



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

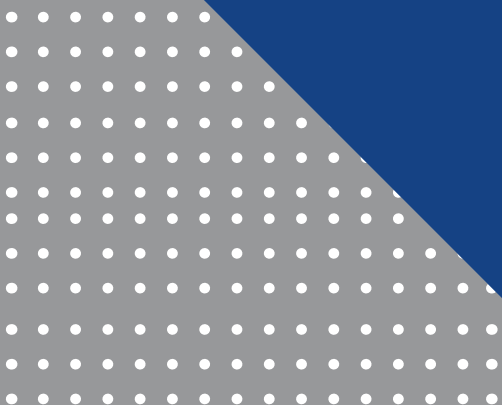
Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona

# IL GEOMETRA VERONESE

NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO REALIZZATA IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE



**24**ORE  
PROFESSIONALE



NUMERO 3 \_MAGGIO 2024

# 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:**  
14 giugno 2024

## IL GEOMETRA VERONESE

L'Assemblea annuale degli iscritti all'albo	4
Società Cooperativa: assemblea annuale	11
Il progetto orientamento scolastico	14
I Geometri veronesi in prima linea per ripensare il futuro delle città in un convegno internazionale	16
Aggiornamento delle procedure catastali nella provincia di Verona	18
Analisi di casi particolari di atti di aggiornamento catastale	24
Rappresentazione in mappa di spartitraffico, aree verdi, aiuole e simili in caso di lottizzazione urbanistica	31
Elezioni del CNGeGL - Insediamento e distribuzione delle cariche per il mandato 2024-2029	34

## NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

### FOCUS "SALVA CASA"

In vigore il "Salva casa": il quadro della situazione	36
Altezze, finestre, illuminazione: con il Salva Casa aperto anche il cantiere dell'abitabilità	39
Possibile rimediare agli abusi minori solo nei casi di difformità parziale	41
DI casa, la sanatoria è permanente. Già possibile inviare la domanda ai comuni	43
DI casa, cambio d'uso urbanisticamente rilevante semplificato e «standard free»	45
Attestazioni e perizie, nel decreto Salva casa nuovo carico di responsabilità sui professionisti	50
Compravendite, meno ostacoli se la planimetria non è conforme	52
Abusi non demolibili, la sanzione passa dal doppio al triplo del costo di costruzione	54

### BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Il "Decreto Agevolazioni fiscali" è legge: stop alla cessione dei crediti e detrazione in dieci anni	55
Superbonus in dieci rate, parte la stretta per le banche	60
Bonus edilizi, per le fatture inviate oltre i 12 giorni la data non cambia	62

## EDILIZIA E URBANISTICA

- Direttiva case green, l'Italia frena 64
- La tettoia sul muro comune deve rispettare le distanze tra costruzioni 66

## CATASTO

- Catasto: operativa la nuova versione della procedura Pregeo 68

## ANTINCENDIO

- Musei e luoghi per la cultura, la prevenzione incendi si integra con la disabilità 73

## PROFESSIONE

- Il mercoledì della privacy: il Ctu revisore condominiale e la riservatezza dei dati 77
- Da direttiva Case green e appalti le dieci professioni del futuro 80

## L'Assemblea annuale degli iscritti all'albo

Approvato il Rendiconto Generale 2023, il Bilancio Preventivo 2024 e la relazione del Presidente

Nella sede del Collegio, lunedì 29 aprile 2024, alle ore 10,00 si è tenuta l'Assemblea annuale degli iscritti all'Albo con il seguente ordine del giorno:

- *Relazione del Presidente;*
- *Approvazione Rendiconto Generale 2023;*
- *Approvazione Bilancio Preventivo 2024;*
- *Varie ed eventuali.*

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



da sx: Romano Turri (Presidente), Luca Marchi (Tesoriere)

### **La relazione del Presidente del Collegio, Dott. geom. Romano Turri**

Benvenuti all'Assemblea annuale che si tiene per illustrare agli iscritti il lavoro svolto dal Consiglio Direttivo, e per l'approvazione del Rendiconto Ge-

nerale dell'esercizio economico del 2023 e del Bilancio Preventivo 2024.

Il 2023 è stato un anno, come del resto da un po' di tempo a questa parte, molto intenso, che ha visto impegnato il Consiglio Direttivo, compo-

sto di 9 colleghi, in molteplici attività istituzionali provinciali, regionali e nazionali, con l'impegno di mantenere l'attenzione su tutti i fronti professionali e le attività istituzionali, dando continuità con i mandati precedenti.

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

Le attività istituzionali realizzate da un Collegio professionale sono molteplici e possono essere riassunte brevemente come segue:

- Tenuta dell'Albo;
- Vigilare sulle competenze professionali;
- Rapporti istituzionali con gli altri ordini ed enti;
- Coordinamento delle varie Commissioni consultive del Collegio;
- Riscossione delle quote associative;
- Supporto e pareri nelle varie sfaccettature della professione;
- Organizzazione di corsi e convegni per la formazione professionale;
- Consulenza previdenziale;
- Vigilare sull'aspetto deontologico degli iscritti.

Tutte le Componenti e la Segreteria del Collegio sono chiamate a vigilare e a mantenere costantemente l'attenzione su diversi fronti, soprattutto in merito ai vari adempimenti legislativi, in particolare in tema di Privacy - Anac - PagoPA - Transizione Digitale, Spid e, da ultimo, si aggiunge anche l'iscrizione al MEPA (Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione), adempimenti che rendono sempre più macchinosa e complessa l'operatività del Collegio.

Al fine di svolgere correttamente e concretamen-

te tutte le attività in seno al Collegio e per raggiungere gli obiettivi e i traguardi prefissati, sono necessarie due condizioni:

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

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

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

1. FORMAZIONE CONTINUA
2. SCUOLA E UNIVERSITÀ
3. RINNOVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLA PROFESSIONE DEL GEOMETRA, IMMAGINE E MARKETING PER LA CATEGORIA
4. AZIONE E ATTIVITÀ VERSO GLI ISCRITTI - COMPETENZE - REGOLE E DEONTOLOGIA

### FORMAZIONE CONTINUA

La libera professione del geometra e la sua attività è cambiata ed è in continuo cambiamento. La frenetica evoluzione ed innovazione tecnologica, nonché le continue modifiche e/o aggiornamenti delle norme richiedono un costante e veloce adeguamento della libera professione per rimanere

al passo con i tempi. Per questo è indiscutibile che per **la formazione professionale di un geometra** c'è sempre più bisogno di precise componenti culturali e tecniche in equilibrio correlato tra loro. La formazione continua, non deve essere vista come un obbligo di legge, ma come un'opportunità e uno strumento determinante per mantenersi aggiornati, per crescere personalmente al fine di acquisire nuove conoscenze ed incrementare così il valore tecnico ed elevare il livello professionale. **Ricordo che la violazione dell'obbligo della formazione continua costituisce illecito disciplinare ai sensi dell'art. 7, comma 1 del DPR 137/2012.**

Per consentire a tutti gli iscritti di raggiungere i crediti formativi obbligatori per l'attuale triennio formativo, sono stati organizzati molteplici eventi (direttamente 12, altri patrocinati 25) e precisamente:

- 21 corsi con riconoscimento di 259 crediti formativi,
- 3 corsi di deontologia: con riconoscimento di 8 crediti formativi;
- 14 seminari: con riconoscimento di 56 crediti formativi;

per un totale complessivo di 323 crediti formativi. I corsi e/o seminari sono gratuiti alcuni, altri a pagamento con costi molto contenuti; l'attività di formazione è organizzata in collaborazione con la Società Cooperativa Geometri Veronesi, alla quale va un sentito ringraziamento per tutta l'attività svolta, la dedizione e l'impegno profuso.

### SCUOLA - UNIVERSITÀ

La scuola è un ambito e un'attività importante e fondamentale per il futuro della nostra Categoria, è pertanto determinante supportarla ed incentivarla. Per questo motivo il Collegio, come fa da tempo, anche in questo anno ha messo in

campo risorse economiche che, unite alla passione e dedizione di un gruppo di colleghi, hanno consentito di svolgere molteplici **laboratori e incontri di orientamento nelle scuole** (inferiori e superiori). Progetti mirati a favore degli studenti in collaborazione con scuole ed enti pubblici. Si è valorizzato ed incrementato l'appuntamento annuale in Fiera a Verona del **"Job & Orienta"** con la **"Cittadella del Geometra"**. La "Cittadella" costituisce una sorta di "polo" che unisce tutti i soggetti che fanno parte del percorso formativo: dalle scuole, alle Università, fino ai Collegi ed enti affini per settore di lavoro. L'evento, di livello nazionale, vede ogni anno il Collegio Geometri di Verona coordinare, su mandato della Fondazione Geometri Italiani, la manifestazione e, con enorme soddisfazione, quest'anno hanno partecipato alle attività svolte i Collegi Geometri del Triveneto della Lombardia e dell'Emilia Romagna e molti Collegi di altre regioni (Perugia, Roma, Bari, Lecce, Salerno, Catanzaro, Pesaro).

