relativi Regolamenti della Commissione, come il Regolamento della Commissione n. 813/2013, e al Regolamento (UE) 2017/1369 che istituisce un quadro per l'etichettatura energetica.

### Le check list

- Nelle apposite check list della Guida Operativa è riportata una sintesi dei controlli richiesti per dimostrare la conformità ai principi DNSH.
- Ciascuna scheda tecnica è infatti accompagnata da una check list di verifica e controllo, che riassume in modo sintetico i principali elementi di verifica richiesti nella corrispondente Scheda.
- Ogni check list, quindi, è strutturata in più punti di controllo, a cui sono associate tre risposte possibili (si/no/n.a.) e a cui è stato aggiunto un campo note al fine di consentire alle Amministrazioni di proporre le loro osservazioni qualora ritenessero le opzioni proposte non esaustive.
- Per le schede tecniche che descrivono attività economiche in cui è presente il doppio regime, contributo sostanziale o semplice DNSH, la check list contiene, diversificandoli, i rispettivi elementi di verifica.
- Le check list con la sintesi dei controlli potranno essere utilizzate anche per quegli interventi già avviati prima dell'approvazione del PNRR (i cd. "progetti in essere"), al fine di verificare la sussistenza di quegli elementi tassonomici che rendono un intervento conforme al principio DNSH e pertanto ammissibile nella rendicontazione connessa con il Piano.

## Ecobonus e Sismabonus

Con specifico riferimento alla misura M2C3 2.1. (*Rafforzamento dell'Ecobonus e Sismabonus*), è previsto che il costo delle caldaie a condensazione a gas deve rappresentare una piccola parte del costo complessivo del programma di ristrutturazione e l'installazione deve avvenire per sostituire le caldaie alimentate a olio combustibile.

Inoltre, l'installazione di caldaie a gas deve essere conforme a quanto stabilito dall'art. 7, par. 2, del Regolamento UE 2017/1369, oppure dovrà essere installata su un edificio interessato da un ampio programma di efficienza energetica o di ristrutturazione edilizia, mirato sempre ad un miglioramento della prestazione energetica.

## Caldaie a gas vietate dal 2029?

Lo stop alle caldaie a gas nelle case da costruire o ristrutturare s'inserisce nel più ampio dibattito che vede al centro dell'attenzione proprio il **Regolamento Ecodesign 813/2013/UE**, in funzione della possibile introduzione del **divieto di vendita delle caldaie a gas dal 2029**. Divieto che, in Italia, potrebbe mettere fuori uso circa 19 milioni di vecchie caldaie dal 1° gennaio 2029.

In tale ambito, l'obiettivo della Commissione europea è quello di inibire dal mercato la vendita di caldaie autonome (stand-alone) alimentate a fonti fossili dal 2029. Ciò che desta perplessità è che il Regolamento fissa come scriminate dei livelli di emissione che gli impianti tradizionali non sono in grado di rispettare. Il limite minimo di efficienza stagionale proposto per le caldaie è del 115%. Questo significa che per le caldaie "tradizionali" che raggiungono una soglia del 100% di rendimento saranno, se il Regolamento dovesse essere approvato, messe fuori mercato.

Per raggiungere gli alti livelli di efficienza la soluzione che l'Europa sta valutando è quella delle pompe di calore elettriche, uniche in grado di

garantire l'abbattimento del 25-50% dell'impatto rispetto alle più evolute caldaie a gas:

## Direttiva Casa Green

Occorre ricordare peraltro che la "questione caldaie" è disciplinata anche nella Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia (la cosiddetta EPDB - *'Energy Performance of Building Directive'*), anche detta Direttiva Casa green, che ha ricevuto il via libera dal Parlamento europeo lo scorso marzo. Il provvedimento mira a migliorare le performance energetiche degli edifici. L'obiettivo è quello di agire in modo prioritario sul 15% degli edifici più energivori per ogni stato membro, collocati nella classe energetica G (la più bassa). In Italia si tratta di circa 1,8 milioni di edifici residenziali (sul totale di 12 milioni, secondo l'Istat).

L'Unione Europea intende ridurre del 55% entro il 2030 le emissioni nocive rispetto ai livelli del 1990 e raggiungere le emissioni zero entro il 2050. Per fare ciò, la direttiva prevede che tutti i nuovi edifici dovranno essere a zero emissioni a partire dal 2028, mentre quelli esistenti dovranno raggiungere la classe energetica E entro il 1° gennaio 2030 e D entro il 2033.

Per il riscaldamento, la direttiva prevede il divieto di utilizzo di combustibili fossili entro il 2035 e l'abolizione di sussidi per l'installazione di boiler a combustibili fossili entro il 2024 negli edifici di nuova costruzione e in quelli in fase di ristrutturazione. Ammesse invece le caldaie a biometano e a miscele di idrogeno, così come i sistemi ibridi (caldaia a condensazione più pompa di calore elettrica).

A differenza della direttiva Green casa, però, il nuovo Regolamento Ecodesign esclude i combustibili *low-carbon*. Inoltre, il regolamento potrebbe prevedere delle limitazioni anche per le soluzioni ibride. Disposizioni che potrebbero creare incompatibilità tra i due provvedimenti.

