



**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 4 \_ SETTEMBRE/OTTOBRE 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:**  
22 SETTEMBRE 2023

## IL GEOMETRA VERONESE

Formazione professionale, crediti ed eventi	4
L'importanza delle riunioni nei Comprensori di zona	5
Il progetto orientamento scolastico	6
Agenzia delle Entrate, modalità di aggiornamento degli archivi catastali nel caso di frazionamento di Enti Urbani	9

## NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

### BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Superbonus, la Cila può salvare la cessione	34
Superbonus, dal quoziente familiare alle proroghe: ecco come potrebbe cambiare	36
La comunicazione Enea inviata in ritardo non fa decadere l'ecobonus	38
Proroga del superbonus sulle villette: corsa ai bonifici entro fine anno	40
Casa, non solo superbonus: dai mobili agli infissi, tutti gli sconti per il 2023	42

### EDILIZIA E URBANISTICA

Un «cappotto» a norma resiste anche a vento e tempeste forti	46
Vetrare e VEPA: analisi comparata, tra titoli abilitativi e edilizia libera	48
Per la piscina (anche non interrata) serve il permesso	56
Campi da padel e da tennis incompatibili con la zona agricola	58
Case green, f-gas e pompe di calore: a rilento le nuove norme europee	60
Rigenerazione urbana, dal 2013 valorizzati 284 chilometri quadrati	62

### PREVENZIONE INCENDI

Prevenzione incendi, niente camini (e stufe) negli alberghi di oltre 50 posti letto	65
Prevenzione incendi, pronta la guida Inail sugli hotel per orientare i progettisti all'applicazione del Codice	68
Incendi sulle facciate degli edifici, urge un aggiornamento della normativa	70
Prodotti da costruzione, dal 28 ottobre solo con «bollino» antincendio europeo	73

### AMIANTO

Raccomandazioni operative per la manutenzione dei pavimenti in vinyl amianto	76
---	----

# IL GEOMETRA VERONESE

## PROFESSIONE

Albo CTU: ecco le nuove regole 80

Amministratori di condominio nell'albo dei consulenti tecnici d'ufficio 86

## STIME E PERIZIE

Come stimare il valore dei fabbricati strumentali 89

## Formazione professionale, crediti ed eventi

di Romano Turri e Vania Rama

Il 31.12.2023 si conclude il triennio formativo 2021 – 2023, invitiamo pertanto gli iscritti a controllare il libretto formativo nel portale del CNG\_SINF, a **completare la formazione prevista** e a **mantenere aggiornata la posizione dei CFP entro i termini indicati nel portale del CNG.**

Ricordiamo che in base al Regolamento entrato in vigore dal 31.05.2021 **“chi esercita la libera professione di geometra”** deve conseguire nel triennio 60 CFP **di cui 4 CFP (solo per il triennio 2021-2023) in materia di deontologia e ordinamento professionale; si deduce che coloro che sono “iscritti SOLO ALBO”** pur potendo continuare a partecipare ai corsi di formazione, **non sono soggetti all’obbligo formativo.**

La formazione professionale è da ritenersi sempre più importante e fondamentale per valorizzare la figura del geometra nel modo dell’edilizia.

L’aggiornamento professionale con l’acquisizione dei crediti formativi non deve essere visto solo come un **“OBBLIGO”** ma deve essere intesa e vista come un **“opportunità di crescita.**

Nel proseguire l’impegno di Collegio a realizzare un calendario di eventi, cogliamo l’occasione per evidenziare i seguenti corsi di formazione di pros-

sima realizzazione:

- **Computi metrici:** chi ben comincia è a metà dell’opera – Corso in programma in presenza, con 4 appuntamenti mattutini con inizio il 10 ottobre 2023;
- **Stress lavoro correlato:** giornata che permette di assolvere agli obblighi di aggiornamento in materia di sicurezza, ma che è utile a tutti i professionisti per dare più spazio al benessere lavorativo;
- **Ordinamento e deontologia professionale:** evento in organizzazione nella giornata del 24.10.2023.

Per tutti questi eventi arriverà, prossimamente, una mail dedicata per l’iscrizione.

Infine, si ritiene importante ringraziare coloro che hanno partecipato al sondaggio **“Dicci la tua”**, che ha permesso di fotografare le necessità formative degli iscritti.

È in corso l’estrpolazione delle informazioni e dei tanti suggerimenti arrivati, dai quali partiremo per strutturare il calendario formativo dei prossimi anni, con l’obiettivo di creare una formazione fortemente legata alle richieste della base.



## L'importanza delle riunioni nei Comprensori di zona

di Nicola Turri

Tra le varie attività di Collegio, una tra quelle più importanti è certamente il rapporto con gli iscritti all'Albo Professionale, così come previsto anche dal Codice deontologico dei Geometri alla sezione "Rapporti con gli iscritti".

Il Consiglio Direttivo, insediatosi lo scorso luglio 2022, ha inserito nelle linee programmatiche, tra le attività prioritarie, la riqualificazione e la valorizzazione della figura del "Rappresentante dei Comprensori di Zona", che dovrà proporre ed organizzare attività informativa e, perché no, pure ludica, nei vari Comprensori di Zona. La figura dovrà essere un vero e proprio trait d'union tra Collegio ed iscritti.

Nell'ottica di raggiungere il maggior numero di colleghi, aderendo al detto che ... *"se Maometto non va alla montagna, la montagna va da Maometto..."*, il Consiglio Direttivo ha deciso di accelerare il processo di condivisione, intensificando la programmazione degli incontri in tutti gli otto comprensori di zona sparsi per la Provincia. Intraprendere e svolgere oggi la professione di geometra significa conoscere la materia in maniera sempre più approfondita rispetto al passato, considerando le molteplici leggi che la governano. Pertanto è opportuno divulgare il più possibile tutte quelle informazioni da cui la categoria TUTTA non può esimersi e raggiungere il maggior numero di col-

leghi per informarli ed aggiornarli sulle novità che quotidianamente si presentano.

Le riunioni avranno un taglio informativo/dibattimentale in coerenza con le necessità dei Geometri Veronesi, ed è per questo che durante gli incontri saranno trattati temi di attualità tecnica per i quali desideriamo conoscere l'opinione ed il parere, oltre che le proposte, degli iscritti.

I temi sui quali ci si soffermerà riguarderanno le novità in **ambito catastale**, in ambito **legislativo** e **territoriale** senza trascurare l'aspetto della **convivialità** con un momento post riunione.

Il Consiglio, dunque, invita tutti i colleghi/colleghe a partecipare alle riunioni di zona che si terranno secondo il calendario predisposto e sotto riportato.

Puntuale comunicazione sarà inviata a tutti gli iscritti di zona prima di ciascuna riunione.

<b>Data</b>	<b>Comprensori di zona</b>
22/06/2023	ISOLA DELLA SCALA
21/09/2023	LEGNAGO
05/10/2023	BUSSOLENGO
26/10/2023	CAPRINO VERONESE
23/11/2023	SAN BONIFACIO
25/01/2024	ZEVIO
22/02/2024	VILLAFRANCA
21/03/2024	VERONA

## Il progetto orientamento scolastico

di Manuel Boarotto e Federico Stanzial

*“Il percorso di collaborazione intergenerazionale è una variabile imprescindibile per definire un punto di equilibrio tra la stabilità della tradizione e l’urgenza dell’innovazione. Sono certo che questo evento, al pari di quelli svolti negli anni precedenti sempre sotto l’egida #GEOfactory Laboratorio di idee under 35, contribuirà a fare emergere e dare risposte concrete alle esigenze professionali, formative e culturali dei geometri junior, in parte diverse da quelle dei senior anche a causa dei mutamenti profondi e repentini del mercato del lavoro, dell’assetto normativo e, più in generale, del contesto socio-culturale del quale la Categoria è parte attiva e propositiva. Esattamente come i nostri giovani professionisti: attivi e propositivi”.*

Queste sono le parole del Presidente CNGeGL Maurizio Savoncelli riprese da un articolo pubblicato su [www.cng.it](http://www.cng.it)



La nostra categoria professionale necessita oggi giorno di risposte efficaci, concrete e immediate per dare servizi impeccabili e vincere le più ardue sfide lavorative.

L’essenza della manifestazione “Il futuro che vogliamo” è l’agenda politica e strategica della nuova generazione di geometri organizzato dal CN-GeGL e che si è svolto il 13 e 14 giugno a Riccione.

Un momento di incontro al quale hanno partecipato 181 professionisti under 35 provenienti da tutto il territorio italiano, i quali hanno sviluppato idee positive nei confronti di tematiche complesse dell’attività lavorativa quotidiana, condividendo quindi le problematiche, le sfide, le necessità e i desideri per il futuro.

# IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | PROFESSIONE



*Geometri e componenti del Collegio di Verona: (da sx) Manuel Boarotto, Pres. Maurizio Savoncelli, Marianna Serra e Virginia Fagnani*

## Le tematiche del meeting

Quattro sono state le macro-zone esplorate durante le due giornate:

**L'innovazione tecnologica** per perfezionare le operatività quotidiane non solo in materia di gestione dell'ufficio ma anche nuovi software, strumenti, competitività e cultura.

La crescente importanza della **sostenibilità ambientale**. Argomento che negli ultimi anni è diventato tema centrale di discussione e che la categoria deve essere pronta ad abbracciare grazie all'acquisizione di nuove competenze e il perfezionamento di meccanismi virtuosi di collaborazioni che possano arrivare fino al privato cittadino.

La **formazione** sia professionale ma anche durante i periodi scolastici e di praticantato. Questa una tematica che si è dimostrata in realtà essere trasversale a tutti i tavoli. È proprio la formazione continua infatti a essere determinante per l'e-

spansione delle conoscenze e per fornire servizi migliori e/o nuovi.

**I nuovi scenari della professione.** Tavolo molto sentito in cui sono emerse molte delle difficoltà che soprattutto i giovani si trovano ad affrontare soprattutto nei primi anni. Si sono affrontati per esempio le tematiche dei preventivi, della formulazione dell'offerta, dei contratti, della concorrenza, della pianificazione economica.

- - -



La metodologia OST - Open Space Technology ha visto i partecipanti suddivisi in piccoli gruppi. Una dimensione ideale che ha permesso a tutti di confrontarsi.



# IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | PROFESSIONE

*“Da questo meeting, come membro della Commissione Giovani Nazionale, affiora una maggiore consapevolezza di quelle che sono le necessità, i bisogni dei Giovani iscritti e gli aspetti su cui incentrare le attività. L’opportunità, resa possibile dal CNGeGL e dai Collegi Territoriali, di aver riunito tanti colleghi ha portato entusiasmo ai colleghi giovani, voglia di fare, senso di appartenenza e attaccamento alla categoria. È stato un evento che ha contribuito a generare connessioni ed accresce personalmente e professionalmente ogni partecipante”*

*Geom. Marianna Serra*

*“Ho scelto di partecipare a questo meeting per conoscere le opinioni di altri colleghi, poter confrontarmi e imparare nuove esperienze di vita e lavorative”*

*Geom. Virginia Fagnani*

Al termine dei due giorni era già ben visibile a tutti un primo importante risultato prodotto: report dettagliati con descritti i bisogni e le proposte per poter migliorare le categorie.



*“Nel nostro Collegio è da diversi anni che sono operative le commissioni Giovani e Scuola nate rispettivamente con l’obiettivo di avvicinare i nuovi iscritti alla categoria e alle sue attività; sono commissioni che guidano i giovanissimi a orientarsi nel modo più naturale possibile, cercando importanti sinergie nel coinvolgimento, il lavoro di gruppo e la passione per il prossimo. Il forte invito che rivolgo, è quello di partecipare alla vita di Collegio per dare un supporto fondamentale ai colleghi e ai giovani della nostra categoria e a tutti coloro che vorranno intraprendere il percorso scolastico per diventare dei liberi professionisti, geometri”*

*Geom. Manuel Boarotto*



## Agenzia delle Entrate, modalità di aggiornamento degli archivi catastali nel caso di frazionamento di Enti Urbani

Il giorno 8 maggio 2023 la Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha emanato la circolare n. 11/E con oggetto "Modalità di aggiornamento degli archivi catastali nel caso di frazionamento di Enti Urbani".

Vengono chiarite le modalità e definite alcune procedure in merito agli atti di aggiornamento re-

lativi al frazionamento di Enti Urbani.

Si invitano tutti i colleghi che operano nel settore a visionare e studiare la circolare stessa per una sua immediata applicazione.

La Commissione Catasto del Collegio si è già attivata per un'analisi della circolare e, se opportuno, saranno trasmesse altre comunicazioni in merito alla sua corretta applicazione.

### CIRCOLARE N. 11/E



Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,  
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

*Roma, 8 maggio 2023*

Allegati: 1

**OGGETTO:** *Modalità di aggiornamento degli archivi catastali nel caso di frazionamento di Enti Urbani.*

### 1. Premessa

La presente circolare, nell'ambito delle procedure di aggiornamento degli archivi di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati di cui al Decreto Ministeriale 19 aprile 1994, n. 701 (*“Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari”*), articolo 1 (*“Documenti tecnici”*), tratta la tematica del frazionamento degli Enti Urbani, vale a dire le particelle edificate, poste a Partita Speciale 1 e quindi sottratte all'aggiornamento al Catasto Terreni, per le quali la conservazione catastale prosegue con riferimento agli immobili ivi edificati e censiti al Catasto Fabbricati.

In particolare, con riferimento alle suddette procedure, sono pervenuti quesiti in merito alle corrette modalità di redazione degli atti di aggiornamento Pregeo e Docfa e si rende pertanto necessario fornire, in questa sede, alcune indicazioni sul frazionamento di particelle censite al Catasto Terreni sia con destinazione *“Ente Urbano – cod. 282”*, sia con destinazione *“Fabbricato promiscuo – cod. 278”*.

Il corretto assolvimento degli adempimenti in argomento evita, infatti, che si possano generare disallineamenti 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<sup>1</sup> (SIT).

Con la presente circolare si forniscono, quindi, indicazioni, sulle modalità da seguire nel caso di frazionamento di un ente urbano, chiarendo quando il tecnico professionista debba presentare una richiesta di aggiornamento del Catasto Terreni (con la procedura Pregeo), da perfezionare successivamente all'Urbano, e quando invece, come nella maggior parte dei casi, debba presentare una richiesta di aggiornamento per il solo Catasto Fabbricati (con la procedura Docfa).

### 2. Il frazionamento degli Enti Urbani: principi generali

I frazionamenti interni al lotto urbano<sup>2</sup> sono effettuati, salvo specifiche eccezioni di cui si tratterà nel seguito, direttamente al Catasto Fabbricati, mediante presentazione

---

<sup>1</sup> Cfr. punto 1.1 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 26 gennaio 2021 *“A decorrere dal 1° febbraio 2021 è attivato progressivamente sull'intero territorio nazionale, ad eccezione dei territori nei quali il catasto è gestito, per delega dello Stato, dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano, il sistema tecnologico denominato Sistema Integrato del Territorio (SIT), per lo svolgimento delle funzioni di competenza dell'Agenzia delle Entrate relative al catasto e ai servizi geotopografici, nonché in materia di Anagrafe Immobiliare Integrata”*.

<sup>2</sup> Per lotto urbano, sotto il profilo catastale e in coerenza con quanto disposto dalla Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, si intende, ordinariamente, una porzione continua di terreno, situata in un medesimo comune, avente la medesima destinazione di Catasto Terreni (Ente Urbano – cod. 282 o Fabbricato promiscuo – cod. 278) a seguito

di un atto di aggiornamento Docfa<sup>3</sup>; anche i frazionamenti di fabbricati sono effettuati, in via ordinaria, direttamente al Catasto Fabbricati, mediante presentazione di un atto di aggiornamento Docfa, con relativa identificazione e rappresentazione grafica (planimetrie e/o elaborato planimetrico) dei beni.

In coerenza con le indicazioni di prassi finora fornite, il propedeutico frazionamento al Catasto Terreni con atto di aggiornamento Pregeo può essere richiesto<sup>4</sup> nei seguenti casi particolari:

1. il lotto urbano deve essere ridefinito perché una porzione del lotto originario cambia destinazione/qualità, perdendo la destinazione “*Ente Urbano – cod. 282*” o “*Fabbricato promiscuo – cod. 278*”;
2. il lotto urbano deve essere ridefinito perché 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;
3. il lotto urbano deve essere ridefinito perché una porzione di un fabbricato ivi ubicato presenta caratteristiche costruttive proprie<sup>5</sup>, potendosi considerare quindi fabbricato autonomo.

Si ritiene comunque necessario chiarire, in via generale, che il frazionamento al Catasto Terreni è possibile, per esigenze di coerenza con i principi fondanti del sistema catastale, solo qualora la particella derivata perda ogni collegamento con il lotto urbano originario; viceversa, qualora la particella derivata mantenga un qualsiasi collegamento con il lotto urbano originario<sup>6</sup>, non è consentito operare l’aggiornamento in cartografia mediante frazionamento al Catasto Terreni, in coerenza con quanto sopra rappresentato.

---

di edificazione a concezione ed esecuzione generalmente unitaria a cui consegue rappresentazione ed identificazione nella cartografia catastale mediante un unico numero di mappa, ovvero in subordine di censimento di immobili urbani comunque interi o caratterizzati da un nesso di reciproca funzionalità o attinenza.

<sup>3</sup> La causale della dichiarazione di variazione sarà “*divisione*” o “*frazionamento per trasferimento di diritti*”, in relazione alle caratteristiche proprie delle porzioni immobiliari derivate (cfr. paragrafo 3.3 della Circolare n. 4/T del 29 ottobre 2009).

<sup>4</sup> Il frazionamento al Catasto Terreni resta possibile, fatta salva la necessità di una adeguata motivazione nella relazione tecnica del Pregeo, per particolari situazioni connesse alle peculiarità presenti nei territori in cui vige il sistema dei libri fondiari di cui al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499.

<sup>5</sup> Cfr. il Capo II (*Definizione della particella edilizia*) dell’Istruzione I del 24 maggio 1942 recante “*Norme per la rappresentazione in mappa di fabbricati*” e la Tavola IX dell’Istruzione per la formazione della mappa catastale e per l’impiego dei relativi segni convenzionali del 1970.

<sup>6</sup> Ad esempio, in presenza di unità immobiliari urbane costituite da porzioni che verrebbero a ricadere in distinte particelle derivate dal frazionamento (dovendo conseguentemente assumere un identificativo composto, cosiddetto “*graffato*”), oppure in presenza di beni censibili e non censibili comuni ad unità che risulterebbero ubicate in distinte particelle derivate dal frazionamento, ecc.).

Nei paragrafi successivi e nell'Allegato Tecnico si riportano alcune casistiche ed esemplificazioni che possono agevolare l'applicazione delle indicazioni fornite con il presente documento di prassi.

### **3. Le operazioni previste per il frazionamento degli Enti Urbani**

I casi di frazionamento di Enti Urbani al Catasto Terreni (cfr. nn. 1, 2 e 3 del paragrafo precedente) hanno in comune i seguenti punti cardine:

- a. per gli immobili urbani dichiarati al Catasto Fabbricati interessati dalle linee di frazionamento sarà necessario operare – a cura del tecnico incaricato e, come successivamente specificato, tempestivamente – le conseguenti variazioni di identificativo e, ove necessario, dello stato dei beni;
- b. i confini fisici delle particelle individuate dalle linee di frazionamento al Catasto Terreni devono corrispondere a quelli delimitanti gli immobili urbani interessati dalle variazioni suddette<sup>7</sup>.

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 Fabbricati.

Queste ultime saranno garantite 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 Fabbricati, in sostituzione di quelli presenti in virtù di correlazioni già esistenti.

Le operazioni di aggiornamento, pertanto, dovranno consistere:

- a. 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 Fabbricati;
- b. nella predisposizione, al Catasto Fabbricati, degli atti di aggiornamento necessari a identificare le unità immobiliari urbane interessate dalla variazione di identificativo e, ove occorra, di forma, con contestuale aggiornamento

---

<sup>7</sup> Diversamente verrebbero a generarsi unità immobiliari urbane costituite da porzioni ricadenti su distinte particelle derivate dal frazionamento, circostanza questa che evidenzia la permanenza del collegamento tra i lotti e che, come detto, costituisce elemento ostativo al frazionamento al Catasto Terreni.

definitivo delle correlazioni fra le particelle di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati, in ossequio alle modifiche intervenute negli identificativi catastali<sup>8</sup>.

Si precisa che, al fine di assicurare il completo aggiornamento delle banche dati catastali, salvaguardandone anche l'allineamento informativo, la presentazione dell'atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati (Docfa) dovrà avvenire tempestivamente e comunque - in coerenza con le previsioni di cui agli articoli 17 e 20 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652<sup>9</sup> - non oltre trenta giorni, dalla presentazione dell'atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni (Pregeo). Ciò, nelle more della completa automatizzazione della variazione dei legami di correlazione di cui alla suddetta lettera a) e fintantoché non sarà realizzata la completa integrazione tra le procedure di aggiornamento Pregeo e Docfa.

La procedura di approvazione automatica degli atti di aggiornamento geometrico consente, infatti, la restituzione degli attestati di approvazione censuaria e cartografica di regola subito dopo l'invio del Pregeo, direttamente sul cruscotto *Sister* del professionista incaricato, e tali attestati, come noto, contengono tutte le informazioni che rendono possibile il perfezionamento dell'atto di aggiornamento Docfa, con particolare riferimento agli identificativi definitivi delle particelle derivate.

Si evidenzia, quindi, che l'aggiornamento della cartografia e dell'archivio censuario del Catasto Terreni (mediante Pregeo) e, nei casi di specie, degli archivi del Catasto Fabbricati (mediante Docfa) deve intendersi come un processo costituito da due fasi tecnico/procedurali interconnesse, da portare a termine in modo quasi sincrono, fino a quando, come sopra detto, non sarà realizzata la completa integrazione tra le due procedure di aggiornamento.

Nel caso in cui 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*". In 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.

---

<sup>8</sup> In particolare, verranno costruite - d'ufficio, anche mediante idonee funzionalità *software* - le nuove relazioni fra gli identificativi delle particelle di Catasto Terreni prodotte dal frazionamento e i corrispondenti identificativi di Catasto Fabbricati. In tal modo, anche variando alcuni degli identificativi di Catasto Terreni, le correlazioni fra i due catasti (CT-CF) continueranno ad essere assicurate.

<sup>9</sup> Atteso che l'atto di aggiornamento geometrico, qualora la dividente del frazionamento incida nella consistenza dei beni censiti al Catasto Fabbricati, dà evidenza di una avvenuta mutazione nello stato di detti beni.

In particolare, nelle more dell'implementazione di specifiche dichiarazioni in "Relazione Tecnica Strutturata"<sup>10</sup>, i tecnici incaricati provvederanno a dichiarare nella "Relazione Tecnica Libera" l'appartenenza ad una delle casistiche declinate nell'Allegato Tecnico, unitamente alla motivazione per cui si procede con il frazionamento di un Ente Urbano, indicando altresì gli identificativi di Catasto Fabbricati di tutti gli immobili ivi censiti interessati dal frazionamento<sup>11</sup>. Inoltre, 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<sup>12</sup>. L'Ufficio provvede quindi all'aggiornamento delle informazioni censuarie del Catasto Terreni della particella suddetta.

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 non potranno pertanto essere approvati; ne consegue che, nell'ipotesi di intervenuta approvazione automatica, l'Ufficio provvederà al ripristino della situazione precedente.