### FORMAZIONE UNIVERSITARIA

L'Europa in ambito delle libere professioni, non lascia spazio ad equivoci: per tutti i liberi professionisti europei sarà obbligatorio, in un imminente futuro, il possesso di un titolo universitario per poter esercitare la professione a livello internazionale (in prima battuta), per poi esserlo anche a livello nazionale sulla base dei trattati che reggono l'Unione. Come noto, l'indirizzo europeo è quello di richiedere, pur gradualmente, una formazione universitaria per tutti i liberi professionisti, a livello di laurea triennale per le professioni intermedie (come quella del geometra) e a livello di laurea magistrale per le altre classiche professioni cosiddette liberali. Con la pubblicazione in **Gazzetta Ufficiale, la legge 8 novembre 2021, n. 163** recante **"Disposizioni in materia di titoli universitari abilitanti"**, in vigore dal 4 di-

cembre 2021, la Laurea abilitante è ora Legge. La classe di laurea ad orientamento professionale, quella in Professioni tecniche per l'edilizia e il territorio **LP-01** darà l'accesso diretto alla professione di geometra senza dover sostenere l'Esame di Stato.

Il Collegio è intenzionato ad attivare convenzioni e collaborazioni con le Università più vicine per incentivare l'iscrizione da parte degli studenti veronesi.

### **IMMAGINE E MARKETING PER LA CATEGORIA**

Fare "marketing" per la Categoria, cioè puntare sull'immagine, l'attività ed il ruolo del Geometra verso la società, mettendo in risalto anche gli **alti valori**, oltre a quelli di professionalità e competenza, **di condivisione e solidarietà**, anche mediante iniziative pubbliche è fondamentale.

È bene evidenziare che il nostro Collegio, con la propria attività, vive da sempre in prima persona la quotidianità socio-economica del territorio e interagisce con propositive iniziative e stimoli di sviluppo.

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

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

1. far conoscere le regole deontologiche, il rispetto delle regole per svolgere nella legalità e quindi in tranquillità l'attività professionale, evidenziando in tale direzione anche il reciproco rispetto tra colleghi;
2. essere a disposizione di tutti i colleghi e ascoltare soprattutto chi ha bisogno; in tal senso deve esserci un particolare impegno, quello di "correggere" (per quanto possibile) e quindi

consigliare chi, per qualsiasi motivo, si trova in un momento di difficoltà.

Per favorire quanto sopra il nostro Collegio, nelle figure preposte sarà sempre a disposizione per chiunque e per qualsiasi evenienza inerente alla nostra attività ed inoltre per cercare di raggiungere questo obiettivo si è completato un tour negli 8 "**comprensori di Zona**", coinvolgendo più concretamente anche i **Rappresentanti di Zona**, ciò al fine, per quanto possibile, di coinvolgere più iscritti possibili negli incontri, cercando nel contempo ad incrementare l'aggregazione tra colleghi.

### **COMPETENZE PROFESSIONALI**

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

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

### **ALTRE TEMATICHE**

#### **- Consiglio Disciplina Territoriale**

Sempre oneroso e complicato è il lavoro svolto dal Consiglio di Disciplina Territoriale, un organo di estrema importanza a cui va tutto il ringraziamento del Consiglio Direttivo del Collegio per l'attività svolta.

Il compito del Consiglio di Disciplina è molto importante dato che questo organismo istituzionale tratta argomenti particolarmente delicati.

Purtroppo duole sottolineare che il lavoro non manca, viste le numerose istruttorie disciplinari che si sviluppano in continuazione in merito a problematiche legate sia all'aspetto deontologico che a quello tecnico nello svolgimento della professione. Come in precedenza accennato, sarà chiamato a trattare la non facile problematica dei geometri che non hanno assolto agli obblighi formativi o che si trovano in situazioni economicamente deficitarie con la Cassa Geometri per il pluriennale mancato versamento dei contributi.

### - **Cassa Italiana Previdenza Assistenza Geometri**

Intensa attività da parte del Collegio anche sul fronte della Cassa Geometri (CG). Il nostro Collegio Provinciale svolge da sempre le funzioni di sportello decentrato e, grazie al supporto del personale di segreteria e dei nostri due delegati di cassa, si cerca sempre di dare assistenza e risposte agli iscritti in merito a:

- richieste di pensione;
- pratiche relative a situazioni spesso intricate dovute a problemi di natura sanitaria;
- attività di vigilanza messa in campo dalla CG in merito a situazioni di morosità nei confronti della Cassa.

La Cassa Geometri invia periodicamente ai Collegi provinciali elenchi di professionisti con problemi di morosità che devono essere verificati, vagliati ed eventualmente essere trasmessi a loro volta ai Consigli di Disciplina Territoriali per i provvedimenti del caso.

Tali posizioni sono configurabili come illecito deontologico e concorrenza sleale; purtroppo sono emerse situazioni imbarazzanti, con iscritti che da parecchi anni non pagano un centesimo di contribuzione.

La Direzione della Cassa Geometri ha organizzato incontri locali e a livello nazionale sul tema previdenziale.

### - **Quote associative pregresse insolute**

Da qualche anno la riscossione della quota associativa annuale registra esiti soddisfacenti. Dopo gli immancabili solleciti, le situazioni di morosità vengono praticamente azzerate. Nel 2023 si è conclusa la collaborazione con una società di recupero crediti per la riscossione delle quote di iscritti "Sospesi" e/o "Cancellati" che risultano da anni insolute, operazione necessarie per evitare possibili appunti da parte degli organi di controllo.

Ricordo che le quote associative annuali hanno *natura tributaria con finalità pubblica*, con la conseguenza che il pregiudizio che il Collegio subisce per tali risorse costituisce a tutti gli effetti danno al patrimonio Erariale, oltre che del Collegio stesso.

### - **Commissioni consultive**

Le commissioni operative in seno al Collegio sono:

- Scuola-orientamento-praticantato;
- Edilizia, urbanistica, ambiente e barriere architettoniche;
- Sicurezza cantieri;
- Protezione civile;
- Catasto e topografia;
- Giovani.

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

Presso la sede del Collegio è attiva la sezione staccata di "Geo-C.a.m." per quanto riguarda la Mediazione conciliativa di cui è responsabile di sezione il geom. Alessandro Donadi (con la collaborazione del geom. Massimo Scarpa), che ben gestiscono e coordinano la sezione stessa, molto apprezzata a livello nazionale.

Un settore, quello della mediazione, da non sottovalutare che abbisogna tuttavia di specifici corsi formativi.

### - **Rapporti con Istituzioni ed enti**

I rapporti con Amministrazioni, enti ed associazio-



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

### - **Consulta Collegi Geometri del Veneto**

La Consulta dei Collegi Geometri e Geometri Laureati del Veneto, costituita dai sette presidenti dei Collegi geometri del Veneto, ha visto quest'anno il rinnovo dei vertici con la nomina del nuovo presidente, il geom. Michele Levorato di Padova, e del nuovo segretario, il dott. geom. Romano Turri di Verona. La Consulta ha la finalità di meglio incidere a livello regionale (Regione Veneto in primis) in decisioni riguardanti argomenti importanti della professione, della figura del geometra. Mantiene contatti con Autorità ed enti regionali, con amministrazioni pubbliche, promuove iniziative di aggiornamento professionale e di valorizzazione della figura e del ruolo del geometra. Il Collegio di Verona ha sempre collaborato attivamente nell'ambito della Consulta del Veneto, con proposte e iniziative spesso accolte in modo concreto.

### - **Società Cooperativa Geometri Veronesi**

La Società Cooperativa Geometri Veronesi, da sempre il braccio operativo del Collegio, ha continuato l'attività di organizzazione di eventi formativi, di gestione di servizi connessi, di supporto e di completamento dell'attività professionale del

geometra, iniziative sempre più importanti e insostituibili, svolte a supporto dei soci, cioè dei geometri iscritti all'Albo del Collegio.

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

La nostra storica rivista continua la collaborazione con "Il Sole 24 Ore", iniziata nel 2022, in considerazione dei buoni risultati ottenuti che ha dato un nuovo slancio e impulso innovativo.

### **CONCLUSIONE**

Prima di passare all'esame ed approvazione del Rendiconto Generale 2023 e Bilancio Preventivo 2024, concludo assicurando che il pensiero prioritario del sottoscritto e del Consiglio Direttivo del Collegio è sempre rivolto allo svolgimento dell'attività a supporto agli iscritti con il **massimo dell'impegno**, caratterizzata da **concretezza**, **trasparenza**, cercando di non far mai mancare la **passione**.

