



**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 2 _ MARZO 2024

24ORE
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

© 2024 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:
29 marzo 2024

IL GEOMETRA VERONESE

Consegnati i timbri professionali ai giovani nuovi iscritti all'albo	4
Boom di pre-iscrizioni negli istituti per geometri. A Verona e provincia 273 nuovi studenti ai CAT	6
Grande successo per i geometri per la Protezione Civile. Nasce il coordinamento di Verona	8
Nota Direzione Centrale Catasto su "Controllo generale degli atti di aggiornamento Docfa registrati a seguito di trattazione automatica. Rilevanza delle difformità e delle incoerenze riscontrate e relative conseguenze"	10

NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Superbonus, la mappa degli esclusi dopo la nuova stretta sui crediti	17
Superbonus con l'incognita plusvalenze sui lavori condominiali	19
Bonus edilizi, dallo stop rapido al rifiuto successivo: tutte le strade per annullare le cessioni	21

EDILIZIA E URBANISTICA

Case green, non solo efficienza energetica: nella direttiva Ue anche prescrizioni antincendio	23
Casa, così le modifiche ai sottotetti possono essere agevolate	26
Niente edilizia libera per la casetta in legno ancorata a terra e dotata di impianti	28

CATASTO

Casa e superbonus, rendite +2,9% in 10 anni: come cambia la classificazione al catasto	30
Immobili, proprietario catastale sempre responsabile (se non c'è altro titolo)	33

STIME E PERIZIE

Come stimare i danni da immissioni da rumore	35
--	----

PREVENZIONE INCENDI

Antincendio, niente proroghe (questa volta): prime scadenze confermate a fine anno	39
---	----

SICUREZZA NEL CANTIERE

Sicurezza sul lavoro, la stretta parte da appalti e sommerso	41
Patente a crediti nei cantieri non solo per gli edili	44

AMBIENTE

Varato il Piano Nazionale d'Azione per il radon	46
Rimozione dell'amianto, detrazione al 50% per gli interventi di bonifica	51

ENERGIA

Il cammino dell'Italia verso le rinnovabili. Il Ministro Pichetto anticipa alcune novità in arrivo	53
Comunità energetiche: per gli impianti la prova transizione	56
Certificazione energetica più fedele ai fabbisogni reali con il calcolo dinamico	58

PROFESSIONE

Ctu, la retribuzione supera il massimo tabellare se la prestazione è eccezionale	60
Dalla Cassa geometri le risorse per le aggregazioni	62

Consegnati i timbri professionali ai giovani nuovi iscritti all'albo

di Romano Turri



La famiglia del Collegio dei Geometri veronesi si allarga.

Nei giorni scorsi, infatti, nella sede del Collegio si è svolta, in due giornate separate, la cerimonia di consegna del timbro professionale a 15 nuovi iscritti.

Per questo importante e significativo momento che segna l'inizio della carriera di un professionista i nuovi colleghi sono stati accolti dal Presidente del Collegio Romano Turri, dal Vice Presidente Nicola Turri e dal Tesoriere Luca Marchi.

La cerimonia è stata l'occasione per un mo-

mento di confronto in cui il Presidente ha presentato la vita del Collegio e informato i nuovi colleghi circa gli obblighi e gli adempimenti obbligatori per lo svolgimento dell'attività futura. La professione del geometra negli ultimi anni ha visto emergere nuove figure professionali, con competenze sempre più ampie e innovative in tema di edilizia, di rilievi topografici, di metodologie di stima e di tutto ciò che ruota attorno al mondo "edilizia"; dal confronto con i nuovi colleghi è emersa la consapevolezza di quanto sia importante la formazione e l'aggiornamento professionale continuo per ri-

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | PROFESSIONE

manere aggiornati per garantire ai clienti la professionalità necessaria per svolgere gli incarichi. La determinazione, l'entusiasmo e la voglia di "fare" dei giovani neo iscritti è sicuramente di buon auspicio per il futuro della nostra categoria e anche per chi in questo momento è chiamato a gestire l'attività del collegio provinciale di Verona.

La richiesta di professionisti geometri negli ultimi anni è continua da parte del comparto dell'edilizia e questo si riflette in modo posi-

vo anche sulle iscrizioni nelle scuole CAT, che anche quest'anno si chiudono in crescita.

Ai neo iscritti Bighignoli Alessio, Biondaro Ilenia, Cacciato Marco, Cardinali Alessandra, Cremonesi Davide, Cunegatti Enrico, Gaspari Davide, Giacomelli Michele, Lonardi Yuri, Mazzi Noemi, Muraro Elena, Rodegher Riccardo, Sgulmar Enrico, Siciliano Rossella e Tosoni Enrico, i migliori auguri per la vita professionale futura da parte di tutto il Consiglio Direttivo e di tutta la famiglia del Collegio Geometri di Verona.



Boom di pre-iscrizioni negli istituti per geometri. A Verona e provincia 273 nuovi studenti ai CAT

di Nicola Turri



È un trend in continua crescita quello degli iscritti agli Istituti per geometri veronesi, che quest'anno segna un ulteriore straordinario risultato.

Nei quattro istituti C.A.T. di città e provincia (Cangrande della Scala di Verona, Dal Cero di San Bonifacio, Calabrese - Levi di San Pietro in Cariano e Silva - Ricci di Legnago) sono state complessivamente 273 le nuove domande per l'anno scolastico 2024/2025, contro le 250 dello scorso anno. Il boom delle pre-iscrizioni riflette, evidentemente, la necessità di aumentare il numero di tecnici, in generale, e di geometri qualificati, in particolare, per soddisfare questa domanda. Verona e la sua provincia rappresentano un esempio in cui la forte domanda di professionisti nel settore delle

costruzioni e dell'edilizia rispecchia anche le scelte degli studenti.

L'aumento di iscrizioni ai C.A.T. non è un dato circoscritto a quest'anno, ma costante: raddoppia, infatti, la percentuale di crescita delle iscrizioni rispetto al 2023 (+4%) che quest'anno si attesta all'8%. Ma raddoppia, in termini assoluti, anche il numero di studenti: dall'anno scolastico 2018/19, quando gli iscritti ai C.A.T. veronesi erano stati 133, ora sono 273. In sei anni, quindi, i numeri di iscritti sono più che duplicati. A dimostrazione di come si stia innovando ed evolvendo la professione, dalle iscrizioni emerge come aumenti di anno in anno anche il numero di studentesse che intraprende questo percorso scolastico. Il numero di ragazze

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | FORMAZIONE

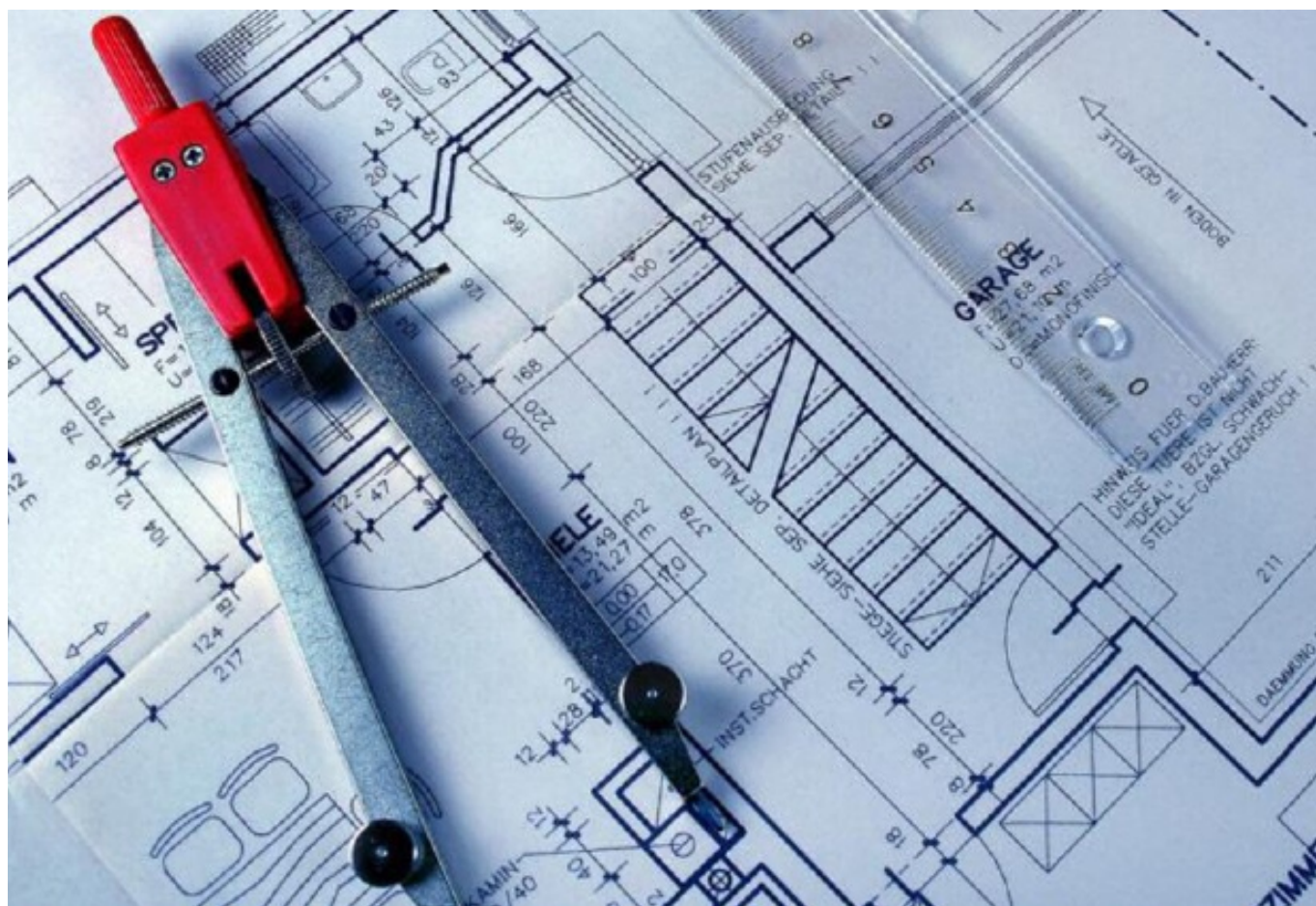
iscritte ai C.A.T si avvicina a quello dei ragazzi, attestandosi mediamente al 40% ed in alcuni casi quasi ad eguagliarsi.

Non vi è dubbio che le tendenze economiche e di mercato influenzino la domanda di formazione in determinati settori. La crescita di domanda nel settore delle costruzioni è proporzionale alla crescita di studenti che scelgono un percorso formativo di matrice tecnica.

I cambiamenti normativi nel settore delle costruzioni e l'introduzione di nuove tecnologie richiedono professionisti con competenze aggiornate. Gli studenti sono attratti dalla possibilità di acquisire queste competenze attraverso l'apprendimento scolastico di formazione tecnica. L'offerta formativa degli istituti C.A.T. è particolarmente attraente

per gli studenti; inoltre, durante l'anno scolastico, geometri professionisti iscritti al Collegio di Verona incontrano gli studenti, all'interno degli istituti, per esaminare assieme veri e propri casi studio fortemente pertinenti con la professione.

In ogni caso, un aumento così significativo delle pre-iscrizioni è un segnale importante che riflette la bontà del lavoro svolto dal Collegio scaligero, in condivisione con gli Istituti C.A.T, in tema di orientamento scolastico che evidenzia il valore dell'istruzione tecnica come elemento distintivo. Il Collegio è costantemente impegnato nel raccontare, a famiglie e studenti, come la nostra professione si sia evoluta e come la formazione tecnica apra innumerevoli porte, compresa quella verso la nuova laurea professionalizzante.



Grande successo per i geometri per la Protezione Civile. Nasce il coordinamento di Verona

di Luca Castellani



da sx: Luca Castellani, Enrico Faccioni

Prosegue, dopo l'incontro del 15 marzo della Commissione Protezione Civile del Collegio, il progetto di implementazione del Coordinamento Geometri per Protezione Civile. All'incontro a cui sono intervenuti tutti i colleghi che iscrivendosi ad A.GE.PRO. (Associazione Geometri Protezione Civile), hanno dato la propria disponibilità al servizio, per cui ora siamo una trentina di tecnici. La Commissione Protezione Civile, proseguendo il progetto di sviluppo del Coordinamento A.GE. PRO. di Verona, intende mettere in atto una

serie di eventi formativi rivolti ai Geometri che desiderano, come Volontari, dare il proprio contributo al Sistema Nazionale della Protezione Civile, al servizio del territorio e delle popolazioni colpite da calamità.

Come previsto, si stanno programmando i seguenti eventi:

- Evento Introduttivo al sistema Protezione Civile;
- Attività operativa presso un Centro Operativo

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | ASSOCIAZIONI

- Comunale (specializzante);
- Come leggere il Piano Comunale di Protezione Civile;
- Le verifiche speditive fabbricati post-sisma (specializzante);
- Le emergenze idrauliche ed idrogeologiche.

Il primo corso introduttivo al sistema Protezione Civile, riservato agli iscritti, si svolge il 5 aprile 2024. Durante l'incontro vengono illustrate le seguenti tematiche:

- Le informazioni basilari dell'organizzazione della Protezione Civile italiana;
- Il concetto di rischio;

- Cenni di pianificazione di protezione civile;
- Il Centro Operativo Comunale e le sue Funzioni di Supporto;
- Cenni sul rilievo del danno post sisma e scheda AEDES.

La finalità di questa attività del Collegio Geometri di Verona è quella di offrire un servizio al territorio, ed in particolare alle Amministrazioni comunali. Un supporto ai Centri Operativi Comunali, nel momento dell'emergenza, ma anche in materia di previsione e prevenzione, con la formazione di tecnici pianificatori di Protezione Civile, per la redazione e l'aggiornamento dei piani comunali di emergenza.



IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | CATASTO

Cod.IFA: cn_geome - Cod.Registro: OUT - Prot.N. 0003474 del 28/03/2024 - Area: A1 A4



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

Serv. PN Area 4/1
Rif. del
Allegati: **come da testo**

Ai Signori Presidenti dei Consigli
dei Collegi Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Presidenti dei Comitati Regionali
Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Consiglieri Nazionali

Alla Cassa Geometri
LORO SEDI

Oggetto: Nota Direzione Centrale Catasto su *“Controllo generale degli atti di aggiornamento Docfa registrati a seguito di trattazione automatica. Rilevanza delle difformità e delle incoerenze riscontrate e relative conseguenze”*

Si trasmette la nota in oggetto, con preghiera di volerne assicurare la massima diffusione, stante la particolare importanza di quanto ivi esposto.