Rimane onere della parte, successivamente all'aggiornamento del Catasto Terreni, la presentazione degli opportuni atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati, in coerenza con quanto dichiarato al Catasto Terreni, nei termini precedentemente indicati.

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, rimane onere della parte procedere alla presentazione di una dichiarazione di variazione di qualità colturale con Modello 26 o procedura Docte<sup>13</sup>, che potrà essere evasa dall'Ufficio solo previa verifica positiva della coerenza con le risultanze al Catasto Fabbricati.

<sup>10</sup> Cfr. Circolare n. 3 del 16 ottobre 2009, par. 2.6

<sup>11</sup> Dovranno essere indicati gli identificativi completi (eventuale *Sezione*, eventuale *Sezione Urbana*, *Foglio*, *Particella*, eventuale *Subalterno*) di tutti gli immobili urbani interessati, indipendentemente dalla loro natura (unità immobiliari per le quali è prevista l'attribuzione della rendita catastale – categorie dei gruppi A, B, C, D ed E, altri beni censiti ai soli fini inventariali – categorie del gruppo F, nonché beni comuni non censibili - BCNC).

<sup>12</sup> Ai fini della corretta intestazione della particella a cui deve essere attribuita la destinazione "*Relitto di Ente urbano - cod. 450*" quando la stessa costituisca un Bene Comune a più unità immobiliari urbane, il professionista fornisce nella Relazione Tecnica dell'atto di aggiornamento geometrico l'elenco di tutti i soggetti aventi diritto, con i rispettivi titoli e quote, come già iscritti precedentemente in catasto o come risultanti da atto avente valore legale reso pubblico. Le quote da indicare devono essere quelle relative ai millesimi di proprietà, ove presenti; in caso contrario, tali quote sono dichiarate dalle parti. Ove non sia presente un atto avente valore legale, sono fatte salve le disposizioni relative all'apposizione delle Riserve.

<sup>13</sup> In caso di frazionamento per esproprio, finalizzato ad accorpare la particella derivata alle strade, l'Ente 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 dominicale 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<sup>14</sup>, l’Ufficio attiva la procedura di cui all’articolo 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244<sup>15</sup>.

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 Fabbricati<sup>16</sup>, attese le previsioni di cui agli articoli 17 e 20 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652<sup>17</sup>, decorsi trenta giorni dalla presentazione del predetto atto di aggiornamento geometrico (Pregeo)<sup>18</sup> senza che vi sia stata presentazione degli atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati (Docfa), l’Ufficio appone sulle unità immobiliari urbane interessate dal frazionamento<sup>19</sup> l’annotazione “*Planimetria non rispondente allo stato di fatto per frazionamento n. xxxxx del gg/mm/aaaa*”<sup>20</sup> e attiva la procedura di cui all’articolo 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

### **3.1 Precisazioni in tema di frazionamento di Enti Urbani finalizzati a procedimenti di espropriazione per causa di pubblica utilità**

La peculiarità dei frazionamenti finalizzati a procedimenti di espropriazione per causa di pubblica utilità - con riferimento in particolare alle previsioni di cui all’articolo 1, comma 8, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 in tema di sottoscrizione degli atti di aggiornamento - è stata già oggetto di trattazione nelle circolari n. 194/T del 3 luglio 1995 e n. 94/T del 27 febbraio 1996.

<sup>14</sup> Attese le previsioni di cui all’art. 30, comma 2, del Testo unico delle imposte sui redditi approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

<sup>15</sup> Il comma 227 prevede che “...*gli uffici provinciali dell’Agenzia ..., qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli uffici dell’Agenzia ... provvedono d’ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell’articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311*”.

<sup>16</sup> Con riferimento, tipicamente, alla consistenza.

<sup>17</sup> Convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

<sup>18</sup> Che dà atto della avvenuta mutazione nello stato dei beni immobili censiti al CF.

<sup>19</sup> Sia sull’immagine planimetrica acquisita, sia nel database censuario del CF.

Nel caso siano interessati dal frazionamento anche beni rappresentati solo sull’Elaborato Planimetrico (BCNC e immobili in categorie catastali del gruppo F), l’annotazione di cui sopra (sostituendo la parola “*Planimetria*” con “*Elaborato Planimetrico*”), oltre che nel database censuario del CF, è apposta anche sull’Elaborato Planimetrico.

<sup>20</sup> Numero di protocollo e data di registrazione del Tipo di Frazionamento al CT.

In tali circolari è stato precisato che per i suddetti frazionamenti, inquadrabili tra i “*procedimenti amministrativi iniziati d’ufficio*”, non è richiesta - ai sensi del richiamato articolo 1, comma 8, del D.M. n. 701 del 1994 - la sottoscrizione dell’atto di aggiornamento da parte dei soggetti titolari di diritti reali; adempimento questo che avrebbe, infatti, potuto costituire un rilevante ostacolo allo sviluppo della procedura, a detrimento, peraltro, dell’obiettivo centrale della Amministrazione di efficace ed efficiente aggiornamento degli archivi catastali, per le diverse finalità istituzionali e civilistiche, oltre che fiscali.

Coerentemente, quindi, 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 detto atto sia eseguito da un tecnico professionista.

Come già precisato nei paragrafi precedenti, se il frazionamento interessa un Ente Urbano non si può prescindere dall’aggiornamento dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, anche quando detto frazionamento è effettuato con preliminare atto di aggiornamento geometrico Pregeo.

Attesa, quindi, la necessità di aggiornamento delle banche dati del Catasto Fabbricati, anche al fine di uniformare i comportamenti degli Uffici, si forniscono i seguenti ulteriori indirizzi, ritenendo che le considerazioni già esposte nelle menzionate circolari n. 194/T del 1995 e n. 49/T del 1996 possano valere anche relativamente alle previsioni di cui articolo 1, comma 2, del D.M. n. 701 del 1994, in tema di sottoscrizione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati (Docfa).

Ne consegue che anche i necessari atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati (Docfa) sono sottoscritti dall’Autorità espropriante, con l’allegazione della nota di incarico qualora detto atto sia eseguito da un tecnico professionista.

Nel caso in cui il frazionamento dell’Ente Urbano avvenga mediante presentazione di un preliminare atto di aggiornamento geometrico (Pregeo) sottoscritto dall’Autorità espropriante, con richiesta di attribuzione alla particella derivata della nuova destinazione “*Relitto di Ente Urbano - cod. 450*”, si forniscono le seguenti indicazioni in relazione alla natura del bene censito al Catasto Fabbricati di cui detta particella derivata costituisce porzione:

- 1) **Bene comune non censibile (BCNC)** identificato e rappresentato in catasto<sup>21</sup>.  
La dichiarazione di variazione (Docfa) è redatta con causale “**RIDEFINIZIONE DI BCNC**”<sup>22</sup> e prevede la variazione di identificativo del

<sup>21</sup> Nel caso in cui la particella frazionata costituisca porzione di un bene comune non censibile non identificato e rappresentato al Catasto Fabbricati, non vi è necessità di presentazione di atto di aggiornamento (Docfa).

<sup>22</sup> Da inserire nel campo libero “5-ALTRE” del Quadro B della vigente procedura Docfa.



bene comune non censibile interessato<sup>23</sup>, con aggiornamento dell'elaborato planimetrico in cui esso è rappresentato.

- 2) **Unità immobiliare** per la quale è prevista l'attribuzione di rendita catastale (compresi i beni comuni censibili – BCC).

La dichiarazione di variazione (Docfa) è redatta con causale di presentazione “*RIDEFINIZIONE DI CORTE*”<sup>24</sup> e prevede la variazione di identificativo dell'unità immobiliare interessata<sup>25</sup>.

A tutela degli interessi di tutte le parti coinvolte nel procedimento amministrativo attivato d'ufficio, a cui è connessa la dichiarazione di variazione catastale:

- 2.1) la nuova planimetria dell'unità immobiliare derivata è redatta sulla base di quella dell'unità originaria già agli atti del catasto, dalla quale è stralciata esclusivamente la porzione oggetto di esproprio. Il tecnico redattore dell'atto di aggiornamento può menzionare in Relazione tecnica detta specifica modalità di redazione della planimetria. L'Ufficio, per dare evidenza di detta modalità, appone nella banca dati censuaria del Catasto Fabbricati l'annotazione “*Aggiornamento connesso esclusivamente a procedura di esproprio per pubblica utilità*”;
- 2.2) continuano ad applicarsi le disposizioni già impartite in tema di aggiornamento dell'elaborato planimetrico;
- 2.3) per il classamento e la rendita da indicare in detta dichiarazione potranno riproporsi quelli già agli atti del Catasto Fabbricati per l'unità immobiliare originaria e l'Ufficio provvederà alla determinazione della rendita definitiva delle unità immobiliari oggetto della procedura di aggiornamento in argomento, notificandone gli esiti ai soggetti intestatari<sup>26</sup>.

- 3) **Altri beni** censiti ai soli fini inventariali (immobili di categoria catastale del gruppo F)

<sup>23</sup> Soppressione del BCNC originario (operazione S) e costituzione del nuovo BCNC derivato (operazione C).

<sup>24</sup> Da inserire nel campo libero “5-ALTRE” del Quadro B della vigente procedura Docfa.

<sup>25</sup> Soppressione dell'unità immobiliare originaria (operazione S) e costituzione della nuova unità immobiliare derivata (operazione C).

<sup>26</sup> In assenza a sistema di un apposito modello di avviso predefinito per tali specifici accertamenti catastali, l'Ufficio provvederà a predisporlo manualmente, unitamente alla notifica, secondo i modelli attualmente disponibili, opportunamente adattati al caso di specie.

La dichiarazione di variazione (Docfa) è redatta con causale “*RIDEFINIZIONE DI CORTE*”<sup>27</sup> e prevede la variazione di identificativo del bene interessato<sup>28</sup>, con aggiornamento dell’elaborato planimetrico in cui esso è rappresentato.

Le indicazioni sopra esposte, relativamente, in particolare, alle modalità di redazione delle planimetrie (con annessa annotazione) e alla proposizione e definizione della rendita delle unità immobiliari, si applicano anche ai frazionamenti eseguiti direttamente al Catasto Fabbricati da parte dell’Autorità espropriante.

All’aggiornamento della porzione non soggetta a esproprio, connesso ad eventuali mutazioni dello stato (ulteriori e diverse da quelle relative al frazionamento), restano comunque tenuti i soggetti di cui all’articolo 3 del R.D.L. n. 652 del 1939.

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 comunque salva la possibilità di aggiornamento del Catasto Fabbricati - secondo le ordinarie modalità dettate dalle vigenti disposizioni in materia - da parte dei soggetti titolari di diritti reali sui beni interessati dal frazionamento.

#### **4. Enti Urbani senza corrispondenza di immobili dichiarati al Catasto Fabbricati**

L’assenza di corrispondenza tra le particelle censite con destinazione “*Ente Urbano – cod. 282*” e “*Fabbricato promiscuo – cod. 278*” e le unità immobiliari urbane può essere dovuta:

- a. all’incompleta dichiarazione di un immobile urbano<sup>29</sup>;
- b. all’assenza di correlazione tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni.

In tali casi, vista l’impossibilità di verificare gli aventi titolo alla sottoscrizione dell’atto di aggiornamento<sup>30</sup>, gli atti Pregeo non potranno essere approvati e saranno restituiti al tecnico con l’indicazione di risolvere preliminarmente le incoerenze o

<sup>27</sup> Da inserire nel campo libero “5-ALTRE” del Quadro B della vigente procedura Docfa.

<sup>28</sup> Soppressione dell’unità immobiliare originaria (operazione S) e costituzione della nuova unità immobiliare derivata (operazione C).

<sup>29</sup> È ricompreso in tale fattispecie anche il caso di fabbricati mai dichiarati al Catasto Fabbricati provenienti da ente urbano fin dall’impianto o di unità afferenti dichiarate in recupero di situazione pregressa (cfr. punto 3.2. dell’Allegato Tecnico alla lettera circolare prot. n. 23646 del 12 giugno 2013).

<sup>30</sup> Cfr. art. 1, comma 8, del Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

presentare le idonee dichiarazioni al Catasto Fabbricati. Nell'ipotesi di intervenuta approvazione automatica, l'Ufficio provvederà altresì al ripristino della situazione precedente.

\* \* \*

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente Circolare siano puntualmente osservati dalle Direzioni Provinciali e dagli Uffici Provinciali-Territorio dipendenti.

IL DIRETTORE DELL' AGENZIA  
Ernesto Maria Ruffini  
(firmato digitalmente)

### 5. ALLEGATO TECNICO

Si riportano di seguito alcune casistiche ed esemplificazioni che possono agevolare l'applicazione dei principi generali espressi nella presente Circolare.

Nel Caso A è illustrato il caso generale in cui il frazionamento è effettuato al Catasto Fabbricati senza introduzione di nuove dividenti in cartografia.

Nei casi successivi (dal Caso B al Caso G) sono invece descritte le eccezioni alla sopra citata regola generale. In ognuno di questi casi dovrà essere presentato un atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni, nella cui relazione tecnica il professionista indica che il frazionamento dell'ente urbano ricade in uno specifico caso previsto dalla presente circolare e richiede all'Ufficio la variazione di destinazione della particella derivata in "*Relitto di ente urbano – cod. 450*", indicando, al contempo, da quale/i unità immobiliare/i debba essere mutuata la ditta catastale da attribuire alla particella derivata<sup>31</sup>. È quindi necessario che le ditte siano allineate.

È importante sottolineare che la destinazione "*Relitto di ente urbano – cod. 450*" ha solo valenza transitoria ed è onere della parte presentare gli idonei documenti di aggiornamento al fine di censire correttamente le suddette particelle come meglio descritto nei successivi esempi.

In alcuni degli esempi risulta possibile la scelta fra diverse categorie dell'atto di aggiornamento cartografico. In particolare, la ridefinizione del lotto urbano può essere effettuata sia attraverso il Tipo di Frazionamento (categoria "FR")<sup>32</sup>, nel caso vi sia interesse della parte al trasferimento di diritti reali sulla particella derivata, sia con il Tipo Mappale con Stralcio di Corte (categoria "SC"), nel caso vi sia interesse alla sola ridefinizione del lotto urbano.

#### **CASO A: Frazionamento di corti urbane che mantengono un collegamento con il lotto originario**

In questa fattispecie, in base alla regola generale riportata al paragrafo 2 della Circolare, il frazionamento non deve essere effettuato attraverso un atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni, nel quale l'immobile è già censito come Ente Urbano (Partita speciale 1), ma deve essere realizzato con un atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati, nel quale i beni immobili correlati allo stesso Ente Urbano proseguiranno la loro "conservazione".

<sup>31</sup> Cfr. anche la precedente nota n. 11.

<sup>32</sup> Se nell'atto di aggiornamento sono presenti ulteriori operazioni per le quali è previsto l'utilizzo del Tipo Mappale, la categoria da utilizzare è il Tipo di Frazionamento e Mappale ("FM").

Infatti, si ricorda che l'elaborato planimetrico - adottato nell'ottica di consentire una migliore lettura della mappa per le particelle edificate e di fornire uno strumento più efficiente ai fini civilistici per l'individuazione di porzioni di beni che, pur non avendo rilevanza di unità immobiliare, possono formare oggetto di trasferimento di diritti - ha sostanzialmente la finalità di individuare, nell'ambito del lotto edificato e per ogni piano dell'edificio, oltre alle unità immobiliari e agli immobili censiti ai soli fini della loro identificazione, anche le porzioni comuni e le aree scoperte o altre pertinenze comuni o esclusive presenti nell'edificio medesimo.

Per procedere con il frazionamento di aree scoperte che costituiscono parte di un lotto edificato e censito al Catasto Terreni come Ente Urbano, quando le aree frazionate restano correlate al lotto edificato e quindi dichiarate al Catasto Fabbricati come bene comune a più unità immobiliari urbane, ovvero come corte esclusiva di una singola unità immobiliare del medesimo lotto, deve essere pertanto presentata una dichiarazione di variazione Docfa, con aggiornamento dell'elaborato planimetrico, avendo cura di indicare nella relazione tecnica lo scopo della presentazione del documento stesso.

Del pari, l'elaborato planimetrico sarà utilizzato anche in caso di individuazione geometrica di nuove unità immobiliari - diverse da utilità comuni - a seguito di frazionamento di aree scoperte già rappresentate in elaborato planimetrico, in quanto ne è necessario il suo aggiornamento.

Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico possono essere indicate - da parte del professionista redattore dell'atto di aggiornamento - anche le quotature al fine di una migliore definizione delle aree ivi rappresentate, come previsto dalla Circolare n. 15 del 29 luglio 1985. A tale riguardo, si precisa che, al fine di non degradare nel tempo la qualità informativa degli elaborati planimetrici, laddove questi siano oggetto di successivo aggiornamento, ogni eventuale quotatura già presente nell'elaborato originario dovrà essere sempre riproposta nel nuovo elaborato, precisando in tal caso in relazione tecnica che le quote espresse costituiscono semplice riporto di quelle già dichiarate nell'elaborato originario (ovviamente, quando queste non siano, invece, di nuova rilevazione/dichiarazione).

Nelle figure seguenti sono rappresentate le due tipologie di quotatura ammesse (incrementale ovvero assoluta)<sup>33</sup>, da riportare nella sola scheda dell'elaborato planimetrico relativa al piano terra (ovvero il piano campagna rappresentato nella mappa catastale).

---

<sup>33</sup> La quotatura deve essere effettuata e rappresentata secondo le regole del disegno tecnico. L'unità di misura da utilizzare è il metro. Le linee di misura, se presenti, devono essere tracciate, per quanto possibile, all'esterno della figura, al fine di non interferire sulla leggibilità dei limiti delle singole unità immobiliari urbane ivi rappresentate.

# IL GEOMETRA VERONESE

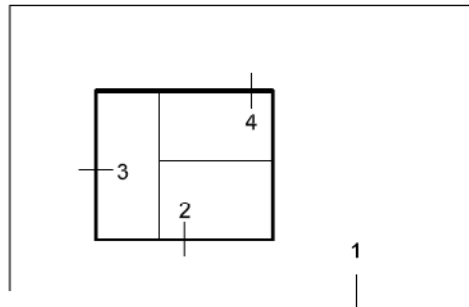


Figura A1. Elaborato planimetrico non quotato prima del frazionamento

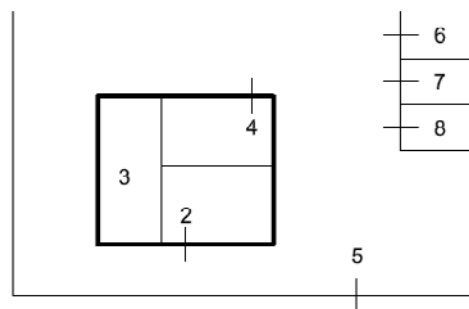


Figura A2. Elaborato planimetrico non quotato dopo il frazionamento

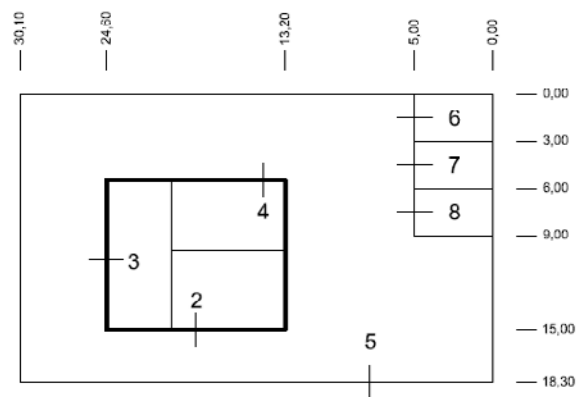


Figura A3. Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con quotature incrementali

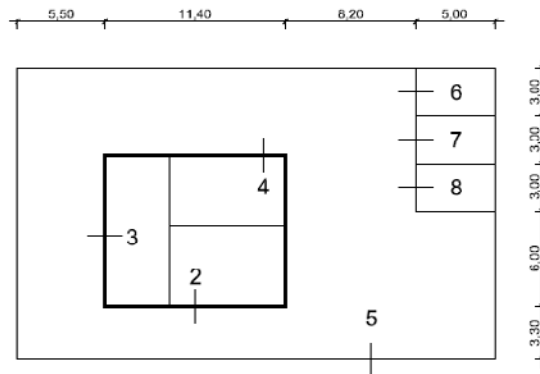


Figura A4. Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con quotature assolute

### CASO B: Frazionamento di un'area scoperta da censire come strade pubbliche

In questo caso, l'aggiornamento è finalizzato a frazionare una porzione dell'Ente Urbano originario con lo scopo di passarla alla destinazione "Strade pubbliche – cod. 302"<sup>34</sup> e deve essere effettuato attraverso un atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni, a cui deve seguire un atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati per la variazione dei beni ivi censiti.

L'atto di aggiornamento cartografico da utilizzare è il Tipo di Frazionamento, propedeutico ad un atto traslativo sui diritti reali o a un esproprio.

La parte interessata inserisce quindi una dividente in mappa sulla particella originaria (ad esempio sulla particella numero "100") censita come Ente Urbano, con il documento di aggiornamento cartografico. Con lo stesso documento, sono individuate quindi le due particelle derivate (ad esempio la numero "100" e la "AAA" - cfr. Figura B). Per la porzione ove insiste il fabbricato si conferma il numero della particella originaria (ossia "100") in quanto già censita al Catasto Fabbricati, mentre l'altra

<sup>34</sup> La stessa procedura descritta in questo caso può essere utilizzata anche per passaggio alla destinazione "Acque Esenti da Estimo – cod. 300".

Pertanto, nelle more dell'adeguamento della Relazione Tecnica Strutturata del Pregeco, il professionista dichiarerà nella Relazione Tecnica Libera che il frazionamento dell'ente urbano ricade nel CASO B – "Frazionamento di un'area scoperta da censire come strade pubbliche", ovvero nel CASO B – "Frazionamento di un'area scoperta da censire come acque esenti da estimo".

particella derivata (ossia la “AAA”) assumerà un nuovo identificativo e la destinazione “*Relitto di ente urbano – cod. 450*”.

Ai fini del passaggio alla destinazione definitiva “*Strade pubbliche – cod. 302*” dovrà essere presentata dalla parte una dichiarazione di variazione di qualità culturale con Modello 26. In caso di esproprio, l’Ente espropriante presenterà una specifica istanza con la quale richiede di accorpere la particella derivata a partita speciale 5 – “*Strade pubbliche*”.

L’operazione, come detto, deve essere completata con il necessario aggiornamento del Catasto Fabbricati (relativamente ai beni censiti nell’originaria particella “100”). In particolare, devono essere presentati i nuovi elaborati grafici (a seconda dei casi, scheda planimetrica e/o elaborato planimetrico), con la nuova definizione della corte esclusiva o del bene comune non censibile alle unità immobiliari urbane già censite, con decurtazione della particella ricaricata al Catasto Terreni. Detta nuova particella sarà indicata (“ex AAA”) come particella confinante sull’elaborato planimetrico.

Come detto, in questo caso rientrano sia le cessioni volontarie che gli espropri.