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

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

*Il Presidente del Collegio  
Dott. geom. Romano Turri*

# IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | ASSEMBLEA ANNUALE

Con il successivo intervento il Tesoriere, geom. Luca Marchi, ha illustrato i risultati economici della gestione 2023, nonché la Previsione per il 2024. Al termine, entrambi i Bilanci sono stati approvati all'unanimità dall'Assemblea.

## **Il Rendiconto Generale 2023 è composto da:**

- 1) *Rendiconto Finanziario*
- 2) *Situazione Patrimoniale*

- 3) *Conto Economico*
- 4) *Situazione Amministrativa Generale*

## **Il Bilancio Preventivo 2024 è composto da:**

- 1) *Bilancio Preventivo Finanziario*
- 2) *Quadro generale riassuntivo della gestione finanziaria*
- 3) *Tabella dimostrativa del presunto risultato di amministrazione al 31.12.2023*

***I bilanci sono disponibili e consultabili presso la sede del Collegio o collegandosi direttamente al sito [www.collegio.geometri.vr.it](http://www.collegio.geometri.vr.it) → Collegio → Bilanci***



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

37129 VERONA – Vicolo Orologio, 3 - Codice Fiscale: 00522160233

## **RENDICONTO GENERALE 2023**

Approvazioni:

**Consiglio Direttivo n. 03 del 25 Marzo 2024**  
**Revisori dei Conti del 04 Aprile 2024**  
**Assemblea Ordinaria Iscritti del 29 Aprile 2024**

## **BILANCIO PREVENTIVO 2024**

Approvazioni:

**Revisori dei Conti del 08 Novembre 2023**  
**Consiglio Direttivo n. 11 del 27 Novembre 2023**  
**Assemblea Ordinaria Iscritti del 29 Aprile 2024**

# Società Cooperativa: assemblea annuale

Approvato il Bilancio 2023 e la Nota Integrativa



Da sx: Vania Rama (Presidente), Marianna Serra (Consigliere)

## IN BREVE

*I soci iscritti alla "Società Cooperativa Geometri Veronesi" si sono riuniti in assemblea ordinaria presso la sede sociale, lunedì 29 aprile 2024 con il seguente ordine del giorno:*

*1 - Deliberazioni ai sensi dell'art. 2479 comma 2° n. 1) del Codice Civile - Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023.*

La Presidente del Consiglio di Amministrazione, geom. Vania Rama, ha relazionato sull'attività della Cooperativa svolta nel 2023, cui ha fatto seguito l'esposizione del Bilancio assieme alla consigliera geom. Marianna Serra. Il Bilancio dell'esercizio 2023, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, è stato approvato all'unanimità dall'Assemblea.

Nella sua relazione, la Presidente, in ottemperanza al disposto dell'art. 2545 c.c. ed ex art. 2 della

Legge 31 gennaio 1992 n. 59, ha ricordato i criteri seguiti nella gestione sociale. L'attività che la Società Cooperativa ha svolto nel corso dell'esercizio 2023 è stata indirizzata in via principale a sviluppare iniziative nei confronti dei propri soci, sulla base di politiche gestionali adottate nello spirito del perseguimento degli scopi mutualistici, conformemente al carattere cooperativo della società. Un'attività molto intensa, della quale appare opportuno segnalare:

**a - Organizzazione di corsi di aggiornamento e formazione professionale** destinati ai soci, in particolare: *Costruzioni in legno - Scansioni in viaggio - Corso di aggiornamento 40 ore sicurezza cantieri - Oneri e sanzioni edilizie - L'ordinamento ed il codice di deontologia professionale dei geometri - Gli aspetti fondamentali di una comunicazione efficace - Gli edifici produttivi colpiti da incendio - La deontologia e l'ordinamento professionale del geometra - Il computo metrico.*

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

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

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

**b - Rivista mensile di categoria "Il Geometra Veronese"**

Recentemente rimasto in stand-by per motivi economici, il servizio di informazione tecnico-professionale reso ai soci tramite la rivista di categoria "Il Geometra Veronese" è ripreso con entusiasmo nel 2022 grazie anche ad un importante progetto condiviso in sinergia con *"Il Sole 24 Ore"* e con il Collegio Geometri. La collaborazione con *"Il Sole 24 Ore"* è stata rinnovata anche per gli anni 2023 e 2024, a fronte della pubblicazione di 6 edizioni annuali. Un progetto avviato per ridare slancio e vigore alla pubblicazione della quale la Società Cooperativa è editrice. Sappiamo quanto sia importante il ruolo del nostro caro vecchio *"Bollettino"* (registrazione Tribunale di Verona del 22.12.1960), che costituisce un costante contatto con gli iscritti ed elemento di supporto all'attività professionale con i suoi qualificati articoli tecnici di particolare attualità elaborati oggi dagli esperti del *"Gruppo 24 Ore"*.

**c - Le attività di servizi** che, come previsto dallo Statuto, sono svolte secondo il principio della mutualità con il preciso scopo di perseguire l'interesse generale dei soci, finalizzate alla valorizzazione, al sostegno e sviluppo dell'attività professionale. Viene mantenuto attivo il servizio di poter partecipare in modalità *webinar* a quegli eventi formativi di particolare interesse che riscontrano le adesioni di molti soci. In tal senso è stato effettuato un interessante sondaggio tra i soci al fine di meglio individuare gli argomenti della professione che possono essere oggetto di approfondimenti con informative generali e/o eventi formativi.

**d - Nuovo Consiglio di Amministrazione**

Giunto a naturale scadenza, nel mese di Aprile 2023 l'Assemblea dei Soci ha rinnovato il Consiglio di Amministrazione per il triennio 2023-2026.

# IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | ASSEMBLEA ANNUALE

Un Consiglio per la prima volta a maggioranza femminile e con tutti i componenti di età inferiore a 40 anni. Un organismo, quindi, votato alla dinamicità ed alla propensione a meglio curare gli aspetti tecnologici per una gestione della Cooperativa più snella, rapida ed efficace. La collaborazione con il Collegio Geometri rimane elemento primario della Società, anche per valorizzare l'immagine della Categoria dei Geometri.

Alla Cooperativa si applicano le disposizioni previste dallo Statuto e dai relativi regolamenti attuativi, quelle contenute nel Titolo VI del Codice Civile nonché, in quanto compatibili, le disposizioni di legge sulle società a responsabilità limitata.

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

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

L'esercizio 2023 si chiude con un utile di € 2.734,54 che è stato così destinato:

- 3% pari a € 82,04 ai fondi mutualistici;
- 30% pari a euro 820.36 a riserva legale;
- il rimanente € 1.830,16 a riserva straordinaria indisponibile.

Un esercizio economico, quindi, che si conclude positivamente, a conferma del buon esito e dell'occulatezza della gestione economica da parte del Consiglio di Amministrazione.



## Il progetto orientamento scolastico

di Manuel Boarotto e Federico Stanzial



*Laboratorio BaM con tutor Manuel Boarotto*

Moltissime sono le iscrizioni nei vari istituti CAT (Costruzione, Ambiente e Territorio) della provincia di Verona pervenute nell'anno scolastico 23/24 che si è appena svolto.

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

Il progetto "Georientiamoci una rotta per l'orientamento" tramite i "Laboratori BaM" (Building and Modeling) è stato accolto ormai più di 12 anni fa dal nostro Collegio Geometri di Verona e, con l'impegno e la dedizione di alcuni nostri colleghi, ha portato enormi soddisfazioni e smosso molto entusiasmo nelle scuole stesse.

I "Laboratori BaM" sono una soluzione tecnologicamente avanzata che si basa su una "web app" appositamente sviluppata che propone, agli studenti, la progettazione in 3D della propria classe. Il software mette a disposizione dei ragazzi una library con gli elementi che concorrono a definire un grado di sostenibilità dell'idea progettuale. Questa loro scelta determinerà una classificazione dei progetti elaborati, finalizzata principalmente all'educazione dei giovani alla sostenibilità ambientale, alla sicurezza e all'efficienza energetica. Un esercizio che idealmente proietta lo studente nella professione del Geometra.

Nell'anno scolastico appena concluso abbiamo vi-

# IL GEOMETRA VERONESE

## IL GEOMETRA VERONESE | ISTRUZIONE

sitato ben 21 classi seconde ed interagito con 603 (seicentotre) alunni di età compresa tra i 13 e 14 anni, spiegando loro quali attività il geometra può svolgere e quali scuole CAT (Costruzione, Ambiente e Territorio) siano presenti in tutta la provincia di Verona, iniziando ad orientarli per la loro scelta dell'ultimo anno scolastico.

Nonostante le difficoltà susseguitesesi nel corso degli anni, i componenti del gruppo di lavoro 'scuola' del Collegio Geometri di Verona ha prodotto molto lavoro, contatti, metodi ed efficaci programmazioni nella ripresa dell'attività di orientamento nelle scuole nel suolo veronese

ed ha ottenuto eccellenti risultati con un forte incremento di iscrizioni negli istituti CAT della provincia di Verona per l'anno scolastico 2023/24 che, si spera, possa essere di buon auspicio al futuro anno scolastico oramai alle porte.