Con l'occasione, si rappresenta che nel corso dell'ultima riunione interprofessionale, indetta dalla Direzione Centrale Catasto, è stato anticipato che – con decorrenza 8 aprile c.a. - sarà rilasciata la nuova versione “Pregeo 10.6.3 – APAG 2.15” (unitamente alla relativa Risoluzione d'accompagnamento), che presenterà delle significative innovazioni, e segnatamente:

- il frazionamento delle particelle censite con destinazione “Ente Urbano” – cod. 282 e 278” con riferimento alla circolare 11/E/2023;
- l'evoluzione del modello censuario “blindato”;
- l'estratto di mappa evoluto;
- la dematerializzazione della lettera d'incarico;
- la gestione dei dati GNSS;

Si evidenzia, pertanto, che l'utilizzo della nuova versione di Pregeo sarà obbligatorio già dalla sua attivazione (o, comunque, dalla data che sarà specificata nella succitata Risoluzione d'accompagnamento) per la trattazione delle particelle oggetto di frazionamento di “Enti Urbani” (Circolare 11/E) e per gli atti d'aggiornamento che necessitano di lettera di incarico (Circolare 49/D/1996).

Per ogni altro atto d'aggiornamento è invece previsto un periodo transitorio, di coesistenza tra l'attuale e la nuova versione Pregeo.

Ringraziando per la consueta e preziosa collaborazione, si porgono i migliori saluti.

IL PRESIDENTE
(Mauro Savoncelli)

✓

Piazza Colonna, 361
00187 Roma

Tel. 06 4203161
Fax 06 48912336

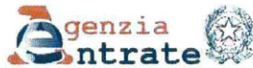
www.cng.it
cng@cng.it

C.F. 80053430585

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | CATASTO

Cod.IFA: cn_geome - Cod.Registro: OUT - Prot.N. 0003474 del 28/03/2024 - Area: A1 A4



Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Settore Servizi Catastali

Rete Professioni Tecniche

info@pec.reteprofessionitecniche.it

Consiglio Nazionale del Notariato

segreteria.cnn@postacertificata.notariato.it

Consiglio Nazionale degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori

direzione.cnappc@archiworldpec.it

Consiglio Nazionale degli Ingegneri

segreteria@ingpec.eu

Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori
Agronomi e dei Dottori Forestali

protocollo@conafpec.it

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri
Laureati

cng@geopec.it

Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti
Agrari Laureati

segreteria@pec.peritiagrari.it

Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e Periti
Industriali Laureati

cnpi@pec.cnpi.it

Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli
Agrotecnici Laureati

agrotecnici@pecagrotecnici.it

L'originale del documento è archiviato presso l'ente emittente

Agenzia delle Entrate - Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 06 5054 6390 - e-mail: dc.sccpi@agenziaentrate.it

Cod.IFA: cn_geome - Cod.Registro: OUT - Prot.N. 0003474 del 28/03/2024 - Area: A1 A4

OGGETTO: Controllo generale degli atti di aggiornamento Docfa registrati a seguito di trattazione automatica. Rilevanza delle difformità e delle incoerenze riscontrate e relative conseguenze.

Con riferimento agli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati (*Docfa*) registrati negli atti catastali a seguito di trattazione completamente automatizzata, la scrivente Direzione Centrale, mediante una recente direttiva interna, ha fornito alle strutture operative indicazioni circa le attività da compiere qualora vengano rilevati – successivamente alla registrazione in atti – difformità o incoerenze più o meno significative.

A tale proposito, si ritiene utile porre l'attenzione sui casi più rilevanti, che prevedono l'apposizione di specifiche annotazioni in banca dati censuaria e/o sulle schede degli elaborati grafici (planimetrie ed elaborati planimetrici), nonché, in alcuni casi, l'espunzione dagli atti del Catasto dell'aggiornamento già registrato.

Difformità ed incoerenze che comportano l'apposizione, sia nella banca dati censuaria che sulle schede planimetriche, dell'annotazione di non accettabilità della planimetria catastale presentata

- Errata rappresentazione dell'esposizione grafica (da riferirsi, ad esempio, a disegno assente o non comprensibile, linee sovrapposte, testi assenti, non leggibili o non comprensibili)
- Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione, se riscontrate porzioni immobiliari presenti in altre unità immobiliari già censite (duplicazione)
- Sagoma dell'unità non corrispondente al tipo mappale
- Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
- Errata rappresentazione della corte esclusiva

Cod.IFA: cn_geome - Cod.Registro: OUT - Prot.N. 0003474 del 28/03/2024 - Area: A1 A4

Difficoltà ed incoerenze che comportano l'apposizione di specifica annotazione in banca dati censuaria, con riferimento alle unità derivate

- Omissione dell'atto di aggiornamento del Catasto Terreni propedeutico all'atto di aggiornamento del Catasto Fabbricati

Difficoltà ed incoerenze che comportano l'espunzione del *Docfa* dagli atti catastali, con ripristino della situazione antecedente alla sua registrazione

- Soggetto dichiarante non avente titolo (da riferirsi anche al professionista redattore dell'atto di aggiornamento - ad esempio, professionista sospeso o cancellato dall'Albo)
- Errata attribuzione degli identificativi catastali, a causa della quale si aggiornano per errore beni censiti che non dovrebbero essere interessati dalla dichiarazione

Difficoltà ed incoerenze che comportano l'apposizione sulle schede dell'elaborato planimetrico dell'annotazione di non conformità alle disposizioni di prassi

- Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni (da riferirsi, ad esempio, a EP non attinente alla dichiarazione, particella indicata nel cartiglio errata, EP non riferito allo stato più recente, indicazione di EP parziale mancante, errata sostituzione di scheda, assenza di schede precedentemente agli atti, elenco subalterni non attinente con la dichiarazione o non riferito allo stato più recente o incompleto)
- Errata rappresentazione dell'esposizione grafica dell'elaborato planimetrico (da riferirsi, ad esempio, a disegno assente, non leggibile o non comprensibile, linee sovrapposte, testi assenti, non leggibili o non comprensibili)
- Sagoma della particella non corrispondente a quella di catasto terreni presente in banca dati
- Assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili
- Assenza della definizione del perimetro delle unità immobiliari dichiarate con le categorie fittizie

Cod.IPA: cn_geome - Cod.Registro: OUT - Prot.N. 0003474 del 28/03/2024 - Area: A1 A4

Inoltre, in caso di riscontro di specifiche fattispecie di difformità ed incoerenze, è previsto l'invio, al dichiarante, della richiesta di aggiornamento della banca dati, mediante la presentazione di un nuovo atto di aggiornamento oppure, laddove ammesso, di istanza di rettifica.

Si prega di dare ampia diffusione agli Ordini ed ai Collegi territoriali della presente informativa.

Cordialmente,

IL DIRETTORE CENTRALE
Claudio Fabrizi
firmato digitalmente



**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 mappa degli esclusi dopo la nuova stretta sui crediti

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente



IN BREVE

Saranno numerosi i cantieri nei quali i lavori non partiranno, nonostante la presentazione delle Cilas

Arriva la seconda ondata di esodati del superbonus. Con l'entrata in vigore del decreto Blocca crediti (DL 39/2024 pubblicato il 29 marzo in «Gazzetta Ufficiale») saranno migliaia i cantieri nei quali i lavori del superbonus non partiranno, nonostante la presentazione delle Cilas.

E saranno altrettanto quelli che, con uno scenario addirittura peggiore, pur essendo avviati perderanno in corsa la cessione del credito, non avendo sostenuto alcuna spesa.

Terzo settore e aree terremotate

L'intervento d'urgenza voluto dal Governo ha un doppio effetto immediato. Da un lato, cancella le residue possibilità di cessione (e probabilmente anche di proseguire i lavori) per tutta una serie di situazioni che finora erano state salvaguardate: il Terzo settore, gli IACP, le cooperative di abitazione a proprietà indivisa. Mentre il compromesso politico sulle aree terremotate ha portato solo a una limitazione con il tetto massimo di spesa per l'Erario fissato a 400 milioni di euro.

Le Cilas presentate entro il 16 febbraio 2023

Dall'altro lato, il decreto svuota il serbatoio delle Cilas presentate entro il 16 febbraio 2023, ossia la data spartiacque che era stata fissata da un altro provvedimento d'urgenza adottato appena un anno fa dall'Esecutivo (DI 11/2023). I titoli entro quella data davano - prima dell'ultima modifica - sempre diritto a mantenere la possibilità di effettuare le cessioni dei crediti da superbonus ma anche da altri interventi, come ad esempio il sismabonus ordinario applicabile quasi in tutta Italia con un'agevolazione che può arrivare fino all'85 per cento. Questa chance viene stralciata via per chi al 30 marzo 2024 non ha pagato nemmeno una fattura collegata a lavori effettivamente realizzati. Tanto più che il decreto esclude - in modo piuttosto esplicito - la scappatoia (diventata consueta) dell'anticipo delle fatture per interventi ancora da effettuare.

Le preoccupazioni dei committenti

Il tentativo di salvaguardare le finanze pubbliche, e mettere così sotto controllo le spese, si scontra, però, con le ricadute su cittadini, famiglie e imprese interessate di bloccare i lavori, che di fatto sarebbero stati finanziati attraverso il ricorso alla moneta fiscale. Senza più quella ciambella di salvataggio, ora i committenti dovranno chiedersi se hanno le risorse per finanziare e anticipare di tasca propria i lavori, potendo contare eventualmente sulle detrazioni come forma di recupero. È verosimile immaginare che la risposta sarà negativa sia perché l'esborso effettivo sarà considerevole, sia perché la detrazione ha un recupero temporale più lento e soprattutto si scontra con l'effettiva capienza fiscale di chi ha sostenuto le spese. Con l'effetto boomerang che un'aliquota elevata di agevolazione può non essere scontata dalle imposte dovute se queste non sono sufficienti. Gli scenari dei possibili esodati vanno declinati su

tre macro situazioni:

- 1) in primo luogo, si troverà spiazzato chi fino a poche ore fa rientrava tra le possibili eccezioni per il superbonus (ad esempio una Onlus) ma adesso si trova solo con un contratto firmato con un'impresa senza il deposito di una Cilas. In questo caso, non ci sarà più cessione del credito;
- 2) in secondo luogo, si troveranno senza cessione del credito anche quei condomini che avevano tenuto nel cassetto la Cilas depositata entro il 16 febbraio 2023 e aspettavano di calare il jolly dell'avvio del cantiere potendo contare su cessione e sconto in fattura. Anche per loro questa ipotesi sfuma definitivamente;
- 3) in terzo luogo (ed è lo scenario più problematico), c'è chi ha aperto un cantiere ma non ha ancora pagato una fattura per lavori realizzati. Si tratta di una situazione non così rara come potrebbe sembrare: accade spesso, infatti, che le prime fatture vengano emesse al raggiungimento del primo Sal del 30% che, in base alla legge, è il livello minimo da raggiungere per poter cedere. In termini concreti, molti cantieri avviati a inizio 2024 sulla base di Cilas precedenti al 16 febbraio 2023 perderanno in corsa la cessione.

Gli effetti collaterali

Queste tre macrosituazioni si portano dietro diversi effetti collaterali. A partire, come anticipato, dalla difficoltà a reperire la liquidità necessaria per completare i lavori. Per proseguire, poi, con un prevedibile strascico di contenziosi, quando si materializzeranno i blocchi per lavori su cui ci sono contratti già firmati.

Con la doppia beffa che oltre a perdere la formula più vantaggiosa di sfruttare l'agevolazione, molti contribuenti si troveranno di fronte alla necessità di sobbarcarsi anche spese legali per far fronte alle controversie civilistiche che si dovessero concretizzare.

Superbonus con l'incognita plusvalenze sui lavori condominiali

di Giorgio Gavelli



IN BREVE

Interventi sulle parti comuni condominiali, lavori "trainati" in edilizia libera, immobili ereditati o su cui, pur eseguendo i lavori agevolati, non è stato fruito alcun beneficio fiscale. Sono tanti gli interrogativi che emergono dalla nuova disciplina delle plusvalenze emergenti dalla cessione a titolo oneroso di fabbricati su cui sono stati realizzati interventi superbonus, messi in luce dallo Studio n. 15-2024/T del Consiglio nazionale del Notariato.

L'intento del documento è quello di provare a limitare il perimetro di applicabilità delle nuove disposizioni, potenzialmente così ampio da creare situazioni quasi paradossali, pur con la massima cautela necessaria ogni volta in cui occorre superare l'interpretazione letterale in assenza di chiarimenti ufficiali.

Parti comuni

Un aspetto importante esaminato dal Notariato riguarda la possibile applicabilità della nuova fattispecie di plusvalenza imponibile qualora l'intervento abbia riguardato le

sole parti comuni condominiali e non direttamente l'unità immobiliare che viene ceduta. Lo studio cerca di valorizzare il collegamento tra evento generatore della plusvalenza e specifica riconducibilità oggettiva e soggettiva dell'inter-

vento all'unità immobiliare e alla figura del cedente, giungendo alla conclusione che solo i lavori superbonus realizzati su quest'ultima possono far rientrare la plusvalenza nell'ambito della nuova lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67 Tuir. Conclusione da assumere con molta prudenza, dal momento che, da un lato, la relazione illustrativa sembra riferire la novità anche agli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, dall'altro, l'incremento di valore subito dalla singola unità immobiliare ben può derivare anche da miglioramenti (cappotto, impianto centralizzato di riscaldamento) realizzati proprio sulle parti comuni. Il tema, tuttavia, andrà approfondito, in quanto il singolo condomino potrebbe non solo aver votato contro in assemblea all'esecuzione degli interventi (pur non potendo evitarli) ma aver assentito all'accollo dell'intera spesa (e, quindi, della conseguente integrale detrazione) da parte di uno o più altri condomini.

Manutenzione straordinaria

Secondo lo studio appare sostenibile affermare che sarebbero rilevanti ai fini dell'imponibilità della plusvalenza solo interventi superbonus di un certo rilievo, costituenti almeno una manutenzione straordinaria, mentre non andrebbero considerati quelli di mera manutenzione ordinaria o,

più in generale, quelli realizzabili in edilizia libera. Conclusione che, ad avviso di chi scrive, va opportunamente coordinata con il comma 13-ter dell'articolo 119 del DL n. 34/2020, in base al quale gli interventi agevolati (con l'esclusione di quelli comportanti demolizione e ricostruzione) vanno inquadrati nella manutenzione straordinaria.

Gli altri nodi

Altro nodo da sciogliere (oltre a quello degli immobili ricevuti per successione, si veda «Il Sole 24 Ore» del 9 febbraio 2024) riguarda l'ipotesi in cui l'unità immobiliare sia stata interessata da un intervento superbonus, ma il cedente non abbia fruito di alcun beneficio fiscale, non perché goduto da altri (la disposizione chiama in causa le spese sostenute anche dagli «altri aventi diritto») ma per precisa volontà, ad esempio avendo restituito il bonus ricorrendo al ravedimento operoso. L'obiettivo (apprezzabile) pare quello di evitare che minimi interventi agevolati possano ricondurre a tassazione plusvalori che, in realtà, sono dovuti ad altre cause (posizione dell'immobile, anni trascorsi dall'acquisto) e che, senza il marginale intervento superbonus, non avrebbero determinato materia imponibile sulla base delle altre lettere del comma 1 dell'articolo 67.