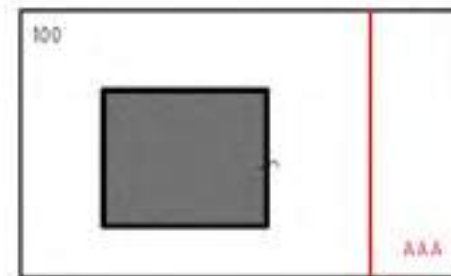


Figura B. Frazionamento per passaggio di porzione a strade

### **CASO C: Frazionamento di un’area scoperta da censire con destinazione o qualità diversa da Ente Urbano**

In questo caso, la parte è interessata a ridefinire il lotto urbano e a censire la porzione residua in Catasto Terreni con una destinazione o qualità diversa da Ente Urbano. Nella relazione tecnica del Pregeò, il professionista indica che il frazionamento dell’ente urbano ricade nel *CASO C* – “*Frazionamento di un’area scoperta da censire con destinazione o qualità diversa da Ente Urbano*”.

Rimane onere della parte procedere all’attribuzione della corretta qualità/destinazione, in sostituzione di “*Relitto di ente urbano – cod. 450*” creata



d'ufficio, mediante dichiarazione di variazione, da presentare in Catasto con il Modello 26 o con la procedura Docte.

Come richiamato in premessa, la parte può utilizzare il Tipo di Frazionamento (categoria "FR") o il Tipo Mappale con Stralcio di Corte (categoria "SC").

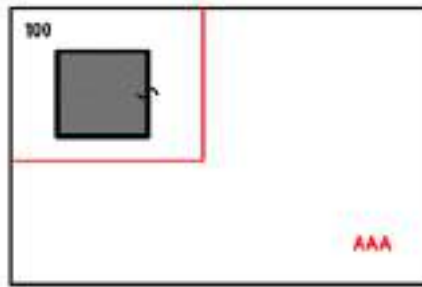


Figura C. Frazionamento per ridefinizione del lotto urbano

Anche in questo caso, l'operazione deve essere completata con il necessario aggiornamento del Catasto Fabbricati (relativamente ai beni censiti nell'originaria particella "100"). In particolare, devono essere presentati i nuovi elaborati grafici (a seconda dei casi, scheda planimetrica e/o elaborato planimetrico), con la nuova definizione della corte esclusiva o del bene comune non censibile alle unità immobiliari urbane già censite, con decurtazione della particella ricaricata al Catasto Terreni. Detta nuova particella sarà indicata ("ex AAA") come particella confinante sull'elaborato planimetrico.

### **CASO D: Frazionamento di un Ente Urbano per costituire un nuovo lotto urbano**

In questo caso, l'aggiornamento è finalizzato a frazionare una porzione dell'Ente Urbano originario con lo scopo di costituire un nuovo lotto urbano. Nel caso in cui la porzione frazionata dal lotto originario sia un'area scoperta, tale operazione è ordinariamente effettuata presentando un atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni, nella cui relazione tecnica il professionista indica che il frazionamento dell'ente urbano ricade nel *CASO D* – "Frazionamento di un Ente Urbano per costituire un nuovo lotto urbano".

L'operazione deve essere completata con il necessario aggiornamento del Catasto Fabbricati (relativamente ai beni censiti nell'originaria particella "100"). In particolare, devono essere presentati i nuovi elaborati grafici (a seconda dei casi, scheda

planimetrica e/o elaborato planimetrico), con la nuova definizione della corte esclusiva o del bene comune non censibile alle unità immobiliari urbane già censite, con decurtazione della particella ricaricata al Catasto Terreni. Detta nuova particella sarà indicata (“ex AAA”) come particella confinante sull’elaborato planimetrico.

Successivamente al ricarico della particella derivata al Catasto Terreni con attribuzione della destinazione cod. 450, il tecnico presenterà quindi un Tipo Mappale con il quale verrà costituito il nuovo lotto urbano, con contestuale creazione al Catasto Fabbricati di un immobile con destinazione “F/6 – *Fabbricato in attesa di dichiarazione*”. Con successivo atto di aggiornamento Docfa, la parte provvederà alla dichiarazione al Catasto Fabbricati degli immobili ricadenti su detto nuovo lotto.

Si precisa che, qualora la particella derivata mantenga un qualsivoglia legame con quella originaria, l’atto di aggiornamento geometrico non può essere presentato e il frazionamento dell’area urbana dovrà essere effettuato obbligatoriamente direttamente al Catasto Fabbricati, mediante presentazione di un atto di aggiornamento Docfa, con relativa identificazione e rappresentazione grafica (planimetrie e/o elaborato planimetrico) dei beni.

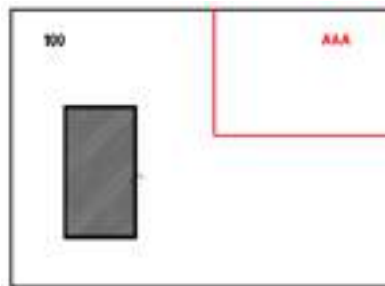


Figura D. Frazionamento per accatastamento di area urbana (F/1) autonoma

Qualora invece la porzione frazionata dal lotto originario sia un’area edificata, ferma restando comunque la necessità di aggiornamento al Catasto Fabbricati, non risulta ovviamente percorribile la procedura sopra delineata, atteso che le particelle derivate non possono essere ricaricate al Catasto Terreni con attribuzione della destinazione cod. 450.

A tale riguardo, al fine di evitare la creazione di disallineamenti fra Catasto Terreni e Urbano, il frazionamento in più lotti urbani, contenenti distinti fabbricati ed aventi autonomo mappale, deve essere limitato a casi eccezionali, risultando tale operazione di carattere residuale nell’ambito del “Caso D” in esame.

In particolare, anche nell'ottica di prevenire una eccessiva parcellizzazione della mappa catastale, il frazionamento potrà essere direttamente effettuato con atto di aggiornamento geometrico qualora le particelle derivate abbiano una consistenza rilevante (ordinariamente non inferiore a 5.000 m<sup>2</sup>), come avviene, a titolo esemplificativo, nel caso di rigenerazione e completa riqualificazione di grandi aree urbane o industriali.

Per quanto riguarda i frazionamenti di singoli fabbricati si rinvia al successivo Caso G.

### **CASO E: Frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo**

Nell'ambito del frazionamento di aree facenti parte di un lotto edificato già censito, qualora la porzione immobiliare derivata debba essere oggetto di un trasferimento ad altro lotto urbano, è necessario procedere alla predisposizione di un Tipo di Frazionamento (Pregeo), nella cui relazione tecnica il professionista indica che il frazionamento dell'ente urbano ricade nel *CASO E* – “*Frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo*”.

Con un atto di aggiornamento successivo la parte procede con la fusione della porzione così individuata con l'altro lotto attraverso un Tipo Mappale.

Rimane onere della parte presentare idonei atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati con riferimento a entrambi i lotti urbani trattati.

Di contro, qualora si voglia identificare una porzione di lotto edificato già censito, nell'ottica di un trasferimento all'interno del medesimo lotto urbano, la sua costituzione deve essere effettuata direttamente mediante aggiornamento al Catasto Fabbricati (cfr. Caso A).

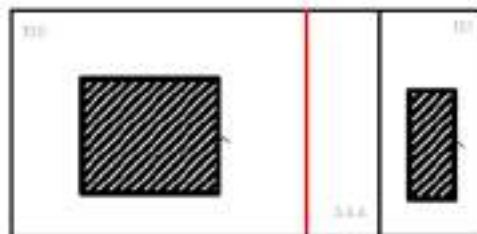


Figura E. Frazionamento per trasferimento a lotto limitrofo

### CASO F: Frazionamento di un fabbricato dalla propria corte

Il frazionamento al Catasto Terreni del fabbricato dalla propria corte, già previsto dalla Circolare n. 3 del 16 ottobre 2009 (cfr. Allegato 2, tipologia 15), può essere effettuato solo qualora vengano rispettate le regole generali indicate al paragrafo 2 della presente Circolare, vale a dire in caso di assenza di un qualsivoglia legame tra la particella derivata e il fabbricato.

Pertanto, qualora la corte consenta l'accesso al fabbricato, costituendo quindi una utilità comune alle unità immobiliari ivi ricadenti, il predetto frazionamento non può essere effettuato con atto di aggiornamento geometrico al Catasto Terreni.

Nella relazione tecnica del Tipo di Frazionamento (Pregeo), il professionista indica che la fattispecie ricade nel *CASO F* – “*Frazionamento di un fabbricato dalla propria corte*”.

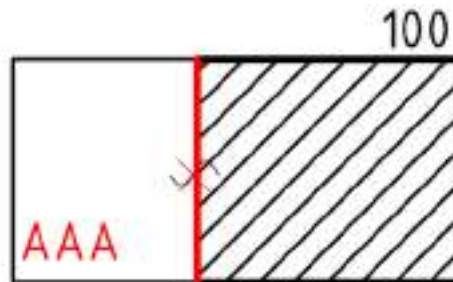


Figura F. Frazionamento di corte da fabbricato

Rimane onere della parte presentare idonei atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati con riferimento a entrambi i lotti urbani trattati.

### CASO G: Frazionamento di un fabbricato cielo/terra

Ordinariamente, la suddivisione di un fabbricato cielo/terra è una variazione che afferisce il medesimo lotto urbano e deve essere pertanto effettuata mediante aggiornamento al Catasto Fabbricati.

Infatti, per quanto attiene l'attribuzione dei numeri di mappa, gli Uffici devono attenersi a quanto stabilito dalla *Istruzione per la formazione della mappa catastale e per l'impiego dei relativi segni convenzionali*, con particolare riferimento a quanto previsto alla Tavola IX - “*Rappresentazione di fabbricati e di altre costruzioni*”. La suddetta istruzione contiene, tra l'altro, la formulazione delle regole per la rappresentazione rigorosa di tutti gli oggetti riportati nella mappa catastale, ovvero le

particelle, intese come porzioni di terreno continue appartenenti allo stesso possessore aventi la stessa qualità e classe di coltura e ubicate nello stesso comune, le strade, i corsi d'acqua, i fabbricati, ecc. Per quanto attiene le particelle sulle quali insistono fabbricati, coerentemente alla previsione contenute nella Istruzione I del 21 maggio 1942, recante le *Norme per la rappresentazione dei fabbricati*, si fa esplicito riferimento alla definizione di particella edilizia quale oggetto di rappresentazione cartografica. Pertanto, per quanto previsto al Capo II della predetta Istruzione, costituiscono nel loro insieme una particella edilizia, l'area coperta dal fabbricato e quella delle sue attinenze scoperte non disgiunte, allorché sull'una e sull'altra esistono, pro indiviso, i medesimi diritti di proprietà.

Inoltre l'art. 13 del Decreto del Ministero delle Finanze del 2 gennaio 1998, n. 28, recante il - *Regolamento in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale* -, al comma 3 stabilisce che *“i fabbricati con le relative aree pertinenziali costituiscono distinte particelle. Non sono oggetto di rappresentazione le aree pertinenziali non delimitate sul terreno...”*. In coerenza con tale norma, da un lato non è prevista la rappresentazione cartografica delle aree pertinenziali dei fabbricati non delimitate, dall'altro, non sussiste esplicito obbligo di una distinta rappresentazione in mappa, quondanche le stesse aree pertinenziali siano invece materializzate sul terreno.

Inoltre, sempre in tema di individuazione delle particelle edilizie, che con la Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 4 del 29 ottobre 2009, è stato precisato che con l'elaborato planimetrico può provvedersi a frazionare le aree facenti parte di un lotto edificato e censito, sempre che le aree staccate restino correlate allo stesso lotto come bene comune non censibile, ovvero come corte esclusiva di una singola unità immobiliare.

In definitiva, con specifico riferimento alla questione del frazionamento di fabbricati cielo/terra già accatastati, se l'atto di aggiornamento originariamente presentato riguardava l'accatastamento di costruzioni realizzate su area aventi la stessa intestazione catastale, con il tipo mappale è stato costituito un unico lotto. Infatti in tale ipotesi risultano soddisfatti i requisiti che attengono i caratteri di particella edilizia definiti dalla Istruzione I richiamata, in quanto l'intera costruzione presente nell'ambito del lotto costituito fa capo ad un'unica proprietà e tutte le unità costituite sono correlate al lotto edificato definito con il tipo mappale. In tale ipotesi, quindi, qualora sia intendimento della parte procedere ex post al frazionamento del fabbricato già accatastato, le singole unità immobiliari dovranno essere individuate con atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati, attribuendo a ognuna di esse le esclusive pertinenze scoperte (es. villette a schiera).

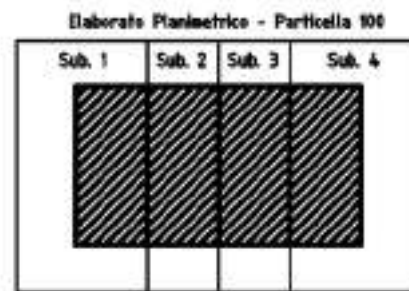


Figura G1. Suddivisione interna del lotto urbano attraverso l'elaborato planimetrico (villette a schiera)

Le richiamate disposizioni in materia di rappresentazione in cartografia dei fabbricati hanno previsto che ogni fabbricato debba appartenere ad un'unica particella catastale. Ferma restando tale regola generale, si può verificare il caso particolare di fabbricati adiacenti, già presenti in mappa e censiti in catasto, caratterizzati da tipologie costruttive differenti. In tale caso, ai sensi di quanto disposto dalla citata Istruzione del 1970<sup>35</sup>, la parte ha facoltà di chiedere l'attribuzione di un distinto mappale alla parte di fabbricato avente caratteristiche nettamente differenti da quelle del fabbricato principale, evidenziando debitamente nella Relazione tecnica del Pregeio che si ricade in tale fattispecie.

Ne consegue che ogni atto di aggiornamento cartografico che frazioni un fabbricato e per il quale il tecnico non abbia dichiarato, per i fabbricati adiacenti, la sussistenza di caratteristiche costruttive differenti non può essere approvato. Ne consegue che, nell'ipotesi di intervenuta approvazione automatica, l'Ufficio provvederà al ripristino della situazione precedente.

Si rileva, inoltre, che anche nel caso di frazionamento di fabbricati deve essere rispettato il principio generale secondo il quale non possono essere realizzati frazionamenti in cartografia se le porzioni derivate mantengono collegamenti con il lotto urbano originario. In particolare, non potranno essere presenti in una particella derivata pertinenze esclusive o beni comuni riferibili a una diversa particella. Per questi motivi, oltre alla sussistenza di caratteristiche costruttive differenti, nel frazionamento di un fabbricato cielo/terra mediante Pregeio deve essere opportunamente evidenziato in

<sup>35</sup> Cfr. Capitolo II, paragrafo 15, e Tavola IX dell'Istruzione per la formazione della mappa catastale e per l'impiego dei relativi segni convenzionali del 1970.

relazione tecnica, a pena di respingimento o annullamento dell'atto di aggiornamento, il rispetto del suddetto ulteriore requisito.

Nella relazione tecnica dell'atto di aggiornamento geometrico, il professionista indica che il frazionamento richiesto ricade nella fattispecie – avente carattere residuale – prevista nel *CASO G* – “*Frazionamento di un fabbricato cielo/terra*”, solo quindi in caso di fabbricati o loro porzioni aventi caratteristiche architettoniche e costruttive proprie.

In questo caso la destinazione della particella derivata non viene modificata d'ufficio, ferma restando comunque la necessità di presentare idonei atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati con riferimento ai beni censiti in entrambi i fabbricati.

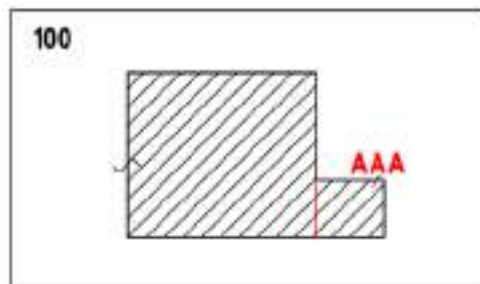


Figura G2. Frazionamento di fabbricato

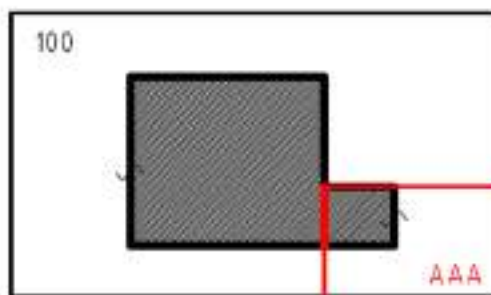


Figura G3. Frazionamento di fabbricato con tipologia costruttiva differente con corte



**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

## Superbonus, la Cila può salvare la cessione

di Luca De Stefani



### **IN BREVE**

*Via libera alle Cila ordinarie presentate prima del 1° giugno 2021, per evitare lo stop alle cessioni o agli «sconti in fattura» del superbonus. Il chiarimento è contenuto nella circolare 7 settembre 2023, n. 27/E. Nel documento, oltre a dare indicazioni sulla remissione in bonis in scadenza il prossimo 30 novembre (si veda Il Sole 24 Ore di ieri), sono state chiarite anche le condizioni per evitare la stretta per il bonus «box auto costruzione» e per gli Iacp, le cooperative, le Onlus, le Odv e le Aps*

### **Cila ordinaria**

In generale, non si applica la stretta sulle opzioni di cessione del credito o di sconto in fattura agli interventi agevolati con il superbonus, se prima del 17 febbraio 2023 è stata presentata una Cila-superbonus (e per i condomini adottata la delibera assembleare). Per le demolizioni e le rico-

struzioni di edifici agevolate con il superbonus, invece, è sufficiente la presentazione, sempre prima del 17 febbraio 2023, dell'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, mentre per i bonus diversi dal superbonus (non in edilizia libera), serve la richiesta del titolo abilitativo. Al di fuori di questi due casi, quindi, la norma (ar-

articolo 2, comma 2 del decreto legge n. 11/2023) è chiara nel richiedere la Cilas (non la Cila ordinaria) prima del 17 febbraio 2023, per continuare ad esercitare le opzioni di cessione del credito o di sconto in fattura del superbonus.

Per la normativa, pertanto, non è possibile applicare la sterilizzazione dello stop alle cessioni ai contribuenti che, prima del 1° giugno 2021 (per alcuni prima del 5 agosto 2021, cioè prima della data di efficacia del modello Cilas, approvato dall'Accordo tra Governo, Regioni ed enti locali del 4 agosto 2021, n. 88/CU), hanno presentato una Cila ordinaria o un'altra richiesta di titolo edilizio abilitativo e poi, seguendo il Quaderno Anci del 28 luglio 2021, hanno proseguito «con la procedura già in essere», senza presentare una nuova Cila-superbonus.

Questi contribuenti, però, grazie alla circolare n. 27/E, paragrafo 2.2, sono riammessi all'esercizio delle opzioni, in quanto per questi casi «rileva, ai fini dell'applicazione della deroga in commento, la data di presentazione del diverso titolo abilitativo richiesto dalla normativa all'epoca vigente».

### **Bonus «box auto»**

Tra i casi di sterilizzazione della stretta alle opzioni di sconto in fattura o di cessione dei crediti edili previsti dal decreto legge 16 febbraio 2023, n. 11, l'articolo 2 riporta, tra gli altri, il bonus casa acquisti e il sismabonus acquisti ordinario. Nello stesso periodo, questo articolo parla anche dell'agevolazione dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera d) del Tuir

(cosiddetto bonus «box auto acquisti» o «box auto costruzioni») e considerando che gli altri due bonus riguardano l'acquisto da parte del contribuente da un'impresa che ha, rispettivamente, ristrutturato o demolito e ricostruito l'edificio, sembrava che la condizione necessaria per la suddetta sterilizzazione (presentazione, evidentemente da parte dell'impresa, della richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi prima del 17 febbraio 2023) fosse riferita solo al bonus «box auto acquisti» (risoluzione dell'8 febbraio 2008, n. 38/E).

La circolare n. 27/E, al paragrafo 2.3, invece ha chiarito che questa condizione riguarda anche la «realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune» (articolo 16-bis, comma 1, lettera d, del Tuir), quindi, anche la costruzione realizzata in economia (completamente in proprio o tramite contratti d'opera o di appalto con imprese costruttrici), cosiddetto bonus «box auto costruzioni».

### **IACP e terzo settore**

La sterilizzazione della stretta per le cessioni, relativa agli IACP, alle cooperative, alle Onlus, alle Odv e alle Aps, che risultano già costituiti alla data del 17 febbraio 2023, individua i «soggetti esclusi dal divieto di opzione, senza alcun riferimento all'ambito oggettivo». Per la circolare n. 27/E/2023, paragrafo 2.4, questi soggetti possono continuare a esercitare l'opzione di sconto in fattura e cessione del credito d'imposta con riferimento, sia al superbonus sia ai bonus diversi dal superbonus.

## Superbonus, dal quoziente familiare alle proroghe: ecco come potrebbe cambiare

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente



### **IN BREVE**

*Partiti i lavori per la legge di Bilancio 2024: molte opzioni sul tavolo per cambiare il superbonus*

Più spazio per il quoziente familiare e per il sistema delle detrazioni. Forti limitazioni alla cessione dei crediti. Mentre aumentano le possibilità di una proroga di tre mesi per i cantieri condominiali di superbonus attualmente aperti: ma solo per

gli interventi con uno stato di avanzamento lavori del 60 o 70 per cento. E sullo sfondo c'è l'ipotesi più drammatica: un taglio ulteriore per lo sconto che nel 2024 dovrà calare dall'attuale 90% (e in alcuni casi 110%) fino al 70 per cento.

Sono queste le misure delle quali si parla in questi giorni, sui tavoli del Governo, per una possibile revisione del superbonus, in vista della legge di Bilancio 2024.

### **Salgono le chance della proroga**

Aumentano le chance della proroga della maxi agevolazione per i cantieri condominiali di superbondus attualmente aperti (quasi 12 miliardi). Secondo quanto circola in ambienti della maggioranza e del Governo, il termine di fine dicembre per completare i lavori al 90 o al 110% potrebbe arrivare al 31 marzo 2024, ma vincolandolo a uno stato avanzamento lavori che potrebbe oscillare intorno al 60 o 70 per cento.

### **Quoziente familiare**

Potrebbe, poi, conquistare più spazio il quoziente familiare, già introdotto per le villette nel 2023: quest'anno, infatti, per accedere alla massima agevolazione al 90% è necessario rientrare nel tetto di reddito massimo di 15mila euro, calcolato in base al numero dei componenti del nucleo.

Questo schema, che ha ridotto moltissimo l'utilizzo del 90%, potrebbe essere applicato con poche modifiche ad altre situazioni, pur vagliandone la costituzionalità.

Ad esempio, la proposta di legge già presentata alla Camera dalla Lega (primo firmatario: Alberto Gusmeroli) per riformare i bonus casa prevede che la cessione dei crediti e lo sconto in fattura siano accessibili soltanto per le abitazioni principali, per le famiglie sotto i 15mila euro di reddito e per i lavori che garantiscano un alto livello di efficientamento energetico (da classe G a classe E entro il 2035).

### **Meno spazio per le cessioni**

In questa strategia potrebbe rientrare anche una forte limitazione alle molte eccezioni previste, in fase di conversione del DL n. 11/2023, allo stop

alla cessione dei crediti e allo sconto in fattura.

Sono diversi i casi nei quali lo strumento del trasferimento di bonus è rimasto in vita: ad esempio, per il bonus barriere architettoniche (applicabile a un ampio ventaglio di lavori) e per gli interventi con un titolo edilizio presentato entro il 16 febbraio.