Un quadro legislativo in gran parte ancora da definire e perfezionare, che rischia di provocare un "corto circuito" normativo. Almeno secondo quanto sostenuto da diverse Associazioni (tra cui, Proxigas, Assogasliquidi, Assotermica Federcostruzioni, Ance, Applia Italia) che, in oc-

casione del Consultation Forum dello scorso 27 aprile, hanno espresso preoccupazione in merito agli orientamenti della Commissione europea in materia di progettazione ecocompatibile ed etichettatura energetica dei sistemi di riscaldamento.

### Il ruolo dei singoli Stati membri

Sul piano operativo saranno gli Stati membri a definire non solo le eventuali esenzioni dalla norma, ma anche tutte le misure e gli incentivi necessari a raggiungere i target stabiliti. Il margine di applicazione della direttiva Casa green è ampio: gli Stati membri potranno adeguare gli obiettivi in base all'effettiva disponibilità di manodopera qualificata e alla fattibilità tecnica ed economica dei lavori di ristrutturazione. Ciascun Paese dovrà redigere un piano nazionale di ristrutturazione che dovrà essere realistico e prevedere anche misure che facilitino l'accesso a finanziamenti pensati su misura, un sistema di premi e vantaggi per chi avvia ristrutturazioni significative, sovvenzioni per le famiglie vulnerabili e anche l'istituzione di punti informativi gratuiti sull'efficientamento energetico edilizio.



## Prevenzione incendi, per le strutture ricettive prima scadenza per l'adeguamento. Ecco cosa fare

di Mariagrazia Barletta



### **IN BREVE**

*Entro il 30 giugno la presentazione della Scia parziale ai Vigili del Fuoco. Poi ci sarà tempo fino alla fine del 2024 per arrivare alla conformità totale alle norme (se non ci saranno altre proroghe)*

Entro il prossimo 30 giugno, le strutture ricettive ancora non in regola sul fronte dell'antincendio devono terminare alcuni adempimenti che hanno come punto di approdo la presentazione di una Scia parziale al competente Comando provinciale dei Vigili del Fuoco. Terminata la procedura della Scia, che attesta il rispetto di alcune misure previste dalla normativa di prevenzione e protezione

dagli incendi, l'iter, non è concluso: il percorso di adeguamento deve puntare alla conformità totale alla normativa, un obiettivo da centrare entro il 2024. A fissare le due nuove scadenze, è stata la legge di conversione dell'ultimo Milleproroghe (DI 198 del 2022), che ha rinviato ulteriormente il termine per la messa a norma delle strutture ricettive, in origine fissato all'11 maggio 2002,

ma poi differito puntualmente di anno in anno.

La Scia parziale è, dunque, un traguardo intermedio, ma imprescindibile per gli alberghi, gli ostelli, gli affittacamere, gli alloggi degli agriturismi, e, in genere, per le strutture ricettive turistico-alberghiere con più di 25 posti letto, esistenti all'11 maggio 1994 (data di entrata in vigore della regola tecnica specifica contenuta nel Dm del ministero dell'Interno del 9 aprile 1994). Prima di arrivare alla Scia parziale, però, occorre conformarsi a diverse misure e mettere in atto alcune prescrizioni contenute in più provvedimenti, e non solo nelle disposizioni antincendio specifiche per le strutture ricettive (regole tecniche verticali).

### **Conformità al piano straordinario del 2012**

Per beneficiare del rinvio al 2024, prima della presentazione della Scia parziale, è necessario che le strutture siano in possesso dei requisiti per l'ammissione al piano straordinario di adeguamento antincendio messo a punto dal Dm Interno 16 marzo 2012. Significa che è richiesta la conformità a precisi requisiti antincendio. Tra questi, il Dm prevede un rafforzamento delle misure di gestione della sicurezza con l'organizzazione di un servizio interno sempre presente durante l'esercizio dell'attività. L'obiettivo è consentire, in caso di incendio, un tempestivo intervento di contenimento e di assistenza all'esodo. Più nel dettaglio, rispettare i requisiti previsti dal piano straordinario del 2012 significa adottare alcune misure dettate dalle regole tecniche verticali, anche considerando, se applicabili, le specifiche semplificazioni introdotte dal Dm 14 luglio 2015 per le strutture, al di sotto della soglia di 50 posti letto, soggette al controllo dei Vigili del Fuoco. Semplificazioni che - va ricordato - sono valide anche ai fini dell'applicazione delle misure del piano straordinario del 2012.

È necessario, dunque, che l'attività sia conforme ai requisiti richiesti per gli impianti elettrici e di sicurezza, per i sistemi di allarme e per la segnaletica di sicurezza. Se si ricade nell'obbligo di installazione, anche gli impianti di rivelazione e segnalazione degli incendi devono essere a norma. Fondamentale provvedere alla gestione della sicurezza e all'installazione di idonei estintori, secondo le prescrizioni normative. Gestire l'emergenza significa anche addestrare il personale, affinché sia preparato ad agire per un primo intervento, nonché a compiere correttamente le azioni richieste in fase di emergenza. È, inoltre, obbligatorio esporre le dovute planimetrie e le istruzioni sui comportamenti da tenere in caso di emergenza, all'ingresso delle strutture, ad ogni piano e nelle camere. Infine, le strutture devono essere conformi ad alcune misure previste per le vie d'esodo. In particolare, le vie di esodo devono essere adatte anche a persone con capacità motorie ridotte o impedito e vanno rispettate le prescrizioni sulle larghezze.