Bonus edilizi, dallo stop rapido al rifiuto successivo: tutte le strade per annullare le cessioni

di Luca De Stefani



IN BREVE

La circolare 6/E ha consentito di cancellare gli effetti di trasferimenti di crediti già accettati. Nel corso degli anni dall'agenzia delle Entrate sono arrivati molti strumenti per tornare sui propri passi

Il rifiuto della cessione di crediti effettuata nella piattaforma, previsto dalla circolare 6/E/2024, si aggiunge a molte altre possibilità di ripensamento per cedente e cessionario. La comunicazione di opzione di cessione di un credito generato da un bonus edile o di sconto in fattura, inviata alle Entrate, può essere annullata entro il quinto giorno del mese successivo a quello di invio. Entro lo

stesso termine, può essere anche interamente sostituita; altrimenti, ogni invio successivo si aggiunge al precedente. Per le spese sostenute nel 2023 (e per le rate residue non fruite per spese del 2020, 2021 e 2022), quindi, se l'invio avverrà il 4 aprile 2024, l'annullamento o la sostituzione potranno avvenire entro il 6 maggio 2024 (considerando che il 5 maggio è domenica).

Una volta acquisito il credito ed eventualmente accettato nella «Piattaforma cessione crediti», i cessionari e i fornitori, per i crediti derivanti da prime comunicazioni inviate dal 1° maggio 2022, devono comunicare, per ciascuna rata annuale, la scelta o meno della fruizione in compensazione in F24. Anche se il punto 6.4 del provvedimento 35873/2022, parla ancora di «scelta irrevocabile», dal 5 ottobre 2023, è possibile l'annullamento dell'opzione per la compensazione, per l'intero importo di una o più rate, tramite la piattaforma. In questa maniera, viene ridotto il credito fruibile in F24, con conseguente riattivazione della facoltà di cessione delle relative rate.

Anche per l'opzione per la ripartizione decennale di alcuni crediti presenti nei cassetto fiscali, prevista dall'articolo 9, comma 4, primo periodo, DL 176/2022, il provvedimento 132123/2023, continua a prevedere che questa opzione sia «irrevocabile». In realtà, grazie al provvedimento 332687/2023, è possibile comunicarne, tramite la piattaforma, l'annullamento.

Prima dell'accettazione del credito dal cessionario o dal fornitore, per risolvere errori od omissioni sostanziali di una comunicazione (o anche solo formali, se non si vuole scegliere la strada semplificata della Pec di spiegazioni), oltre al reinvio del modello entro il 5 del mese successivo al primo invio, è possibile anche il rifiuto del credito nella piattaforma da parte del cessionario/fornitore, seguito eventualmente dal reinvio di una nuova comunicazione nei termini.

Invece, se il credito è già stato accettato, è possibile l'annullamento, su richiesta firmata da tutte le parti, dell'accettazione da parte del cessionario o del fornitore. Con l'«annullamento dell'accettazione del credito», viene ridotto l'importo del credito compensabile in capo al cessionario e il credito ritorna nella disponibilità del cedente.

Per le cessioni di crediti «già accettate dal cessionario» ed effettuate tramite la «Piattaforma cessione crediti», quindi, quelle che vengono effettuate dopo la prima cessione del credito o dopo lo «sconto in fattura», le parti, congiuntamente, possono comunicare via Pec alle Entrate il «rifiuto» della cessione del credito già accettata, utilizzando il modello allegato alla circolare dell'8 marzo 2024, n. 6/E. Con il rifiuto i crediti torneranno nella disponibilità del cedente, ai fini dell'eventuale ulteriore cessione o dell'utilizzo in compensazione tramite modello F24, se ancora nei termini di legge.

Se nel cassetto fiscale del cessionario/fornitore sono presenti dei «crediti non ancora utilizzati» in F24, che non sono più «utilizzabili per cause diverse dal decorso dei termini di utilizzo» (come, ad esempio, il caso di una «comunicazione errata» per errori sostanziali), è necessario comunicare tale circostanza alle Entrate entro 30 «giorni dall'avvenuta conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito». Questa comunicazione, da effettuarsi nella piattaforma, comporta la rimozione del credito dalla disponibilità del cessionario, ma «non comporta il ritorno del credito stesso in capo al cedente».

Case green, non solo efficienza energetica: nella direttiva Ue anche prescrizioni antincendio

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

Il testo uscito il 12 marzo dal Parlamento Ue contiene numerose indicazioni sull'antincendio, anche per la pervasiva elettrificazione di funzioni e servizi: dalle colonnine di ricarica alle pompe di calore, dalle batterie agli impianti solari

Efficienza energetica al primo posto, ma con occhi puntati sul miglioramento della sicurezza sismica e antincendio. La direttiva cosiddetta "Case green", approvata lo scorso 12 marzo dal Parlamento europeo, indirizza gli Stati membri verso un approccio integrato che consideri l'efficientamento come un'opportunità da cogliere, non solo sul piano delle prestazioni energetiche e delle emissioni di gas ad effetto serra, bensì anche per conseguire dei benefici accessori, primi fra tutti la sicurezza e il benessere. Più nel dettaglio,

la ristrutturazione profonda - un concetto che ogni Stato detaglierà meglio nel recepire gli indirizzi europei, ma che la direttiva definisce come quell'intervento che mira a trasformare l'immobile in un edificio a energia quasi zero - dovrà essere concepita come un'opportunità da cogliere per far fronte ad aspetti che vanno oltre le prestazioni energetiche, quali: la qualità degli ambienti interni, la resilienza ai cambiamenti climatici, l'accessibilità, la sicurezza sismica e, non per ultimo, quella antincendio.

I rischi da elettrificazione e installazione di colonnine

La sicurezza antincendio è chiamata in causa più volte nella direttiva, anche associata al rischio elettrico e a quello derivante dall'introduzione massiva delle colonnine di ricarica per veicoli elettrici. Tanto che sul fronte della sicurezza antincendio dei parcheggi, la Commissione europea si impegna a pubblicare, entro il 2015, degli orientamenti ad hoc, seppure non vincolanti, per gli Stati membri. L'elettrificazione degli edifici, attraverso, ad esempio, l'installazione di pompe di calore, impianti solari, batterie, infrastrutture per la ricarica elettrica, impatta sul rischio incendi, per cui non è possibile non farsene carico. Non solo non bisogna incrementare il rischio incendi quando si efficientano gli edifici, ma l'intervento profondo deve anche preoccuparsi di massimizzare alcuni benefici collaterali, tra cui la sicurezza antincendio e sismica. In altre parole, mettendo sulla bilancia costi e benefici, quando si valutano le modalità per migliorare le performance energetiche, la strada del miglioramento della risposta antincendio e sismica va sempre percorsa.

La sicurezza antincendio entra nelle strategie dei piani nazionali di ristrutturazione

Il connubio efficienza-sicurezza antincendio entra anche nei piani nazionali di ristrutturazione degli edifici, ossia quei piani che andranno a sostituire le strategie di ristrutturazione a lungo termine, attraverso cui gli Stati dovranno delineare le traiettorie nazionali e pianificare le mosse che condurranno all'ottenimento di un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050. La direttiva, infatti, invita ad inserirvi anche le politiche e le misure volte ad aumentare la sicurezza antincendio degli edifici e la resilienza ai rischi di catastrofi, compresi quelli connessi a un'intensa attività sismica.

L'approccio integrato già previsto nel Pniec e nel Dlgs 48 del 2020

Tra l'altro, i piani nazionali di ristrutturazione degli edifici dovrebbero essere presentati nell'ambito dei piani nazionali integrati per l'energia e il clima e dei relativi aggiornamenti. E, il Pniec italiano già recepisce il concetto di approccio integrato, facendo riferimento alla direttiva "Case green" che era già in corso di approvazione quando il Pniec 2023 è stato elaborato. Nel documento l'Italia si impegna a una riforma generale delle detrazioni, che «affronti con un approccio integrato ed efficiente le opere di riqualificazione degli edifici residenziali esistenti e superi l'attuale frammentazione delle varie detrazioni ad oggi attive». «Un approccio integrato - si afferma nel Pniec - consentirebbe di ottimizzare le tempistiche ed i costi di riqualificazione di un edificio, favorendo gli interventi di riqualificazione profonda in un'ottica di sostenibilità che interessi vari ambiti», tra cui viene indicata la sicurezza antincendio e sismica.

L'obbligo di mettere in connessione l'efficientamento energetico con l'antincendio, utilizzando come veicolo la strategia nazionale di ristrutturazione del parco immobiliare (ora piano nazionale di ristrutturazione degli edifici), deriva già dal Dlgs 48 del 2020 con il quale l'Italia ha dato attuazione alla direttiva Ue 2018/844 sulla prestazione energetica degli edifici. Il Dlgs, più nel dettaglio, assegna alla strategia nazionale di ristrutturazione il compito di integrare gli interventi di efficientamento energetico degli edifici con quelli per la riduzione del rischio sismico e di incendio, attraverso l'individuazione di precisi requisiti, validi per l'accesso agli sgravi fiscali. Il principio di integrazione dei requisiti di efficienza energetica con le azioni di riduzione del rischio incendi viene rafforzato dal Dlgs 48 del 2020, sempre in linea con i contenuti della direttiva Ue 2018/844, anche attraverso un'altra previsione. In particolare, viene stabilito che l'Italia, nell'aggior-

nare i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e delle unità immobiliari, dovrà definire anche la compatibilità tra i requisiti energetici e quelli di sicurezza antincendio, da rispettare sia nel caso di nuove costruzioni che di ristrutturazioni importanti.

Attenzione alla sicurezza anche per i materiali utilizzati

La nuova Epcd (acronimo di Energy performance of buildings directive) introduce i passaporti di ristrutturazione, ossia uno strumento, facoltativo per i proprietari degli edifici (a meno che l'Italia non decida di renderlo obbligatorio), che serve a fornire una tabella di marcia per le ristrutturazioni profonde in fasi successive, con l'obiettivo di programmare al meglio i tempi e la portata degli interventi. Tra i contenuti del documento, che deve essere rilasciato da un tecnico certificato o qualificato per poi confluire nella banca dati nazionale della prestazione energetica dell'edilizia, la direttiva indica anche la previsione dei requisiti tecnici e di sicurezza per materiali e lavori.

Si tratta di un aspetto di rilievo per l'antincendio, specie per i materiali utilizzati per le coibentazioni e per l'efficientamento delle facciate, che, se non scelti adeguatamente, possono incrementare in modo importante la propagazione di un incendio. Su questo punto, il primo schema di direttiva approvato dal Parlamento prima della fase di trilogia, era più severo, prevedendo che il passaporto riportasse una distinta dei materiali, ossia un registro che specificasse il tipo, la fonte e la quantità dei prodotti e dei materiali da costruzione utilizzati nella ristrutturazione, impattanti non solo sulle prestazioni energetiche, ma anche su quelle antincendio e sulla qualità degli ambienti interni.

La normativa antincendio da rafforzare

Attualmente, nel caso di interventi di efficien-

tamento su condomini di altezza antincendio superiore a 24 metri, laddove i lavori coinvolgano almeno il 50% della superficie complessiva delle facciate che compongono l'edificio, i progettisti sono tenuti a porre attenzione alla possibilità di propagazione degli incendi attraverso le facciate degli edifici. La direttiva "Case green" lega, invece, l'attenzione verso la sicurezza già alle ristrutturazioni importanti, ossia quelle che interessano almeno il 25% della superficie dell'involucro edilizio (oppure il cui costo di ristrutturazione per l'involucro e i sistemi edilizi supera il 25% del valore dell'edificio). Una definizione a cui, probabilmente, andrà allineata anche la normativa antincendio. Il ministero dell'Interno, va ricordato, ha anche predisposto nel 2022 una regola tecnica di prevenzione incendi dedicata sicurezza delle facciate e delle coperture degli edifici civili (decreto del ministero dell'Interno del 30 marzo 2022 in vigore dal 7 luglio dello stesso anno). Una norma che si applica agli edifici civili, esistenti o di nuova realizzazione, quando si utilizzano le norme tecniche del Codice di prevenzione incendi e che lascia in vigore le linee guida che sullo stesso argomento erano state emanate nel 2013 con una circolare dei Vigili del Fuoco (n. 5043 del 15 aprile). Le linee guida facoltative ancora oggi sono di riferimento quando si utilizzano le norme prescrittive di stampo tradizione e non il Codice di prevenzione incendi (Dm 3 agosto 2015). La nuova direttiva probabilmente darà impulso a quanto è in previsione da tempo presso i Vigili del Fuoco: l'elaborazione di un decreto che vada ad aggiornare le linee guida sulla sicurezza delle facciate rendendole cogenti e la revisione degli indirizzi per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici emanati nel 2018 (circolare dei Vigili del Fuoco n.2 del 5 novembre).

Casa, così le modifiche ai sottotetti possono essere agevolate

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente



IN BREVE

Le modifiche necessarie a rendere abitabile un sottotetto non possono essere considerate nuova costruzione. E, quindi, accedono alle detrazioni casa. Ad affermare questo importante principio è la Cgt Lombardia con la sentenza n. 341/11/2024, appena pubblicata.

Questo tipo di lavori, secondo i giudici, ha infatti una finalità legata alla transizione ecologia «che favorisce il riutilizzo in senso urbanistico e ambientale degli immobili già edificati, mitigando il consumo di suolo e incrementando, per converso, l'efficienza energetica e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti». Per questo motivo, questi lavori hanno diritto a un trattamento di favore da parte del fisco.

La contestazione delle Entrate

La contestazione delle Entrate, al centro della controversia, riguardava una detrazione (il 50% per immobili ristrutturati e poi ceduti da imprese di costruzioni), riportata all'interno del modello 730

da un contribuente che aveva ereditato le spese sostenute da una società immobiliare. Il lavoro consisteva nel recupero di un sottotetto, «previa realizzazione delle opere necessarie a garantire l'abitabilità dei relativi locali». Nello specifico sono

state modificate le altezze dell'immobile, per «assicurare per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40». Questo lavoro veniva considerato una nuova costruzione dall'Agenzia e, quindi, non avrebbe avuto diritto agli sconti fiscali.

Illegittima la pretesa erariale

La pronuncia di secondo grado arriva dopo che già i giudici di primo grado avevano considerato illegittima la pretesa erariale di qualificare il recupero del sottotetto come «demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente». E, quindi, sostanzialmente come una nuova costruzione.

La conferma della Cgt

La Cgt conferma questo assetto. Secondo i giudici di appello è decisivo che la legge regionale lombarda (articolo 63 della legge n. 12/2005) abbia previsto «una disciplina urbanistica tesa a favorire il recupero, ai fini abitativi, del sottotetto, da realizzarsi attraverso i vigenti titoli abitativi anche nei casi in cui l'attività edilizia abbia condotto al mero innalzamento per giungere alle altezze minime previste per l'abitabilità del bene recuperato». La modifica delle altezze, quindi, è ammessa e favorita dalle norme ed è considerata una ristrutturazione. Da qui il riconoscimento delle agevolazioni dichiarate dal contribuente nel modello 730.