La grande massa di Cilas comunicate tra la fine del 2022 e l'inizio del 2023, senza avviare i lavori, ha prodotto un ampio serbatoio di interventi che consentono ancora di cedere. Su tutto questo il Governo potrebbe decidere di stringere le maglie.

### **Più margini per le detrazioni**

Per riequilibrare la forte riduzione del perimetro delle cessioni, l'idea è quella di rimettere le detrazioni al centro del sistema dei bonus.

Per farlo bisogna evitare che, in alcune situazioni, gli sconti fiscali siano strutturalmente troppo pesanti per un reddito medio. La risposta potrebbe passare dalla riproposizione della misura che consente di spalmare i crediti 2022 in dieci annualità. Questo allungamento potrebbe andare anche oltre, fino alle quindici rate.

### **Taglio del 70%**

Infine, c'è l'intervento più drastico. Attualmente, la riduzione del superbondus è fissata al 70% per il 2024 e al 65% per il 2025.

Sebbene non sia la strada più facile da percorrere, il Governo non esclude un'ulteriore limitazione di queste percentuali, per depotenziare ulteriormente il superbondus e recuperare risorse per il 2024. Il problema è che, in questo caso, l'agevolazione entrerebbe in competizione con altri sconti già confermati per il 2024, come l'ecobonus e il sismabonus, creando una sorta di cortocircuito. Più logico sarebbe, a quel punto, ricorrere a una revisione complessiva del sistema di agevolazioni.

## La comunicazione Enea inviata in ritardo non fa decadere l'ecobonus

di Giorgio Gavelli



### **IN BREVE**

*La Cgt di Firenze in contrasto con la Cassazione in materia di agevolazioni edilizie: i giudici di merito restano divisi  
Corso Lodi 22, il palazzo di 6 piani da piu' di un anno senza ascensori per lavori di ristrutturazione che ha causato diversi disagi per gli abitanti, soprattutto per gli anziani*

L'invio della comunicazione Enea oltre i 90 giorni dal termine dei lavori non è causa della perdita del diritto all'Ecobonus 50-65%, all'epoca disciplinata dall'articolo 1, commi 344 e seguenti, della legge 296/2006 (e attualmente dall'articolo 14 del DL 63/2013), in quanto tale conseguenza non è espressamente prevista dalle norme che regola-

no la materia. Così ha stabilito la Cgt Firenze (presidente Carlizzi, relatore Rambaldi) con la sentenza n. 141/03/2023.

Il principio è condiviso da altre sentenze di merito ma in contrasto con un precedente arresto della Cassazione. L'Agenzia, in sede di controllo formale della dichiarazione dei redditi, contestava

integralmente a una contribuente la detrazione per interventi finalizzati al risparmio energetico, iscrivendo a ruolo la differenza d'imposta perché risultava che la comunicazione Enea era stata trasmessa oltre i 90 giorni dalla fine lavori. Dagli atti di causa non emerge se la tardività fosse stata sanata ricorrendo alla remissione in bonis (riconosciuta fin dalla circolare 13/E/2013 e recentemente ribadita dalla circolare 17/E/2023) e per quale motivo, se così fosse accaduto, l'Agenzia avesse comunque ritenuto illegittima la detrazione.

Ad ogni modo, la Corte fiorentina annulla la cartella in quanto la semplice tardività nella comunicazione non è prevista dalle norme come causa di decadenza della detrazione. La comunicazione era prevista dall'articolo 4 del decreto Mef del 19 febbraio 2007, che non prevede alcuna decadenza (anche perché tale potere andrebbe riconosciuto solo alla legge) e, attualmente, dall'articolo 6 del decreto Requisiti del 6 agosto 2020 del ministero dello Sviluppo Economico.

La Cassazione (ordinanza n. 34151/2022, che cassa la decisione Ctr Toscana n. 790/05/2020 ri-

chiamata dai giudici nella sentenza in esame) ha sostenuto che l'omessa comunicazione Enea costituisce causa ostativa alla concessione delle agevolazioni relative agli interventi di riqualificazione energetica trattandosi di un «adempimento inderogabile». Dello stesso avviso della Cassazione, nel merito, le decisioni CT II° grado Trentino-Alto Adige 35/01/2020 e 20/01/2021, Ctp Novara 24/02/2017, mentre si sono espresse a favore dei contribuenti (considerando l'adempimento come di natura formale e, quindi, riconoscendo il beneficio in tutti i casi in cui gli obiettivi tecnici sono comunque stati di fatto raggiunti) le decisioni Cgt secondo grado Lombardia 4318/22/2022 e 1125/2023, Ctr Lombardia 1500/17/2022, 5330/09/2018 e 2181/19/2018 e Ctr Piemonte 314/06/2021, oltre a Ctp Milano 5287/02/2017 e Ctp Lecce 1709/01/2018.

Va ricordato, infine, che per il semplice bonus casa (articolo 16-bis Tuir), con risparmio energetico ma senza i requisiti dell'ecobonus, l'omessa comunicazione non ha conseguenze sul vantaggio fiscale (risoluzione 46/E/2019).



## Proroga del superbonus sulle villette: corsa ai bonifici entro fine anno

di Giorgio Gavelli



Avvicinandosi le scadenze finali per alcune fattispecie di Superbonus, i contribuenti si stanno chiedendo come programmare pagamenti, stati di avanzamento e fine lavori, al fine di massimizzare – nei limiti del possibile – il vantaggio fiscale. Diciamo subito che non c'è una ricetta unica: a mano a mano che si passa da situazioni semplici a quelle più complesse le decisioni da assumere diventano meno lineari, anche perché mancano alcuni riscontri ufficiali.

La situazione più semplice è quella dei bonus minori. Non solo perché la scadenza, generalmente (e salvo interventi sul punto della prossima Legge di bilancio) è fissata al 2024 (2025 per gli interven-

ti di eliminazione barriere architettoniche ai sensi dell'articolo 119-ter del DL n. 34/2020), ma anche perché in questo caso per i "privati", gli enti non commerciali e i condomini opera il principio di cassa "puro", nel senso che (come definitivamente chiarito dalla norma interpretativa introdotta dall'articolo 2-ter del DL n. 11/2023) anche per chi intendere optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura «la liquidazione delle spese per i lavori in base a stati di avanzamento costituisce una mera facoltà e non un obbligo». Ciò significa che sia chi sceglie la detrazione sia chi opta per lo sconto o la cessione (per spese sostenute entro il 2024, ai sensi del comma 1 dell'articolo 121 del



DI Rilancio 2020) può anticipare i pagamenti anche di lavori non eseguiti per iniziare a fruire del beneficio, a condizione che poi i lavori agevolati siano correttamente ultimati.

Nella stessa situazione possiamo collocare chi (per scelta o per obbligo) sfrutta il Superbonus in dichiarazione, e decide di anticipare i pagamenti entro il prossimo 31 dicembre (vilette ed unità autonome/indipendenti con raggiungimento del 30% dei lavori effettuati al 30 settembre 2022 come da proroga inserita nel Decreto "Omnibus" - il n. 104/2023- che si allinea a quella già concessa ai territori alluvionati dal DI n. 61/2023). Per gli interventi pagati entro tale scadenza resta fermo il 110% anche se i lavori sono eseguiti successivamente, mentre per le spese successive, in presenza dei requisiti, si potrà accedere ai bonus ordinari (circolare n. 13/E/2023), e ciò a dimostrazione che la data di scadenza dell'agevolazione non costituisce assolutamente la data in cui devono per forza essere terminati i lavori (come spesso si sente affermare).

Discorso analogo può essere fatto per i condomini (lavori trainanti e trainati) sempre che si opti per la detrazione: il bonus del 110% o del 90% (a seconda dei casi) vale per tutte le spese sostenute (dal condominio per le parti comuni e dai singoli condomini per gli interventi trainati) entro il termine del 31 dicembre, anche se sostenute in anticipo rispetto all'esecuzione dei lavori (e con l'eccezione del condomino "moroso": cfr. risposta ad interpello Dre Emilia-Romagna n. 909/1342-2022 e circolare n. 30/E/2022). Il problema sulle garanzie per i pagamenti anticipati va risolto contrattualmente tra le parti.

Il discorso si complica, invece, se in ambito Superbonus si intende optare per la cessione del credito, ricordando che in questi casi occorre essere in presenza o di una ultimazione lavori o

di stati di avanzamento dei lavori (massimo due) riferiti ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento. La risposta ad interpello n. 56/2022 ha spiegato che, in presenza di Sal comprendente lavori sostenuti a cavallo di due anni, solo le spese sostenute nel medesimo anno del Sal possono essere oggetto di cessione, mentre le altre vanno in dichiarazione (se vi è capienza). I vari advisor che hanno affiancato gli istituti bancari nell'acquisire i crediti hanno generalmente richiesto un allineamento (nell'ambito di ciascun Sal e alla data di riferimento di quest'ultimo) tra lavori realizzati e spese sostenute, ed anche le asseverazioni ecobonus "parlano" il medesimo linguaggio. Ipotizzando un condominio che nel 2023 ha i requisiti per applicare il 110%, sembra quindi necessario redigere un Sal che, riferito agli ultimi giorni del 2023, individui i lavori già realizzati (e in misura almeno pari a quanto previsto dalla legge) e a tale data opportunamente già pagati, senza possibilità di poter anticipare pagamenti per interventi da svolgere successivamente "attraendoli" nel Superbonus. Anche ove questi ultimi venissero svolti entro la data di invio della comunicazione di opzione (16 marzo 2024, salvo proroghe), infatti, non essendo realizzati entro fine 2023 mancherebbe (a fine 2023) il descritto allineamento tra Sal e pagamenti. Questa, ad oggi, è la soluzione più prudente, fermo restando che un chiarimento specifico sarebbe necessario più che opportuno.

Da segnalare un'altra novità nel testo decreto Omnibus. La comunicazione alle Entrate per i crediti inutilizzabili debutterà dal 1° dicembre 2023. Lo prevede l'articolo 25 del DI 104/2023 pubblicato in «Gazzetta Ufficiale». Se la conoscenza dell'evento è precedente al 1° dicembre 2023, la comunicazione è effettuata entro il 2 gennaio 2024. Le modalità saranno stabilite dalle Entrate.

## Casa, non solo superbonus: dai mobili agli infissi, tutti gli sconti per il 2023

di Alessandro Borgoglio



### **IN BREVE**

*Se non si accede al 110% sono confermate anche per quest'anno le detrazioni minori per ristrutturazioni, arredi e giardini*

In attesa della completa riscrittura della mappa delle agevolazioni in materia immobiliare a opera della legge delega per la riforma fiscale, può essere conveniente utilizzare quei bonus edilizi che sono ancora in vigore, ma che non si sa fino a quando lo rimarranno. Partendo dal re delle agevolazioni, ovvero il superbonus di cui all'articolo 119 del DL 34/2020, c'è ancora un'importante coda di lavori che può fruire

dell'agognata aliquota del 110%, in deroga a quella del 90% prevista in generale per quest'anno. In particolare, in base al comma 894 della legge 197/2022, spetta l'aliquota del 110% anche nel 2023: agli interventi effettuati da persone fisiche su edifici unifamiliari e villette a schiera per i quali, alla data del 25 novembre, risulta effettuata la Cila; agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione

ne dei lavori risulta adottata in data antecedente al 18 novembre 2022 e la Cila risulti effettuata alla data del 31 dicembre 2022, oppure la delibera risulti adottata in una data compresa tra il 18 e il 24 novembre 2022 e la Cila risulti effettuata alla data dei 25 novembre 2022; agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Invece, in caso di lavori nuovi iniziati nel 2023 dal condominio (o dal proprietario unico di un edificio composto da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate) spetta per quest'anno il superbonus nella misura del 90 per cento; ovvero, la stessa aliquota applicabile agli interventi effettuati dal 1° gennaio scorso su unità immobiliari (villette e edifici unifamiliari) da parte delle persone fisiche, a condizione che: il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare; la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale; il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro (comma 8-bis dell'articolo 119 del DL 34/2020).

### **Agevolazioni "sicure" fino al 2024**

Sono attualmente confermati fino alla fine del 2024 - e li si può dare per sicuri fino alla fine di quest'anno anche al netto di eventuali modifiche che saranno previste con la prossima manovra - tutti i bonus minori, ovvero, innanzitutto, il cosiddetto bonus ristrutturazioni del 50% di cui all'articolo 16-bis del Tuir, che consente di agevolare interventi classificabili almeno come manutenzione straordinaria, nonché ovviamente di ristrutturazione delle abitazioni, fino a un limite massimo di spesa di 96.000 euro per immobile.

Nel 2023 è ancora possibile fruire del cosiddetto ecobonus di cui all'articolo 14 del DL 63/2013, che prevede diversi interventi agevolabili (tra cui la so-

stituzione della caldaia e degli infissi/serramenti) con massimali di detrazione differenziati e aliquote che, in genere, vanno dal 50% al 65%, sempre che, naturalmente, sussistano tutti i presupposti di legge e vengano ottemperati gli adempimenti previsti.

Anche sismabonus, bonus mobili e bonus verde sono stati prorogati, però in alcuni casi sono stati rimodulati i massimali di spesa, come per il bonus mobili, pari a 8.000 euro per il 2023 (10.000 euro nel 2022), che scenderà a 5.000 euro nel 2024 (articolo 16, comma 2, del DL 63/2013).

Il grande impulso dato ai bonus edilizi dal 2020 a oggi è stato soprattutto grazie alle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura ex articolo 121, comma 2, del DL 34/2020, che, però, con il decreto "Blocca cessioni" (DL 11/2023), sono state "stopgate" a partire dal 17 febbraio 2023, seppur con alcune deroghe per interventi già in corso. Tuttavia, con la legge 38/2023 di conversione del DL 11/2023 sono state previste ulteriori esclusioni dal divieto di cessione dei crediti (che si applicano ai nuovi lavori), come quella per il bonus barriere del 75%.

### **Un rimedio per chi non è riuscito a cedere i tax credit**

Se il superbonus ha portato grandi vantaggi per i contribuenti che ne hanno potuto fruire dall'inizio alla fine dei lavori, sono molti coloro che, invece, hanno avviato e proseguito i lavori, soprattutto nel 2022, trovandosi, però, oggi, sostanzialmente bloccati, perché non riescono più a reperire qualcuno che voglia accettare l'acquisizione dei crediti d'imposta, corrispondenti alla detrazione da superbonus o altri bonus minori.

Tale situazione è stata determinata dalla saturazione della capacità soprattutto delle banche di assorbire questi crediti d'imposta (per compensare le loro tasse), ceduti in massa da coloro che hanno

realizzato gli interventi negli anni passati. Nessuna norma, però, ha mai garantito - ed è bene puntualizzarlo - che i crediti d'imposta potessero essere ceduti da tutti, trattandosi di una facoltà, sia quella di cederli sia - tanto più - quella di acquistarli (articolo 121, comma 1, del DL 34/2020).

Per le spese sostenute nel 2022 per superbonus e bonus minori, la comunicazione di cessione dei crediti d'imposta doveva essere effettuata entro il 31 marzo 2023 tramite trasmissione telematica alle Entrate. Alcuni, pur non avendo posto in essere tale adempimento nel termine previsto, sono riusciti alla fine a trovare un compratore dei crediti d'imposta (banche, poste, parenti e altri privati) e, quindi, possono avvalersi dell'istituto della remissione in bonis di cui all'articolo 2, comma 1, del DL 16/2012, se soddisfano le seguenti condizioni: sussistono tutti i requisiti sostanziali per usufruire della detrazione di imposta relativa alle spese dell'anno di riferimento; i contribuenti hanno tenuto un comportamento coerente con l'esercizio dell'opzione, in particolare, nelle ipotesi in cui tale esercizio risulti da un accordo o da una fattura precedenti al termine di scadenza per l'invio della comunicazione (31 marzo 2023); non sono già state poste in essere attività di controllo in ordine alla spettanza del beneficio fiscale che si intende cedere o acquisire sotto forma di sconto sul corrispettivo; sia versata la sanzione di 250 euro (circolare 33/E/2022, paragrafo 5.4).

Per potersi avvalere della remissione in bonis, quindi, occorre che entro il 31 marzo 2023 sia stato sottoscritto un accordo formale di cessione dei crediti (con l'acquirente) oppure sia stata emessa una fattura dal fornitore, se si tratta di sconto in fattura, altrimenti non è possibile avvalersi dell'istituto, che prevede la trasmissione della comunicazione alle Entrate entro il 30 novembre 2023 e contestuale versamento della sanzione di 250 euro (senza compensazione e senza ravvedimento).

### **Remissione in bonis speciale**

Un'ulteriore chance è stata prevista in via normativa per coloro che, volendo cedere i crediti d'imposta in oggetto, non sono riusciti neppure a trovare qualcuno che li acquistasse e quindi a formalizzare un accordo scritto di cessione entro il 31 marzo 2023, non potendo così avvalersi della facoltà poc'anzi illustrata. Con il DL 11/2023, convertito in legge 38/2023, è stata perciò introdotta una sorta di remissione in bonis speciale, per cui la comunicazione alle Entrate per l'esercizio dell'opzione di cessione del credito, qualora il contratto di cessione non sia stato concluso alla data del 31 marzo 2023, può essere effettuata dal beneficiario della detrazione con le modalità ed entro i termini della remissione in bonis (comunicazione entro il 30 novembre 2023, per le spese del 2022, e contestuale versamento di 250 euro), ma soltanto se la cessione è eseguita a favore di banche, intermediari finanziari o imprese di assicurazione (articolo 2-quinquies).

### **Bonus barriera del 75% anche per finestre e impianti**

Se il superbonus del 110%, insieme alla cessione del credito e allo sconto in fattura, inizia a essere, per i più, soltanto un ricordo, allora la misura di vantaggio in campo immobiliare di maggior interesse risulta essere, al momento, quella del cosiddetto bonus barriera architettoniche 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.

L'articolo 119-ter del DL 34/2020 prevede una detrazione d'imposta per le spese documentate sostenute 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 5 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 euro 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 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari degli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari; 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari degli edifici composti da più di 8 unità immobiliari. Per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro x 8 (320.000 euro) e 30.000 euro x 7 (210.000 euro); ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base alle tabelle millesimali.

Sì agli interventi sulle singole unità immobiliari. Dopo alcuni mesi di incertezza, finalmente le Entrate, con la circolare 17/E/2023 (pagina 86), hanno chiarito che possono ritenersi altresì agevolabili gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari, anche non funzionalmente indipendenti (ad esempio interventi su un appartamento posto in condominio), nel limite massimo già previsto per le unità unifamiliari di 50.000 euro. Confrontando la normativa di riferimento, si può agevolmente affermare che il bonus barriere del 75% di cui all'articolo 119-ter del DL 34/2020 è sostanzialmente lo stesso - in misura potenziata - di quello previsto nell'ambito del cosiddetto bonus ristrutturazioni del 50% di cui alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 16-bis del Tuir, per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche. Ovviamente, però, le due agevolazioni - quella del 75% e quella del 50% - hanno presupposti diversi,

visto che la prima può essere fruita da chiunque, mentre la seconda soltanto dai soggetti Irpef; 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 l'agevolazione del 75% può ancora essere ammessa alle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura di cui all'articolo 121 del DL 34/2020.

Resta invece comune il presupposto applicativo: in base all'articolo 119-ter del DL 34/2020, infatti, sono agevolabili al 75% soltanto gli interventi che rispettano i requisiti previsti dal Dm 236/1989, ovvero gli stessi requisiti, già richiamati dalla circolare 28/E/2022 (che cita il decreto del 1989), necessari per gli analoghi interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche con il bonus ristrutturazioni del 50% di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir.

Gli interventi ammessi a entrambe le agevolazioni sono quindi citati - a titolo di esempio - da svariate circolari (7/E/2021, 28/E/2022 e da ultimo 17/E/2023): si tratta di diverse categorie di lavori quali, per esempio, 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 ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici; la detrazione spetta anche se l'intervento, finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori. Naturalmente deve trattarsi di interventi rispettosi dei requisiti previsti dal Dm 236/1989, la cui conformità deve essere attestata da un professionista abilitato, o in sede di presentazione di Cila/Scia (se prevista) o con una relazione tecnica rilasciata al contribuente e da esibire su richiesta del Fisco.

## Un «cappotto» a norma resiste anche a vento e tempeste forti

di Luca Rollino



### IN BREVE

*I recenti eventi climatici hanno causato notevoli danni al patrimonio immobiliare e hanno posto l'attenzione sulla resistenza dei sistemi isolanti*

I recenti eventi climatici hanno causato notevoli danni al patrimonio immobiliare (riqualificato e non), e hanno posto l'attenzione sulla resistenza dei sistemi isolanti (tra cui i «cappotti termici», tanto diffusi di recente): sono in grado di rispondere a forti venti, pioggia intensa e grandine? Per rispondere, occorre capire se sono state rispettate le norme vigenti nella scelta del materiale e nella posa del sistema cappotto.

### La marcatura Ce

Identificate le caratteristiche termotecniche del sistema cappotto, si deve verificare che sia dotato di marcatura Ce, obbligatoria nell'Ue per i «cappotti». Essa si basa su norme di prodotto e richiede una dichiarazione di prestazione (Dop). Per i sistemi a cappotto, non esiste una norma armonizzata di prodotto, ma è in elaborazione il progetto di norma prEn 17237 «Thermal insulation products for buildings - External thermal insula-

tion - Specification». Nel frattempo, i produttori che desiderano la marcatura Ce possono richiedere una Valutazione tecnica europea (Eta).

### **Le due norme Uni**

Esistono poi due norme tecniche sui "cappotti": Uni 11715 e Uni 11716:

- 1) la norma Uni 11715:2018 riguarda la progettazione e posa del sistema di isolamento termico a cappotto. È un rapporto tecnico che dà riferimenti progettuali e dettagli tecnici per l'installazione corretta del cappotto termico su edifici nuovi ed esistenti. La qualità dell'intervento è determinata da tre fattori fondamentali:
  - 1) l'uso di sistemi certificati con Eta e marcatura Ce;
  - 2) una progettazione accurata da parte di un professionista esperto;
  - 3) una posa qualificata da un installatore con certificazione per il cappotto termico. Per l'Eta si fa riferimento a linee guida specifiche europee, che includono la resistenza meccanica, la sicurezza antincendio, l'igiene ambientale, la sicurezza d'uso, la protezione acustica e, ovviamente, la prestazione energetica.
- 2) La norma Uni 11716:2018 è relativa alla certificazione professionale degli installatori dei sistemi a cappotto, fondamentale per la durabi-

lità e l'efficacia nel tempo. La norma stabilisce due livelli di figure professionali: installatori base e installatori caposquadra di sistemi di isolamento termico a cappotto. I primi devono controllare la conformità dei prodotti e l'applicazione secondo le indicazioni del produttore, i secondi devono essere in grado di analizzare il progetto e verificare il sistema di isolamento termico a cappotto.

### **Le norme di dettaglio**

Oltre alle norme generali, esistono norme di prodotto più specifiche, che definiscono aspetti operativi (montaggio e fissaggio) o tecnici (comportamento igrotermico, resistenza). Non sono però le uniche norme che regolamentano i sistemi di isolamento termico. Esiste infatti anche la Uni 11018, che definisce le funzionalità delle facciate ventilate e identifica i diversi strati funzionali necessari per garantirne le prestazioni. Una facciata ventilata è composta da sottostruttura, rivestimento e sistema di fissaggio: per ogni strato la norma fornisce indicazioni sulle caratteristiche dei materiali e delle sezioni. Quindi, i sistemi isolanti sono resistenti ai fenomeni climatici violenti? Qualora correttamente individuati, adeguatamente dimensionati e posati secondo norma, la risposta è sì.