Si possono solo ringraziare tutti i colleghi geometri che, direttamente o indirettamente, spendono le loro energie ed il loro tempo nell'attività di "orientamento scolastico" nelle scuole di Verona e provincia e che si mettono, sempre, a disposizione dei giovani ragazzi che saranno il nostro prossimo ed imminente futuro.



Laboratorio BaM con tutor Federico Stanzial

## I Geometri veronesi in prima linea per ripensare il futuro delle città in un convegno internazionale

A cura della Redazione



Da sinistra, il Presidente dell'Ordine Ingegneri Matteo Limoni, il Presidente dell'Ordine degli Architetti Matteo Faustini e il Presidente del Collegio Geometri di Verona Romano Turri

Il Presidente del Collegio dei Geometri di Verona **Romano Turri** è stato tra gli ospiti intervenuti al convegno internazionale **"Il futuro delle città - ripartire dai quartieri"**, che si è tenuto il 22 aprile scorso, nell'Auditorium Verdi del Centro Congressi Verona Fiere.

L'evento è stato organizzato dal **Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori (Cnappc)**, in collaborazione con il **Comune di Verona** e patrocinato dagli ordini professionali locali, **Ordine degli Architetti,**

**Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Verona, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona e il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona**, per discutere di un tema caro a professionisti e operatori del settore: a quale futuro vanno incontro le città in cui viviamo? È possibile proporre e lavorare concretamente a modelli di sviluppo urbanistico sostenibile?

*"Il futuro delle città - Ripartire dai quartieri"* è stato il tema per il quale si sono discusse le **strategie per**



**sviluppare la prossimità urbana**, affinché diventi una leva di trasformazione, secondo i principi guida dell'ecologia, della prossimità, dell'accessibilità, della solidarietà e della partecipazione.

Verona è stata scelta proprio perché su questi principi e obiettivi ha da poco avviato il progetto di riscrittura del nuovo Piano di Assetto del Territorio della Città.

La pandemia Covid-19 ha dato un impulso inaspettato al concetto di prossimità urbana, in quanto ha messo a nudo la fragile struttura sociale, economica e spaziale di città e territori nel loro attuale assetto e la necessità di un loro sostanziale e innovativo ripensamento.

Il nuovo modello si è sviluppato velocemente in tutto il mondo come un possibile modo per ottimizzare gli spostamenti, ridurre l'inquinamento, migliorare l'economia e trasformare lo spazio urbano, con particolare attenzione al ruolo determinante svolto dal paesaggio nella qualità della vita urbana.

Al contrario, in Italia, i numerosi disegni di legge, sia della passata che della presente legislatura affrontano il tema della rigenerazione urbana con una visione ancorata al passato, più attenti a promuovere deroghe e premialità per la demolizione e ricostruzione di singoli edifici anziché favorire e incentivare azioni in cui la prossimità e lo sviluppo policentrico siano incorporati nel DNA delle città e territori italiani per creare le basi per un innovativo paesaggio urbano più sostenibile, vivibile e interconnesso.

Per affrontare la questione, sono intervenute numerose personalità del territorio, tra cui anche **il Sindaco di Verona Damiano Tommasi**, e professionisti del settore che hanno analizzato, nella

prima parte della giornata, **casi studio internazionali**, per dedicarsi poi nel pomeriggio all'analisi e al commento del **nuovo Piano di Assetto del Territorio (PAT) di Verona**.

Tra i protagonisti dell'evento **Carlos Moreno**, professore alla Sorbona e "padre" della città dei 15 minuti, che ha tenuto una *lectio magistralis* sul tema "Ripensare le città e le regioni in una società che cambia", e i **vicesindaci di Atene e Porto** che ha portato le loro esperienze internazionali. Nella sessione del pomeriggio, **focus su Verona e sul Pat** con una tavola rotonda tra i maggiori attori pubblici e privati attivi sul territorio, un dialogo tra **l'assessora all'Urbanistica Barbara Bissoli e altri assessori** delle maggiori città del nord Italia, oltre ai tecnici ed esperti che stanno lavorando sul nuovo piano. Sono state trattate anche le sfide e le opportunità legate alla progettazione e alla pianificazione di piccole aggregazioni urbane nei "territori dei 30 minuti".

Secondo i geometri veronesi, rappresentati da **Romano Turri**, *"occorre affrontare le problematiche di Verona in senso costruttivo"*. Come già proposto dal Sindaco e Vicesindaco, è fondamentale – secondo il Presidente Turri – *"Dialogare, non solo con le professioni, ma anche con i cittadini e non da ultimo con i giovani"*. Sono loro, infatti, che saranno protagonisti delle città e dell'economia del futuro, come ha ulteriormente spiegato nell'intervento qui sotto.

Il Presidente Turri è intervenuto al fianco del Presidente dell'Ordine Ingegneri di Verona e Provincia Matteo Limoni e del Presidente dell'Ordine degli Architetti di Verona Matteo Faustini, rappresentanti degli altri ordini patrocinatori dell'evento.



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

Prot. n. 1062/2024/AE

Verona, li 5 Giugno 2024

A TUTTI GLI  
**ISCRITTI ALL'ALBO**  
Loro Sedi

**OGGETTO: ADE\_Aggiornamento delle procedure catastali nella Provincia di Verona**

La commissione "Catasto" del Collegio Geometri e G.L. di Verona in collaborazione con l'A.D.E. – Territorio di Verona, e a seguito dei Tavoli tecnici svoltisi nei mesi scorsi, ha predisposto una **nuova versione del documento Protocollo VR 127049 2023 561**, già inoltrato agli iscritti in data 23/06/2023.

Il precedente documento è stato integrato ed adeguato con alcune particolari casistiche descritte nelle note dalla n. 5 alla n. 8.

Si chiede di prendere visione del documento aggiornato e dei relativi allegati. Prossimamente il documento sarà anche pubblicato sul nostro sito internet, dove si potrà trovare sempre la versione più aggiornata.

Ringraziamo la dirigenza e i funzionari dell'A.D.E. – Territorio di Verona, per la disponibilità dimostrata durante gli incontri e per la condivisione di questa utile iniziativa.

Buon lavoro a tutti.



*La Commissione Catasto*



Vicolo Orologio, 3  
37129 Verona

Tel. 045 8031186  
Fax 045 8009861

www.collegio.geometri.vr.it  
sede@collegio.geometri.vr.it

C.F. 00522160233  
collegio.verona@geopec.it

## **COLLEGI ED ORDINI PROFESSIONALI AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO PROCEDURE CATASTALI NELLA PROVINCIA DI VERONA**

**RIEPILOGO:** (invariato in riferimento alla nota VR\_127049\_2023\_561)

- 1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE ISTANZE
- 2) MODALITA' DI ACCESSO AGLI ATTI DI
  - PLANIMETRIE ATTUALI E STORICHE
  - TIPI MAPPALI E FRAZIONAMENTI
  - MODELLI 58 (BUSTA)
- 3) MODALITA' DI AGGIORNAMENTO DI PUNTI FIDUCIALI
- 4) MODULISTICA STANDARD

**AGGIORNAMENTO del 03/06/2024:**

- 5) ELABORATO PLANIMETRICO
- 6) RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE IN MAPPA
- 7) SCISSIONE DITTA MISTA
- 8) RACCOMANDAZIONI AGLI ISCRITTI

### 1 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE ISTANZE

#### MODULISTICA

- Modello 9T – Modello Unico Istanza (*obbligatorio*)
- Delega presentazione e documento di riconoscimento

#### PRESENTAZIONE

Le istanze devono essere trasmesse **esclusivamente**:

- tramite l'**accesso all'area riservata** (cassetto fiscale)
- alla pec dell'ufficio [dp.verona@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.verona@pce.agenziaentrate.it) (*modalità consigliata*)

La trasmissione tramite l'accesso all'area riservata consente di inviare documenti e istanze agli uffici dell'Agenzia, ottenendone la **ricevuta con il relativo protocollo**, tramite sms ed email. Tale servizio è presente all'interno della sezione "Servizi" – "Istanze e certificati", selezionando poi la voce "Nuova consegna" e seguendo le indicazioni.