Niente edilizia libera per la casetta in legno ancorata a terra e dotata di impianti

di Davide Madeddu



IN BREVE

Lo precisa il Tar Veneto respingendo il ricorso del proprietario contro la demolizione del manufatto

La casetta in legno ancorata a terra e con impianto elettrico e grondaie non può essere considerata edilizia libera. È quanto emerge dalla sentenza emessa dal Tar del Veneto, la numero 158/2024 che ha respinto il ricorso presentato da una persona contro l'ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Padova. Tutto è iniziato quando i proprietari di un immobile hanno demolito una casetta in muratura costruita cinquant'anni prima dai precedenti proprietari

in aderenza alla casa. Struttura realizzata senza titolo e poi condonata. Al posto della vecchia struttura è stata poi sistemata una casetta in legno di 11 metri quadri non proprio in aderenza al muro della casa. Dopo una segnalazione al Comune c'è stato il sopralluogo dei tecnici dell'ufficio preposto cui è seguita l'ordinanza di demolizione perché la struttura, dotata anche di pergolato, impianto elettrico e gronde è stata considerata difforme dal precedente corpo.

«Sulla base di tale sopralluogo, il Comune ha avviato, in data 4 marzo 2019, un procedimento sanzionatorio, volto alla repressione di eventuali abusi, sul presupposto che l'intervento in questione avrebbe dovuto essere eseguito previa presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art. 22 d.P.R. 380/2001 - si legge nella ricostruzione presente nella sentenza - . La conclusione del procedimento è avvenuta tre anni più tardi con l'ordine del ripristino dello stato dei luoghi e della rimozione del manufatto, in applicazione dell'art. 27 d.P.R. 380/2001 rubricato "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia"».

Quindi il ricorso al Tar.

Per i ricorrenti «la struttura non avrebbe alcun carattere di stabilità, né avrebbe alcuna autonomia di utilizzo rispetto al fabbricato principale e perché non potrebbero disconoscersi le caratteristiche tipiche dei manufatti simili e solo all'apparenza diversi».

Per il Collegio il ricorso è infondato. «Le argomentazioni dei ricorrenti, sorrette da molteplici pronunce giurisprudenziali, pur logiche e consequenziali, obliterano i dati e le informazioni riversate nei documenti allegati dall'amministrazione comunale e dai controinteressati.

Tali documenti, e in particolare quelli fotografici, restituiscono con immediatezza la situazione reale riferibile alla struttura che non può essere ricondotta alla tipologia prevista al punto 48 del glossario allegato al d.m. 2 marzo 2018 ("Ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo"),

come correttamente rilevato dal Comune nella sua attività istruttoria ove sono state vagliate le osservazioni dei ricorrenti».

I giudici proseguono: «Considerati nel loro complesso, infatti, i singoli elementi caratterizzanti la struttura - la fondazione in cemento, l'ancoraggio al suolo, l'installazione di una gronda, la chiusura laterale con tamponamenti in legno, la configurazione del pergolato come un portico, la copertura unica, le dimensioni, il posizionamento ai margini dei confini con altra proprietà - inducono a valutare diversamente il manufatto la cui realizzazione ha determinato un volume edilizio». Risultato: «In breve, il manufatto in questione - avendo una superficie pari ad 11 mq. e una altezza massima di mt. 2,48 ed essendo stabilmente connesso al suolo tramite una fondazione a platea - è assimilabile, piuttosto che a un ripostiglio, a un locale adibito a deposito funzionalmente autonomo e dal carattere permanente. Queste ultime caratteristiche sono indirettamente confermate dalla presenza dell'impianto elettrico e delle grondaie per il deflusso di acqua piovana, aspetti che rendono oltremodo difficoltoso sostenere la precarietà della struttura costituente un magazzino piuttosto che un semplice ripostiglio per attrezzi». Nel ricorso c'è anche un aspetto che riguarda le distanze. Per i giudici, «il fabbricato in questione, non potendo configurarsi come un elemento di arredo esterno bensì come locale funzionalmente autonomo destinato a deposito o magazzino, deve ritenersi assoggettato alla normativa edilizio-urbanistica che disciplina le distanze».

Casa e superbonus, rendite +2,9% in 10 anni: come cambia la classificazione al catasto

di Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste



IN BREVE

Nonostante il calo dei valori di mercato, la base imponibile aumenta a causa della riduzione delle categorie più economiche

Non c'è l'effetto 110%

Il rialzo non dipende dal superbonus. Dal 2020 al 2022, infatti, i valori si muovono solo di uno zero virgola. L'assenza di un "effetto-110%" è dovuta probabilmente a tre fattori: primo, le ultime statistiche catastali delle Entrate fotografano un momento (il 31 dicembre 2022) in cui il grosso dei cantieri agevolati non era ancora stato chiuso; secondo, non sempre l'esecuzione dei lavori im-

ne di aumentare la rendita catastale; terzo, il superbonus ha coinvolto solo 472mila edifici (dato Enea a fine gennaio 2024) a fronte di 35,5 milioni di unità abitative censite.

Al di là di queste spiegazioni, resta il sospetto che qualcuno non si sia mosso correttamente. Da qui la norma inserita nella legge di Bilancio per il 2024 (commi 86 e 87) che consente alle Entrate di verificare se sia stata presentata la dichia-

razione di aggiornamento catastale dopo i lavori del 110%, anche ai fini dell'aumento della rendita, «sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati». Nei casi sospetti, l'Agenzia deve inviare al committente una lettera di *compliance* che lo invita – se del caso – a mettersi in regola.

Non cita espressamente il catasto, ma potrebbe avere ricadute indirette, la norma del decreto Pnrr (DI 19/2024) che prevede la pubblicazione delle asseverazioni rendicontate sul sito del ministero dell'Ambiente e richiama i controlli in situ dell'Enea insieme alle autorità europee.

Come si spiega il trend su 10 anni

Superbonus a parte, la crescita della rendita media registrata nel decennio è frutto di una contrazione delle categorie catastali più povere a vantaggio di quelle più ricche e del fatto che le nuove abitazioni censite (compresi ampliamenti e frazionamenti) tendono ad avere una rendita più alta di quelle preesistenti, anche a parità di categoria. Emblematico il caso delle unità iscritte nelle categorie rurali (A/6), ultrapopolari (A/5) e popolari (A/4), il cui numero – sia pure con pesi specifici e andamenti diversi – è in costante diminuzione. Sia per i lavori (la cascina che diventa villino bifamiliare), sia per gli interventi di revisione adottati da alcuni Comuni (l'appartamento in centro che viene riclassificato).

Una revisione generale degli estimi, comunque, non è nell'agenda del Governo. E se è vero che in molte città i valori catastali sono inferiori ai prezzi, bisogna ricordare che negli ultimi dieci anni – mentre le rendite totali delle case crescevano del 6,1% a 17,4 miliardi di euro – i valori medi di mercato diminuivano del 16,6% in termini reali (attualizzando gli ultimi dati di Istat-Bankitalia). Tanto che in provincia è ormai frequente trovare

valori fiscali superiori a quelli di vendita.

Il divario colpisce anche le unità censite nelle tre categorie di pregio, che calano del 5-10%: appartamenti signorili (A/1), ville (A/8) e castelli o palazzi storici (A/9). Si tratta in realtà di pochissimi edifici, lo 0,19% del totale, che spesso hanno perso le caratteristiche originarie, ma sono ancora penalizzati dal Fisco, perché pagano l'Imu anche quando sono abitazione principale e vengono esclusi dalle agevolazioni prima casa sull'acquisto (si veda l'articolo in basso).

Non c'è da stupirsi, allora, del trend calante: per quanto sia impossibile “declassare” queste unità sulla base della semplice perdita di valore di mercato, potrebbero esserci stati frazionamenti, trasformazioni o passaggi nella categoria dei ruderi privi di rendita (F/2, fabbricati definiti «collabenti»).

Boom dei ruderi

In effetti, il boom dei ruderi è un'altra delle tendenze di lungo periodo. Tra il 2012 e il 2022 il loro numero è cresciuto del 63,2 per cento. E l'aumento è addirittura del 119,4% rispetto al 2011, ultimo anno prima dell'Imu. Confedilizia, che rileva annualmente il dato, spiega il fenomeno con le «condizioni di fatiscenza sopravvenuta», ma anche con «atti concreti dei proprietari, ad esempio la rimozione del tetto, finalizzati a evitare almeno il pagamento dell'Imu».

Tra le categorie abitative meno numerose, aumentano sia i villini (A/7), sia gli edifici tipici dei luoghi (A/11), come trulli, masi e rifugi. Per queste unità cresce anche la rendita catastale, con un movimento riconducibile a riqualificazioni anche per finalità turistiche.

La fotografia aggiornata

Il 73% delle abitazioni, in ogni caso, resta classificato in due categorie: la A/2, più ricca, e la A/3, più povera. In dieci anni la prima è cresciuta di oltre

un milione di unità, la seconda di mezzo milione. Se si considera che l'Istat nello stesso periodo ha rilevato permessi di costruire per 516.410 nuove abitazioni è facile intuire che la maggior parte di queste nuove costruzioni è finita in A/2 o A/3; due categorie che, per il resto, sono state ingrossate dalle ristrutturazioni di altre unità o dal frazionamento di grandi alloggi, magari per sfruttare gli affitti brevi.

Tra le unità non residenziali, diminuiscono di poco gli uffici (A/10) e i negozi (C/1), le cui rendite crescono rispettivamente dello 0,7% e del 4,6 per cento. Come si spiega quest'ultimo dato con la crisi del commercio e i tanti locali sfitti nelle città italiane? L'ipotesi più plausibile è che i proprietari - già gravati dall'Imu - per ora non abbiano potuto o voluto cambiare l'inquadramento catastale (ad esempio in magazzino o box auto) sperando in tempi migliori.



Immobili, proprietario catastale sempre responsabile (se non c'è altro titolo)

di Massimo Frontera



IN BREVE

Il Consiglio di Stato richiama l'orientamento della giurisprudenza sull'individuazione dei destinatari di ordinanze di demolizione o di misure per l'incolumità pubblica

Un comune toscano ha emesso una ordinanza ex articolo 54 del Dlgs n.267/2000 per eseguire interventi d'urgenza volti a evitare i rischi per la popolazione dovuti a un fabbricato pericolante nel centro cittadino. L'ordinanza è stata inviata agli eredi degli originari proprietari indicati nei registri catastali. Non avendo trovato indicazioni recenti e incontrovertibili sulla proprietà immobiliare, l'ente locale si è infatti impegnato in una ricerca documentale su varie fonti risalenti nel tempo.

Più in particolare, il Comune ha «condotto indagini accurate per appurare i soggetti proprietari del bene in questione, indagini effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Siena, attraverso l'ispezione del catasto degli archivi storici e dei registri anagrafici nonché mediante accertamenti in loco e richieste di informazioni ai diretti interessati». Da questo lavoro «è emersa la rilevanza delle risultanze catastali in assenza di ulteriori elementi oggettivi da cui potesse evin-

NEWS E APPROFONDIMENTI | **CATASTO**

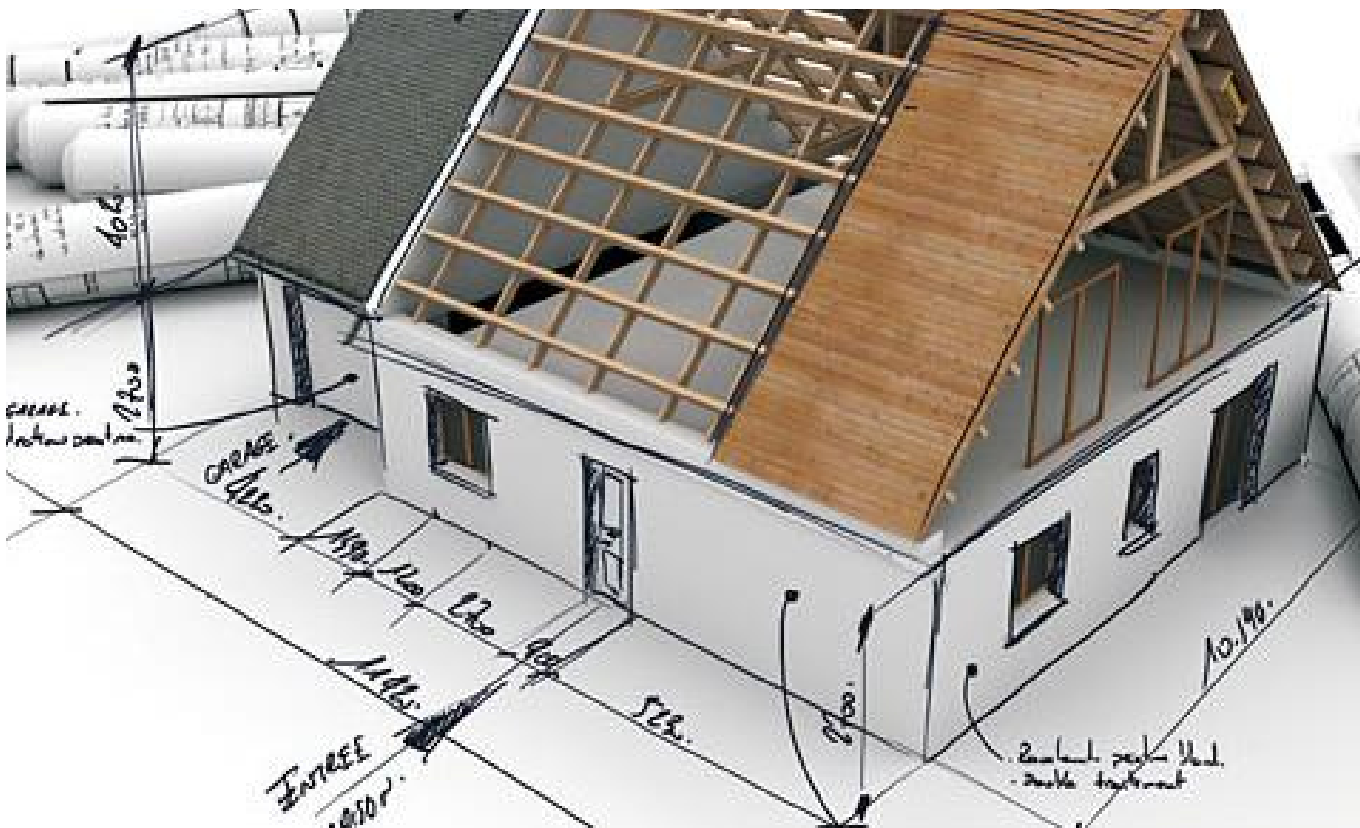
cersi la titolarità della particella» con il fabbricato in questione.

I destinatari dell'ordinanza hanno impugnato l'atto al Tar Toscana. Il primo giudice ha respinto il ricorso. E così ha fatto anche il Consiglio di Stato con la pronuncia n.1617/2024 pubblicata lo scorso 19 febbraio, nella quale i giudici hanno confermato sia la correttezza del comportamento dell'ente locale, sia la valutazione del Tar.