## Vetrature e VEPA: analisi comparata, tra titoli abilitativi e edilizia libera

di Ivan Meo

### IN BREVE

*Verande e vetrate panoramiche amovibili: l'incremento di volumetria e la stabilità dell'opera come elementi discriminanti al fine della corretta qualificazione dell'istituto*

Se le verande costituiscono senza dubbio la soluzione di gran lunga preferita dagli italiani per recuperare volumetria all'interno delle proprie abitazioni, migliorare la fruibilità degli spazi ed acquisire ulteriore vivibilità degli ambienti, assicurando, al contempo, protezione dagli agenti atmosferici avversi, le vetrate panoramiche amovibili, tema del momento a seguito dell'integrazione del Testo Unico dell'edilizia che le ha ricondotte nell'alveo dell'edilizia libera, semplificandone l'installazione (entro certi limiti e nel rispetto più rigoroso di precise condizioni), rappresentano una delle possibili risposte all'ormai indifferibile esigenza di ridurre i consumi energetici e ridurre le immissioni da idrocarburi (e più in generale, da fonti energetiche tradizionali) tanto dannose per l'atmosfera e l'ambiente.

A fronte di dati ufficiali, che rappresentano gli edifici, soprattutto quelli particolarmente datati, come i maggiori consumatori di energia in Europa, tanto da utilizzare addirittura il 40% dell'energia complessivamente prodotta ed essere responsabili del 36% delle emissioni di gas serra, l'utilizzazione delle vetrate panoramiche amovibili (le c.d. VEPA), può essere la riposta migliore per recuperare logge e balconi aggettanti dismessi, contribuendo a ridurre l'immissione di CO<sub>2</sub>, in li-

nea con le previsioni del piano europeo del "Fit for 55" che prevede la riduzione delle emissioni nocive del 55% entro il 2030.

In proposito, Vito Chirenti, Presidente di ASSVEPA (Associazione Vetrate Panoramiche amovibili per il risparmio energetico), ha avuto modo di dichiarare ufficialmente, in una nota diffusa sul sito istituzionale ([www.assvepa.it](http://www.assvepa.it)): *"La nostra associazione ritiene che sia nell'interesse nazionale promuovere ed incentivare, con normative che semplifichino gli iter burocratico-amministrativi, l'utilizzo "ecosostenibile" di balconi e di logge di pertinenza alle unità immobiliari. Proteggere, mettere in sicurezza e poter fruire dei balconi inutilizzati attraverso l'installazione di vetrate panoramiche amovibili, determina un risparmio energetico significativo di 36,65 kWh/m<sup>2</sup>anno (certificato e asseverato). Pressoché corrispondente al 30% dei costi relativi al riscaldamento di una unità immobiliare di medie dimensioni."*

E se non v'è dubbio che le vetrate panoramiche amovibili rappresentino una soluzione innovativa, alla quale guardare con interesse per il futuro, all'interprete tocca il compito di evidenziare come sia necessario prestare la massima attenzione allorquando si decide di ricorrere all'installazione di una vetratura panoramica amovibile, in quanto l'introduzione delle stesse nel corpo dell'art.



6, comma 1, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), attraverso l'aggiunta, dopo la lett. b), dell'ulteriore lett. b-bis), nell'ambito delle opere che è possibile realizzare in regime di edilizia libera, non ha mai significato, nelle intenzioni del Legislatore, introdurre una sorta di generalizzata sanatoria delle verande abusive.

Le vetrate panoramiche amovibili, per essere realizzate effettivamente senza bisogni di preventiva acquisizione di autorizzazioni e/o permessi amministrativi di sorta, non devono comportare, a differenza di quanto accade ordinariamente per le verande, alcuno stabile incremento volumetrico.

Verande e VEPA, sono e restano, anche in seguito alla modifica della citata disposizione del Testo Unico dell'edilizia, due manufatti ben distinti per caratteristiche strutturali, titoli abilitativi e stabilità dell'opera, con relativo aumento di volumetria

(presente nelle verande regolarmente assentite ed assente, invece, nelle VEPA realizzate in edilizia libera).

Di seguito, dunque, una scheda di lettura comparativa che possa fungere da supporto per quanti, chiamati dagli utenti finali all'installazione dell'uno o dell'altro manufatto, debbano procedere ad una preventiva corretta valutazione dei presupposti giuridici che occorre rispettare, al fine di evitare il rischio, sempre presente, di realizzare un'opera non correttamente dotata del necessario titolo abilitativo e, dunque, integrante gli estremi di un abuso, con le gravi conseguenze del caso, anche in termini di responsabilità penalmente rilevanti.

**Verande e vetrate panoramiche amovibili: analisi comparata**

DEFINIZIONE	
<b>Veranda</b>	Come evincibile dall'allegato A del Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.), richiamato dall'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. 380/2001 proprio alla voce numero 42, la veranda è espressamente definita come: <i>"Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili."</i>
<b>VEPA</b>	La legge 142 del 21.9.2022, di conversione del Decreto Aiuti-bis. D.M. 115 del 9.8.2022, ha integrato, modificandolo, l'art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001, ed ha inserito, dopo la lett. b), l'ulteriore lett. b-bis). La nuova formulazione della norma, recita: <i>"Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (...), i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo: (...) b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (...)."</i> Si tratta, appunto delle VEPA.

<b>CARATTERISTICHE STRUTTURALI</b>	
<b>Veranda</b>	<p>Affinché si possa correttamente parlare, in edilizia e/o urbanistica, (dell'installazione) di una veranda è necessario che siano sussistenti almeno due presupposti, dai quali non si può prescindere e che consistono: 1) la preesistenza di uno spazio fisico determinato, che si ha interesse a delimitare (di solito, terrazze o balconi) e 2) l'utilizzo, a detti fini, di materiali e strutture che non siano in muratura; molto spesso, la chiusura della veranda propriamente detta avviene utilizzando pannelli e/o lastre (fissi o scorrevoli) che siano trasparenti (ad esempio plexiglass) e impermeabili, ossia che abbiano una consistenza ed una trasparenza tali da consentire il passaggio della luce, ma non dell'aria o dell'acqua. La trasformazione di un balcone in veranda è un'opera che influisce sulla cubatura complessiva dell'edificio e sulla superficie utile a fini edificatori; si tratta, pertanto, di un manufatto che, di per sé, incide sui parametri edilizi per eccellenza.</p> <p>La realizzazione di una veranda, infatti, implica uno stabile aumento volumetrico, determinando, anche, un incremento di superficie, una modifica della sagoma del fabbricato ed un cambio di destinazione d'uso (di almeno una parte) dell'immobile cui afferisce che, per l'effetto, diviene stabilmente abitabile ed adatta alla permanenza umana prolungata.</p>

**VEPA**

Le caratteristiche strutturali delle VEPA sono analiticamente indicate nella lettera b-bis) del comma 1 della lettera c, dall'articolo 6 D.P.R. 380/2001, dal quale risulta che le stesse, per essere correttamente definite come cetrature panoramiche amovibili, devono: 1. assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici;

2. migliorare le prestazioni acustiche ed energetiche dei locali; 3. ridurre le dispersioni termiche degli stessi; 4. assicurare la parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio. Quest'ultima notazione è importante, in quanto ci porta ad escludere che le VEPA possano essere installate su balconi incassati.

Ancora, sempre dalla lettura della norma, ricaviamo che le vetrate amovibili: 5. non devono creare stabile incremento volumetrico, né 6. determinare una modificazione della destinazione d'uso del locale dell'immobile nel quale sono realizzate.

Ancora, sempre dal medesimo dato normativo, si ricava che, a seguito della loro installazione, le vetrate panoramiche amovibili 7. devono favorire la naturale microaerazione, per consentire la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici e 8. devono presentare caratteristiche tecnico-costruttive e un profilo estetico tali da contenere al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, in modo tale da non modificare le preesistenti linee architettoniche del fabbricato.

Solo nel rigoroso rispetto di tutte queste prescrizioni, le vetrate panoramiche potranno essere installate in edilizia libera.

Dal punto di vista pratico, non si può non notare come la definizione normativa sia piuttosto criptica e tale da non consentire all'interprete un'agevole ed intuitiva comprensione del significato tecnico di alcune delle locuzioni utilizzate; quel che emerge, però, proprio a causa della complessità delle richiamate prescrizioni normative, è la volontà di non favorire in alcun modo una generalizzata liberalizzazione di manufatti non adeguatamente assentiti realizzare una veranda, dichiarandola come VEPA, integra certamente la realizzazione di un abuso edilizio.

<b>TITOLI ABILITATIVI</b>	
<b>Veranda</b>	<p>Non vi è unanimità di vedute, in dottrina, sulla natura della veranda e, di conseguenza, sul titolo abilitativo necessario. Ad una prima corrente, invero minoritaria, che riconduce tale manufatto nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, e come tale, realizzabile a seguito di SCIA, se ne contrappone una più rigorosa ed invero maggiormente consolidata, che, al contrario, considera l'installazione della veranda in commento come nuova costruzione, necessitante di idoneo titolo abilitativo consistente nel permesso di costruire.</p> <p>Quel che è certo, indipendentemente dalla tesi alla quale si voglia accedere, è che resta confermata la considerazione di fondo per la quale la veranda che viene realizzata chiudendo un balcone, una terrazza o una loggia, trasformando i luoghi preesistenti e la sagoma prospettica dell'edificio, con stabile e rilevante incidenza urbanistica, non può in alcun caso essere considerata come mera pertinenza (ed essere assoggettata al relativo regime), posto che essa permette, di fatto, la creazione di un nuovo locale, autonomo, che si aggiunge senza soluzione di continuità all'organismo edilizio originario, incrementandone stabilmente il volume e la superficie utilizzabile dal proprietario.</p> <p>Sul punto, a conferma dell'inconfigurabilità della veranda come pertinenza, il Consiglio di Stato ha sancito che un manufatto può essere considerato una pertinenza solo quando sussistano due elementi, ben individuati: 1. deve trattarsi di manufatto asservito ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale cui afferisce; 2. deve anche essere sfornito di un autonomo valore di mercato, non incidendo sul carico urbanistico mediante la creazione di un nuovo volume (Cons. Stato, Sez. IV, sent. 2.2.2012, n. 615).</p>

**VEPA**

Quanto alle VEPA, invece, a condizione che vengano rigorosamente rispettati i requisiti analiticamente indicati nell'art. 6, comma 1, lett. b-bis) del D.P.R. 380/2001, oltre che le disposizioni cogenti del medesimo TU, della normativa in tema di anti-sismica, di tutela del paesaggio e dei beni culturali (D.Lgs. 42/2004), sulla sicurezza ed in genere delle prescrizioni urbanistiche vigenti a livello locale e territoriale, esse possono essere realizzate in regime di edilizia libera, ossia senza la necessità di preventiva acquisizione di titoli abilitativi e/o di autorizzazioni amministrative di sorta, SCIA o CILA.

Ricordiamo, a detti fini, l'assoluta e prioritaria necessità: che la VEPA non determini spazi stabilmente chiusi, con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal Regolamento Edilizio Tipo, che possano generare nuova volumetria, e che non comporti il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, da superficie accessoria a superficie utile.

Il rispetto di tali requisiti, pur sottolineando l'importanza dell'osservanza di tutte le caratteristiche prima ricordate, deve ritenersi prioritario ai fini della possibilità di farle rientrare nell'alveo del regime autorizzativo semplificato di cui al citato art. 6 del D.P.R. 380/2001.

**GIURISPRUDENZA**

**Verandaq**

Corposa ed abbondante la produzione giurisprudenziale in materia di verande, dalla quale trarre conferma della correttezza delle caratteristiche complessive del manufatto per come evidenziate, con particolare riguardo all'aumento di volumetria, all'incidenza sul prospetto e sulla sagoma dell'edificio nel quale la veranda viene realizzata e, più in particolare, della necessità di acquisire adeguato titolo abilitativo, individuato dalla dottrina e dalla giurisprudenza maggioritarie, nel permesso di costruire. Di seguito, riportiamo e titolo esemplificativo alcune tra le massime maggiormente rilevanti, ai fini della presente analisi.

*“La realizzazione di una veranda con chiusura di un balcone comporta la costituzione di un nuovo volume, che va a modificare la sagoma di ingombro dell'edificio e richiede il rilascio del permesso di costruire.”* (Cons. Stato, Sez. II, sent. 10.12.2021, n. 8227)

*“La realizzazione di una veranda necessita del rilascio di un permesso di costruire, trattandosi di opera non precaria perché stabilmente infissa al suolo e tale da determinare, sotto il profilo edilizio, un aumento di volumetria, oltre che di superficie e sagoma; cosicché del tutto legittima si rivela l'ordinanza di demolizione dell'opera eseguita in assenza del prescritto titolo edilizio, non essendo configurabile il più mite trattamento della sanzione pecuniaria di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/2001, previsto per la sola ipotesi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA.”* (TAR Campania, sent. 12.6.2019, n. 981)

*“Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, trattandosi di strutture fissate in maniera stabile al pavimento che comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire, non costituendo una pertinenza in senso urbanistico.”* (TAR Campania, sent. 19.2.2021, n. 454)

**VEPA**

Molto meno consistente la produzione giurisprudenziale in tema di vetrate panoramiche amovibili, vista la (relativamente) recente rilevanza assunta dai manufatti in commento, conseguente alla possibilità di realizzarle in edilizia libera e, dunque, in maniera semplificata, sia pure nel rispetto delle prescrizioni normative. Non è un caso, infatti, che proprio su tale aspetto insista il Consiglio di Stato, nella massima che si riporta: *“Va confermata l’inclusione delle Vepa in edilizia libera, solo nei casi in cui vengano rispettati determinati parametri. La Vepa è definita come una struttura, i cui scopi primari consistono nel garantire la protezione da parte degli agenti atmosferici, nel diminuire le dispersioni di calore e anche nel migliorare le prestazioni acustiche ed energetiche. Tale struttura ha quindi la funzione mirata di creare una naturale microaerazione, sempre però nel rispetto delle caratteristiche estetiche della struttura preesistente, cercando di ridurre il più possibile l’impatto visivo.”* (Cons. Stato, sent. 9.8.2022, n. 7024)



## Per la piscina (anche non interrata) serve il permesso

di Davide Madeddu



### IN BREVE

*Il Tar Lazio ricorda che l'intervento viene qualificato come ristrutturazione*

La costruzione di una piscina, anche se non interrata, richiede il permesso di costruire perché ricade nella categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia. Inoltre, per essere considerata pertinenza di una casa non deve avere un alto valore. Con questa motivazione i giudici del Tar del Lazio, con la sentenza numero 13496/2023 hanno respinto il ricorso di una persona che aveva impugnato l'ordinanza di demolizione di Roma Capitale per una piscina di 11 per 11 metri

realizzata nel terreno di sua proprietà. La vicenda inizia nel 2014 quando Roma Capitale, con determinazione dirigenziale contesta al ricorrente l'abuso edilizio, consistente «nella costruzione di una piscina parzialmente pavimentata non interrata (dimensioni di 11 metri per 11 metri e con profondità di 1,20 metri) inserita all'interno di un piazzale di cemento», e quindi oltre al fatto che non ha «ottemperato alla prima ordinanza demolitoria» la demolizione



del manufatto. C'è il ricorso al Tar dove si chiede l'annullamento dell'atto e il risarcimento del danno. Tra i motivi citati nel ricorso, il fatto che «l'intervento contestato (id est la realizzazione di una piscina di modeste dimensioni) ricadrebbe nell'alveo dell'attività edilizia libera ex art. 6 del DPR 380 del 2001 [segnatamente tra gli "elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici" di cui alla lettera e) del succitato art. 6], per la quale non sarebbe quindi necessario alcun atto di assenso edilizio preventivo (assenso nel caso di specie mancante); ciò in considerazione delle ridotte dimensioni della piscina e della sua natura sostanzialmente pertinenziale rispetto all'edificio principale».

Per i giudici il ricorso è «infondato». Nella sentenza il collegio sottolinea che «l'intervento edilizio contestato ricade nella categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia». Non solo: «la ristrutturazione edilizia soggiace al regime amministrativo del permesso di costruire; nel caso di specie la piscina è stata realizzata in assenza di permesso di costruire». Per quanto riguarda poi la tesi

secondo cui la piscina sarebbe riconducibile a "elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici", i giudici, ricordano che «la pertinenza urbanistico-edilizia è configurabile allorquando sussista un oggettivo nesso che non consenta altro che la destinazione della cosa ad un uso servente durevole e sussista una dimensione ridotta e modesta del manufatto rispetto alla cosa a cui esso inerisce».

Non solo, nella sentenza si sottolinea anche che «ai fini edilizi il manufatto può essere considerato una pertinenza quando è non solo preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale ed è funzionalmente inserito al suo servizio, ma anche allorquando è sfornito di un autonomo valore di mercato e non comporta un cosiddetto "carico urbanistico" proprio in quanto esauriscono la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale». Infine, non sarebbero determinanti le motivazioni riguardanti il fatto che in terreno contiguo ci sarebbe una struttura simile, e inoltre che sarebbe «potenzialmente rimovibile».



## Campi da padel e da tennis incompatibili con la zona agricola

di Pippo Sciscioli



### **IN BREVE**

*Un suolo classificato come agricolo dal Piano regolatore generale comunale è per definizione vocato alle esigenze di conduzione del fondo*

Campi da padel, da tennis e strutture sportive in genere non sono realizzabili in zona agricola (e men che meno senza permesso di costruire), naturalmente incompatibile con queste destinazioni. Un suolo classificato come agricolo dal Piano regolatore generale comunale è per definizione vocato alle esigenze di conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole: diverse utilizzazioni sono ammissibili solo se integrative e com-

plementari con l'attività agricola prevalente dello stesso soggetto.

La sentenza del Tar Lazio - sede di Latina n. 607 del 24 luglio scorso rende chiarezza su una fattispecie spesso oggetto di contestazioni e querelle fra operatori del settore e uffici tecnici o Suap comunali per eventuali applicazioni favorevoli, in violazione tuttavia della zonizzazione urbanistica di cui al Dm 1444/68.

Infatti, in linea con la giurisprudenza amministrativa, le normative comunali che ammettono una limitata possibilità di realizzare in zona agricola interventi edilizi vanno interpretate nel senso che si deve assicurare tutela al paesaggio agricolo e alla sua utilizzazione per fini alimentari, ritenendosi invece inconciliabili con la finalità della zona agricola di Prg l'installazione di strutture che ne pregiudichino definitivamente la destinazione naturale del territorio, comportando la deruralizzazione.

La regola non è recessiva neppure nel caso di enti del terzo settore, per i quali tuttavia vale il principio di indifferenza urbanistica di cui all'articolo 71 del Dlgs 117/2017 (sostitutivo dell'articolo 32, comma 4, della legge 383/2000) che stabilisce:

«Le sedi degli enti del Terzo settore e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 e simili, indipendentemente dalla destinazione urbanistica».

In realtà, il codice del terzo settore garantisce l'applicabilità del principio di indifferenza urbanistica per le sole attività svolte «senza scopo di lucro...e mediante lo svolgimento...di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro», e dunque in assenza del rapporto di corrispettività fra costi e ricavi. Caratteristiche che difettano proprio nelle attività di tipo produttivo.



## Case green, f-gas e pompe di calore: a rilento le nuove norme europee

di Giuseppe Latour



### **IN BREVE**

*Cresce la possibilità che le diverse normative cambino molto rispetto alla versione iniziale*

Condizionatori, caldaie e case green. Le grandi partite europee legate agli immobili avanzano con lentezza. E, nonostante le previsioni di qualche mese fa ipotizzassero tempi molto più veloci, nessuna è arrivata a conclusione entro questa estate. Le trattative tra Parlamento, Paesi membri (con la presidenza di turno spagnola) e Commissione stanno faticando, su tutti i fronti oggi aperti, molto più del previsto. Così cresce, con il passare delle

settimane, la possibilità che le diverse normative cambino molto rispetto alla versione iniziale. Anche perché, proprio in questi giorni, **l'olandese Frans Timmermans** ha abbandonato la Commissione e il suo posto di responsabile del Green deal, il pacchetto di riforme nel quale sono ricomprese tutte queste misure. Per qualcuno la sua uscita potrebbe coincidere con un approccio meno intransigente dell'esecutivo comunitario, anche in vista

della prossima scadenza elettorale di giugno 2024.

### **I gas sintetici**

Difficile fare previsioni adesso. Sono, però, una realtà i ritardi che riguardano un fronte molto atteso dalle imprese italiane: quello degli F-gas. Si tratta di gas sintetici, utilizzati nel settore della refrigerazione: quindi, per condizionatori e pompe di calore, oltre che per apparecchi industriali più complessi. Sono caratterizzati da un alto livello di emissioni, nel caso in cui vengano liberati nell'atmosfera. Così, nella strategia green dell'Unione europea c'è anche l'obiettivo di ridurli progressivamente, per arrivare a eliminarli.

Questo obiettivo verrà declinato con l'aggiornamento di un regolamento che, proprio in questi mesi, è arrivato alla fase del trilogio, il negoziato tra istituzioni europee (Commissione, Parlamento e Consiglio). Tra le molte proposte inserite nella versione del testo del Parlamento europeo, c'è un pesantissimo divieto, che scatterebbe dal 1° gennaio del 2028. Per tutti i condizionatori domestici, infatti, viene imposto l'utilizzo esclusivo di un refrigerante naturale, che dovrebbe essere il propano. Il problema è che, attualmente, condizionatori in grado di funzionare con il propano sono quasi assenti sul mercato europeo. Da qui, le preoccupazioni dei produttori su una rivoluzione da mettere in piedi in pochi anni.

### **Il mancato accordo**

Il 19 luglio scorso c'era l'obiettivo dichiarato di chiudere. La riunione, però, è finita con un "no deal" e il relatore del provvedimento in Parlamento, l'olandese Bas Eickhout ha rimandato tutto alla ripresa dei lavori, dopo la pausa estiva. I condizionatori sono uno dei punti centrali del contrasto. Ci sono alcuni Stati membri (come Germania, Francia, Olanda, Austria) più propensi ad aprire ai gas naturali, che però si sono scontrati con un fronte costituito dall'Italia e da un'altra decina di Paesi,

che invece insistono nel voler mantenere aperta la porta ai refrigeranti sintetici. Il compromesso potrebbe essere raggiunto creando regole più graduali. Se ne riparlerà a inizio settembre, quando sarà necessario chiudere per mandare in vigore le norme entro l'inizio del 2024. Non è detto, però, che ci si riesca.

### **Ecodesign: autunno decisivo**

Uno stallo molto simile si registra sul fronte dell'aggiornamento dell'Ecodesign, il regolamento che disciplina gli standard che i prodotti immessi sul mercato europeo per il riscaldamento devono rispettare. Nelle bozze circolate pochi mesi fa compariva un divieto di vendita delle caldaie a gas a partire da settembre del 2029. Riunione dopo riunione a Bruxelles, però, il fronte composto dalla Commissione e da alcuni Paesi membri si è incrinato, rendendo sempre meno percorribile la strada del divieto secco. Con il passare delle settimane, si aprono gli spiragli per soluzioni alternative. Anche in questo caso, l'autunno sarà decisivo. Ed è addirittura possibile, a causa dei dissidi emersi negli ultimi mesi, che il regolamento non vada in vigore a inizio 2024, come programmato, ma più avanti. Quindi, con il nuovo esecutivo comunitario.