### **Ulteriori adempimenti introdotti dal Milleproroghe 2023**

L'ultimo differimento, arrivato con la conversione in legge dell'ultimo Milleproroghe, ha introdotto una novità, ossia, a differenza dei precedenti rinvii applicati alle strutture ricettive, ha previsto una serie di adempimenti da attuare per poter beneficiare della proroga al 2024. Più nel dettaglio, finché non viene completata la messa a norma, i titolari delle attività devono pianificare l'attività di sorveglianza per gli impianti, i dispositivi e le attrezzature antincendio, seguendo quanto indicato dal Dm Controlli (Dm 1° settembre 2021). Va anche organizzata una specifica attività di sorveglianza per accertare l'operatività, l'assenza di danno e la facile accessibilità dei dispositivi di apertura delle porte poste lungo le vie di esodo,

nonché la completa e sicura fruibilità dei percorsi d'esodo e delle uscite di emergenza.

### **Formazione degli addetti antincendio e informazione ai lavoratori**

I titolari delle attività turistico-alberghiere che imboccano la strada dell'adeguamento antincendio sono obbligati, inoltre, a formare gli addetti antincendio, che devono frequentare un corso di almeno otto ore conforme alle nuove regole del Dm 2 settembre 2021 (decreto sulla gestione della sicurezza). Anche il piano di emergenza va aggiornato, in modo da includere le misure specifiche derivanti dall'analisi del rischio residuo connesso alla mancata attuazione delle prescrizioni normative e alla presenza dei cantieri all'interno dell'attività. I lavoratori vanno inoltre informati sui rischi specifici derivanti dall'adeguamento solo parziale alle norme di prevenzione incendi.

### **Scia per attestare la conformità parziale**

Solo se l'attività è conforme ai requisiti richiesti dal piano biennale del 2012, e dopo aver ottemperato ai nuovi obblighi introdotti con l'ultimo Milleproroghe, è possibile intraprendere la strada verso la Scia parziale con la quale si attesta il rispetto di almeno sei delle dieci prescrizioni indicate dal Milleproroghe stesso. I dieci punti fanno riferimento a specifiche misure contenute nelle regole tecniche verticali e riguardano: la resistenza al fuoco delle strutture, la reazione al fuoco dei materiali, le compartimentazioni, i corridoi, le scale, gli ascensori e i montacarichi, gli impianti idrici antincendio, le vie di uscita ad uso esclusivo, quelle ad uso promiscuo e i depositi. Il termine per presentare la Scia parziale, come si diceva, è il 30 giugno 2023.

### **La scelta della normativa: prescrittiva o semi-prestazionale**

Per mettersi in regola ci sono due strade diverse da poter percorrere e da valutare attentamente. È possibile, infatti, applicare la normativa tradizionale, ossia prescrittiva, emanata nel 1994 (Dm 9 aprile) poi integrata nel 2003 (Dm 6 ottobre) e semplificata, limitatamente alle strutture che non superano i 50 posti letto, nel 2015 (Dm 14 luglio). L'alternativa è data dal Codice di prevenzione incendi (Dm 3 agosto 2015), il cui approccio semi-prestazionale (o prestazionale) può essere applicato anche alle strutture ricettive turistico-alberghiere. Il Codice ha infatti al suo interno disposizioni specifiche per tali attività (la regola tecnica verticale è stata introdotta con il Dm 9 agosto 2016). Ovviamente, se si intraprende la strada del Codice, questo va seguito nella sua interezza. Si tratta, dunque, di osservare anche le altre regole verticali in esso contenute, se pertinenti, nonché tutte le misure della cosiddetta regola tecnica orizzontale, che comprende le disposizioni comuni a tutte le attività rientranti nel campo di applicazione del Codice. Le due strade non possono sovrapporsi, perché se si utilizza il Codice non è possibile applicare le vecchie norme tradizionali e viceversa. La scelta va valutata caso per caso, ma, in generale, il Codice permette di costruire soluzioni sulla base della specifica realtà. Questo perché, seppure il Codice preveda soluzioni preconfezionate, contemporaneamente consente al professionista di trovare strade alternative a quelle indicate nelle sue pagine. In definitiva, il professionista è libero di optare per una progettazione più complessa ma che permette, a parità di sicurezza, di costruire soluzioni su misura e quindi di ottimizzare le modifiche all'attività esaminata.