L'orientamento sulla questione viene ricostruito dai giudici in base a varie pronunce. In estrema sintesi, la Sezione conclude che le risultanze catastali pur avendo «una valenza probatoria sussidiaria» e un «valore indiziario quanto al diverso profilo inerente la titolarità del diritto di proprietà», tuttavia, in mancanza di risultanze immobiliari univoche e certe «i dati catastali degli immobili oggetto di alienazione, ove riportati negli stessi non a fini

meramente indicativi, ma identificativi dell'immobile trasferito, possono valere ad integrare il contenuto del negozio e ad individuare il bene oggetto dello stesso, secondo la volontà delle parti» e «lo stesso giudice (...) ben può fondare il suo convincimento sulle mappe catastali quando, esaminati e valutati gli altri elementi offerti dalle parti e le altre risultanze acquisite al processo, riscontri che solo le prime sono idonee alla determinazione certa del confine controverso».

Peraltro, nel caso specifico i giudici ribadiscono che «la circostanza che dai registri immobiliari non risulti alcuna volturazione o continuità di trascrizioni in favore dei ricorrenti non vale quindi ad escludere la perdurante sussistenza del diritto di proprietà dei medesimi». Nella controversia assume rilievo anche il fatto che i destinatari dell'ordinanza non abbiano contestato l'eredità.



Come stimare i danni da immissioni da rumore

di Clarelli Sergio



Criterio di valutazione applicato	<i>Criterio del valore di costo o del valore di mercato</i>
Metodologia applicativa	<i>Procedimento basato, nel caso di danno eliminabile, sulla stesura di un computo metrico estimativo dei lavori necessari, compresi oneri e spese e, nel caso di danno permanente non eliminabile, sulla svalutazione dell'immobile, intesa come differenza tra valore pieno e valore ridotto dell'immobile.</i>

Presupposti teorici

È importante premettere che il Codice civile, all'art. 844 "Immissioni" prevede che "Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano **la normale tollerabilità**,

avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve temperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso."

Prendendo a riferimento in particolare le immissioni da rumore, il D.P.C.M. del 14 novembre

1997, recante "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" prevede, fatta eccezione per le "aree esclusivamente industriali" (rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi) i seguenti valori limite differenziali di immissione:

- 5 dB per il periodo diurno;
- 3 dB per il periodo notturno, all'interno degli ambienti abitativi.

Inoltre, il medesimo decreto stabilisce che questi limiti non si applicano nei seguenti casi, in quanto ogni effetto del rumore è da ritenersi trascurabile:

- se il rumore misurato a finestre aperte sia inferiore a 50 dB(A) durante il periodo diurno e 40 dB(A) durante il periodo notturno;
- se il livello del rumore ambientale misurato a finestre chiuse sia inferiore a 35 dB(A) durante il periodo diurno e 25 dB(A) durante il periodo notturno.

Questi limiti non si applicano altresì nemmeno alla rumorosità prodotta: dalle infrastrutture stradali, ferroviarie, aeroportuali e marittime; da attività e comportamenti non connessi con esigenze produttive, commerciali e professionali; da servizi e impianti fissi dell'edificio adibiti ad uso comune, limitatamente al disturbo provocato all'interno dello stesso.

Per quanto riguarda poi il concetto di "normale tollerabilità" delle immissioni da rumore, la sentenza della Cassazione n. 17051 del 5 agosto 2011 precisa che il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose non è mai assoluto, ma deve tenere conto della *situazione ambientale*, variabile da luogo a luogo nonché delle caratteristiche della zona e non può prescindere dalla rumorosità di fondo. Inoltre, la Cassazione, con sentenza 27 febbraio 2013, n. 4848, ha ribadito l'orientamento giurisprudenziale che ritiene valido il cosiddetto "criterio comparativo" nella valutazione dell'intollerabilità delle immissioni il quale considera intollerabili

le immissioni che superano il limite comunemente accettato dei 3 decibel sul rumore di fondo.¹

Le immissioni da rumore dipendono generalmente dalla mancata osservanza dei limiti acustici previsti dal D.P.C.M. del 5 dicembre 1997, i quali rappresentano valori minimi di requisito acustico passivo inderogabile che, per quanto riguarda l'isolamento acustico delle tramezzature e dei muri di tamponamento esterno, al di sotto di essi non si può scendere oppure, per quanto riguarda il solaio di calpestio e gli impianti, non si può andare, non si può andare al di sopra dei relativi livelli di rumorosità.

Quelli riportati in questo dispositivo legislativo rappresentano i valori minimi dei requisiti acustici passivi per cui, in ogni caso, devono essere riportati al contesto ambientale in cui ricade l'immobile al fine di garantire un adeguato comfort acustico.

Pertanto, può non essere sufficiente il rispetto dei suddetti requisiti acustici passivi per evitare immissioni da rumore.

È altresì opportuno evidenziare che, di fatto, la diminuzione di godimento di un bene economico da parte del titolare del relativo diritto, dovuta a limitazioni varie, comporta dei disagi e pertanto il godimento è costituito dall'impiego che del bene legittimamente ne faccia il suo proprietario o comunque il titolare del diritto di godimento, in assenza di vincoli o limitazioni non imposte dalla legge.

Il bene che subisce la suddetta diminuzione diviene per sua natura meno idoneo a fornire l'utilità usuale, propria della sua natura, che il proprietario intende ritrarne secondo le proprie esigenze di vita. Quindi si tratta di un danno che incide sul

¹ Il rumore di fondo è inteso come "complesso di suoni di origine varia e spesso non identificabili, continui e caratteristici del luogo, sui quali s'innestano di volta in volta rumori più intensi prodotti da voci, veicoli ecc." (Cass., sent. n. 5695 del 4 dicembre 1978).

bene medesimo, che dura fino a quando dura il disagio.

Il danno conseguente alle immissioni da rumore consiste essenzialmente nella diminuzione di godimento dell'immobile da parte dell'occupante, sia esso proprietario, conduttore, comodatario, ecc. per cui l'immobile esplica un'utilità ridotta e questo, in Estimo, come noto, si traduce in un minore valore di mercato del bene e pertanto il danno deve essere risarcito.

La stima dei danni da immissioni da rumore

Ai fini della stima, si ritiene opportuno innanzitutto classificare il danno da immissioni intollerabili e in particolare da rumore, in danni *permanenti* e *temporanei*.

È poi possibile distinguere tali danni in: *eliminabili* e *non eliminabili*.

Nel caso di *danno permanente eliminabile*, è possibile provvedere al suo risarcimento mediante una stima analitica dell'importo dei necessari lavori di ripristino attraverso la stesura di un *computo metrico estimativo ad hoc*, di tutte le opere necessarie, compresi oneri e spese

Pertanto, è possibile valutare il danno nel modo seguente:

Danno permanente eliminabile =

$$\sum_i^n (Q_i \cdot P_i) + O + S$$

dove:

Q_i = Quantità di ciascuna lavorazione di ripristino;
 P_i = Prezzo unitario di ciascuna lavorazione di ripristino;

O = Oneri sostenuti in conseguenza dei lavori di ripristino (fermi tecnici, perdite economiche, ecc.);

S = Spese sostenute in conseguenza dei lavori di

ripristino (fermi tecnici, perdite economiche).

Nel caso invece di *danno permanente non eliminabile*, è possibile risarcirlo attraverso la *svalutazione dell'immobile*, applicando il *criterio del valore complementare*, determinando il danno come differenza tra il *valore di mercato* dell'immobile in assenza delle condizioni di danno (*valore pieno*) e in presenza dello stesso danno (*valore ridotto*), considerando un'adeguata *percentuale di riduzione* del valore pieno di mercato in presenza delle condizioni di danno, da valutare caso per caso, in funzione delle utilità perse o ridotte a seguito del danno.

È possibile perciò adottare in tal caso la formula seguente:

Danno permanente non eliminabile =

$$V_{mP} - V_{mR} = V_{mP}(1 - P)$$

dove:

$V_{\#}$ = valore di mercato dell'immobile in assenza delle condizioni di danno (*valore pieno*)

$V_{\#}$ = valore di mercato dell'immobile in presenza delle condizioni di danno (*valore ridotto*) che si può anche scrivere pari valore di mercato pieno moltiplicato per una percentuale di riduzione = $P \times V_{\#}$

P = percentuale di riduzione del valore pieno di mercato in presenza delle condizioni di danno, da valutare caso per caso, in funzione delle utilità perse o ridotte a seguito del danno.

Con riferimento ai danni *temporanei eliminabili*, ai fini della quantificazione economica, è possibile adottare la capitalizzazione del *minor reddito* del bene, che è influenzata in modo determinante da un fattore esterno alla vicenda concreta, vale a dire il *tasso d'interesse*.

È possibile poi considerare la svalutazione patita dal bene, quindi il minor valore commerciale concreto che il bene ha a seguito della diminuzione

del godimento, che ovviamente vale per l'intera durata temporale dei disagi.

In linea di massima, si tende attualmente a tener conto:

- delle possibilità concrete di godimento da parte del proprietario;
- della naturale destinazione originaria del bene;
- della maggiore o minore prevedibile durata dei disagi.

Pertanto, occorre definire:

- le condizioni di *utilizzo pieno* del bene, in assenza delle immissioni;
- le condizioni di *utilizzo ridotto* del bene in presenza delle immissioni;
- la *durata* delle immissioni.

Quindi, noto il valore di mercato dell'immobile in assenza delle condizioni di danno $V_{\#}$, valutata la percentuale di deprezzamento dell'immobile P , si determina il valore di mercato dell'immobile in

presenza delle condizioni di danno $V_{\#}$.

Definito poi il *tasso di capitalizzazione* si determina la rendita corrispondente a tale deprezzamento nel modo seguente:

$$R = i \times V_{\#}$$

Per cui, noto il tempo n di durata delle immissioni è possibile determinare il *danno temporaneo* mediante l'*accumulazione iniziale di n rate unitarie annue posticipate*, che può essere calcolata come segue:

$$\text{Danno temporaneo} = A_i = Ra \overline{a}_{\overline{n}|i}$$

avendo indicato con:

$$a \overline{a}_{\overline{n}|i} = \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

il *fattore di accumulazione iniziale* di n rate unitarie annue posticipate, che si legge a figurato enne al tasso i .



Antincendio, niente proroghe (questa volta): prime scadenze confermate a fine anno

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

Diversamente dal passato, nessun differimento per le norme antincendio ha trovato spazio nel DI Milleproroghe. Prima messa a norma, entro l'anno, per strutture turistiche, scuole e asili. Già spirato il termine per i rifugi

Non c'è stata quest'anno la consuetudinaria pioggia di rinvii in campo antincendio che il Parlamento abitualmente infila tra i commi del DI cosiddetto Milleproroghe. Un fatto eccezionale rispetto alla storia del provvedimento, che ha effetto soprattutto sulle attività ricettive turistico-alberghiere e sui rifugi alpini, con oltre 25 posti letto. Le strutture ricettive (alberghi, villaggi

turistici, affittacamere, etc..) che non hanno approfittato del rinvio introdotto dal Milleproroghe 2023, presentando la Scia parziale entro il 30 giugno scorso, non hanno più tempo a disposizione: l'attività deve essere conforme alle prescrizioni antincendio contenute nella regola tecnica del 1994 (o all'omologa del Codice di prevenzione incendi). Per i rifugi alpini, la data entro cui deve

essere completata la prima fase delle “messa a norma” individuata dal Dm 3 marzo 2014 resta fissata, per effetto sempre dello scorso Milleproroghe, al 31 dicembre 2023. Niente rinvio neanche per scuole e asili nido, che hanno comunque tempo fino alla fine di quest’anno per mettersi in regola. Gli unici differimenti in ambito antincendio sono quelli già presenti nel decreto-legge Milleproroghe (DL 205 del 2023) pubblicato in “Gazzetta ufficiale”, che riguardano gli spettacoli dal vivo e le gallerie ferroviarie.

Spettacoli dal vivo autorizzati con Scia

Per un altro anno, ossia fino al 31 dicembre 2024, le manifestazioni temporanee comprendenti spettacoli di teatro, di danza, concerti, musical e proiezioni cinematografiche, che si svolgono in un orario compreso tra le otto del mattino e l’una di notte del giorno seguente, destinate ad un massimo di 2mila partecipanti, possono essere organizzate presentando una Scia. Dunque, non è necessaria l’istanza per la licenza, come prescritto dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (Tulps). Inoltre, la verifica di sicurezza non viene effettuata dalla Commissione di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo, bensì da un professionista iscritto all’albo.

La Scia, presentata allo Sportello unico per le attività produttive (Suap), deve contenere una relazione tecnica firmata da un ingegnere, un architetto, un perito industriale o un geometra, che

attesti la rispondenza del luogo in cui si svolge la manifestazione alla regola tecnica verticale di prevenzione incendi. Si può fare riferimento alla regola tecnica tradizionale (Dm Interno 19 agosto 1996) o all’omonima norma del Codice di prevenzione incendi (Dm 3 agosto 2015). Entrambe, però – va ricordato – non si applicano ai luoghi non delimitati. La possibilità di presentare la Scia non si applica nei casi in cui il luogo in cui si tiene lo spettacolo sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

Gallerie ferroviarie

Il decreto Milleproroghe pubblicato in “Gazzetta” ha differito di un altro anno le scadenze per la sicurezza delle gallerie ferroviarie fissate dal decreto del ministero dei Trasporti 28 ottobre 2005. Il rinvio, già concesso dal Milleproroghe 2021 (DL 183 del 2020), è stato ampliato e portato al 31 dicembre 2024. Gli slittamenti dei termini riguardano: il rispetto dei criteri di sicurezza cui deve rispondere il materiale rotabile circolante sulle infrastrutture ferroviarie; l’elaborazione di un cronoprogramma, a carico del gestore, per la realizzazione delle misure di sicurezza, nonché la conclusione dei lavori di adeguamento alle misure contenute nel Dm.

Lavori che secondo le prescrizioni originarie avrebbero dovuto essere ultimati entro 15 anni dall’entrata in vigore del Dm del Mit, ossia entro l’8 aprile 2021.

Sicurezza sul lavoro, la stretta parte da appalti e sommerso

di Valentina Melis



IN BREVE

Decreto Pnr, è in vigore l'obbligo di versare ai lavoratori impiegati nelle commesse retribuzioni allineate a quelle dei Ccnl più applicati nel settore. Aumentata del 30% la maxi-sanzione per gli irregolari

Appalti e lavoro nero. Parte da questi due fronti la stretta stabilita dal Dl 19/2024 per aumentare la sicurezza sui luoghi di lavoro e nei cantieri. Il decreto in vigore dal 2 marzo (che comincia dalla Camera l'iter per la conversione in legge, AC 1752) contiene una serie di interventi per dare attuazione al Pnrr, che nella missione 5 prevede l'implementazione di un piano nazionale di lotta

al lavoro sommerso.

Le nuove misure sulla sicurezza, alle quali sono destinati 267 milioni nel triennio 2024-2026, sono articolate su due binari: alcune sono già operative, altre entreranno in vigore dopo l'estate.