### **La direttiva Case green**

Infine, c'è la direttiva Case green. Dopo l'avvio del trilogio a inizio giugno, un secondo appuntamento è stato fissato per il 31 agosto. In mezzo, una lunga serie di incontri tecnici, che però non hanno affrontato ancora i punti più delicati, come il calendario per il miglioramento delle classi energetiche degli immobili o la revisione del sistema degli attestati di prestazione energetica. La terza riunione, dalle notizie che arrivano in questi giorni, si svolgerà a inizio ottobre (probabilmente, il 6). Appena tre incontri formali in cinque mesi danno il senso della fatica con la quale il dossier sta prendendo forma.

## Rigenerazione urbana, dal 2013 valorizzati 284 chilometri quadrati

di Alexis Paparo



### **IN BREVE**

*Rinnovata un'area estesa come Milano e Firenze, ma servono norme nazionali flessibile, da includere nel nuovo Testo unico per l'edilizia*

Poco più di 284 chilometri quadrati, un territorio grande come Milano e Firenze. È l'estensione della superficie rigenerata in Italia in dieci anni, che ha dato luogo a 106,4 milioni di metri quadrati di nuova superficie lorda utilizzabile. La fotografia, scattata da Scenari Immobiliari per il Sole 24 Ore del Lunedì, arriva in un momento caldo per il tema - in questi giorni si

discute di trovare nella legge di bilancio fondi per l'edilizia pubblica, e si preannuncia una ricognizione per valutare le reali necessità dei territori a partire dalla Aler -. Un ritratto che si accompagna a una previsione: entro il 2035 ci sarebbero i presupposti per rigenerare e valorizzare, in media, un territorio quattro volte più esteso.

### Le città virtuose

Scenari Immobiliari ha individuato città virtuose, potenzialmente attive nel futuro nell'ambito della rigenerazione. «Innanzitutto Milano, una città piccola dove è stato necessario lavorare in termini di rigenerazione e valorizzazione» – esordisce Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari – poi Bergamo, dove si attende l'inizio dell'operazione di Porta Sud. Oggi la Lombardia conta per circa il 25% del suolo rigenerato in Italia».

Roma è il mercato del futuro: ci sono ampi ambiti in cui la riqualificazione non è mai stata conclusa e grandi potenzialità perché il territorio amministrativo del comune è estremamente ampio, continua Zirnstein. Poi Bologna: qui il processo di rigenerazione è nato alla fine degli anni 90, è rallentato a cavallo fra primo e secondo decennio del 2000 e rilanciato dal nuovo strumento urbanistico, molto orientato a contenere il consumo di suolo e attento alla concertazione pubblico privato. Per finire, «Brescia e Verona, capoluoghi di province dinamiche, che sono stati grandi centri industriali: anche qui sono presenti comparti rilevanti da rigenerare», conclude Zirnstein.

### Una proposta funzionale

«Oggi il tema della rigenerazione è di gran moda. Si accatastano da anni l'uno sull'altro i Ddl a tema (l'ultimo proposto dal senatore Gasparri a fine giugno, ndr). Proposte che poi decadono con i cambi di legislatura senza mai venire approvati», esordisce Luca Perfetti, partner di BonelliErede e leader del focus team di sostenibilità ambientale dello studio. «A luglio è stata nominata la commissione incaricata di arrivare alla proposta di un nuovo Testo unico dell'edilizia e dell'urbanistica, che sarebbe il contenitore perfetto in cui inserire le norme relative alla rigenerazione urbana». Secondo Perfetti, siamo di fronte a un fenomeno di denso inurbamento delle città e desertificazione

economica di ex aree produttive, con il loro corollario di edifici oggi dismessi, che nessuno ha interesse a recuperare. Questo innesca il primo problema: la rigenerazione urbana richiede denaro pubblico? La risposta non è facile: non serve in aree di espansione, come Milano, mentre ne richiederebbe per le aree ex produttive. La proposta dell'avvocato è interessante: «Bisognerebbe chiarire se la rigenerazione è una funzione di interesse locale o no. Finché il perimetro di azione per un operatore è il piano regolatore del comune, il problema è difficile da risolvere, se questo si allargasse al territorio della città metropolitana la rigenerazione potrebbe avrebbe un impatto maggiore. Mi chiedo se non sia il caso di ampliarlo a tutt'Italia, per offrire l'opportunità di recuperare volumi dismessi ad ampio raggio», chiosa Perfetti. Patrizia Polenghi, presidente del cda di Ceas e rappresentate Oice (associazione di categoria confindustriale degli ingegneri e progettisti italiani) per la Lombardia entra nei dettagli di come dovrebbe essere costruita una norma nazionale per la rigenerazione funzionale a tutto il territorio. «Lo strumento nazionale di riferimento (la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) a oggi è superato e statico. Tanto che il comune di Milano, dopo soli tre anni dall'approvazione del suo Pgt (Piano di governo del territorio), sta già lavorando a una variante che tenga conto del mutato contesto post Covid, focalizzandosi su housing sociale e ambiente, e che dovrebbe essere operativa entro luglio 2024».

Secondo Polenghi, la norma sulla rigenerazione urbana dovrebbe diventare non qualcosa di prescrittivo, ma di metodologico, e identifica tre livelli, che devono coesistere e interfacciarsi: «Una norma nazionale, che delinea uno schema metodologico in cui tutti devono muoversi, con un linguaggio fatto di definizioni uguali per tutti; linee guida e regolamenti comunali, che – attraverso gli

studi d'ambito – identifichino i bisogni specifici del territorio e lascino spazio al contributo dei progettisti; la regione come struttura intermedia, che dovrebbe muoversi sul piano degli investimenti, stimolando la concertazione pubblico e privato».

### La tutela del suolo

All'orizzonte c'è la proposta di direttiva per il monitoraggio e la resilienza del suolo (Soil Monitoring Law) della Commissione europea, presentata il 5 luglio. «La direttiva non detta regole specifiche ma fissa indirizzi alla legislazione degli Stati, cui spetta tradurla in previsioni puntuali», spiega Perfetti. «Il suo valore sta nel fatto di aver chiaramente indica-

to la necessità di una forte autorità centrale a capo della tutela del suolo, che superi la stretta visione dei confini regionali (istituendo macro aree e una relativa autorità nazionale che ne gestisca il monitoraggio e ne valuti lo stato di salute, in base a un set di indicatori condiviso, ndr). Così si dà una possibilità di innesco vero al processo di tutela del suolo». Secondo Perfetti, in recepimento della direttiva comunitaria, il legislatore nazionale avrebbe l'occasione per costituire in parallelo un'autorità nazionale della rigenerazione urbana che controlli tutto il territorio e sia lontana dai singoli interessi locali, imprimendo una svolta su un tassello fondamentale della politica – anche economica – del Paese.





## Prevenzione incendi, niente camini (e stufe) negli alberghi di oltre 50 posti letto

di Mariagrazia Barletta



### IN BREVE

*La Corte di Cassazione decide una linea interpretativa tenendo conto della regola tecnica ad hoc sugli alberghi, del Dlgs 192/2005 e di una circolare delle Entrate che assimila il camino a un impianto termico non centralizzato*

Il caminetto è assimilabile ad un impianto fisso, non centralizzato, per la produzione del calore. Come tale non può essere acceso all'interno dell'albergo, se questo ha più di 50 posti letto. È quanto afferma una recente sentenza (n.30165/2023 depositata lo scorso 12 luglio) in cui la Corte di Cassazione è chiamata a decide-

re sulla colpevolezza del proprietario di un hotel di Moena per un incendio divampato all'interno della struttura ricettiva, a partire, appunto, da un caminetto. Il titolare dell'attività ricettiva era stato giudicato dalla Corte di appello penalmente responsabile «per aver causato l'incendio» e «creato pericolo per la pubblica incolumità». Una

sentenza, quella della Cassazione, che mette in luce anche alcune criticità normative derivanti dal fatto che le ultime modifiche al decreto sulla prestazione degli edifici (Dlgs 192 del 2005) hanno creato dubbi interpretativi, rendendo non chiaro quando le stufe e i camini vadano considerati impianti termici. Tanto che, per sciogliere il nodo, i giudici fanno ricorso a una circolare dell'Agenzia delle Entrate.

Quanto ai fatti, il titolare dell'hotel era stato sottoposto a giudizio - insieme al progettista e al direttore dei lavori (entrambi assolti in appello) - per un incendio che, nel 2016, aveva interessato il tetto dell'albergo con propagazione delle fiamme anche alle intercapedini dei piani sottostanti. L'incendio - si legge nella sentenza - aveva avuto origine dal fuoco di fuliggine dovuto alla combustione dei depositi carboniosi all'interno della canna fumaria. La Cassazione, in linea con le decisioni della Corte di appello di Trento, afferma che per effetto di alcune norme antincendio e della definizione di impianto termico contenuta nel decreto legislativo sulle prestazioni energetiche degli edifici (Dlgs 192 del 2005), vigeva per il titolare dell'hotel di Moena un «inequivoco divieto di utilizzo del camino», in quanto quest'ultimo è assimilabile ad un «impianto di produzione del calore fisso, non centralizzato».

Il divieto di utilizzo del camino deriva - affermano i giudici - dalla regola tecnica di prevenzione incendi dedicata alle strutture turistico-ricettive (Dm 9 aprile 1994). Secondo questa norma, negli alberghi sono consentiti solo impianti di produzione del calore di tipo centralizzato. Dunque, il caminetto essendo equiparato ad un impianto termico fisso e non centralizzato, non può essere utilizzato negli hotel sottoposti al controllo dei Vigili del Fuoco. Va fatta eccezione, però, per

le strutture ricettive entro i 50 posti letto, per le quali la normativa antincendio del 2015 (Dm Interno 14 luglio) consente la presenza (e l'accensione) di caminetti e stufe, seppure limitatamente alle aree comuni. Sull'equiparazione dei caminetti agli impianti termici vale quanto stabilito dal Dlgs sulle prestazioni energetiche in edilizia e, in particolare, vale la definizione contenuta nell'articolo due. Nella versione di tale definizione, vigente all'epoca dei fatti, si afferma che i caminetti sono assimilati agli impianti termici quando la potenza del focolare degli apparecchi termici installati è maggiore o uguale a 5 KW.

Nel 2020, però, la definizione di impianto termico contenuta nel Dlgs del 2005 è stata cambiata dal Dlgs 48 e con tale modifica si è perso ogni riferimento ai camini.

L'attuale definizione di impianto termico, priva di alcun riferimento ai camini, è così generica - viene rilevato nella sentenza - da generare dubbi interpretativi. Per scioglierli, la Cassazione ricorre ad un chiarimento dell'Agenzia delle Entrate (Circolare 30/E del 2020, punto 4.5.1.), secondo cui «per gli interventi realizzati a partire dall'11 giugno 2020, data di entrata in vigore del citato Dlgs 10 giugno 2020 n. 48, per effetto della nuova definizione normativa di impianto termico, le stufe a legna o a pellet, anche caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati "impianto di riscaldamento"». Dunque, nessun dubbio per la Cassazione: i camini sono considerati, a tutti gli effetti, degli impianti termici (non centralizzati) e come tali non possono essere utilizzati negli alberghi.

Non solo, se prima dell'11 giugno 2020 i caminetti fissi erano esclusi dal novero degli impianti di riscaldamento qualora la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi installa-

ti (stufe, caminetti, riscaldamento localizzato ad energia radiante) fosse maggiore o uguale a 5 KW, ora questa limitazione non c'è più. Dunque, secondo l'interpretazione data dalla Cassazione sulla base della circolare delle Entrate, i caminetti fissi - stando alla definizione modificata nel 2020 - sono sempre da considerare come impianti ter-

mici. In sintesi, anche la Cassazione ritiene colpevole il titolare dell'albergo, in quanto, se «avesse rispettato il divieto di utilizzo del camino, ovvero ne avesse garantito una corretta manutenzione annuale, l'evento incendiario non si sarebbe verificato, o comunque non avrebbe assunto le dimensioni raggiunte».



## Prevenzione incendi, pronta la guida Inail sugli hotel per orientare i progettisti all'applicazione del Codice

di Mariagrazia Barletta



### **IN BREVE**

*Il nuovo quaderno, dedicato alle attività turistico-ricettive, aiuta i professionisti a capire quando conviene applicare la regola prestazionale e quando invece è preferibile la regola prescrittiva*

Il metodo prestazionale del Codice di prevenzione incendi (Dm 3 agosto 2015) permette di ricercare «soluzioni tecniche flessibili e aderenti alle specifiche caratteristiche ed esigenze delle attività esaminate», anche attingendo al “pozzo” delle nuove tecniche dell’ingegneria antincendio (fire safety engineering). E, proprio questo approccio

flessibile e olistico permette di raggiungere i prefissati obiettivi di sicurezza costruendo soluzioni “su misura”. Diverse le norme prescrittive che, invece, annullano le possibilità progettuali in quanto il professionista si limita ad applicare misure preconfezionate dal legislatore cui è demandata la valutazione dei rischi. Il primo approccio, quel-

lo flessibile del Codice, permette così - a parità di sicurezza - di ridurre gli adeguamenti, specie nelle attività esistenti, spesso riducendo gli oneri a carico dei committenti. Dice questo, e lo dimostra con un esempio, il nuovo quaderno, inserito nella collana dedicata al Codice, che l'Inail, insieme al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e al Consiglio nazionale degli ingegneri ha dedicato alla regola tecnica verticale sulle attività ricettive turistico-alberghiere.

Per le attività ricettive turistico-alberghiere con più di 25 posti letto esistono due regole tecniche, una è la vecchia norma prescrittiva del 1994 (Dm 9 aprile) e l'altra è stata inserita nel Codice nel 2016 (Dm 9 agosto). È possibile scegliere se applicare l'una o l'altra. Il quaderno analizza il caso di un albergo da 126 posti letto (cinque piani fuori terra e un seminterrato), da realizzare in un edificio esistente che fino al 1992 era adibito ad hotel e che poi è stato trasformato in uffici. Con l'applicazione della regola tecnica del 1994 emergono diverse criticità in quanto sono diverse le prescrizioni non soddisfatte: l'ultimo piano non soddisfa i requisiti sulla larghezza minima delle vie d'uscita; manca una scala di tipo protetto e anche una scala di emergenza esterna per rispondere alle prescrizioni sul numero di uscite dai singoli piani. Dunque, le strade percorribili per aprire il nuovo hotel, utilizzando la Rtv del 1994 sarebbero due:

procedere con gli adeguamenti o con l'istituto della deroga (e la ricerca di soluzioni alternative) la cui procedura ha una durata minima di 90 giorni

Limitati adeguamenti, invece, si rendono necessari utilizzando il Codice, la cui Rtv - viene evidenziato nel quaderno - «consente di raggiungere, agevolmente, gli obiettivi di sicurezza antincendio previsti risolvendo tutte le dieci misure della strategia antincendio in soluzione conforme, fatta eccezione per l'unica soluzione alternativa inerente al corridoio cieco nella sala ristorazione che, comunque, evita la realizzazione della scala esterna, inevitabile secondo la Rtv tradizionale». In definitiva, le dimensioni limitate dell'attività, la sua conformazione, la posizione ottimale dell'unica scala, resa protetta, la presenza di corridoi ciechi di lunghezza limitata, e l'insieme integrato di tutte le misure di sicurezza, compresa una buona gestione della sicurezza antincendio, consentono - grazie al Codice - di limitare gli adeguamenti. In conclusione, nel caso esaminato, l'applicazione del Codice «risulta particolarmente vantaggiosa per la committenza, in quanto, a parità di obiettivi di sicurezza antincendio, conduce ad un risultato finale che non richiede la realizzazione di una scala di sicurezza antincendio, che sarebbe invece necessaria per garantire almeno due uscite di sicurezza per ogni piano».

## Incendi sulle facciate degli edifici, urge un aggiornamento della normativa

di Redazione



### **IN BREVE**

*Per Confabitare, Uil Lombardia, Rockwool Italia e Collegio degli ingegneri e degli architetti di Milano necessario imporre vincoli di utilizzo di materiali ignifughi*

Il dibattito su sicurezza e normativa antincendio sembra accendersi solo in occasione di eventi tragici che smuovono l'attenzione pubblica. A due anni dal dramma che ha coinvolto la Torre dei Moro, la cronaca recente continua a parlare di incendi, ponendo il focus sulle facciate come elemento di rischio per cittadini ed edifici stessi. I numeri

Secondo gli ultimi dati dell'Annuario Statistico 2023, a cura del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, gli incendi in luoghi di civile abitazione e ambienti a uso particolare come scuole e negozi riguardano il 25 per cento degli interventi, per un totale di oltre 63 mila. Numeri che evidenziano come il fenomeno sia di gran lunga più frequente rispetto a quanto segnalato dai media. Alcuni di

questi incendi possono essere arginati con l'attuazione di una normativa specifica, soprattutto in relazione alla scelta dei materiali da adoperare sulle facciate. Nel caso della Torre dei Moro, a Milano, il fuoco si è diffuso rapidamente proprio dalla facciata, caratterizzata proprio da elementi combustibili.

Non si tratta di un caso isolato: nel corso delle indagini, infatti, è emerso che «materiali identici e stesse tecniche di messa in opera sono utilizzati in Italia e in altri paesi per le facciate di svariati edifici pubblici e civili». Il riferimento è a ospedali, hotel, aziende e data center. «Nel caso di Torre dei Moro, l'utilizzo di materiali combustibili non è stata una scelta che ha portato a un gran risparmio», commenta Paolo Migliavacca di Rockwool Italia, azienda leader nel campo dei sistemi di isolamento avanzati per l'edilizia. «Soluzioni più sicure avrebbero avuto un'incidenza di costo maggiore per soli 0,95 euro/metro quadro». Discorso valido anche per la tragedia della Grenfell Tower di Londra. Maturata nel 2017 - a seguito di un'incauta opera di riqualificazione energetica che ha foderato la struttura di materiale combustibile - provocò la morte di 72 persone.

### **Efficientamento energetico e sicurezza**

Necessaria, pertanto, una riflessione sulla situazione italiana. Il Superbonus ha dato una grande spinta alla ristrutturazione degli edifici, favorendo investimenti anche per il cappotto termico sulle facciate. Secondo il monitoraggio di Enea, gli interventi di efficientamento energetico sostenuti dal Superbonus 110% nel 2022 sono stati circa 359 mila, per un totale di 68,7 miliardi di euro. Le norme attuali, però, non garantiscono maggiore sicurezza per gli edifici coinvolti. Un palazzo più efficiente dal punto di vista energetico, infatti, non è automaticamente più sicuro: non essendoci vincoli di utilizzo di materiali incombustibili in

Italia, i lavori di rinnovamento delle facciate possono incrementare il profilo di rischio dell'immobile. «Ci sono molti elementi di rischio, non solo per gli abitanti ma anche per chi lavora in cantiere», sottolinea Enrico Vizza, segretario generale di Uil Lombardia. «Basti pensare che strage sarebbe stata se ci fossero state maestranze a operare sull'impalcatura di Torre dei Moro. La necessità di fare lavori in fretta, a causa dei tempi stretti della misura di finanziamento, può andare a scapito della qualità e della sicurezza. Ad esempio, nella fase di realizzazione del cappotto, l'installazione di isolante potenzialmente combustibile aumenta il rischio». Quale, dunque la proposta di Vizza? «Alla Regione Lombardia, che ha titolo in materia urbanistica, territorio e ambiente, chiediamo di promuovere linee guida adeguate e moderne nell'ambito dei regolamenti edilizi, oltre a una maggiore vigilanza da parte degli enti preposti». L'invito ad agire in tempi stretti arriva anche da Alberto Zanni, presidente di Confabitare: «Questo potenziale ampliamento del rischio sulle facciate con materiali non incombustibili può peggiorare ulteriormente con la direttiva europea Case green sull'efficienza energetica degli edifici», spiega. «Oggi circa il 60 per cento degli edifici in Italia si colloca in classe energetica F e G. Immaginiamo l'impatto della ristrutturazione di tutti questi edifici con materiali non ignifughi in facciata. A quale rischio esporremo le persone e il patrimonio immobiliare? Dopo due anni, quanti disagi ancora devono affrontare proprietari e inquilini di Torre dei Moro?».

### **Le norme nel resto d'Europa**

Inevitabile, a questo punto, il confronto con il resto d'Europa. «Cosa deve accadere ancora per intervenire in modo più puntuale sulla normativa? Gli esempi dell'Europa collocano l'Italia in una posizione di arretratezza», evidenzia Paolo Miglia-

vacca, business unit director Italy & East Adriatic di Rockwool. «L'Inghilterra obbliga all'utilizzo di soli materiali incombustibili per le facciate di tutti gli edifici più alti di 11 metri. La Francia ha norme molto restrittive per gli edifici dai nove piani in su e persino in diversi paesi dell'Est Europa le legislazioni sono più vincolanti che in Italia».

**Massima attenzione nella scelta dei materiali**

Il cambio di passo è decisamente necessario. «La creatività progettuale non è e non deve essere in conflitto con le normative, soprattutto quando sono garanzia di sicurezza», conclude Davide Luraschi, presidente del Collegio degli ingegneri

e degli architetti di Milano. «Devono essere viste non come dei limiti o come qualcosa da evitare o aggirare. Anzi, progettista e committente devono vederle come occasioni di miglioramento, stimoli a creare qualcosa di eccellente, di bello, innovativo e sicuro». In questo contesto, l'expertise del professionista si conferma essenziale: «In uno scenario in cui progresso ed esigenze abitative trasformano gli skyline delle città, puntando su edifici energeticamente più efficienti, il ruolo del professionista è sempre più cruciale nella scelta di materiali tecnologici, performanti, di design ma anche sicuri. Non c'è più spazio per la mediocrità. Questo deve essere il futuro ma anche il presente».





## Prodotti da costruzione, dal 28 ottobre solo con «bollino» antincendio europeo

di Mariagrazia Barletta



### **IN BREVE**

*Si avvicina l'entrata in vigore delle regole sulle prestazioni di reazione al fuoco: non sarà più possibile installare prodotti con omologazione italiana per le 80 attività soggette ai controlli di prevenzione incendi*

Stop ai prodotti da costruzione con prestazioni di reazione al fuoco espresse in classi italiane: dal prossimo 28 ottobre non sarà più possibile installare prodotti omologati nelle 80 attività soggette ai controlli di prevenzione incendi. Ad essere interessate al cambiamento sono le attività elencate nel regolamento di prevenzione incendi, il Dpr 151 del 2011. Elenco che include, ad esempio, i

condomini di altezza antincendio superiore a 24 metri, gli uffici con oltre 300 presenze, le scuole con più di 100 occupanti, i locali per lo spettacolo e gli impianti sportivi con capienza superiore a 100 persone o superficie lorda maggiore di 200 mq, gli alberghi e le strutture sanitarie con più di 25 posti letto, le attività commerciali con superficie superiore a 400 mq, le autorimesse che superano

i 300 mq e tante attività produttive e industriali. In queste 80 attività, i prodotti da costruzione, dal 28 ottobre 2023, potranno essere installati solo se classificati secondo i metodi di prova del sistema europeo che dunque manda in soffitta, definitivamente, la vecchia omologazione italiana. L'omologazione e le classi italiane di reazione al fuoco restano attive per i soli materiali che non rientrano nel novero dei prodotti da costruzione, quali gli imbottiti, le tende, i bedding, etc..