## Prevenzione incendi, per la semplificazione degli adempimenti nuovo termine fissato al 31 agosto 2024

di Mariagrazia Barletta



### **IN BREVE**

*Le modifiche al Dpr 151 sulle attività soggette a controllo sono previste dal Ddl sulla semplificazione amministrativa varato dal governo*

Dovrà rimettersi in marcia, per andare in porto entro il 31 agosto 2024, la semplificazione degli adempimenti amministrativi per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi. A prevederlo è il disegno di legge delega approvato dal Consiglio dei ministri giovedì 11 maggio e che si appresta a iniziare il suo iter in Parlamento per la conversione. Dunque, il governo, e in particolare il ministero dell'Interno cui è affidata la compe-

tenza esclusiva per l'elaborazione delle norme di prevenzione incendi, dovrà seguire specifici criteri e principi direttivi per modificare il regolamento del 2011 e il suo primo allegato. Il riferimento è al Dpr 151 del 2011 con cui è già stata introdotta un'importante rivoluzione nei procedimenti di prevenzione incendi.

Il Dpr 151 del 2011 – va ricordato – ha recepito

quanto disposto dalla legge 122 del 2010 che ha introdotto la Scia nei procedimenti dei Vigili del Fuoco. Il Dpr ha legato la semplificazione al concetto di proporzionalità dell'azione amministrativa, andando a distinguere le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi in tre categorie (A, B e C) in base alla dimensione dell'impresa, al settore di attività, alla esistenza di specifiche regole tecniche, alle esigenze di tutela della pubblica incolumità. Con la tripartizione delle attività, gli adempimenti sono diventati gradualmente: sono stati introdotti iter semplificati per le attività a rischio più basso, di categoria A, e via via più complessi per quelle in categoria B e C, che, contrariamente alle prime, sono soggette all'incombenza della valutazione del progetto da parte dei Vigili del Fuoco (per le sole C è inoltre obbligatorio il rilascio, da parte dei Vigili del Fuoco, del certificato di prevenzione incendi).

Questa riforma è destinata a proseguire nella direzione della semplificazione ulteriore, spingendo sul concetto della proporzionalità dell'azione amministrativa. Stando allo schema di disegno di legge delega, si tratta di agire su due fronti, ossia sulle declaratorie e sulla suddivisione delle attività in categorie di rischio. Dunque, da un lato, laddove possibile, bisognerà rivedere al rialzo i limiti di assoggettamento, ossia quelle soglie relative alle dimensioni, al numero di occupanti, alle quantità di materiali e sostanze detenuti, che attualmente, per 80 specifici casi, disegnano il confine tra un'attività soggetta ai controlli di prevenzione incendi e una che ne è esente. Un'azione che avrà come conseguenza l'esclusione dai controlli e dai procedimenti di prevenzione incendi di alcune delle 80 attività cosiddette "soggette" che sfiorano, non di molto, il limite di assoggettabilità ai controlli antincendio.

L'altro principio direttivo espresso dallo schema

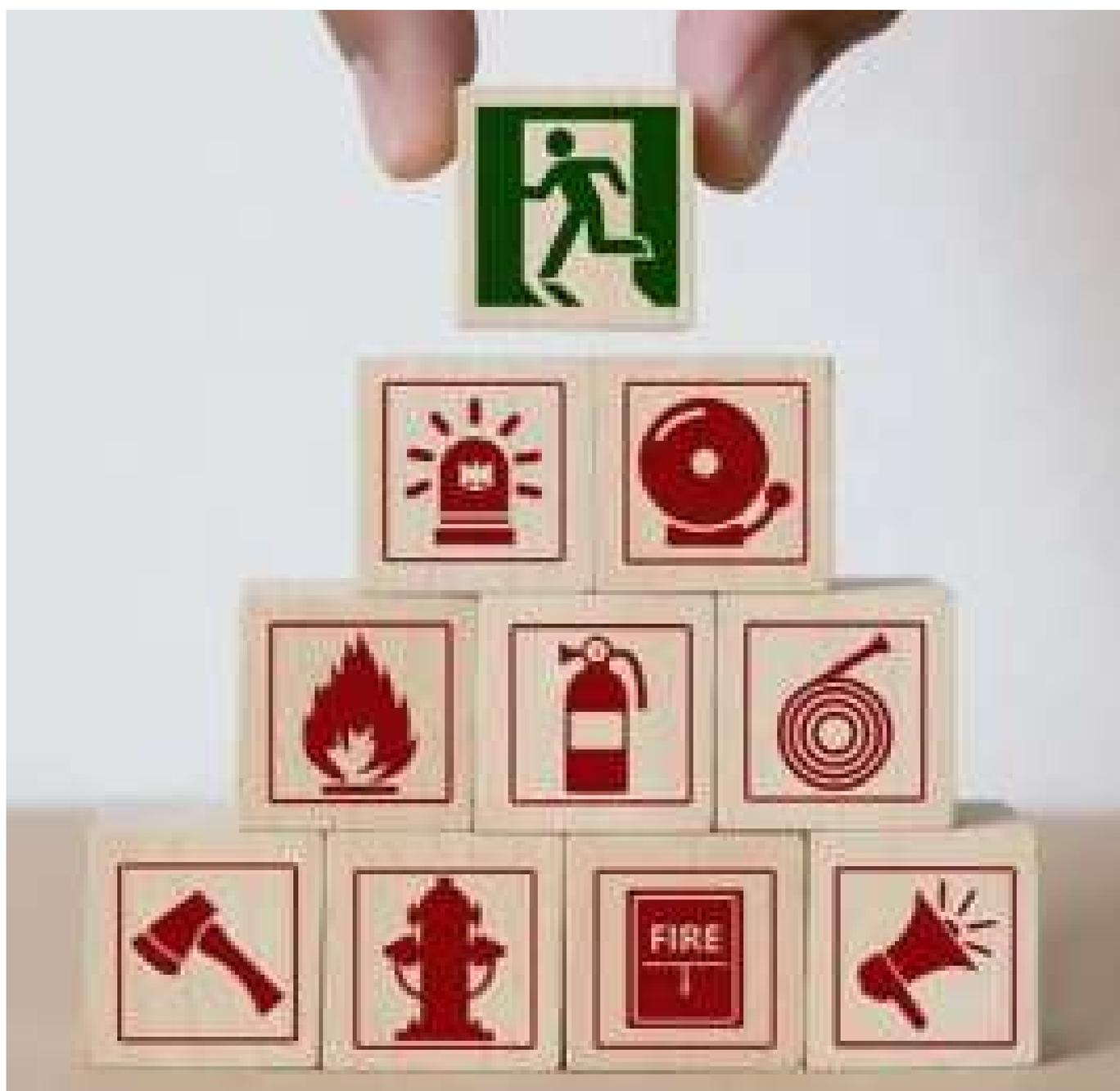
di Ddl è la semplificazione dei procedimenti di prevenzione incendi soprattutto «per le attività di minore complessità ai fini antincendio, preservando il principio di proporzionalità dell'azione amministrativa in relazione alla dimensione dell'impresa e al livello di rischio dell'attività». Dunque, se i principi delega saranno confermati con l'iter parlamentare, anche la suddivisione delle attività nelle tre categorie dovrà subire modifiche, volte ad alleggerire gli oneri amministrativi per le attività più semplici e a minor rischio. La revisione dell'elenco delle attività soggette era stata messa a punto dai Vigili del Fuoco nel 2020, ma poi quel lavoro si è arenato. Un lavoro che si era dato come obiettivi gli stessi ora espressi dai principi direttivi individuati dal Ddl delega. E, per questo, la revisione del 2020, rimasta inattuata, dà l'idea dei cambiamenti all'orizzonte.