Al fine di consentire all'Ufficio la corretta assegnazione dell'istanza, è necessario inserire nell'oggetto del messaggio la tipologia dell'istanza e le altre informazioni necessarie per la protocollazione. Le tipologie da indicare anche nell'oggetto della pec, sono le seguenti:

#### ➤ ISTANZE OGGETTIVE:

##### Catasto Terreni

- CT - *autotutela*
- CT - *registrazione Tipo*
- CT - *rettifica cartografica*
- CT - *rettifica o variazione identificativo*
- CT - *variazione colturale*
- CT - *altro (da specificare)*

##### Catasto Edilizio Urbano

- CEU - *autotutela*
- CEU - *acquisizione planimetria*
- CEU - *evasione denuncia variazione*
- CEU - *rettifica o variazione identificativo*
- CEU - *rettifica piano*
- CEU - *rettifica superficie*
- CEU - *richiesta ruralità*
- CEU - *richiesta perdita ruralità*
- CEU - *toponomastica*
- CEU - *altro (da specificare)*

#### ➤ ISTANZE SOGGETTIVE (vulture):

- *Domanda di vulture*
- *Istanza di rettifica titolarità (casi particolari non risolvibili con Voltura 2.0)*

Fac-Simili OGGETTO:

- **"Istanza CEU - rettifica piano - ROSSI MARIO (richiedente) - C. F. RSSMRA..... Mail: [mariorossi@gmail.com](mailto:mariorossi@gmail.com) (no posta certificata) - Comune di xxxx Fg. nn Mapp. nn sub."**
- **"Istanza CT - rettifica cartografica - ROSSI MARIO (richiedente) - C. F. RSSMRA..... Mail: [danterossi@libero.it](mailto:danterossi@libero.it) (no posta certificata) - Comune di xxxx Fg. nn Mapp. nn"**

### NOTE E OSSERVAZIONI

Al fine di rendere più agevole la trattazione e regolamentarne il flusso, l'oggetto dovrà, pertanto, contenere una sola tipologia di istanza: non sono possibili richieste multiple.

Le istanze, oltre a essere predisposte sulla modulistica prevista e presente sul sito dell'Agenzia, **devono essere firmate digitalmente o con firma autografa**, in quest'ultimo caso deve essere allegato un documento del firmatario.

Domande incomplete di tali elementi non sono evadibili: l'istanza verrà chiusa.

In generale, qualora la presentazione dell'istanza avvenga per il **tramite di persona diversa da uno dei titolari dei diritti sull'immobile** dovrà essere allegata **delega** del soggetto richiedente, firmata, datata e contenente le generalità della persona delegata, unitamente alla **copia** di un documento di identità **del delegante**.

Possano essere presentate direttamente dal Professionista solamente le seguenti casistiche:

- errore sulla persona cui è intestato l'immobile;
- errore ortografico nell'intestazione;
- errore o assenza di codice fiscale, luogo e data di nascita;
- evidente errore nei diritti, nelle quote, nelle annotazioni;
- errore sui dati di toponomastica;
- grossolano errore di consistenza dell'immobile;
- richiesta di identificativo catastale;
- richiesta di bonifica wegis per evidenti differenze con la mappa cartacea.

In generale le istanze, soprattutto quando la richiesta non è semplice, vanno accompagnate da una relazione che illustri la variazione proposta con le adeguate motivazioni. Nel caso di **istanze di autotutela** e/o revisione del classamento, al fine di poter esaminare compiutamente la richiesta, è opportuno che l'istanza, oltre alla delega e copia documento di un proprietario, sia accompagnata da una relazione dimostrativa della richiesta e da documentazione fotografica interna ed esterna.

Si ricorda che l'istanza di correzione di errori imputabili all'ufficio è gratuita e va presentata su carta libera. In caso contrario è prevista l'applicazione dell'imposta di **bollo**, **da effettuare esclusivamente tramite F24 Elide**. Copia della quietanza del versamento va allegata all'istanza. **Non sono ammessi bolli scannerizzati** o autocertificazioni attestanti il versamento del bollo.

I dati da inserire per il pagamento con F24 Elide sono:

- codice ufficio: **KM9**;
- tipo: **R**;
- codice atto: da non compilare;
- codice tributo **T91T**: *imposta di bollo (€ 16,00)*.

## 2 - MODALITA' DI ACCESSO AGLI ATTI CATASTALI

### MODULISTICA

- Modello 8T – richiesta di visura catastale
- Modello 12T – delega per l'accesso alle Planimetrie
- Modello 19T – accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale
- Delega presentazione e Carta Identità
- Modello prenotazione TIPI (*file excel*)

### PRESENTAZIONE

**Le richieste di accesso catastali, ai sensi della legge 241/90** devono essere trasmesse **esclusivamente**:

- tramite PEC all'indirizzo [dp.verona@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.verona@pce.agenziaentrate.it)

la richiesta va effettuata tramite mod 19T e dovrà essere ben motivata e corredata dal documento di riconoscimento del richiedente ed eventuali allegati/deleghe e copie documento di riconoscimento delegato/delegante.

L'Ufficio una volta istruita la pratica risponde al richiedente nel seguente modo:

1. comunica l'accoglimento notificando le modalità di versamento delle eventuali spese;
2. rigetta con dovute motivazioni;
3. nel caso di coinvolgimento di controinteressati procederà a richiedere a quest'ultimi eventuali cause ostantive al rilascio della documentazione e successivamente adotterà una delle due ipotesi su riportate.

### **RICHIESTA COPIA PLANIMETRIE**

Per ridurre l'accesso allo sportello delle categorie professionali sarà possibile rilasciare le planimetrie non visurabili tramite sister (bcc e altri casi di intestazioni mancanti, planimetrie secretate etc.) procedendo nel seguente modo:

1. inviare la richiesta, utilizzando la modulistica prevista, alla mail dell'Ufficio [dp.verona.uptverona@agenziaentrate.it](mailto:dp.verona.uptverona@agenziaentrate.it) e per conoscenza al capo area servizi catastali e cartografici [eugeniodemetrio.romeo@agenziaentrate.it](mailto:eugeniodemetrio.romeo@agenziaentrate.it) ;
2. una volta effettuata l'estrazione la planimetria verrà inviata con lo stesso mezzo.

### **RICHIESTA COPIA TIPI**

Dal momento che tutti i frazionamenti e parte dei tipi mappali sono depositati nell'archivio decentrato presso la sede della Direzione Regionale a Marghera, i tecnici dovranno procedere nel seguente modo:

1. la richiesta di consultazione va inviata alla mail dell'Ufficio [dp.verona.uptverona@agenziaentrate.it](mailto:dp.verona.uptverona@agenziaentrate.it) compilando correttamente il prospetto allegato;
2. una volta ricevuto il documento l'Ufficio comunica al richiedente che potrà procedere alla prenotazione dell'appuntamento utilizzando il seguente link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/prenota-un-appuntamento>

Consultazione atti cartacei catasto terreni

Si specifica che le copie dei tipi di frazionamento e/o tipi mappali possono essere rilasciati solamente come certificati partendo dall'importo di € 32,00 (16,00 euro di tributi speciali e 16,00 di imposta di bollo) maggiorato per il bollo di 16,00 euro ogni 4 facciate, da pagare allo sportello con Pos o con marca servizi di € 16,00 e marca da bollo di € 16,00 o multipli.

### **RICHIESTA CONSULTAZIONE MODELLO 58 E CANAPINE**

Per quanto riguarda la consultazione di partite, buste mod. 58 e canapine si dovrà procedere a prenotare un appuntamento al seguente link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/prenota-un-appuntamento>

Consultazione atti cartacei catasto fabbricati

nel campo motivazione dovranno essere inserite tutte le informazioni utili al reperimento della documentazione richiesta.

Si specifica che le copie delle planimetrie, se non già inserite in banca dati, potranno essere rilasciate solamente come certificati all'importo di € 32,00 (16,00 euro di tributi speciali e 16,00 di imposta di bollo) da pagare allo sportello con Pos o con marca servizi di € 16,00 e marca da bollo di € 16,00.

Mentre tutto il materiale non visurabile come mod. 5, mod. 1 mod. 44, mod. D rientra nella tipologia di accesso agli atti ai sensi della legge n. 241/90.

## **3 - MODALITA' DI AGGIORNAMENTO DI PUNTI FIDUCIALI**

### **MODULISTICA**

- *Monografia generata da PREGEO*

### **PRESENTAZIONE**

Le **monografie** devono essere trasmesse **esclusivamente tramite piattaforma SISTER**, alla sezione di invio pratiche Pregeo "Monografie – Punti Fiduciali"

### NOTE E OSSERVAZIONI

Si elencano qui di seguito le linee guida da adottare per aggiornare la banca dati dei punti fiduciali:

Per l'**aggiornamento** delle monografie dei Fiduciali è necessario:

- 1) caricare la foto panoramica del luogo tale da facilitare l'individuazione del riferimento da opportuna distanza, stralcio di mappa e particolari di dettaglio grafici e/o fotografici;
- 2) inserire nel campo note la motivazione di aggiornamento;
- 3) firmare digitalmente il file pdf e presentarlo.