Nulla cambia per i prodotti con marchio Ce, la cui classe di reazione al fuoco europea è riportata nella dichiarazione di prestazione. Le novità riguardano, invece, i prodotti da costruzione per i quali non è possibile applicare la procedura finalizzata all'ottenimento della marcatura Ce, ossia quei prodotti per i quali non esiste ancora una norma armonizzata e non è stato emanato il cosiddetto documento di valutazione europea (Ead) per il rilascio delle valutazioni tecniche europee (Eta). È a questi materiali che i progettisti, i direttori dei lavori e le imprese devono prestare attenzione se intendono inserirli in attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco. Questo passaggio, importante nel campo della prevenzione incendi, deriva dal decreto del ministero dell'Interno del 14 ottobre 2022 che ha modificato le precedenti disposizioni sulla reazione al fuoco dei materiali. Più nel dettaglio, il passaggio completo al sistema europeo è stato definito per gradi attraverso l'organizzazione del periodo transitorio che termina trascorso un anno dall'entrata in vigore del decreto, ossia il 27 ottobre 2023.

### **La classificazione europea**

Se si intende installare un prodotto da costruzione che non può essere marcato Ce in un'attività soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco, dal 28 ottobre bisogna stare attenti perché il certi-

ficato di classificazione deve essere rilasciato conformemente ai metodi di prova della norma europea 13501-1 e la classe di reazione al fuoco deve essere identificata conformemente alle classi europee e non a quelle italiane (esprese per i materiali non imbottiti dai numeri da zero a cinque). Il sistema europeo – va ricordato – prevede sette classi principali identificate con una lettera, A1 indica i materiali incombustibili, ossia che, sottoposti al calore o al fuoco, non bruciano, non aiutano la combustione e non sprigionano gas infiammabili. Le lettere A2, B, C, D e F identificano i materiali combustibili, con velocità di combustione crescente dalla lettera A2 alla F. Vi è poi un'ulteriore classificazione dei materiali che alla classe principale ne associa altre complementari che danno indicazioni sulla produzione di fumo (s1, s2, s3), di fumi acidi (a1, a2, a3), di gocciolamento (d0, d1, d2) o sulle caratteristiche dei prodotti (elementi lineari, cavi elettrici o di segnalazione).

Attenzione anche alla data di commercializzazione. C'è anche un'altra data da ricordare: il 27 aprile 2023, perché ai fini dell'installazione nelle attività "soggette", i prodotti da costruzione con omologazione e prestazioni di reazione al fuoco esprese in classi italiane potevano essere immessi sul mercato solo fino a tale data. Significa che, indipendentemente dalla scadenza del 28 ottobre, non è possibile installare un prodotto da costruzione con classe di reazione al fuoco italiana in un'attività soggetta ai controlli di prevenzione incendi se è stato commercializzato dopo il 27 aprile.

### **Norme anticipate per gli involucri edilizi**

Va ricordato che il Dm 14 ottobre 2022 ha anticipato il divieto di installazione dei prodotti da costruzione omologati in classi italiane negli involucri delle attività soggette. Tale divieto è infatti

diventato operativo sin dal 27 ottobre 2022 (data di entrata in vigore del Dm 14 ottobre 2022).

### **I prodotti interessati dalla riforma**

Sono svariate le categorie di prodotti per le quali si applica la transizione al regime europeo, tra l'altro non sempre individuabili con certezza. Vi rientrano, ad esempio, i canali di ventilazione, i pavimenti sopraelevati, le grandi lastre di ceramica per pavimentazioni dotate di una rete di rinforzo sul retro o altre particolari stratificazioni, i rivestimenti di pareti imbottite, tanti altri prodotti che derivano dall'accoppiamento di più materiali e, probabilmente, anche alcune tipologie di pannelli sandwich.

### **Le nuove regole per la dichiarazione di conformità**

Per i prodotti per i quali non esistono specifiche tecniche armonizzate si segue la procedura di classificazione e certificazione contenuta nell'articolo 10 del Dm 26 giugno 1984, completamente riscritto dal Dm 14 ottobre 2022. Dunque, per i prodotti da costruzione per i quali non è possibi-

le applicare la procedura ai fini della marcatura Ce, il produttore è tenuto a rilasciare un'apposita dichiarazione di conformità al prototipo certificato. In particolare, per i prodotti per i quali non si applica la marcatura Ce, il laboratorio legalmente autorizzato deve possedere la qualifica di organismo notificato ai sensi del regolamento Cpr (Regolamento Ue 305 del 2011). Inoltre, il fabbricante deve redigere la dichiarazione di conformità indicando il codice di riferimento al correlato certificato di classificazione. La certificazione del prodotto decade qualora il materiale subisca una qualsiasi modifica rispetto al prototipo certificato ed è valida fino a quando non cambia la normativa di prova o di classificazione vigente al momento del rilascio della certificazione stessa. Più nel dettaglio, ai fini della produzione, la validità della certificazione rilasciata per i prodotti non marcabili Ce decade al termine del periodo di coesistenza della norma armonizzata. La certificazione rimane utilizzabile, limitatamente ai prodotti già immessi sul mercato entro il termine di coesistenza, ai fini dell'impiego nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi.



## Raccomandazioni operative per la manutenzione dei pavimenti in vinyl amianto

di Sergio Clarelli



### IN BREVE

*I pavimenti vinilici contenenti amianto, nonostante la larga diffusione, non sono specificamente disciplinati dalla normativa vigente, per cui la loro pulizia e/o la loro manutenzione e addirittura la loro bonifica sono lasciate all'iniziativa e alla sensibilità dei singoli, ancorché sotto il controllo, diretta o indiretto, dell'Azienda Sanitaria competente per territorio. Sorge pertanto la necessità di fornire un protocollo procedurale specifico*

I pavimenti in vinyl amianto, che generalmente presentano un contenuto di amianto in peso pari al 10-25%, sono stati diffusamente utilizzati nel passato prevalentemente in immobili pubblici o comunque aperti al pubblico (scuole, ospedali, case di cura, mense e così via). Spesso il vinyl amianto (VA) è confuso con al-

tri materiali utilizzati per pavimentazioni, come quelli di gomma naturale o il linoleum. È bene precisare che i pavimenti posati in rotoli difficilmente contengono amianto. Per quanto riguarda in particolare il linoleum, è da precisare che generalmente esso, molto flessibile e sottile, rappresenta un rivestimento non

inquinante per pavimento.

In passato l'amianto veniva a volte utilizzato nel massetto di sottofondo dei pavimenti in linoleum, quindi in genere non nel materiale linoleum.

Il linoleum è un impasto a base di olio di lino, resina, sughero in polvere e farina di legno, che è applicato su un supporto di iuta ed è prodotto in pannelli con spessore in genere da 2 a 6 mm, a seconda della minore o maggiore presenza di polvere da sughero nell'impasto.

Il vinyl amianto, invece, è un prodotto derivante dalla miscela di resine di PVC, copolimeri, leganti inorganici, pigmenti e amianto. L'impasto veniva scaldato e, quando la miscela raggiungeva la temperatura e la plasticità desiderate, veniva sottoposto a laminazione fino allo spessore richiesto e successivamente tagliato in piastrelle. I pavimenti in vinyl amianto sono realizzati con piastrelle di dimensioni generalmente di cm. 30 x 30 o 40 x 40. Di solito, esse presentano adeguate durezza e resistenza alla scalfittura e inoltre presentano una frattura fragile nel senso che se vengono piegate si spezzano di netto. Il colore della superficie può essere sia uniforme sia variamente screziato.

Molto spesso, con la semplice ispezione visiva, non si riesce a distinguere un pavimento in vinyl amianto da uno simile, privo di fibre d'amianto. Pertanto, in questi casi, è necessario ricorrere al campionamento del materiale per accertare la presenza di amianto.

Inoltre è opportuno precisare che esistono poche pubblicazioni sul rilascio spontaneo o provocato di fibre libere di amianto dai pavimenti in vinyl amianto in opera.

Il Rapporto ISTISAN 89/26 (Inquinamento da asbesto negli ambienti di vita), nel quale l'Istituto Superiore di Sanità, prendendo a riferimento dati dell'Organizzazione Mondiale della Sanità e dell'Agenzia USA per l'Ambiente (EPA), indica una concentrazione di fibre libere di amianto compre-

sa fra 0,2 e 1 ff/l in edifici privi di specifiche sorgenti di fibre libere d'amianto o nei quali vi è presenza di manufatti contenenti amianto in matrice compatta (vinyl amianto e cemento amianto) in buono stato di conservazione.

Purtroppo, nonostante la larga diffusione di questi manufatti, essi non sono specificamente disciplinati dal D.M. Sanità 6 settembre 1994, recante *"Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto"*, che, di fatto, è il dispositivo legislativo tecnico che detta appunto le norme tecniche per la valutazione del rischio, la manutenzione e la bonifica dei materiali contenenti amianto sia friabili sia compatti. Infatti, per quanto riguarda i manufatti compatti, il suddetto Decreto considera unicamente le procedure valide per le lastre di copertura in cemento amianto e non tratta quindi specificamente anche di questi pavimenti vinilici per cui la loro pulizia e/o la loro manutenzione e addirittura la loro bonifica sono lasciate all'iniziativa e alla sensibilità dei singoli, ancorché sotto il controllo e la vigilanza, diretta o indiretta, dell'Azienda Sanitaria competente per territorio perché deve essere, in ogni caso, elaborato il piano di lavoro di cui all'art. 256 del T.U. sicurezza (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.).<sup>1</sup>

Pertanto, può capitare che alcuni interventi siano sottovalutati o sopravvalutati proprio perché manca un codice procedurale specifico a livello nazionale, che abbia anche cogenza di legge.

È vero che alcune procedure possono essere mutate da quelle valide per le coperture in cemento amianto, però è necessario considerare non solo che i due materiali (cemento amianto e vinyl amianto) sono molto diversi, dal punto di vista sia fisico sia chimico, ma anche e principalmente che

<sup>1</sup> Cfr. Sergio Clarelli, *La gestione tecnica del rischio amianto*, Tecniche Nuove, 2020.

gli interventi sui pavimenti in vinyl amianto sono eseguiti all'interno degli edifici per cui la presumibile concentrazione di fibre aeree disperse può comportare problematiche anche rilevanti per la protezione ambientale e delle persone in caso di operazioni di pulizia, di manutenzione e di bonifica non correttamente eseguite.

Sorge quindi la necessità di prevedere un protocollo procedurale specifico per questi manufatti ai fini appunto della protezione ambientale e delle persone che sia il più possibile condiviso in modo da effettuare le suddette operazioni in modo pressoché simile in ciascuna parte del Paese.<sup>2</sup>

### **Pavimenti in vinyl amianto: procedure consigliate per la manutenzione**

Il D.M. Sanità 6 settembre 1994 ha distinto le attività di manutenzione vera e propria in tre categorie di interventi:

- *interventi che non comportano contatto diretto con l'amianto;*
- *interventi che possono interessare accidentalmente i materiali contenenti amianto;*
- *interventi che intenzionalmente disturbano zone limitate di materiali contenenti amianto.*

Pertanto, in base a tale classificazione, le attività di manutenzione vera e propria dei pavimenti in vinyl amianto si possono classificare come interventi che intenzionalmente disturbano zone limitate di materiali contenenti amianto.

È poi necessario precisare che, sempre ai sensi del suddetto decreto, operazioni che comportino un esteso interessamento dell'amianto non possono essere consentite, se non nell'ambito di progetti di bonifica.

Inoltre, anche se, in condizioni normali, un pavimento in vinyl amianto difficilmente rilascia fibre libere di amianto, ai proprietari degli immobili o a chi ne ha la gestione devono comunque essere fornite delle indicazioni per mantenere i pavimenti in buone condizioni.

Per esempio, per la pulizia di questi pavimenti, è opportuno utilizzare con stracci umidi ed incerare i pavimenti periodicamente ed è sempre consigliabile evitare l'utilizzo di spazzole con setole dure.<sup>3</sup>

In genere, dopo molti anni di uso di questi pavimenti, la matrice può ancora considerarsi compatta se però il pavimento non è stato sottoposto a continue sollecitazioni superficiali, in quanto esiste una reale possibilità di rilascio di fibre durante l'operazione di abrasione, in particolare mediante mezzi meccanici.

Occorre ad esempio evitare le operazioni di lucidatura dei pavimenti con macchine munite di spazzole abrasive perché comportano necessariamente rilascio di fibre d'amianto.

Inoltre, è necessario proibire la levigatura dei pavimenti.

Il risanamento delle finiture deve essere condotto con metodi bagnato, con una velocità delle pastiglie di abrasione bassa e inferiore a 300 giri/min. Per la pulizia dei rifiuti, detriti e polvere di accompagnamento sui pavimenti contenenti amianto occorre utilizzare aspiratori dotati di filtri HEPA (*High Efficiency Particulate Air*), ad alta efficienza: 99.97 DOP.

Nell'ipotesi in cui l'intervento di manutenzione riguardi zone limitate dei pavimenti in vinyl amianto, occorre attuare procedure quali:

- precauzionalmente e preliminarmente alle operazioni di manutenzione, il pavimento in vinyl amianto deve essere, ove possibile, circo-

<sup>2</sup> Cfr. S. Clarelli, *Pavimenti in vinyl amianto: alcune proposte operative per manutenzione e bonifica*, Ambiente & Sicurezza, Il Sole 24 Ore, n. 7/2010

<sup>3</sup> Cfr. S. Clarelli, *Pavimenti in vinyl amianto: come mantenere un buono stato di conservazione*, Ambiente & Sicurezza, Il Sole 24 Ore, n. 22/2001

scritto e confinato (con teli di polietilene, sigillando le aperture di comunicazione con l'esterno);

- divieto della presenza di estranei nell'area interessata;
- gli operatori addetti alla manutenzione devono indossare, in particolare, calzari antinfortunistici, indumenti protettivi a perdere, quali tute in tyvek e mezzi di protezione delle vie respiratorie, dotati di filtro P3;
- è necessaria la presenza di un idoneo aspiratore mobile, dotato di filtro contro i particolati HEPA il cambio dei filtri deve avvenire in modo protetto ad opera di personale munito di mezzi di protezione individuale per l'amianto;
- tutti i filtri usati devono essere insaccati e trattati come rifiuti contaminati da amianto;
- effettuare gli interventi sui pavimenti in vinyl amianto a umido;
- la procedura di manutenzione deve prevedere la spruzzatura di incapsulanti adeguati;
- tutti i materiali rimossi dovranno essere smaltiti secondo le usuali procedure per i rifiuti contenenti amianto; le attrezzature potranno essere recuperate, previa decontaminazione;

Tutto il materiale a perdere utilizzato (indumenti, teli, stracci per pulizia ecc.) deve essere smaltito come rifiuto contaminato, in sacchi impermeabili chiusi ed etichettati.

Deve essere effettuata una pulizia a umido e/o con aspiratori a filtri assoluti della zona di lavoro e delle aree del cantiere che possano essere state contaminate da fibre di amianto.

In caso di consistenti rilasci di fibre occorre seguire le seguenti procedure:

- evacuazione e isolamento dell'area interessata;
- affissione di avvisi di pericolo;
- decontaminazione dell'area con sistemi a umido e/o con aspiratori idonei;
- monitoraggio finale di verifica.

Infine, per quanto riguarda l'eventuale esposizione del personale addetto a queste attività manutentive, la legge vigente sembrerebbe esprimere indicazioni contrastanti perché, ai sensi del D.M. Sanità 6 settembre 1994, il personale addetto alle attività di manutenzione e di custodia deve essere considerato professionalmente esposto ad amianto, mentre, secondo il comma 2, lettera a), art. 248, T.U. sicurezza, trattandosi nella fattispecie di «brevi attività non continuative di manutenzione durante le quali il lavoro viene effettuato solo su materiali non friabili», tale attività manutentiva si configurerebbe come attività ESE-DI (Esposizioni Sporadiche E di Debole Intensità) e, quindi, nell'ipotesi che risulti chiaramente dalla valutazione dei rischi che il valore limite di esposizione all'amianto di 0,1 fibre per centimetro cubo di aria, misurato come media ponderata nel tempo di riferimento di otto ore, non venga superato, non si attuerebbe la sorveglianza sanitaria, né l'iscrizione degli operatori nel registro degli esposti, oltre al mancato obbligo di notifica.

Si ritiene comunque necessario considerare tale personale professionalmente esposto.

## Albo CTU: ecco le nuove regole

di Paolo Frediani



### IN BREVE

*Con il D.M. giustizia 109 del 4 agosto 2023 è stato pubblicato il regolamento per i consulenti tecnici. Il provvedimento segue il D.Lgs. 149/2022 e completa l'attuazione della legge 206/2021 (c.d. riforma Cartabia) di riforma del processo civile con riferimento alle specializzazioni, ai requisiti, alla formazione e alla tenuta dell'elenco nazionale dei consulenti tecnici. Di seguito analizziamo il provvedimento che, come spesso accade in questi casi, presenta luci ed ombre*

Con il decreto 109 del 4 agosto 2023 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 187 dell'11 agosto 2023) il Ministero della giustizia ha emesso il "Regolamento concernente l'individuazione di ulteriori categorie dell'albo dei consulenti tecnici di ufficio e dei settori di specializzazione di ciascuna categoria, l'individuazione dei requisiti per l'iscrizione all'albo, nonché la formazione, la tenuta e l'aggiornamento

*dell'elenco nazionale, ai sensi dell'articolo 13, quarto comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, aggiunto, unitamente all'articolo 24-bis, rispettivamente dall'articolo 4, comma 2, lettere a) e g), del decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149, e richiamato dagli articoli 15 e 16 delle stesse disposizioni per l'attuazione, come novellati, dallo stesso articolo 4,*



comma 2, lettera b) nn. 1 e 3, lettera c), nn. 1 e 2.”.

Il provvedimento completa il quadro riformatore dedicato al consulente tecnico originato con l'azione della Commissione di riforma presieduta dal Prof. Luiso (*Commissione per l'elaborazione di proposte di interventi in materia di processo civile e di strumento alternativi*) costituita il 12 marzo 2021 il cui lavoro, all'esito della relazione depositata il 24 maggio 2021, confluito nella legge delega 206 del 26 novembre 2021 (*Delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata*), entrata in vigore il 24 dicembre 2021. L'attuazione di detto provvedimento era stata compiuta con il D.Lgs. 149 del 10 ottobre 2022 (*Attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206, recante delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata*), entrato in vigore il 18 ottobre 2022, demandando tuttavia ad un decreto ministeriale talune previsioni.

Ed è con il decreto in parola, di matrice regolamentare, che il legislatore completa il D.Lgs. 149/2022 nelle parti della individuazione di ulteriori categorie dell'albo dei consulenti tecnici di ufficio e dei settori di specializzazione di ciascuna categoria, dell'individuazione dei requisiti per l'iscrizione all'albo, nonché della formazione, della tenuta e dell'aggiornamento dell'elenco nazionale.

Il provvedimento riformatore era atteso da tempo in ragione delle numerose e gravi criticità che da anni erano segnalate dagli uffici giudiziari; in particolare l'indirizzo richiesto era quello di poter

conseguire un maggior tasso di specializzazione e qualificazione delle funzioni del tecnico forense attuando, nel contempo, una concreta selezione dei professionisti che con il quadro delle normative previgenti e le prassi poco virtuose adottate in taluni casi non risultavano attuate.

L'intervento del legislatore arriva circa ottant'anni dopo dall'introduzione delle regole del consulente tecnico contenute nelle disposizioni di attuazione del cod. proc. civ. e questo ha portato taluni osservatori a vedere disilluse le loro attese. Invero il provvedimento (come avviene spesso in questi casi) presenta luci ed ombre. Certamente in questa sede la mano del legislatore poteva essere più decisa su taluni profili ma tuttavia bisogna saper cogliere alcuni indirizzi importanti forniti anche grazie alla collaborazione delle categorie professionali con le loro articolazioni specialistiche in materia di tecnica forense.

### **I contenuti del provvedimento**

Esaminiamo in sintesi i contenuti del decreto ministeriale.

**Contenuto dell'albo:** per ogni consulente, oltre alla categoria e specializzazione, titolo di studio, Ordine/Collegio/Associazione/Ruolo d'iscrizione, data d'inizio dell'attività professionale, numero d'incarichi conferiti e quelli revocati, sono indicati (punto e) il possesso di competenze nell'ambito della conciliazione e (f) il conseguimento di adeguata formazione sul processo e sull'attività del consulente. Sui punti è rilevante il richiamo alle competenze (che tuttavia, vedremo, non sono ritenute obbligatorie) del consulente alle materie della conciliazione, dei profili procedurali sia processuali che dell'attività dell'ausiliario. Sulla conciliazione si è finalmente aperto il riconoscimento dell'importanza di tale competenza per il consulente che, oramai costantemente, in applicazio-

ne di una prassi diffusa (anche oltre le previsioni normative), è chiamato dai giudici a cercare di far conciliare le parti in giudizio. Altrettanto importante è la conoscenza dei profili procedurali che ogni consulente deve possedere al fine di rendere utilizzabile la propria opera peritale per il giudice evitando vizi formali e sostanziali del mandato. Su questi aspetti è importante sottolineare il contributo determinante che le categorie professionali hanno portato in sede di audizioni nella fase legislativa presso il ministero. Da evidenziare anche il riferimento al numero di incarichi conferiti ed eventualmente revocati nell'indirizzo di esaltare i fattori di affidabilità e professionalità dell'ausiliario.

**Requisiti per l'iscrizione all'albo:** oltre all'iscrizione negli Ordini, Collegi, Associazioni, Ruoli relativi, alla residenza o domicilio professionale nel circondario del tribunale, alla condotta morale specchiata, si evidenziano, (punto *b*) l'essere in regola con gli obblighi di formazione previsti dalla categoria e (*d*) il possesso di speciale competenza tecnica. Quest'ultimo requisito è soddisfatto con l'esercizio, effettivo e continuato, per almeno 5 anni dell'attività professionale nelle categorie e nei settori di specializzazione ovvero se ricorrono due di tre circostanze tra le quali, il possesso di certificazioni UNI, di un significativo curriculum scientifico e di adeguati titoli di specializzazione circostanza questa, per la quale, è comunque richiesta l'iscrizione all'Ordine o Collegio da almeno 5 anni.

Sul punto (cruciale) della speciale competenza tecnica il legislatore non ha voluto essere più incisivo con azioni decise come quello di stabilire obbligatoriamente il tipo, contenuti e durata della formazione specifica rimandando alla sola condizione dell'esercizio effettivo e continuato dell'attività professionale nei settori di specializzazione il

suo riconoscimento.