Sono già applicabili l'inasprimento della maxi-sanzione per lavoro nero e la reintroduzione delle sanzioni penali per la somministrazione il-

lecita di manodopera e gli appalti che non hanno i requisiti previsti dalla legge. Entrano in vigore invece il 1° settembre le disposizioni per favorire la compliance contributiva dei datori e l'ingresso di 50 nuovi carabinieri addetti alla vigilanza sul lavoro. Debutterà infine il 1° ottobre - salvo rinvii in sede di conversione del Dl - la patente a punti per le imprese e gli autonomi che lavorano nei cantieri (si veda il secondo pezzo in pagina).

Si stima che in Italia i lavoratori in nero (per i quali cioè non è mai stata fatta la comunicazione di inizio rapporto) siano 2,993 milioni. Un quarto opera nel comparto domestico, ma l'incidenza è forte anche in altri settori. Nel commercio si stima che gli irregolari siano 333mila, in agricoltura 220mila, nelle costruzioni 231mila. L'incidenza del numero di occupati irregolari sul totale, a livello nazionale è del 12 per cento. I lavoratori in nero, come si legge nel piano di lotta al lavoro sommerso messo a punto dal Governo, sono soprattutto persone poco istruite, giovani, donne e immigrati, perlopiù extracomunitari. E poiché c'è una correlazione fra lavoro irregolare e rischio di infortuni, il contrasto al sommerso è anche una chiave per provare a ridurre il numero degli incidenti. Nel 2023 gli infortuni sul lavoro denunciati all'Inail sono stati 585.356 (in calo del 16,1% rispetto al 2022, ma il settore delle costruzioni registra un aumento del 4,1%) e quelli con esito mortale sono stati 1.041 (-4,5% rispetto al 2022, quando le vittime erano state 1.090).

La maxi-sanzione per lavoro nero aumenta dunque del 30%, con il consueto inasprimento in caso di recidiva (cioè se il datore di lavoro è stato già destinatario di sanzioni penali per gli stessi illeciti). La sanzione per ciascun lavoratore irregolare in caso di impiego fino a 30 giorni, va ora da 1.950 a 11.700 euro. Se il periodo di impiego supera i 60 giorni, la maxi-sanzione può arrivare a 46.800 euro. Ovviamente la durata effettiva dell'impiego in nero deve essere accertata.

Ai lavoratori impiegati negli appalti e nei subappalti dovrà essere versata una retribuzione in linea con quella del contratto collettivo nazionale e territoriale più applicato nel settore: questo per evitare l'aggiudicazione di appalti grazie a ribassi sul costo del personale.

Tornano le sanzioni penali per l'esercizio non autorizzato della somministrazione di lavoro e delle attività di intermediazione e ricerca del personale (oltre all'ammenda che era già prevista ed è stata inasprita).

Arresto fino a un mese anche nei casi di appalto o distacco privi dei requisiti di legge, sia per l'utilizzatore, sia per il somministratore, oltre all'ammenda di 60 euro per ogni lavoratore occupato e per ogni giornata di occupazione.

Per rafforzare i controlli, sarà raddoppiato il numero degli ispettori tecnici dell'Inl, cioè di coloro che fanno le ispezioni sui luoghi di lavoro: agli 877 già in organico, se ne aggiungeranno 716 fra il 2024 e il 2026. Da settembre sarà rinforzato con 50 persone anche il contingente dei carabinieri attivo nella vigilanza sul lavoro.

Per favorire l'emersione contributiva, dal 1° settembre saranno operativi una serie di incentivi per indurre chi ha debiti con l'Inps a mettersi in regola, ad esempio sconti sulle sanzioni. L'Inps potrà mettere a disposizione dei contribuenti informazioni in suo possesso o acquisite da terzi, relative a rapporti di lavoro non dichiarati o a contributi omessi, per favorire l'assolvimento degli obblighi contributivi.

CHE COSA CAMBIA

• Appalti e manodopera

Retribuzioni

Il decreto Pnrr stabilisce che al personale impiegato negli appalti di opere o servizi e negli eventuali subappalti deve essere corrisposto un trattamento economico complessivo in linea con

quello previsto nel contratto collettivo nazionale e territoriale più applicato nel settore e per la zona, il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con l'attività oggetto dell'appalto

Contrasto agli illeciti

È introdotta la responsabilità solidale tra tutti i soggetti interessati all'appalto illecito e torna la sanzione penale per la somministrazione abusiva di personale

• **Più ispettori**

800 nuovi ingressi all'Inl

Per rendere effettiva l'applicazione delle disposizioni a tutela della sicurezza sul lavoro, è necessario vigilare sulla loro applicazione. Per questo il contingente attuale dei 3.221 ispettori dell'Inl sarà rafforzato con circa 800 ispettori tecnici (coloro che effettuano gli interventi sui luoghi di lavoro): 466 già previsti, e dei quali si deve completare il reclutamento, 250 nuovi ingressi nel triennio 2024-2026. A decorrere dal 1° settembre 2024, saranno aggiunti 50 carabinieri al contingente dell'Arma dedicato alla vigilanza sul lavoro.

• **Sanzioni e compliance**

Maxi-sanzione aumentata

Aumenta da subito del 30% la maxisanzione per lavoro nero, che si applica per chi impiega lavo-

ratori mai dichiarati. La sanzione è graduata in base ai giorni di effettivo lavoro riscontrati dagli ispettori: va ad esempio da 1.500 a 9mila euro per ciascun lavoratore irregolare, impiegato sino a 30 giorni. Ma arriva a 36mila euro (e quindi, con l'aumento, a 46.800 euro) per ciascun lavoratore irregolare impiegato per oltre 60 giorni.

Incentivi all'emersione

Per i datori che rientreranno spontaneamente di debiti contributivi, dal 1° settembre 2024 saranno alleggerite le sanzioni amministrative

• **Crediti in edilizia**

Patente a punti

Dal 1° ottobre 2024, per imprese e lavoratori autonomi che vorranno operare in cantieri temporanei o mobili, sarà introdotta una patente a punti subordinata al possesso di determinati requisiti, fra i quali il Durc e l'adempimento degli obblighi formativi per i lavoratori.

La patente ha un punteggio iniziale di 30 crediti, suscettibili di decurtazione in caso di provvedimenti definitivi legati a violazioni in materia di sicurezza.

Possono operare solo le imprese e gli autonomi che abbiano la patente con almeno 15 punti.

In caso di infortuni che comportino la morte o l'inabilità al lavoro, la patente può essere sospesa fino a 12 mesi.

Patente a crediti nei cantieri non solo per gli edili

di Barbara Garbelli



IN BREVE

Sono tenuti all'ottenimento della patente tutti coloro che operano nel sito e non soltanto chi partecipa alla realizzazione dell'opera

Uno dei temi più discussi del DI 19/2024, pubblicato in Gazzetta Ufficiale lo scorso 2 marzo, riguarda l'introduzione della patente a crediti nei cantieri temporanei e mobili, per effetto delle modifiche apportate all'articolo 27 del Dlgs 81/2008. Il tema della patente a crediti crea dibattito per il carattere di novità che riveste, ancorché non si possa parlare di novità assoluta: ai commi 1-bis e 2 dell'articolo 27, Dlgs 81/2008 in vigore fino allo

scorso 1° marzo, era già prevista infatti la possibilità di valutare la conformità delle aziende nel settore edile (e in altri eventuali settori) mediante un sistema di punteggio, ma tale disposizione non si è mai concretizzata in assenza di pubblicazione di un decreto del Presidente della Repubblica, espressamente richiamato nel testo di norma. Ecco che la nuova versione dell'articolo 27, completamente riscritto dal DI 19/2024, supera il limi-

te posto dalla versione precedente prevedendo, direttamente nel testo della norma principale, l'introduzione della patente a crediti: *«far data dal 1° ottobre 2024 e all'esito della integrazione del portale di cui al comma 9, sono tenuti al possesso della patente di cui al presente articolo le imprese e i lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili di cui all'articolo 89, comma 1, lett.a)».*

La patente a crediti, in questa prima fase, è prevista esclusivamente per le imprese che operano nei cantieri temporanei e mobili come definiti dall'art. 89, comma 1, lettera a) del Dlgs 81/2008: *"a) cantiere temporaneo o mobile, di seguito denominato: "cantiere": qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile il cui elenco è riportato nell'ALLEGATO X.*

ALLEGATO X ELENCO DEI LAVORI EDILI O DI INGEGNERIA CIVILE di cui all'articolo 89, comma 1, lettera a)

Dalla lettura dell'allegato X al Dlgs 81/2008, citato espressamente dalla norma, emerge l'obbligo di ricorso alla patente a punti non solo esclusivamente per coloro che partecipano alla realizzazione di un'opera all'interno di un cantiere temporaneo o mobile (come avviene invece per il piano operativo di sicurezza, Pos), ma l'obbligo è destinato a imprese e lavoratori autonomi a prescindere che siano coinvolti nella realizzazione dell'opera o siano impiegati in attività di supporto: ne deriva che chiunque acceda al cantiere (lavoratore dipendente, datore di lavoro o lavora-

tore autonomo) è tenuto a presentare la patente a crediti, anche per attività quali pulizie, manutenzione, controllo del cantiere, installazione di strutture e ulteriori attività.

Quello che rileva, in buona sostanza, non è il coinvolgimento nella realizzazione dell'opera che caratterizza il cantiere temporaneo o mobile, ma la presenza fisica in tale contesto.

Ulteriore considerazione necessaria riguarda un successivo passaggio del riformulato articolo 27 del Dlgs 81/2008, secondo cui, al comma 10, *«le disposizioni di cui ai commi da 1 a 9 possono essere estese ad altri ambiti di attività individuati con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, sulla base di quanto previsto da uno o più accordi stipulati a livello nazionale dalle organizzazioni sindacali dei datori di lavoro e dei lavoratori comparativamente più rappresentative»:* nonostante la norma preveda inizialmente l'applicazione della patente a crediti ai soggetti coinvolti in cantieri temporanei o mobili, è ragionevole prevedere un'estensione di tale misura preventiva a diversi ambiti di attività, che verranno definiti dal ministero del Lavoro e delle politiche sociali.

A conclusione di tale disamina emerge come questo nuovo adempimento, seppur non ancora operativo (l'entrata in vigore è prevista per il 1° ottobre 2024), sia caratterizzato da una notevole portata, sia in termini di punti di attenzione, che di soggetti coinvolti.

Varato il Piano Nazionale d'Azione per il radon

di Donato Palombella



IN BREVE

Finalmente ha visto la luce il piano nazionale d'azione per il radon 2023-2032. Di cosa si tratta? A dire il vero, la normativa sul radon non è certamente una novità, tutto parte da lontano e le nuove norme nascono nell'Unione Europea per poi estendere i propri effetti nei singoli Paesi membri. Ormai gran parte della normativa, anche e soprattutto in edilizia, nasce a Bruxelles per poi migrare negli Stati membri per cui è necessario impratichirsi con le procedure europee anche in previsione delle prossime elezioni

La normativa europea e quella italiana

Nell'ormai lontano 7/12/2014 veniva pubblicata sulla GUCE (la Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea) la Direttiva del Consiglio 2013/59/Euratom che introduceva "norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ioniz-

zanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom". Tale direttiva trovava una prima attuazione in Italia con il D.Lgs. 101 del 31 luglio 2020 che, peraltro, era solo l'epilogo di una lunga serie di norme ben più datate.

Diciamo subito che la direttiva europea si limita

a fissare dei principi generali di una disciplina lasciando agli Stati membri la possibilità di adattarli al proprio ordinamento e, almeno in teoria, alla situazione sociale, politica ed economica del singolo Paese.

L'art 288 TFUE (Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea) stabilisce che *"La direttiva vincola lo stato membro cui è rivolta per quanto riguarda il risultato da raggiungere, salva restando la competenza degli organi nazionali in merito alla forma e i mezzi"*. Questo, in pratica, vuol dire che con la pubblicazione sulla GUCE, veniamo a conoscenza delle regole di principio (il che ci permette di prepararci alle novità in arrivo) ma occorre attendere che una norma statale recepisca e renda attuali tali principi nel nostro ordinamento.

Mettiamo in conto che l'Italia attua le norme europee con calma e senza fretta. Con la legge 117 del 4 ottobre 2019 (c.d. Legge di delegazione europea 2018) il Governo veniva delegato a recepire una serie di direttive europee tra cui la Direttiva Euratom. L'art. 20, in particolare, allo scopo di contenere gli effetti dannosi delle radiazioni ionizzanti ai fini della protezione della salute umana, delegava il Governo a emanare un nuovo testo unico di riassetto e semplificazione della disciplina.

Tale riassetto era necessario in quanto la materia era disciplinata da una serie di norme (D.Lgs. 230 del 17 marzo 1995; D.Lgs. 187 del 26 maggio 2000; D.Lgs. 52 del 6 febbraio 2007) che si erano accavallate nel tempo. In particolare, l'art. 20, comma 1, lett. n) prevedeva di "adottare un nuovo Piano nazionale radon".

Il decreto del 2020 estende la protezione alle abitazioni

Il D.Lgs. 101 del 31 luglio 2020, oltre a una revisione della materia, estendeva le disposizioni sulla protezione dal radon nei luoghi di lavoro alle abitazioni.

L'art. 10, inoltre, prevedeva che il famoso piano nazionale d'azione dovesse essere adottato entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del decreto ovvero entro il 27 agosto 2021. Con puntuale ritardo (a cui siamo purtroppo ormai abituati) è intervenuto il D.P.C.M. dell'11 gennaio 2024 pubblicato con calma e senza fretta sulla G.U. del 21 febbraio 2024, che contiene il tanto atteso piano nazionale d'azione 2023/2032 (PNAR) destinato a disciplinare la materia per il prossimo decennio. Tale piano detta le linee d'azione nazionale per ridurre l'esposizione della popolazione al radon.

Cos'è il radon?

Il radon è un gas radioattivo naturale, una specie di ninja che attende in silenzio alla nostra vita.

È invisibile, inodore, incolore e insapore ed è un prodotto intermedio del decadimento di elementi radioattivi che si trovano nel suolo, nell'acqua e nei materiali da costruzione e si fa strada con estrema facilità all'interno degli edifici. Essendo un gas, all'aperto si diluisce e si disperde, ma all'interno di ambienti chiusi, si concentra soprattutto quando la ventilazione non è sufficiente. Se inalato può accumularsi nelle cellule dell'epitelio bronchiale e può dare origine a processi di cancerogenesi.

Secondo gli addetti al settore, esiste una correlazione statistica tra la concentrazione di radon nell'aria e il rischio di tumore ai polmoni tanto che il radon è stato classificato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità nel Gruppo 1 delle sostanze cancerogene per le quali vi è la massima evidenza di cancerogenicità. La concentrazione di radon nell'aria è misurata in Becquerel per metro cubo (Bq/m³). Secondo l'Indagine nazionale del 1989-1994, in Italia la concentrazione media negli edifici è tra i 70 e i 75 Bq/m³.

La protezione dal radon nelle abitazioni

Il D.Lgs. 101/2020 definiva il livello massimo di

concentrazione del gas radon nell'aria fissando una soglia al di sopra della quale è considerato pericoloso per la salute umana.