Il principio allora seguito, e che probabilmente sarà ripreso, consisteva soprattutto nell'allentare il controllo dei Vigili del Fuoco per quelle attività per le quali è sopraggiunto l'obbligo di seguire le norme del Codice di prevenzione incendi (Dm 3 agosto 2015). Si tratta prevalentemente di industrie, depositi e attività produttive che nel 2011 non avevano una propria regola tecnica antincendio e che dal 20 ottobre 2019 sono, invece, obbligate ad essere progettate secondo i dettami del Codice. Per queste attività, e non solo, in caso di adozione di soluzioni conformi, si ampliavano le possibilità di avviare l'attività presentando la sola Scia antincendio, evitando così l'esame del progetto presso i Comandi dei Vigili del Fuoco. Questo perché si allargavano i limiti che permettevano alle attività di essere classificate a minor rischio. Questa strada intrapresa nel 2020 sarà probabilmente ripercorsa: i principi direttivi contenuti nel Ddl chiedono, infatti, di legare la semplificazione ai cambiamenti normativi

## NEWS E APPROFONDIMENTI | PREVENZIONE INCENDI

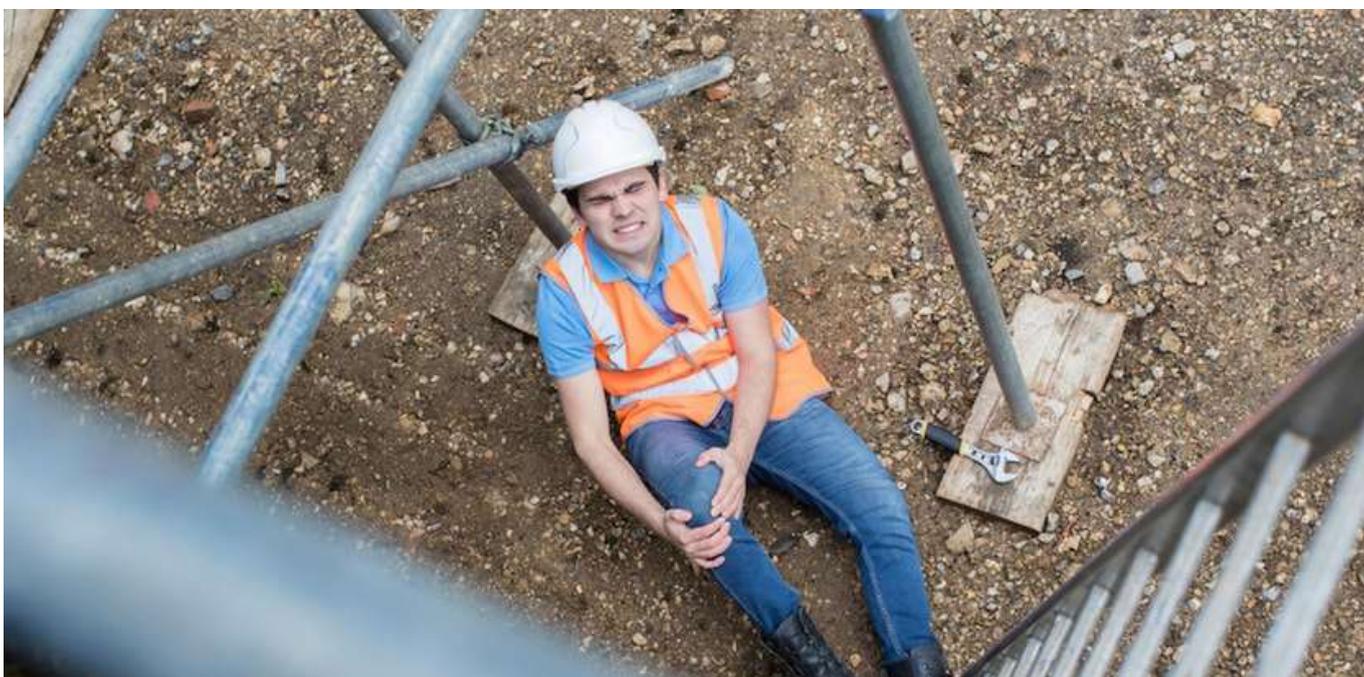
arrivati dopo il regolamento del 2011, concretizzatisi prevalentemente con l'arrivo e l'implementazione del Codice di prevenzione incendi. Altre semplificazioni dovranno riguardare i procedimenti autorizzativi necessari all'immissione sul mercato dei prodotti rilevanti per la sicurezza