Esiste il solo riferimento (eventuale) alla formazione in materia di conciliazione, processo e attività del consulente la cui importanza invece, anche agli osservatori meno attenti, non poteva che valutarsi come necessaria e obbligatoria. Con il rinvio al rispetto degli obblighi formativi professionali si è nella sostanza devoluta la regolamentazione alle categorie professionali che sul punto avranno una importante funzione. Sulle circostanze ricorrenti nel caso che il candidato non abbia svolto esercizio effettivo e continuato per almeno 5 anni dell'attività professionale nelle categorie e nei settori di specializzazione, in molti (non senza interesse) hanno sottolineato quale elemento sufficiente (la via salvifica) il possesso di una certificazione UNI. In verità non è così poiché la norma richiede la ricorrenza di almeno due delle tre condizioni di cui, in una delle due, è richiesta l'iscrizione all'Ordine / Collegio da almeno cinque anni. È pertanto ipotesi piuttosto rara la ricorrenza di queste condizioni: invero è da supporre poco realistico che un soggetto che non abbia esercitato la professione per almeno cinque anni sia in possesso di un significativo curriculum scientifico ed una certificazione UNI.

**Domanda di iscrizione:** tra le indicazioni (categoria, specializzazione, generalità, formazione scolastica, curriculum, Ordine/Collegio, dichiarazioni sulla posizione penale), sull'attività professionale degli ultimi 5 anni, spiccano le indicazioni relative a: (punto *d*) gli eventuali corsi al fine di acquisire competenze nell'ambito della conciliazione, sul processo e sull'attività del consulente, (*i*) non aver riportato sanzioni disciplinari più gravi di quella minima del proprio ordinamento, (*l*) l'essere in regola con gli obblighi di formazione e con gli obblighi contributivi e previdenziali. Le domande per l'iscrizione all'albo dei consulenti tecnici possono

presentarsi tra il 1° marzo e il 30 aprile e tra il 1° settembre e il 31 ottobre di ogni anno e il Comitato ha 180 giorni per provvedere.

Sui punti in esame si richiamano nuovamente le competenze (però eventuali) nell'ambito della conciliazione, sul processo e sull'attività del consulente che abbiamo detto avrebbero invece dovuto essere rese obbligatorie nell'indirizzo di conseguire quella specializzazione da tutti auspicata. Il provvedimento, invece, limita al rispetto degli obblighi formativi professionali il soddisfacimento dei requisiti formativi del consulente tecnico, condizione che, come abbiamo già ricordato, mette al centro, a questo punto, la responsabilità delle categorie professionali.

Novità senza dubbio di rilievo è quella del rispetto degli obblighi contributivi e previdenziali in capo al consulente tecnico; tale previsione appare del tutto congrua ed in linea al rispetto di una moralità appropriata per chi svolge incarichi di matrice pubblicistica. Peraltro, agli osservatori più attenti non era sfuggita la circostanza che tale condizione avrebbe dovuto essere già dapprima rispettata atteso che il conferente l'incarico (il giudice) appartiene ad una pubblica autorità (Tribunale/Ministero della giustizia) per l'assolvimento dei cui incarichi doveva essere richiesto il DURC (documento unico regolarità contributiva). Tale condizione, siamo certi, sarà quella che produrrà gli effetti più dirompenti attesi gli alti tassi di morosità contributiva che vi sono nelle categorie professionali; e questo, si badi, non solo per coloro che vorranno iscriversi all'albo dei consulenti tecnici ma anche verso coloro che lo sono già atteso che gli articoli 6 e 10 del decreto prevedono che in sede di revisione e conferma dell'iscrizione e di richiesta di inserimento in categorie e specializzazione, il consulente già iscritto debba presentare una dichiarazione sostitutiva in termini di legge sull'assolvimento anche di tale obbligo. Appare

anche interessante l'aver disposto la necessità della dichiarazione dell'attività svolta negli ultimi cinque anni che è da leggersi come possibilità di verificare da parte del Comitato il tipo di esercizio professionale svolto in ordine alle specializzazioni dichiarate.

**Mantenimento dell'iscrizione:** per il soddisfacimento di tale condizione sono previsti l'esercizio continuativo dell'attività professionale e il rispetto degli obblighi formativi professionali; i consulenti saranno chiamati, entro il termine stabilito dal segretario del Comitato, a formulare domanda di conferma (con le stesse indicazioni previste per la domanda d'iscrizione, con l'adozione dei documenti, dichiarazione e titoli in conformità a questa).

Per le professioni ordinistiche tale comunicazione potrà essere operata tramite l'Ordine ovvero il Collegio. L'assenza della domanda sarà interpretata come manifestazione di cancellazione dall'albo, seppur sarà sempre possibile produrre nuova domanda d'iscrizione.

**Sospensione e cancellazione volontaria:** trattasi di un nuovo istituto attraverso il quale può essere richiesta da parte del consulente tecnico la sospensione dell'iscrizione dall'albo per un periodo non superiore ai nove mesi e comunque non oltre i diciotto nell'arco di 4 anni. Su tali istanze il Comitato provvede entro 30 giorni. Non v'è dubbio che tale novella è utile in tutti quei casi (per esempio: malattia, infortunio, gravidanza) nei quali per il consulente sia impossibile essere disponibile all'eventuale chiamata da parte del giudice. Ma il disposto deve essere anche letto nell'indirizzo di avere consulenti pronti ed affidabili all'incarico scongiurando quindi tutti quei casi di mancata accettazione o non ottemperamento degli incarichi che si sono registrati con allarmante frequen-

za negli ultimi anni. Inoltre, l'articolo prevede la possibilità di cancellarsi dall'albo o da una delle categorie o settori di specializzazione nelle quali si è iscritti.

**Disposizioni in tema di tenuta degli albi e elenco nazionale:** gli albi e l'elenco nazionale (art. 24-bis disp. att. cod. proc. civ.) sono in modalità informatica. L'elenco nazionale riporta, con il nome e cognome del consulente iscritto all'albo, la categoria, la specializzazione, la data d'iscrizione all'albo e i provvedimenti di conferimento e di eventuale revoca degli incarichi. Occorre osservare che restano in vigore gli albi presso ogni tribunale oltre all'elenco nazionale presso il ministero. Far confluire nell'elenco nazionale le informazioni sopra precisate va nell'indirizzo di conferire maggiore trasparenza al mandato giurisdizionale nonché fornire agli operatori uno strumento conoscitivo delle competenze e professionalità dei consulenti tecnici.

Per la formazione, tenuta ed aggiornamento il decreto rimanda alle specifiche tecniche da emettersi a cura del Ministero della giustizia entro sei mesi dalla pubblicazione del provvedimento in parola.

**Disposizioni transitorie:** i consulenti già iscritti all'entrata in vigore del decreto mantengono l'iscrizione e possono chiedere l'inserimento, attraverso apposita istanza formulata ai sensi di quanto previsto per la domanda d'iscrizione in tema di documenti e di requisiti, in uno o più settori di specializzazione della propria categoria.

Il disposto riguarda i tantissimi consulenti tecnici già attivi presso i tribunali, i quali potranno chiedere l'inserimento in una più categorie e relative specializzazione attraverso una istanza a cui allegare una dichiarazione sostitutiva contenente le indicazioni, dichiarazioni e titoli richiesti per la

domanda d'iscrizione e nel rispetto dei relativi requisiti.

**Categorie e specializzazioni (allegato A):** l'allegato A precisa, attraverso un lungo e dettagliato elenco, le diverse categorie e le relative specializzazioni (esattamente 89 categorie e 978 specializzazioni). Le categorie non sono da confondersi con le «categorie professionali» ma sono per tipo di disciplina; pertanto, le categorie indicate sono interprofessionali. Ne consegue che all'interno delle categorie professionali sussistono vari tipi di categorie. Per esempio:

- Ambiente e territorio – *topografia*;
- Edilizia – *verifiche urbanistiche e catastali propedeutiche agli atti di compravendita*;
- Edilizia – *stime immobiliari*;
- Estimo civile industriale agrario - *Estimo civile industriale agrario*.

Il consulente può essere iscritto a più categorie ed a più specializzazioni.

Per esempio un geometra potrebbe essere iscritto alle seguenti categorie con le relative specializzazioni:

- Acustica e rumorosità - *Acustica e rumorosità*
- Agricoltura zoologia ittiologia – *Estimo agrario civile catastale*
- Edilizia – *stime immobiliari*
- Topografia e catasto – *rilievi topografici e catastali*

Giova osservare che tra le categorie non è stata prevista la conciliazione. Tuttavia, essendo tale materia interdisciplinare, per questa sono da considerarsi validi i riferimenti riportati nei Contenuti dell'albo (art. 3) e nella Domande di iscrizione (art. 5 comma 1, punto d).

### **Considerazioni conclusive**

In conclusione, del nostro esame, come dicevamo, il provvedimento presenta luci ed ombre. Da

cogliere con favore l'indicazione delle competenze in materia di conciliazione, processo e attività del CTU (pervenute dalle professioni) e gli obblighi in materia di formazione (pur nell'ambito di quella dell'ordinamento professionale) e di pagamento dei contributi previdenziali, condizioni queste che non possono dirsi estranee al rispetto di una moralità appropriata per chi svolge incarichi pubblicistici. Altre previsioni positive sono la specificazione di dettagliate specializzazioni e la possibilità di chiedere la sospensione dell'iscrizione dall'albo. Per contro, atteso che l'intervento arriva a circa ottant'anni dall'introduzione delle regole per i consulenti tecnici delle disposizioni di attuazione del cod. proc. civ., ci saremmo attesi una mano più decisa del legislatore, in particolare sui temi del requisito della speciale competenza

tecnica e sulla formazione specifica che il consulente avrebbe dovuto frequentare obbligatoriamente. Il tutto per conseguire quella reale e concreta specializzazione che la funzione esige e che oramai è richiesta dagli operatori del processo. Appare evidente il compito essenziale a cui sono chiamate adesso le categorie professionali nell'offrire ai propri iscritti percorsi formativi idonei e di qualità (magari introducendo il regime dell'obbligatorietà sulle materie indicate dal legislatore), ciò al fine di favorire la selezione da tutti auspicata. Al legislatore a questo punto non spetta che completare l'opera mettendo mano alla materia delle tariffe da tempo gravemente inadeguate e certamente non in linea alle professionalità richieste che emergono anche dal decreto.



## Amministratori di condominio nell'albo dei consulenti tecnici d'ufficio

di Annarita D'Ambrosio e Vincenzo Vecchio



### **IN BREVE**

*Il decreto 109/2023 consente l'iscrizione ai professionisti privi di albo, colmando una lacuna da tempo emersa*

Una nuova opportunità che potrebbe tradursi in un rinnovato interesse verso una professione che attualmente si tramanda in famiglia. La offre il decreto 109 del ministero della Giustizia del 4 agosto 2023 che nel regolare ex novo la figura del consulente tecnico di ufficio prevede la possibilità di iscrizione all'albo, istituito presso ogni tribunale, anche di professionisti per i quali non sia previsto un albo o collegio professionale.

Di fatto ciò sancisce l'ingresso degli amministratori di condominio, colmando una delle carenze della precedente normativa, con riferimento alla consulenza tecnica di ufficio in ambito condominiale. Il ruolo non poteva infatti essere ricoperto da un amministratore condominiale non iscritto in un albo o collegio professionale (geometra, commercialista, avvocato, architetto). Questo limite riguardava non solo gli am-

ministratori condominiali, ma qualsiasi nomina di Ctu.

### **I professionisti privi di albo**

Erano esclusi pertanto i professionisti riconosciuti come tali dalla legge 14 gennaio 2013 numero 4 che ha regolamentato le attività professionali prove di albo come gli amministratori di condominio. L'elenco delle professioni non regolamentate è fornito dal ministero dello Sviluppo Economico e ha solo una funzione informativa e non tassativa. La legge regola inoltre anche le caratteristiche e i requisiti per la costituzione delle associazioni professionali. Dall'entrata in vigore della legge 4/2013 sulle professioni non riconosciute si era creata una incongruenza apparentemente insanabile: mentre lo sviluppo economico e sociale individuava alcune professionalità specialistiche, al giudice veniva prescritto di avvalersi esclusivamente di consulenti che solo indirettamente potevano avere competenze adeguate nella materia su cui erano chiamati a fornire analisi e valutazioni.

L'esclusione tra i consulenti degli amministratori di condominio in particolare appariva ancora più grave dopo la riforma dell'istituto condominiale ex lege 220/12. La figura dell'amministratore di condominio infatti assumeva un connotato specifico e la sua attività veniva puntigliosamente regolamentata con obblighi significativi, responsabilità elevate, si fissavano requisiti di titolo di studio (prima non previsti), di formazione iniziale e di aggiornamento annuale obbligatorio, ma ad la figura del consulente tecnico in ambito condominiale restava un miraggio. Ora il decreto 109/2023 apre le porte a questa iscrizione nella categoria dei consulenti della categoria dell'edilizia settore di specializzazione Condominio e Tabelle millesimali.

### **Requisiti per l'iscrizione all'albo dei consulenti tecnici**

Il decreto 109/23 all'articolo 4 comma 1 indica in modo tassativo i requisiti che deve possedere chi voglia iscriversi all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio istituito in ogni tribunale: oltre agli iscritti nei rispettivi ordini o collegi professionali vi rientrano professionisti con precisi ruoli o iscritti ad associazioni professionali. Devono essere in regola con gli obblighi di formazione professionale continua, ove previsti; essere di condotta morale specchiata e dotati di speciale competenza tecnica nelle materie oggetto della categoria di interesse, oltre ad avere residenza anagrafica o domicilio professionale ai sensi dell'articolo 16 della legge 21 dicembre 1999, numero 526 nel circondario del tribunale.

### **Iscrizione ad una associazione e competenza tecnica acclarata**

**Non più necessaria** la iscrizione ad un albo o collegio bastando la iscrizione ad una associazione professionale inserita nell'elenco di cui all'articolo 2, comma 7, della legge 14 gennaio 2013, numero 4, che rilasci l'attestato di qualità e di qualificazione professionale dei servizi prestati dai soci. Quindi l'amministratore di condominio che sia iscritto ad una associazione e che abbia adempiuto all'obbligo di formazione continua (15 ore annuali), nel rispetto comunque degli altri requisiti, si può iscrivere all'albo dei consulenti tecnici di ufficio.

Il requisito della speciale competenza tecnica di cui alla lettera d) è regolato dall'articolo 4 comma 4 Dm 109/23 e sussiste quando, con specifico riferimento alla categoria e all'eventuale settore di specializzazione, l'attività professionale è stata esercitata per almeno cinque anni in modo effettivo e continuativo. In mancanza di tale requisito la norma, articolo 4 comma 5, prevede delle circostanze alternative e sostitutive.

**Domande di iscrizione all'albo**

Nella domanda di iscrizione all'albo l'aspirante consulente tecnico deve indicare mediante dichiarazione sostitutiva, a pena di inammissibilità la categoria e il settore di specializzazione per i quali chiede l'iscrizione; le proprie generalità e il proprio indirizzo di posta elettronica certificata; la formazione scolastica, universitaria e post-universitaria e i titoli di studio conseguiti; l'ordine, il collegio, l'associazione o la categoria del ruolo dei periti e degli esperti tenuto dalla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura in cui è iscritto oltre alla dichiarazione di non aver riportato negli ultimi

cinque anni sanzioni disciplinari più gravi di quella minima prevista dall'ordinamento professionale di appartenenza.

Il professionista deve essere in regola con gli obblighi di formazione professionale continua, con specifica indicazione dei crediti conseguiti, e con gli obblighi contributivi e previdenziali e dovrà dettagliare l'attività professionale svolta, con particolare riguardo a quella degli ultimi cinque anni. Le domande di iscrizione possono essere presentate tra il 1° marzo e il 30 aprile e tra il 1° settembre e il 31 ottobre di ciascun anno e il comitato ha tempo per valutarle 180 giorni dalla presentazione.





## Come stimare il valore dei fabbricati strumentali

di Sergio Clarelli

<b>Criterio di valutazione applicato</b>	<i>Criterio del costo</i>
<b>Metodologia applicativa</b>	<i>Determinazione del costo di riproduzione o di sostituzione a nuovo, oltre ad una valutazione attenta del deprezzamento ai fini del calcolo del costo di riproduzione o di sostituzione deprezzato, a cui occorre poi aggiungere il valore dell'area.</i>

### Presupposti tecnici

I beni strumentali, che, come noto, rappresentano i beni utilizzati dall'Impresa per la produzione e la gestione, sono rappresentati, ad esempio nell'ambito di un'azienda industriale, da: *terreni, fabbricati industriali, fabbricati civili, macchinari, impianti, attrezzature, mobili, macchine d'ufficio, mezzi per la movimentazione interna, automezzi, ecc.*

La loro un'utilità si protrae per più cicli produttivi nel corso di vari esercizi e per questo motivo essi rappresentano costi pluriennali.

Inoltre, nel corso del tempo, tutti i beni strumentali tendono a subire un degrado o deprezzamento e, generalmente, al termine della loro vita utile, essi avranno un valore di recupero, di gran lunga inferiore a quello iniziale. Lo stesso non lo si può affermare per i beni immateriali, quali: *marchi, diritti di brevetto o di utilizzazione delle opere dell'ingegno, avviamento, concessioni, licenze, costi di primo impianto o ampliamento, costi di ricerca e sviluppo, spese di pubblicità, ecc.*, in quanto il valore di molti di essi aumenta con il passare del tempo anziché diminuire. Ad esempio, un marchio, se correttamente utilizzato, si valorizza di continuo

### Le cause della diminuzione di valore dei beni strumentali nel tempo

In genere, la diminuzione di valore di un bene

strumentale nel tempo dipende da diversi fattori, tra i quali:

- il *deperimento fisico* dovuto sia all'uso sia all'effetto di fenomeni naturali (corrosioni, ossidazioni, ecc.);
- il *deperimento funzionale* dovuta alla progressiva diminuzione di capacità del bene di assolvere le sue funzioni;
- l'*obsolescenza tecnologica* dovuta all'immissione sul mercato di un nuovo bene, simile al precedente, ma capace di dispiegare maggiore utilità o potenzialità;
- l'*obsolescenza di mercato* dovuta ad un abbassamento della domanda da parte dei consumatori.

È necessario determinare il deprezzamento o degrado di un bene ogni qualvolta occorre stimare il *valore del costo di riproduzione deprezzato*, vale a dire il valore del costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre un bene simile a quello di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima stessa esso avrà subito per effetto essenzialmente dell'uso e dell'obsolescenza. L'unico fattore produttivo che non è soggetto generalmente a deprezzamento nel tempo è il suolo e, ai fini della determinazione del valore del compresso produttivo (fabbricato e area), il suo valore si aggiunge a quello del fabbricato. Inoltre, il deprezzamento annuo dovrebbe

coincidere con la quota di ammortamento annua necessaria a reintegrare la diminuzione di valore che annualmente si verifica.

### Il deprezzamento dei fabbricati strumentali

Nel caso dei fabbricati strumentali occorre spesso determinare il *valore del costo di riproduzione deprezzato*. È possibile altresì valutare il *valore del costo di sostituzione*, il quale rappresenta il costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per edifici rispondenti ai nuovi sviluppi intervenuti e di utilità pari a quelli di stima. Anche in questo caso, il valore a nuovo dovrà essere rettificato per tener conto del deprezzamento. In genere, si determina il costo di sostituzione quando la riproduzione del bene risulta fisicamente e/o tecnologicamente non possibile.

Il deprezzamento dei fabbricati strumentali, in particolare degli edifici industriali, deve tener conto in primis della vetustà ma anche dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dati sperimentali confermano che generalmente, il deprezzamento di un edificio industriale non è costante nel tempo ed è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio.

Anche per gli edifici industriali, se gli edifici sono stati realizzati in tempi differenti e con materiali eterogenei, il deprezzamento conseguente sarà non del tutto omogeneo.

Il deprezzamento per vetustà degli edifici industriali può calcolarsi con la formula dell'*Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.)*:

$$D = \frac{(A + 0)^2}{140} \square 2,8$$

dove  $D$  rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e  $A$  esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. È

ad esempio possibile determinare dalla su indicata formula i valori del deprezzamento nel caso di un fabbricato con vita utile di 50 anni oppure di 100 anni (che per edifici industriali particolarmente datati e ancora funzionali può arrivare anche a 200 anni).

In pratica, il deprezzamento degli edifici industriali non segue una legge costante nel tempo.

Infatti, per essi possono essere individuate quattro fasi durante la vita utile prevista, e precisamente:

- *Prima fase*: va fino a un terzo della vita utile dell'immobile; il deprezzamento segue un andamento esponenziale che rispecchia le indicazioni dell'U.E.E.C.;
- *Seconda fase*: inizia all'incirca a un terzo della vita utile e termina circa a metà della stessa; durante questa fase sono presenti effetti marcati della vetustà e del decadimento reddituale; la riduzione del valore dell'immobile segue un andamento all'incirca lineare; in questa fase, i costi di manutenzione e gestione crescono notevolmente;
- *Terza fase*: inizia all'incirca a metà della vita utile del fabbricato fino al termine della stessa; la riduzione di valore nel tempo è più graduale rispetto alle fasi precedenti;
- *Quarta fase*: inizia al di là della vita utile, durante la quale in genere l'edificio continua ad avere una sua vita utile, maggiore di quella inizialmente prevista e inoltre ha un suo valore residuo che rimane nel tempo.

Evidentemente, quanto detto vale in condizioni *ordinarie* di manutenzione. Nel caso di manutenzione *extra-ordinaria*, in positivo o in negativo, i suddetti valori del deprezzamento potranno aumentare o diminuire di qualche punto percentuale.

Ai fini della determinazione del costo di riprodu-

zione o di sostituzione deprezzato, al deprezzamento per vetustà, come detto, dovrebbe aggiungersi il deprezzamento per obsolescenza.

Quest'ultimo deprezzamento però ha un peso maggiore per gli edifici civili e non per quelli industriali per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari.

Pertanto, per gli edifici industriali è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Infine, come detto, al valore del fabbricato occorre aggiungere il valore dell'area, che si determina a parte.

### **Il deprezzamento dei fabbricati civili in ambito produttivo**

Anche per gli edifici civili ubicati in contesto produttivo si procederà alla determinazione del valore del costo di riproduzione deprezzato, per cui occorrerà introdurre un opportuno deprezzamento per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale degli edifici.

Generalmente, il deprezzamento dei fabbricati civili dipende sia dalla vetustà sia dall'obsolescenza e per tali edifici quest'ultima in particolare incide maggiormente. Inoltre, occorre osservare che nel caso in cui i fabbricati sono stati realizzati in tempi differenti e con materiali eterogenei, il

deprezzamento conseguente non sarà del tutto omogeneo.

Per gli edifici civili, è necessario in particolare considerare, ai fini del deprezzamento, elementi quali: età della costruzione, stato di conservazione e manutenzione, tecniche costruttive e finiture, ubicazione, destinazione in funzione dell'uso, presenza o meno di impianti idonei, ecc.

In particolare, per quanto riguarda la vetustà, è possibile adottare una percentuale decrescente del 7% circa a partire dal secondo anno, fino ad arrivare al 3% circa intorno al 50° anno; oltre tale anno il valore viene determinato a discrezione.

In merito allo stato di conservazione e di manutenzione generale si possono adottare i seguenti valori: 1,00 se lo stato è buono, 0,95 se lo stato è medio, 0,90 se lo stato è scadente.

Inoltre, per ciò che concerne gli altri coefficienti, si adotta singolarmente il valore 1 nel caso di situazione ottimale (tecnica costruttiva moderna, ubicazione migliore, fabbricato adeguatamente sfruttato, presenza di impianti idonei, ecc.) e il valore 0,90 nel caso di situazione sfavorevole (tecnica costruttiva superata, ubicazione peggiore, valorizzazione inadeguata, inadatta presenza di impianti, ecc.), passando per valori intermedi, a discrezione dell'estimatore.