Per la **costituzione** di nuovi Fiduciali:

- 1) caricare la foto panoramica del luogo tale da facilitare l'individuazione del riferimento da opportuna distanza, stralcio di mappa e particolari di dettaglio grafici e/o fotografici;
- 2) inserire relazione tecnica ed elaborazione dati a giustificazione delle coordinate adottate;
- 3) firmare digitalmente il file pdf e presentarlo.

Per la **demolizione/congelamento** dei Fiduciali:

- 1) caricare la foto aggiornata del sito del PF oppure un testo con la scritta "DEMOLITO/CONGELATO";
- 2) nel campo "note" giustificare brevemente il motivo di soppressione;
- 3) eventualmente inserire una breve relazione tecnica in ultima pagina;
- 4) firmare digitalmente il file pdf e presentarlo.

### 5 - MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DELL'ELABORATO PLANIMETRICO in particolari casistiche

E' stato predisposto un documento utile per la predisposizione dell'Elaborato Planimetrico nel caso di particelle graffate e/o costituite contestualmente ma con identificativi differenti all'interno del quadro U. Si allega il documento, dove sono anche descritte le modalità di sostituzione parziale di un Elaborato Planimetrico già presente in atti.

### 6 - RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE IN MAPPA

E' stato predisposto il documento Prot. 54239 del 14.03.2024 relativo alla corretta rappresentazione sulle mappe, di elementi cartografici quali spartitraffico, aree verdi, aiuole e simili in caso di lottizzazione urbanistica. In tale documento vengono illustrate le modalità operative e alcune considerazioni sulle superfici reali e nominali.

Si allega il documento raccomandando, comunque, di redigere gli atti d'aggiornamento in esame in accordo con le amministrazioni pubbliche interessate.

### 7 - SCISSIONI DITTA MISTA

Si allega la procedura corretta, necessaria per la divisione di Unità Immobiliari graffate con intestazione "per le parti" al fine di costituire porzioni di Unità Immobiliari unite di fatto.

### 8 - RACCOMANDAZIONI AGLI ISCRITTI

E' utile precisare agli iscritti alcune modalità operative talvolta omesse nella trasmissione delle documentazioni all'Ufficio. In particolare:

- Nella relazione del Docfa, indicare che il documento è concatenato ad altro Docfa entrato in Banca Dati con la modalità automatica;
- Nell'atto di aggiornamento geometrico Pregeo, individuare le coordinate geocentriche e la quota s.l.m.;
- Nelle domande di volture relative a successioni si invita ad eseguire il pre-allineamento ed effettuare l'invio telematico in luogo di quello cartaceo;
- Nelle comunicazioni con PEC sarebbe auspicabile inserire anche un recapito telefonico.

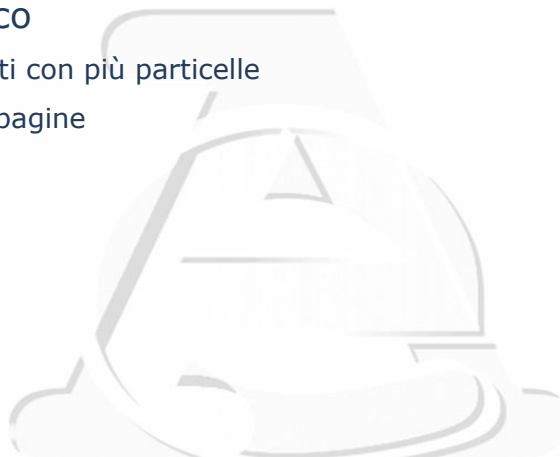
## Tavolo lavoro tecnico Ordini Professionali

### “Analisi di casi particolari di atti di aggiornamento Catastale”



## Sommario

1. Elaborato Planimetrico
  - 1.1 Caso di beni identificati con più particelle
  - 1.2 Modalità sostituzione pagine





## Elaborato planimetrico

Associazione ep contemporanea  
SI

Nel Quadro U sono caricate più immobili identificati con numero di particella diverso

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 19/03/2024		in soppressione	n.	1					
		in variazione	n.	3					
		in costituzione	n.	3					
beni comuni non censibili n.									
Catali: divisione									
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 19/03/2024									
Documenti allegati:									
Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie n.					
Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico n. 3					
Preallineamento									
Volture	n.	Variations	n.	Accatastamenti n.					
Usate' afferenti con intestat	n.	Usate' afferenti	n.						
Quadro U   Units' Immobiliari									
Riferimenti Catastrali			Utilità' Comuni Censibili						
Dati di Classamento Proprietà									
N.	Part. spec. Indirizz	Op.	Sez. Foglio Particella Sub.	Op. Sez. Foglio Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl. Cons. Superf. cat. Scala	Residuo f. 10/100 Lom.	Tip. Edificio
1	S		27 853						
2	C		27 853 1			F/1		653	T
			via inerio ambrosi SNC						
3	C		27 842			F/1		739	T
			via inerio ambrosi SNC						
4	C		27 843			F/1		108	T
			via inerio ambrosi SNC						

## Elaborato planimetrico

Associazione ep contemporanea  
SI

È possibile la rappresentazione in pagine distinte corrispondenti a ciascuna particella.

Sezione: Foglio: 27 Particella: 853	Tipologia: Tipo Mappale n. 91158	Data: dal 23/06/2021
Dimostrazione grafica dei subaltri:		Scala 1 : 500

### ELABORATO PLANIMETRICO



## Elaborato planimetrico

Associazione ep contemporanea  
SI

E' presente l'elenco subalterni di tutte le particelle caricate nel Quadro U

CERTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

		Sezione	Foglio	Particella	← Tipo mappa	del:
			27	863	1168	23-06-2021
AZIONE via piazza	n° civ.	Prati	Scala	Int	Esatta di Costruzione	DESCRIZIONE
erio subalterni	SNC T					
		Sezione	Foglio	Particella	← Tipo mappa	del:
			27	842	1168	23-06-2021
AZIONE via piazza	n° civ.	Prati	Scala	Int	Esatta di Costruzione	DESCRIZIONE
erio subalterni	SNC T					
		Sezione	Foglio	Particella	← Tipo mappa	del:
			27	843	1168	23-06-2021
AZIONE via piazza	n° civ.	Prati	Scala	Int	Esatta di Costruzione	DESCRIZIONE
erio subalterni	SNC T					

## Elaborato planimetrico

Associazione ep contemporanea  
SI

Tutte le particelle sono rappresentate in unica pagina



### Elaborato planimetrico

Associazione ep contemporanea  
SI

E' presente l'elenco subalterni di tutte le particelle caricate nel Quadro U

Sezione	Foglio	Particella	Tipologia	Subalterno
11	T	3182	AREA RURALE	
11	T	3178	DESCRIZIONE	
11	E	3179	MAGAZZINO	
11	T	3178	LOCALI DI DEPOSITO	
11	T	3179	ATTORNESSA	
11	E-I	3180	ATTORNESSA	
11	T	3181	AREA RURALE	
11	E-I	3182	ATTORNESSA	
11	T	3184	AREA RURALE	



### Elaborato planimetrico

Associazione ep contemporanea  
NO

Nel Quadro U sono caricate più immobili identificati con numero di particella graffiati

Causale di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652																		
179419 del 31/10/2023		Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	3											
			speciale e particolare	n.	in variazione	n.	1											
			beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n.	1											
Causali: Unita' afferenti edificate su area urbana																		
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 31/10/2023																		
Documenti allegati:		Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	1	planimetrie	n.	1									
		Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	1	pagine elaborato planimetrico	n.	1									
Preallineamento		Volture	n.	Variazioni	n.	Accatamenti	n.											
		Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.													
<b>Quadro U   Unita' Immobiliari</b>																		
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti										
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	C1.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
1	S	31	647	4														
2	S	31	647	7														
3	S	31	763	1														
4	C	31	647	9							U	D/7	0402		11.005,60	SI	SI	
viale europa		9	31	763	26						SI-T 1							



### Elaborato planimetrico

Associazione ep contemporanea

NO

E' presente l'elenco subalterni di una sola delle particelle caricate nel Quadro U

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del.		
NEGRAR DI VALPOLICELLA		31	647				
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1							SOPPRESSO
2							SOPPRESSO
3	viale europa	9	SI-T-S2-1				INGROSSO CARNI
4	viale europa	9	T				SOPPRESSO
5	viale europa	9	2				LASTRICO SOLARE DI MQ 2022
6	viale europa	9	SI-T-S2-1				INGROSSO CARNI
7	viale europa	9	T				SOPPRESSO
8	viale europa	9	2				LASTRICO SOLARE DI MQ 1739
9	VIALE EUROPA	9	SI-T-1				MAGAZZINO GRAFFATO AL MAPPALE 763 SUB 26

### Elaborato planimetrico

La condizione che consente l'associazione automatica della scheda contenente l'elaborato planimetrico alle particelle in essa rappresentate è riconducibile alla