antincendio, esclusi dall'ambito di applicazione della marcatura Ce. Per questi si prevede di favorire l'autocertificazione e l'asseverazione delle caratteristiche tecniche di sicurezza, a fronte di controlli da parte del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco.



## Sicurezza in cantiere, sì alle attenuanti generiche al datore di lavoro che «ripara» alle inadempienze

di Massimo Frontera



### IN BREVE

*Il giudice di merito, ricorda la Cassazione, deve valutare, oltre l'occasionalità del fatto, anche gli elementi rilevanti che indicano se i fatti contestati sono stati superati (o disattesi)*

Con una recente pronuncia la Corte di Cassazione penale ha riformato il giudizio del tribunale di Ivrea che non aveva concesso le attenuanti generiche al titolare di un'impresa di costruzioni che aveva mancato di adottare alcune di misure di sicurezza nel cantiere di una ristrutturazione esterna di un edificio. Come ricostruito dalla sentenza n.23946/2023 depositata il 5 giugno scorso, all'imprenditore è stato contestato di non

aver ottemperato alle azioni che la norma attribuisce al datore di lavoro in merito ai mancati controlli sulle misure di sicurezza e sulla mancata attuazione delle prescrizioni del piano di sicurezza (articolo 97 del Dlgs 81). Tra le altre cose, nel caso specifico, è stato accertato che non erano stati montati i parapetti interni ai ponteggi.

L'interessato ha presentato appello contro la

sentenza del Tribunale che lo aveva condannato al pagamento di una ammenda (di 4.500 euro), non riconoscendo le attenuanti generiche richieste dalla difesa. Nell'appello, la difesa ha anche chiesto di considerare la incensuratezza dell'interessato chiedendo la non punibilità per l'esiguità del danno. I giudici della Terza Sezione penale della Cassazione hanno respinto quest'ultima richiesta, ritenendo che su questo punto la sentenza fosse adeguata ed esente da vizi logico-giuridici. Hanno invece accolto la prima richiesta della difesa, ritenendo che il giudice di merito - negando le attenuanti generiche - non avesse correttamente valutato circostanze e comportamento dell'imputato dopo la denuncia. «Non si evince - scrivono i giudici affrontando questo punto - quale sia stato l'iter logico-giuridico esperito dai giudici di merito con riferimento al diniego delle circostanze attenuanti generiche».