Per quel che riguarda le abitazioni, distingueva tra "immobili esistenti" e "immobili di nuova costruzione" ovvero quelle realizzate dopo il 31 dicembre 2024. Fissava il principio di ottimizzazione, consigliando di mantenere l'esposizione al livello più basso ragionevolmente realizzabile, anche al di sotto del livello di riferimento, tenendo conto delle conoscenze tecniche e dei fattori economici e sociali.

Il Piano nazionale agisce su tre macro aree

Il Piano nazionale d'azione risulta abbastanza complesso e richiede un aggiornato con cadenza almeno decennale. Non bisogna adagiarsi e dormire sugli allori; considerato che il piano era originariamente previsto dalla legge 117/2019 e, per venirne a capo, abbiamo impiegato almeno cinque anni, si presume che, fatto un primo rodaggio, occorrerà rimboccarsi le maniche e iniziare la

revisione anche perché, come abbiamo visto, il radon mette a rischio la salute umana. Il piano agisce su tre macro aree strategiche, declinate in azioni, a loro volta articolate in attività.

Le azioni mirano a ridurre il numero dei casi di tumore polmonare causati dall'esposizione al radon. Per raggiungere questo obiettivo, è necessario individuare luoghi di lavoro e abitazioni con elevata concentrazione di radon e adottate misure per prevenire e ridurre la concentrazione.

Il Piano fornisce elementi per l'individuazione delle aree uniformando strategie e metodologie per le campagne di misurazione sul territorio nazionale e fornendo una mappatura della radioattività naturale potenziale del territorio nazionale su base geologica.

Gli obiettivi specifici

Il Piano prevede di raggiungere, nei prossimi dieci anni, una serie di obiettivi specifici ovvero:

- ridurre la concentrazione di radon nei luoghi di lavoro con concentrazioni superiori ai 300 Bq/m³;
- ridurre la concentrazione di radon almeno nel 50% delle abitazioni, ricadenti nelle aree prioritarie nelle quali sia stata riscontrata una concentrazione di radon superiore ai 200 Bq/m³; in questo caso verrà data priorità alle aree che presentano una concentrazione superiore a 300 Bq/m³;
- ridurre la concentrazione di radon almeno nel 50% delle abitazioni del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, ricadenti nelle aree prioritarie, con concentrazione di radon superiore ai 200 Bq/m³, dando priorità a quelle con concentrazione superiore a 300 Bq/m³;
- nelle abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024, verificare che il livello di concentrazione di radon sia inferiore ai 200 Bq/m³.

Le principali vie di ingresso del radon negli edifici sono:

- fessure nei pavimenti;
- giunzioni del pavimento e della parete;
- passaggi degli impianti termici idraulici, delle utenze elettriche, del gas.

Essenziale la formazione e informazione

Al fine di garantire alla popolazione la migliore protezione possibile, occorre promuovere l'educazione, formazione e informazione sui rischi connessi alla presenza del gas radon in modo da favorire le misurazioni volontarie e l'implementazione di interventi di risanamento, quando necessari.

Le regole sull'edilizia e sui materiali da costruzione

Se il radon influisce sulla salute umana, è logico che la sua presenza debba essere monitorata an-

che ai fini di garantire la salubrità degli ambienti confinati e l'abitabilità degli edifici.

Di conseguenza bisogna agire sia sui progetti relativi alle nuove costruzioni che su quelli esistenti allo scopo di portare la concentrazione del gas al disotto del tasso soglia dei 200 Bq/m³.

Attenzione agli interventi di efficientamento energetico

Anche recentemente sono stati previsti numerosi incentivi per gli interventi di risanamento ed efficientamento energetico degli edifici.

Occorre tener presente che questi interventi possono produrre un aumento della concentrazione di radon indoor. Se, per esempio, cambiamo gli infissi, diminuiamo la capacità di ricambio dell'aria nei locali confinati e, come effetto indotto, avremo necessariamente una maggiore concentrazione di gas radon con quanto ne consegue.

Gli interventi di efficientamento energetico degli edifici, quindi, dovranno tener conto sia del risparmio energetico che nella possibile concentrazione del radon prevedendo un risanamento ambientale.

L'Osservatorio

Per monitorare la situazione e migliorare gli interventi, è prevista la nascita di un apposito osservatorio a cui parteciperanno le amministrazioni competenti in materia. Tale Osservatorio dovrà verificare e restituire i risultati delle iniziative assunte in attuazione del Piano, promuovere gli esempi virtuosi e proporre alle amministrazioni competenti gli aggiustamenti da apportare al piano nazionale.

Le fonti di ingresso del Radon

Il Piano evidenzia la penetrazione del Radon negli edifici è influenzata da vari fattori e che, trattandosi di un gas, riesce a penetrare negli ambienti

attraverso molteplici vie quali:

- il *grado di fratturazione delle rocce*: il Radon rimane intrappolato all'interno di rocce compatte mentre si fa strada attraverso quelle fratturate;
- la *permeabilità del terreno*: più un terreno è permeabile, più è facile che il Radon riesca ad arrivare in superficie, tramite correnti d'aria o fuoriuscita di acqua sorgiva. Al contrario un terreno compatto, ad alta presenza di limo e argilla, può costituire una forte barriera alla sua diffusione;
- le *variazioni di temperatura e di pressione dell'aria* tra l'interno e l'esterno degli edifici provocano oscillazioni stagionali e giornaliere delle concentrazioni di Radon. In genere le concentrazioni sono maggiori d'inverno e durante la notte e minori in estate e durante il giorno;
- la *struttura degli edifici*: i moti convettivi dovuti al riscaldamento, creano un effetto camino che porta ad avere una depressione nei piani bassi dell'edificio, favorendo così l'ingresso del Radon.
- la presenza di elementi costruttivi quali *canne fumarie, impianti di scarico, aspiratori meccanici ed il vento*.

L'infiltrazione può avvenire in diversi punti:

- crepe e giunti in pavimenti e pareti, fori di passaggio dei cavi, tubazioni e fognature;
- pozzetti ed aperture di controllo;
- prese di luce ed altre aperture nelle pareti delle cantine, camini, ascensori, montacarichi;
- componenti costruttivi permeabili quali solai in legno, laterizi forati, muri in pietra e simili.

Cosa fare

Se sospettiamo che il Radon abbia invaso il nostro edificio cosa dobbiamo fare?

Il primo passo consiste nel misurare la concen-

trazione del gas. Diciamo subito che non è una operazione semplice:

in primo luogo dobbiamo acquistare un dosimetro da posizionare nell'ambiente che vogliamo monitorare (e questa è una operazione semplice) ma occorre tener presente che la misurazione richiede tempi lunghi, che possono variare dai 6 mesi (minimo) ad un anno.

A questo punto occorre consegnare il dosimetro all'ARPA locale o a un laboratorio privato per effettuare la lettura del dispositivo. Se i risultati sono positivi, siamo solo all'inizio dell'opera. Dovremo rivolgerci ad un tecnico specializzato che potrà consigliarci al meglio sulle azioni da adottare per risolvere la problematica con l'obiettivo primario di limitare il suo ingresso dal suolo.

I rimedi, in genere, possono essere molteplici:

- areazione degli ambienti;
- depressurizzazione del terreno;
- aspirazione dell'aria interna specialmente nei locali interrati e semi-interrati;

- isolamento delle vie di comunicazione tra i locali interrati e semi-interrato ed il resto dell'edificio;
- pressurizzazione dell'edificio;
- ventilazione forzata del vespaio;
- impermeabilizzazione del pavimento;
- sigillatura di crepe e fessure.

Essenziale il coinvolgimento dei proprietari

Diciamo subito che i privati hanno un ruolo fondamentale nella lotta al Radon in quanto sono loro a dover decidere quali interventi adottare e se adottarli. Il problema, come al solito è di natura economica.

Per combattere il radon, il più delle volte è necessario intraprendere degli interventi di risanamento particolarmente costosi che, purtroppo, ricadono unicamente sulla proprietà. Gli Enti Locali potrebbero intraprendere azioni di incentivazione realizzando a proprie spese il monitoraggio degli ambienti ma, salvo specifici finanziamenti, il grosso della spesa ricadrà sulla proprietà.



Rimozione dell'amianto, detrazione al 50% per gli interventi di bonifica

di Deborah Maria Foti - Anapi



IN BREVE

L'incentivo è valido fino al 31 dicembre 2024 e l'aliquota deve essere calcolata su un limite massimo di spesa di 96mila euro per unità immobiliare

L'agenzia delle Entrate, rispondendo a un quesito posto da una contribuente su «La Posta di FiscoOggi», chiarisce la tematica delle agevolazioni legate agli interventi di rimozione dell'amianto eseguiti su parti comuni di edifici residenziali o su singole unità immobiliari.

Nel caso preso in esame, una contribuente ha

chiesto al Fisco se è possibile portare in detrazione le spese per la rimozione e sostituzione di eternit da un'unità facente parte di un'abitazione principale da poco acquistata. L'Agenzia, in risposta, ha chiarito che, così come stabilito dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera l del Tuir (Testo unico delle imposte sui redditi) si conferma la detraibi-

lità delle spese sostenute per interventi finalizzati alla bonifica dall'amianto su singole unità immobiliari e su parti comuni di edifici residenziali.

In cosa consiste l'agevolazione

Nello specifico, è possibile portare in detrazione il 50% delle spese sostenute per i lavori di bonifica dall'amianto su singole unità immobiliari e parti comuni di edifici residenziali anche senza realizzare un intervento più ampio di ristrutturazione edilizia.

Non solo. Come già precisato più volte, il Fisco chiarisce che gli interventi di bonifica dall'amianto risultano agevolabili indipendentemente dalla

categoria edilizia in cui gli stessi rientrano e la detrazione spetta a prescindere dalla realizzazione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio. Quindi, ad esempio, è possibile portare in detrazione anche solo le spese sostenute per il trasporto dell'amianto in discarica effettuato da aziende specializzate.

L'agevolazione prevista per gli interventi di rimozione dell'amianto sarà in vigore fino al 31 dicembre 2024 (salvo ulteriori proroghe), con aliquota al 50% da calcolare su un limite massimo di spesa pari a 96mila euro per unità immobiliare e sarà fruibile come detrazione Irpef in dieci rate annuali di pari importo.



Il cammino dell'Italia verso le rinnovabili. Il Ministro Pichetto anticipa alcune novità in arrivo

di Ivan Meo



IN BREVE

Nel contesto di un panorama energetico in costante evoluzione, l'Italia si trova di fronte a continue sfide che possono tramutarsi in opportunità significative per ottimizzare i consumi energetici.

In occasione dell'audizione tenutasi presso la commissione Attività produttive della Camera, Gilberto Pichetto, ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (Mase), ha offerto una panoramica a 360 gradi sulla situazione energetica del Paese, evidenziando le iniziative in corso e i piani futuri per sostenere la transizione verso un sistema energetico più sostenibile

I provvedimenti attesi

Al centro dell'attenzione vi sono quattro provvedimenti ancora in fase di studio:

- l'aggiornamento del Piano nazionale integrato per l'energia e il clima (**Pniec**) previsto per giugno;
- l'avvio di una consultazione pubblica riguardante la **revisione del Conto termico** per le tecnologie a bioenergie;
- l'imminente **decreto per gli incentivi destinati ai grandi impianti di produzione di energia termica rinnovabile**;

- una **riforma delle detrazioni fiscali** per la riqualificazione energetica degli edifici.

Un Testo Unico sulle rinnovabili

Il Ministro ha annunciato che è allo studio l'elaborazione di un Testo Unico sulle semplificazioni procedurali per le rinnovabili. Questa iniziativa legislativa si inserisce nel più ampio contesto del pacchetto "Repower EU", volto ad accelerare l'adozione delle energie rinnovabili come risposta strategica alla dipendenza energetica dell'Europa. Il Testo Unico dovrebbe accorpate tutte le norme che regolano l'impiego delle fonti di energia rinnovabile e mira a superare la frammentazione normativa attuale, snellendo e semplificando le procedure. La sfida principale riguarda la capacità di integrare in un unico corpus legislativo disposizioni provenienti da diversi ambiti normativi, mantenendo al tempo stesso un elevato livello di tutela ambientale e promuovendo effettivamente lo sviluppo delle fonti rinnovabili.

Il Testo Unico dovrebbe quindi prevedere procedure chiare, tempi certi per l'ottenimento delle autorizzazioni. Inoltre, si dovrebbe tenere conto delle specificità territoriali e delle diverse potenzialità delle fonti rinnovabili in Italia.

PNIEC: ritmi serrati per il processo di aggiornamento

Il Ministro evidenzia l'impegno del Ministero nello sviluppo e nell'aggiornamento di questo piano.

L'avvio di tavoli tecnici interistituzionali dimostra un approccio mirato alla risoluzione delle problematiche specifiche. Questi settori sono infatti cruciali per il conseguimento degli obiettivi di decarbonizzazione.

Inoltre, l'attenzione rivolta agli aspetti sociali ed occupazionali connessi alla transizione energetica è fondamentale per garantire il supporto della popolazione e l'adeguamento del mercato del

lavoro alle nuove esigenze professionali legate alle energie rinnovabili e alle tecnologie pulite. La ricezione delle raccomandazioni della Commissione Europea rappresenta, infine, un altro passo cruciale nel processo di aggiornamento del PNIEC.

Il Ministro ribadisce che il processo di aggiornamento sarà concluso entro giugno 2024. Il successo di questo aggiornamento sarà determinante per posizionare l'Italia sulla giusta traiettoria verso il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità a medio e lungo termine.

Gas e rinnovabili: la strategia energetica italiana

L'intento del Governo è quello di diversificare le fonti di approvvigionamento energetico e incrementare la quota di energie rinnovabili nel mix energetico nazionale.

L'ipotesi di un'interruzione combinata delle forniture di gas e di un aumento della domanda, sia interna sia per esportazioni, rappresenta una sfida critica. Per fronteggiare tale eventualità, l'Italia sta lavorando su più fronti, inclusa la diversificazione delle rotte di approvvigionamento, l'incremento della capacità di stoccaggio nazionale e lo sviluppo di interconnettori con i Paesi vicini.

Parallelamente alla gestione dei rischi legati all'approvvigionamento di gas, l'Italia sta intensificando gli sforzi per promuovere lo sviluppo delle fonti di energia rinnovabile, in linea con gli obiettivi del PNIEC e del Green Deal europeo. In questo ambito, le biomasse e la geotermia rappresentano due delle risorse con un notevole potenziale di crescita, grazie alla loro capacità di fornire energia rinnovabile costante, non dipendente dalle condizioni meteorologiche.

"In relazione agli obiettivi di decarbonizzazione fissati per il 2030, sottolineo l'importanza del contributo della produzione di energia elettrica deri-

vante da biomassa”, ha detto Pichetto. “il Governo è fortemente impegnato a sostenere tutte le fonti di energia rinnovabili che possono contribuire al processo di decarbonizzazione degli usi finali.