**compilazione degli Elenchi subalterni delle particelle rappresentate.**

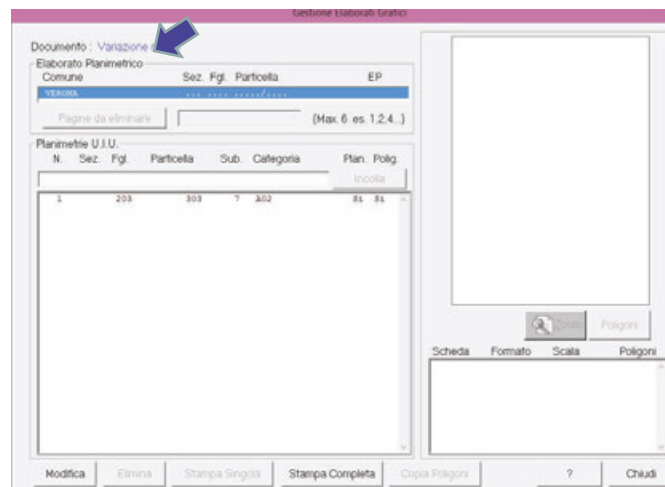
Non costituiscono condizioni sufficienti per il contemporaneo abbinamento dell'Elaborato Planimetrico alle particelle caricate:

- la sola graffiatura di particelle indicate nel Quadro U
- la suddivisione in più schede corrispondenti alle particelle trattate, ancorché queste ultime riportino nel cartiglio l'identificativo corrispettivo.

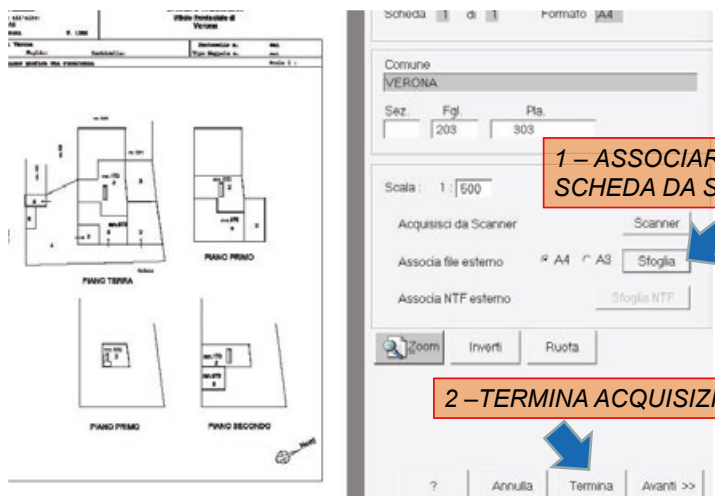
In conclusione, quando la variazione è finalizzata all'aggiornamento di un elaborato al cui interno sono presenti beni con identificativi diversi, indipendentemente dalle modifiche apportate e dalla particella interessata, occorre inserire (aggiornare) tutti i corrispondenti Elenchi Subalterni.

### Elaborato planimetrico

SOSTITUZIONE PAGINA



### Elaborato planimetrico



# IL GEOMETRA VERONESE

## Elaborato planimetrico

Documento: Variazione n. 020

Elaborato Planimetrico

Comune: VERONA Sez. Fgl. Particella: 203 303 EP: 01

Pagine da eliminare: 5 (Max. 6 es. 1,2,4...)

Planimetrie U...	N.	Sez.	Particella	Sub.	Categoria	Plan.	Polig.	Incolla
1	203	303	T	A02	01	01		

3 - Click su Pagine da eliminare e inserire il numero corrispondente alla pagina da sostituire

4 - Terminare l'operazione con il tasto «Chiudi»

Modifica | Elimina | Stampa Singola | Stampa Completa | Copia Poligoni | ? | Chiudi



Direzione Provinciale di Verona

Ufficio Provinciale - Territorio

*Verona*

**Agli Ordini e Collegi Professionali**

**OGGETTO: Rappresentazione in mappa di spartitraffico, aree verdi, aiuole e simili in caso di lottizzazione urbanistica.**

Con riferimento all'oggetto si evidenzia che nella cartografia catastale non risulta possibile assegnare a porzioni di terreno quali aiuole, marciapiedi e parcheggi ricompresi nelle sedi stradali numeri identificativi distinti. Tale approccio sarebbe di fatto anche pregiudizievole ad una corretta leggibilità della mappa, creando una sovrapposizione di numeri che di fatto, con buona probabilità, coprirebbero le linee perimetrali delle particelle stesse e/o dei fabbricati presenti.

E' necessario quindi procedere con l'identificazione della "strada", comprensiva delle porzioni di terreno summenzionate per proseguire, ove richiesto, con il successivo atto di cessione al comune. L'identificazione delle porzioni di terreno che si diversificano dal contiguo, la cui iscrizione viene richiesta ai soli fini civilistici per il trasferimento e/o la costituzione di diritti reali e inventariali a supporto della gestione del territorio se, come sopra specificato, caratterizzati da stabilità nel tempo, possono essere indicati in cartografia utilizzando la linea tratteggiata.

Al fine di agevolare l'identificazione di detti beni è possibile, una volta perimetrati con linea tratteggiata, esplicitare in relazione tecnica la superficie reale di ogni porzione, dichiarata dal tecnico redattore e riportata nell'atto sottoscritto dai titolari di diritti reali sulle particelle.

Nella ipotesi, non infrequente, di anomalie riscontrate nella superficie rilevata (superficie reale: SR) e superficie catastale (superficie nominale: SN) si considererà la prima per le finalità legate alla fattispecie di cui trattasi.

Infatti, con riferimento alla casistica di cui si tratta, si precisa che, in base al D.M. 28/98, si intende per "particella di possesso" l'elemento inventariale minimo della cartografia, costituita da una porzione di terreno, sito nello stesso comune e foglio di mappa, caratterizzata da continuità fisica ed isopotenzialità produttiva, nonché da omogeneità dei diritti reali sullo stesso insistenti.

Inoltre, l'Istruzione del 1970 *Formazione delle Mappe catastali ed impiego dei relativi segni convenzionali Nuova Istruzione di Servizio, al Paragrafo 12* specifica che:

“[...] Le strade pubbliche (statali, provinciali e comunali) o soggette a servitù pubblica (vicinali) si rappresentano in mappa con linea continua corrispondente ai limiti della loro sede. Sono da comprendere nella sede stradale il piano viabile, le cunette, nonché le scarpate e le zone di rispetto e protezione laterali quando hanno larghezza grafica inferiore a mm. 3 o di larghezza superiore quando non forniscono reddito apprezzabile [...]”

e continua con:

Direzione Provinciale di Verona - Ufficio Provinciale - Territorio - via delle Coste 10 - 37138 Verona  
Tel. 0458496111 - Fax 0458496271 - e-mail: dp.verona.uptverona@agenziaentrate.it

**AGE.AGEDP-VR.REGISTRO UFFICIALE.0054239.14-03-2024.U**

“[...] Se la sede stradale comprende aree a livelli diversi (rampe, scale, tornanti ed alte banchine) il limite di separazione di esse si rappresenta con linea tratteggiata. In modo analogo si rappresentano gli spartitraffico, i quadrifogli, le aiuole e simili, sempre che abbiano carattere di stabilità [...]”.

Va inoltre tenuto presente che la superficie catastale riportata in visura e quella grafica potrebbero non corrispondere in generale a quella reale. Il catasto, infatti, è nato per fini di calcolo delle imposte e le mappe d'impianto, sebbene realizzate nella fase di formazione sulla base del rilievo e la misura della geometria della particella, aveva lo scopo di determinare il reddito imponibile dei terreni, ciò che ha comportato la non necessaria estrema precisione, cosa che si è riverberata nel tempo con gli atti di aggiornamento cartografico. Infatti, va ricordato che il catasto terreni italiano è geometrico, particellare, ma **non probatorio**.

Il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 (Perfezionamento e Revisione del Sistema Catastale) all'art.5 (Presentazione dei tipi di frazionamento) e all'art.6 (Redazione dei tipi di frazionamento) specifica che le nuove linee dividenti devono essere definite mediante misure prese sul terreno e riportate sul disegno. Il loro posizionamento sarà indicato con la massima approssimazione possibile sul tipo di frazionamento eseguito sull'estratto della mappa in modo tale che le superfici delle particelle da dividere risultino ripartite fra le particelle derivate dal frazionamento in proporzione delle superfici effettive. Ne deriva quindi che, a meno che l'atto di aggiornamento non interessi l'intera particella (art.7 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 [...] *qualora il trasferimento non richieda il frazionamento delle particelle, le misure necessarie per la dimostrazione di cui al comma precedente devono essere riportate su di un disegno, detto tipo particellare, nel quale viene riprodotta la configurazione delle particelle trasferite*) o, se pur richiedendo il frazionamento, il relativo tipo risulta corredato di tutte le misure idonee a consentire la completa dimostrazione della determinazione delle superfici; la superficie indicata negli atti catastali risulta essere di tipo “nominale”.