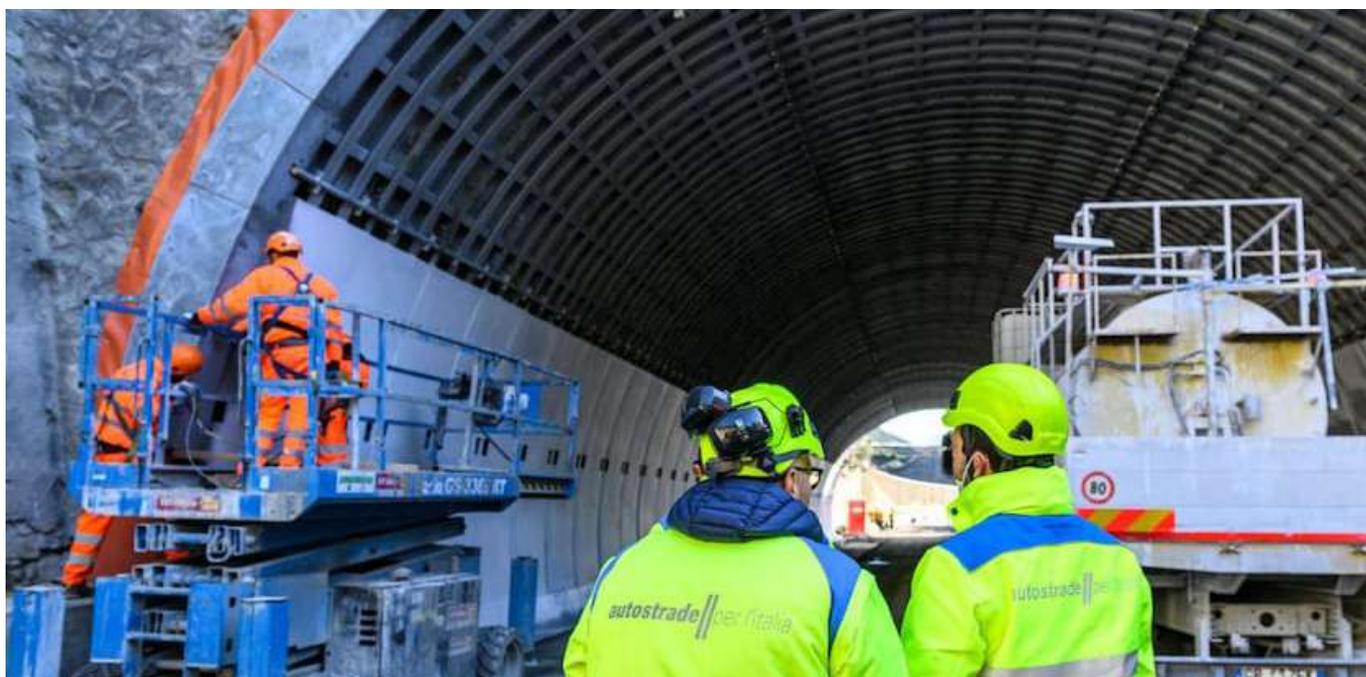
La sentenza del tribunale - si spiega nella pro-

nuncia - non ha tenuto in alcun conto che il datore di lavoro «aveva adeguato il luogo di lavoro alle prescrizioni impartite in sede di sopralluogo e già in data il cantiere era cessato; inoltre, con riferimento alla concessione della sospensione condizionale della pena, il giudice ha anche affermato l'occasionalità del fatto, sicché è illogica la motivazione nella parte in cui il giudice, in punto di concessione delle circostanze attenuanti, contraddittoriamente, ha dichiarato che non fossero emerse circostanze rilevanti, oltre allo stato di incensuratezza dell'imputato, senza nulla esprimere in ordine alla occasionalità della condotta e in ordine alla condotta riparativa posta in essere dal ricorrente». «Il giudice di merito - conclude la Cassazione - non ha assolto all'obbligo della motivazione in ordine al diniego della concessione delle attenuanti generiche, non avendo illustrato la ragione per la quale tali elementi rilevanti e favorevoli, rilevabili dagli atti e richiamati nella medesima sentenza, siano stati disattesi o superati».



## Nei cantieri intelligenti la tecnologia mette al sicuro gli operai

di Claudio Tucci



### IN BREVE

*Nel piano di Autostrade 21 miliardi di qui al 2038 per migliorare la rete in 10 regioni: centrale la prevenzione del rischio dei lavoratori*

Facciamo subito due esempi concreti. In un cantiere si sta lavorando con una pala meccanica o un martello demolitore e c'è un lavoratore che sta operando nei pressi di questi oggetti. Ebbene, grazie alle nuove tecnologie e all'intelligenza artificiale, un piccolo dispositivo applicato all'operatore, con la tecnologia Bluetooth Low Energy, comunica con un altro dispositivo installato sullo strumento in corso d'uso, effettuando un check

immediato delle varie voci dei dispositivi di protezione da indossare per quella lavorazione e di come farlo correttamente. Passiamo poi ai mezzi d'opera in autostrada, come quelli in lento movimento su un cantiere mobile installato per ripristinare la segnaletica orizzontale ad esempio. Anche qui, per garantire la massima sicurezza del personale, viene incontro la tecnologia. Con un rilevamento balistico anticipatorio infatti si va a mitiga-

re il rischio di collisioni, proteggendo conducenti, viabili e operai al lavoro. In pratica un dispositivo emette segnali uditivi e visivi utili per allarmare chi sta lavorando, sia che si trovi di spalle o che indossi cuffie antirumore, e lo fa mettere in salvo.