Tra queste rientrano anche le biomasse. In tal ambito, il Dicastero è attento agli sviluppi della tecnologia impiantistica nella consapevolezza della necessità di addivenire ad un quadro regolatorio che non esponga ulteriormente il nostro Paese e le singole Amministrazioni locali al rischio di sfioramento dei limiti posti a livello comunitario in tema di qualità dell’aria. Pertanto, gli incentivi per l’utilizzo delle biomasse termiche devono continuare a seguire la logica della sostituzione degli

impianti più emissivi con nuovi impianti meno emissivi. Per quanto riguarda nello specifico le FER Termiche sono comunque diverse le iniziative in corso per valorizzare le biomasse. A breve sarà avviata una consultazione pubblica sulla revisione del Conto termico, che includerà requisiti aggiornati per le tecnologie a bioenergie”.

L’attesa per il via libera al decreto Fer 2 da parte di Bruxelles è un passo decisivo per sbloccare ulteriori investimenti in queste tecnologie. Questo decreto è fondamentale per fornire un quadro normativo stabile e prevedibile, essenziale per attrarre investimenti nel settore delle rinnovabili.



Comunità energetiche: per gli impianti la prova transizione

di Alexis Paparo



IN BREVE

Dopo l'approvazione delle regole operative per accedere agli incentivi sulle Cer, la prossima tappa chiave in Italia è l'8 aprile: il Gestore dei servizi energetici (Gse) metterà online i 3 portali per le richieste di qualifica delle Cer e degli incentivi

Criticità mai risolta

Poco più di un mese, che è anche l'orizzonte temporale utile per chiarire una criticità mai risolta, che dopo la pubblicazione delle regole operative viene al pettine. Come anticipato nel decreto Cer del 23 gennaio 2024, anche le regole operative prevedono che la Comunità energetica sia regolarmente costituita come

soggetto giuridico alla data di entrata in esercizio degli impianti che accedono al beneficio. «Il caso si apre per gli impianti messi in esercizio successivamente al 15 dicembre 2021 – data di entrata in vigore del Dlgs 199/2021 – e prima dell'entrata in vigore del Decreto Cer, ma senza aver costituito la comunità energetica come soggetto giuridico», esordisce l'avvocato Gio-

vanni Manildo dello Studio Emme7G-Pro, responsabile ufficio legale Regalgrid Europe, che ha assistito la Diocesi di Treviso nella realizzazione della prima comunità energetica promossa in Italia da un ente religioso.-

La necessità di chiarimenti

«Nelle regole operative c'è un'apertura verso questi impianti, un tentativo di mediazione: si può accedere agli incentivi qualora si dimostri, con documenti sottoscritti in data anteriore a quella di entrata in esercizio dell'impianto (con tracciabilità certificata della firma), che l'installazione e la progettazione di questi impianti sia stata fatta in veste della loro entrata nelle Cer. Ma servono chiarimenti in merito al tipo di documentazione da fornire, che spero arrivino nei prossimi giorni, per non generare ulteriori ritardi».

Le stime dell'impatto

Secondo stime di **Italia Solare**, ente del terzo settore che supporta la produzione e la distribuzione dell'energia da fonti rinnovabili, questo cortocircuito potrebbe impattare in modo pesante, come stima minima dai 50 ai 100 Megawatt sulla realizzazione delle Cer (per dare un'idea, la massima potenza complessiva degli impianti di una Cer è di 1 megawatt). Sono i numeri alla base di un'interrogazione parlamentare - del 31 gennaio - di Ilaria Fontana, capogruppo M5S in Commissione ambiente alla Camera dei Deputati. «Il cortocircuito che si è creato ha generato un caos evitabile se ci fossero state le giuste interlocuzioni con gli operatori prima di definire le regole. È urgente trovare una soluzione che vada bene per tutti, non solo per alcuni. Tra enti locali, Pmi e cittadini, sono tanti gli impianti che rischiano di vedersi privati delle opportunità offerte dalle Cer, tra cui la riduzione dei costi in bolletta», dice.



Certificazione energetica più fedele ai fabbisogni reali con il calcolo dinamico

di Margherita Ceci



IN BREVE

Le pagelle medie degli edifici italiani sono tutt'altro che lusinghiere, eppure gli obiettivi del Green deal europeo sono ambiziosi. Tant'è che i futuri certificati di prestazione energetica dovranno inglobare il Gwp (Global Warming Potential), un indicatore delle emissioni riguardanti l'intero ciclo di vita dell'edificio, dalla produzione dei materiali di costruzione all'utilizzo. Ma a oggi come vengono misurate le prestazioni di un immobile in Italia, e qual è il panorama dei certificati?

Il certificato obbligatorio

L'attestato di prestazione energetica (Ape) è obbligatorio per tutte le nuove costruzioni, nonché nel caso di compravendite, affitti e ristrutturazioni importanti. Le Regioni sono tenute all'attuazione di quanto contenuto nel Dlgs 192/2005 (modificato dal Dlgs 48/2020, che recepisce le ultime

direttive europee in materia), e possono indicare, a partire dalla normativa tecnica nazionale, uno specifico software da utilizzare per il calcolo dei consumi energetici dell'edificio (come Cened in Lombardia).

Le normative prevedono che i consumi energetici vengano calcolati in regime statico, ovvero ba-

sandosi su condizioni d'uso e climatiche standard. Cosa che dovrebbe cambiare con la direttiva . «Il metodo statico normalmente in Italia utilizza rilievi che vengono fatti stagione termica su stagione termica – spiega Renato Cremonesi, esperto di efficienza energetica e consulente -. Il modello dinamico verso cui punta la direttiva invece è più preciso, perché va a rilevare i dati mensilmente; richiede però dei software appropriati e più calcoli». Stando ai dati forniti dal Dipartimento di architettura, ingegneria delle costruzioni e ambiente costruito del Politecnico di Milano, la differenza dei consumi rilevati dai due regimi è piuttosto elevata: il calcolo statico rispetto al dinamico li sottostima del 10% per quanto riguarda il riscaldamento, e del 52% per il raffrescamento. «Il metodo statico ha più di 40 anni e nasce per misurare i consumi del solo riscaldamento – spiega Niccolò Aste, professore ordinario di Fisica Tecnica Ambientale al Politecnico di Milano -. Si basa su una procedura semplificata che prende in considerazione le temperature medie: a Milano ad esempio, dove d'estate la temperatura media nelle 24 ore è attorno ai 24 gradi, le necessità di raffrescamento non dovrebbero essere elevate, essendo il comfort interno generalmente fissato a 26. Eppure, giornate roventi che impongono un utilizzo importante del condizionatore. Così può capitare che un edificio venga certificato come più prestazionale di quello che in realtà è. La direttiva, introducendo il dato orario, porta a dover valutare i bisogni energetici nell'arco della giornata».

L'orizzonte è la fine del 2025 e a decidere le modalità di attuazione saranno i singoli Stati. «Resta però la questione dell'edificio di riferimento disposto dalla normativa – nota Aste -. Se una volta c'era una soglia fissa che stabiliva ai consumi X una classe energetica Y, attualmente viene invece utilizzato un edificio gemello, le cui prestazioni vengono confrontate con quelle dell'edificio da certificare. Quindi se per esempio il mio edificio di vetro costruito con materiali efficientissimi consuma meno di un edificio di vetro gemello costruito però con materiali meno performanti, io salgo di categoria».

I certificati volontari

Accanto all'Ape vi è l'enorme parco delle certificazioni volontarie che garantiscono alte prestazioni: dal protocollo Itaca Nazionale – approvato nel 2004 dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome e utilizzato dalla gran parte delle Regioni italiane – a CasaClima e Passivehaus, radicate rispettivamente Alto Adige e Trentino. In ambito internazionale, il sistema inglese Breeam è un punto di riferimento per la progettazione, costruzione e gestione di edifici sostenibili. Dal 2008 si è inoltre diffusa anche in Italia la certificazione Leed, grazie a Green Building Council Italia che ha poi sviluppato a sua volta i propri protocolli. In tempi più recenti, dal 2014, ha preso piede la certificazione Well, con al centro il benessere dell'individuo passando per la qualità dell'aria e dell'acqua e in generale degli spazi interni.

Ctu, la retribuzione supera il massimo tabellare se la prestazione è eccezionale

di Giampaolo Piagnerelli



IN BREVE

La retribuzione del consulente tecnico d'ufficio può essere maggiore rispetto al massimo tabellare, ma la prestazione deve intendersi di valore eccezionale e il giudice nell'attribuzione di tale importo deve procedere con gradualità nella valutazione dell'operazione. Lo chiarisce la Cassazione con ordinanza n. 5991/2024

La sentenza del Tribunale

Il Tribunale ha statuito - in conformità alla giurisprudenza - secondo cui, ai fini della liquidazione del compenso per la consulenza in materia di costruzioni edilizie, in ipotesi di pluralità di quesiti, ma di unicità dell'indagine, **deve essere applicato un unico criterio di liquidazione e, in ipotesi**

di valore determinato o determinabile dell'utilità accertata, l'applicabilità del criterio a scaglioni (e non a vacanze).

Per l'individuazione dello scaglione applicabile, il giudice ha, poi, correttamente tenuto a riferimento il valore risultante dagli atti, atteso che la mancanza di certezza sul valore dell'immobile non

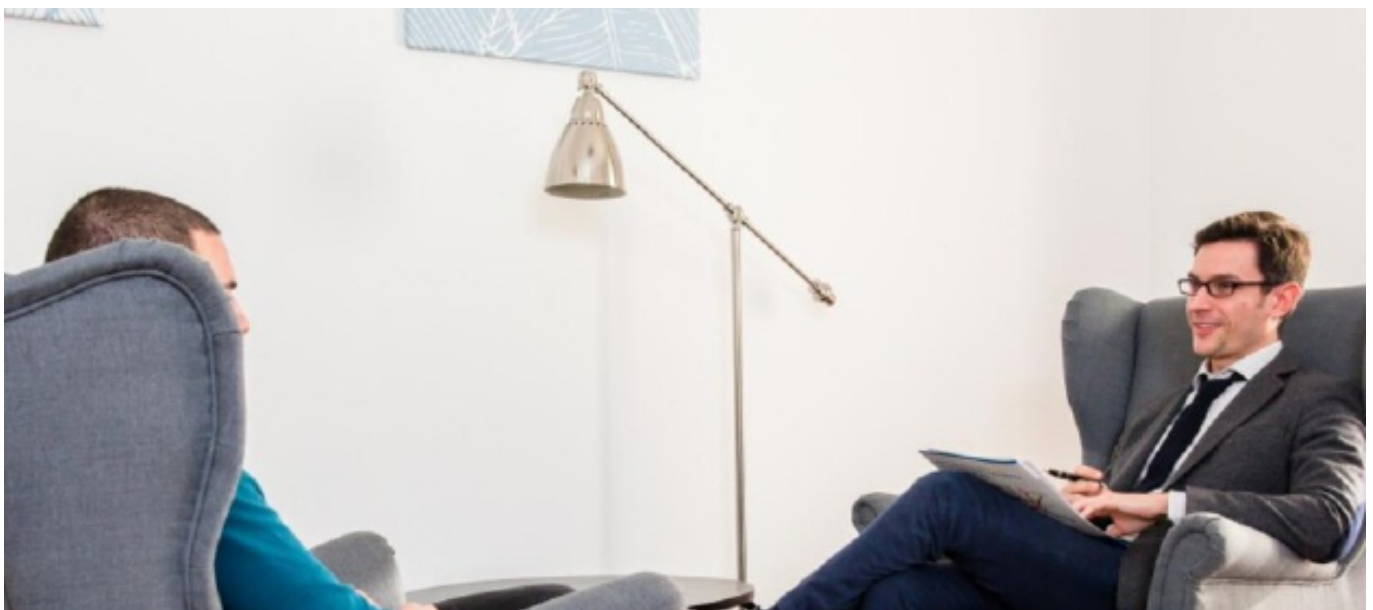
giustifica di per sé il ricorso al criterio delle vacanze (da un minimo di 150 euro fino a superare i 5.000 euro mensili), che ha carattere solo residuale, potendo la liquidazione basarsi anche sui valori indicati dal consulente nella propria richiesta, se ritenuti congrui. Invero, la motivazione è necessaria, in ipotesi di concessione dell'aumento, trattandosi di riconoscimento eccezionale, laddove la liquidazione contenuta tra il minimo e il massimo della tariffa non richiede motivazione specifica.

Il riconoscimento di tale aumento – che a propria volta presuppone il riconoscimento, in favore del consulente, del compenso massimo liquidabile sulla base delle tabelle – costituisce, infatti, oggetto di un potere discrezionale attribuito al giudice, che lo esercita mediante il prudente apprezzamento degli elementi a sua disposizione e la cui decisione è insindacabile in sede di legittimità, ove congruamente motivata.

Il carattere eccezionale della prestazione

In tal senso, chiarisce la Cassazione, l'ampiezza dell'incarico affidato all'ausiliare costituisce un

elemento di giudizio nella determinazione degli onorari variabili tra il minimo e il massimo (secondo cui il giudice deve al riguardo tenere conto della difficoltà dell'indagine, della completezza e del pregio della prestazione), ai fini dell'applicabilità della disposizione di cui all'articolo 5 della legge n. 319/1980 (oggi articolo 52 del Dpr n. 115/2002). Quindi occorre che il grado di importanza e di difficoltà della prestazione, che la legge prescrive che debba essere «eccezionale», sia necessariamente maggiore rispetto a quello che deve essere compensato con l'attribuzione degli onorari nella misura massima. Infatti la semplice circostanza che il giudice abbia attribuito particolare rilevanza al livello quantitativo e qualitativo dell'opera dell'ausiliare non implica, per sé sola, che detta rilevanza debba anche considerarsi necessariamente di livello così elevato da giustificare, altresì, il superamento dei massimi già riconosciuti «sino al» raddoppio degli stessi, evincendosi, comunque, dalla suddetta norma una possibilità di gradualità della valutazione in funzione dell'operazione di liquidazione dei compensi in questione.



Dalla Cassa geometri le risorse per le aggregazioni

di Valeria Uva



Anche nel 2024 la Cassa geometri sostiene le iniziative di aggregazione tra colleghi e di trasformazione degli studi individuali in associati o in società. Allo stesso modo anche la Cassa commercialisti premia la costituzione di reti o società tra professionisti.

Dal 1° marzo la Cassa dei geometri ha lanciato due bandi:

- il primo sostiene l'aggregazione e prevede un contributo per i geometri che si trasformano da studio individuale ad associato o che creano una società.

Il contributo è triennale e dipende dal numero di geometri coinvolti nell'aggregazione e dall'incremento della redditività media

prodotta dai geometri "neo aggregati", rispetto al reddito di partenza. Con un tetto massimo fissato a 20mila euro;

- il secondo premia lo scambio intergenerazionale e il tutoraggio di geometri senior verso i più giovani che saranno guidati nello svolgimento della professione.

Le domande di partecipazione dovranno essere trasmesse mediante compilazione del form online entro, e non oltre, le ore 13.00 del 31 maggio 2024.

Per maggiori informazioni visitare il seguente link:
<https://www.cassageometri.it/bandi-per-i-professionisti>