Si chiamano “cantieri smart per la sicurezza”, e sono alcune delle innovazioni che sta mettendo in campo il Gruppo Autostrade per l'Italia. Il piano economico di Autostrade destina oltre 21 miliardi al 2038 per attività di manutenzione, potenziamento ed ammodernamento diffuso in 10 regioni italiane attraversate dalla rete autostradale. Gli iter di 12 grandi opere sono già stati sbloccati, come in Liguria ed Emilia Romagna (Gronda e Passante di Bologna) e quindi la sicurezza dei lavoratori è centrale. Anche perché, secondo gli ultimi report Inail, tra il 2013 e il 2020 sono avvenuti oltre 800 incidenti nei cantieri con almeno un pedone ferito, al lavoro sulla carreggiata. Di qui l'obiettivo di azzerare gli incidenti nei cantieri, facendo leva sulle potenzialità offerte dalle nuove tecnologie. «Il grande piano di ammodernamento e potenziamento della rete autostradale avviato da Autostrade per l'Italia, non può prescindere da un modello innovativo per garantire la sicurezza dei lavoratori: è nostro dovere tutelare le persone che, ogni giorno, lavorano in prima linea nei nostri cantieri», ha sottolineato l'Ad di Autostrade per l'Italia, Roberto Tomasi.

Diverse sono le applicazioni delle tecnologie sul fronte sicurezza. Prendiamo le interferenze uomo-mezzi operanti nei cantieri. Qui entrano in gioco le segnalazioni acustico-visive e gli interventi diretti sui sistemi, si lancia un input

alla centralina elettronica del mezzo che riduce la velocità di avanzamento. E ancora: Aspi sta lavorando per perfezionare il dispositivo di rilevamento dell'uomo a terra, strumento indispensabile per salvare delle vite nei casi più gravi. Per tutti i lavoratori la cui valutazione dei rischi ne determini la necessità, è prevista l'assegnazione di un dispositivo che, applicato all'interno della cintura dell'operatore, comunicati con uno smartphone o un tablet, a seconda della mansione. Sempre il digitale gioca un ruolo essenziale in ingresso e in uscita dai cantieri: si controllano le presenze, lo stato manutenzione dei mezzi, si verifica in tempo reale il livello della formazione in materia di sicurezza di ogni maestranza coinvolta. Tutte queste iniziative hanno iniziato a dare i primi risultati: nel 2020 si è registrata una riduzione degli indici infortunistici del 50%, sia come frequenza che come gravità, in tutto il Gruppo Aspi.

«L'innovazione - ha chiosato Massimiliano Arces, responsabile Hse nell'ambito della direzione Hr - è un importante fattore abilitante che genera efficienza ed efficacia in termini di prevenzione e gestione del rischio. La smart safety è il framework dentro il quale Aspi ha immaginato la propria strategia sull'innovazione in HS. Il nostro modello di implementazione prevede una capillare e attenta sperimentazione delle nuove tecnologie nei cantieri e nelle attività con il coinvolgimento diretto dei lavoratori. Così è stato per i dispositivi “uomo a terra - man down” e sta avvenendo per l'implementazione delle cosiddette telecamere “intelligenti” per la gestione e prevenzione dell'interferenza uomo macchina».

## Comunità energetiche rinnovabili e ruolo dell'amministratore

di Umberto Amato - Naca (National association condominium administrators)



### **IN BREVE**

*Quest'ultimo può meglio di chiunque altro svolgere il ruolo di referente ed avviare la costituzione della comunità*

Nel continuo mutamento tecnologico, industriale ed economico si inserisce un nuovo modello di sviluppo dell'energia, volto all'abbattimento dei costi e all'obiettivo della neutralità carbonica, necessità impellente a causa del cambiamento climatico e all'abbandono delle fonti energetiche fossili (responsabili dell'aumento delle temperature del pianeta con l'immissione di anidride carbonica nell'atmosfera,

CO<sub>2</sub>). Il settore dell'edilizia è centrale in questa sfida.

La riqualificazione energetica e ambientale dei fabbricati, dei condomini dove vive la maggior parte della popolazione è doverosa, a maggior ragione poiché gli edifici delle nostre città sono stati costruiti non recentemente e il patrimonio edilizio è per larga parte vetusto. Cosa sono le comunità energetiche rinnovabili

e perché i condomini possono essere un volano per la rivoluzione e transizione energetica?

Le comunità energetiche sono una speciale unione, aggregazione di soggetti, meglio utenti rivolti alla produzione e consumo di energia elettrica, indirizzati ad essere autonomi dal Gse (Gestore servizi energetici). I condomini possono costituire una comunità energetica e contribuire in maniera più che positiva all'abbattimento dell'inquinamento.

L'articolo 21 RED direttiva Ue si occupa specificamente di questo modello, definendo i modelli, i perimetri e gli impianti energetici rinnovabili per la comunità energetica. Centrale è il ruolo dell'amministratore, infatti ogni comunità energetica ha bisogno di un Referente (giuridicamente previsto) che ha il compito di interfacciarsi con i condòmini e

con le autorità per l'istituzione di una comunità energetica. Il referente ha precisi compiti:

- 1** presenta l'istanza per accesso al servizio di energia al Gse;
- 2** gestisce i rapporti con il Gse, curando l'aspetto fiscale (emettendo la relativa fattura);
- 3** distribuisce i vantaggi economici fra i partecipanti.

Chi meglio quindi dell'amministratore può svolgere le funzioni di referente di tale comunità, tenuto conto che è in possesso delle competenze appropriate in ambito giuridico, economico e sociale? L'amministratore di condominio è nella società che cambia l'unico che ha l'attitudine, la competenza e la sensibilità giusta per portare avanti la progressiva trasformazione energetica dei condòmini.