In conclusione, qualora nell'aggiornamento geometrico delle particelle si riscontri una differenza di superficie tra quelle rilevate nel frazionamento e quelle in atti catastali rappresentate nella mappa, rimane a carico delle parti la facoltà di ritenere quale documento sia da considerarsi probante ai propri fini e/o di procedere con ulteriori atti di aggiornamento ritenuti idonei.

Cordiali saluti.

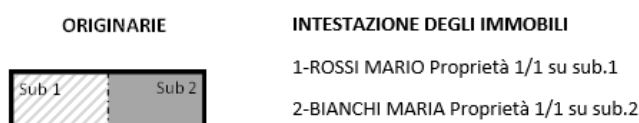
Il Direttore UP-T Verona (\*)  
*Francesco Salvatore Mazzoccoli*  
*Firmato digitalmente*

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Mariani Daniele

originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente



**OGGETTO:** PROCEDURA DI DIVISIONE CON COSTITUZIONE DI *PORZ. DI U.I.U. UNITE DI FATTO* PER LA SCISSIONE DELLA DITTA MISTA DI UNITA' IMMOBILIARI GRAFFATE CON INTESTAZIONE "PER LE PARTI"



Nei casi di unità immobiliari con identificativi catastali graffati, per i quali l'intestazione è espressa in modo distinto per le singole porzioni (diritti per le parti, es. Parte A-ditta 1, Parte B-ditta 2), per la corretta assegnazione della ditta alle singole parti (IN PREVISIONE DI SUCCESSIONE O STIPULA DI ALTRO ATTO DI TRASFERIMENTO DIRITTI) si procede nel seguente modo:

1. Invio di un documento di variazione con causale "*divisione*"<sup>1</sup> con la quale si procede al frazionamento dell'unità immobiliare e alla costituzione di tante porzioni di u.i.u. unite di fatto quante sono le parti aventi ditta diversa;
2. descrizione, nel riquadro "*Note relative al documento e relazione tecnica*", del motivo della variazione (es. divisione finalizzata alla corretta assegnazione della ditta alle singole parti costituenti l'unità immobiliare);
3. inserimento, nel riquadro "*Note relative al documento e relazione tecnica*", della dizione "*Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali*";
4. rappresentazione, nelle planimetrie di ciascuna porzione, dell'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto;
5. ai fini del classamento, attribuzione ai beni costituenti porzioni di unità immobiliare della categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza.

L'Ufficio Provinciale-Territorio, immediatamente dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede ad inserire, negli atti relativi a ciascuna porzione immobiliare, la prevista annotazione.

6. Trasmissione di un'istanza soggettiva, con le note modalità e tramite la compilazione del Modello 9T, con richiesta di scissione della ditta mista e intestazione delle unità derivate dalla divisione alla ditta avente diritto. L'istanza non richiede il versamento di alcun tributo o bollo.

#### Riferimenti normativi e di prassi

- Nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 (cfr. paragrafo 1)
- Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (cfr. paragrafo 1.7)
- Nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 (cfr. paragrafo 1)
- Nota prot. n. 31215 del 24 aprile 2023 (Chiarimenti in merito alle dichiarazioni Docfa concernenti unità immobiliari costituite da porzioni "unite di fatto ai fini fiscali".)

<sup>1</sup> Potranno essere utilizzate le combinazioni di causali di variazione (*divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ecc*) nei casi di contestuale dichiarazione di eventuali interventi di sistemazione delle porzioni originarie.

# IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | ELEZIONI DEL CNGEGL



Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati

presso  
Ministero della Giustizia

Serv. FS Area 2-1-DG

Rif.

Allegati:

Ai Signori Presidenti dei Consigli  
dei Collegi dei Geometri e Geometri  
Laureati

Ai Signori Presidenti dei Comitati  
Regionali dei Geometri e Geometri  
Laureati

Alla Cassa Geometri

Oggetto: Elezioni del CNGeGL – Insediamento e distribuzione delle cariche per il mandato  
2024 - 2029

Si comunica che in data odierna, nella sua sede legale presso il Ministero della  
Giustizia, si è insediato il nuovo Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati  
composto dai seguenti professionisti:

- ALFIERO Maria
- AVERSA Antonio
- BARAGETTI Ernesto Alessandro
- BISCARO Paolo
- GHIGLIOTTI Paolo
- PARISI Matteo
- PIANTEDOSI Ezio
- RISPOLI Enrico
- SPECCHIO Michele
- SPINELLI Livio
- VIGNALI Marco

Le designazioni per le cariche hanno dato il seguente risultato:

- ▶ Presidente: Geom. Paolo BISCARO
- ▶ Vice Presidente: Geom. Ezio PIANTEDOSI
- ▶ Segretario: Geom. Enrico RISPOLI

IL DIRIGENTE  
  
(Dr Avv. Francesco Scovza)

Piazza Colonna, 361  
00187 Roma

Tel. 06 4203161  
Fax 06 48912336

www.cng.it  
cng@cng.it

C.F. 80053430585



NEWS  
E APPROFONDIMENTI

24ORE  
PROFESSIONALE

# In vigore il "Salva casa": il quadro della situazione

di Donato Palombella



## IN BREVE

*Publicato e in vigore il decreto "Salva casa". Secondo il MIT "non si tratta di un condono: il decreto interviene solo nelle casistiche di minore gravità". Sulla Gazzetta Ufficiale n. 124 del 29 maggio 2024 è stato pubblicato il D.L. 69 del 29 maggio 2024, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" e subito ridenominato "Salva casa".*

*Si tratta di un provvedimento atteso, che ha fatto parlare di sé ben prima della sua pubblicazione.*

*Voci di corridoio, forse pensando alla necessità di rastrellare voti per le prossime europee, avevano iniziato a parlare di un nuovo condono edilizio, idea subito bocciata dalla Premier Meloni. Il provvedimento parla espressamente della necessità di "provvedere all'introduzione di disposizioni di semplificazione in materia edilizia e urbanistica ... e consentire la riqualificazione e valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari". Secondo il MIT "non si tratta di un condono: il decreto interviene solo nelle casistiche di minore gravità".*

## Ridisegnato il Testo Unico edilizia

In realtà il provvedimento, in soli 4 articoli, interviene pesantemente sulla normativa di settore riscrivendo numerose norme -alcune basilari - del

Testo Unico. Certamente non si tratta di un condono ma, modificando la definizione di abuso, si ottiene un risultato simile. Ovviamente si tratta di un decreto e per tirare le somme dovremo atten-

dere la sua conversione tuttavia, visto il contesto politico e le maggioranze dell'Aula, si scommette a favore. Per ora ci limitiamo a fare un quadro generale di sintesi.

### **Le direttrici fondamentali**

Il decreto interviene su alcune direttrici fondamentali scardinando alcuni principi-base ormai consolidati; si pensi, per esempio, alla doppia conformità che, se il decreto fosse convertito, andrebbe in pensione. A favore del provvedimento diciamo che il Testo Unico del 2001 ha fatto il suo corso e si avverte da anni la necessità di "svecchiarlo". Da tempo si discute su una "bozza" che, a quanto pare, è rimasta sepolta in qualche cassetto del Palazzo. Forse è sbagliata la tempistica: invece di intervenire a gamba tesa in periodo elettorale, sarebbe stato opportuno ascoltare le associazioni dei professionisti e delle aziende per concordare una linea comune. D'altra parte siamo in clima pre-elettorale e tutti cercano di portare l'acqua al proprio mulino. I punti essenziali del decreto sono contenuti nell'articolo 1 che riscrive buona parte del Testo Unico.

### **L'edilizia libera**

Aumentano le opere rientranti nella c.d. edilizia libera in cui vengono comprese:

- le VEPA per i porticati rientranti all'interno dell'edificio;
- le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, la cui struttura sia composta da tende, anche a pergola, addossate o annesse agli immobili, purché non determinino volumetria, non abbiano un impatto visivo e ingombro disarmonico.

### **Stato legittimo: una "o" cambia le regole**

Il comma 1-bis dell'art. 9-bis del T.U. edilizia disciplinava lo stato legittimo degli immobili preveden-

do che esso fosse attestato dal titolo edilizio abilitativo che ne aveva previsto la costruzione "e" da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio. In definitiva, l'immobile doveva avere le carte in regola in due momenti diversi: al momento della realizzazione e al momento dell'ultimo intervento. Ora lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne aveva previsto la costruzione "o" da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio. In definitiva, la "e" viene sostituita con la "o" rimescolando le carte: adesso, per la verifica, sarà sufficiente fare riferimento al titolo più recente sul presupposto che le verifiche sulla legittimità della preesistenza siano già state effettuate.

### **La sanatoria edilizia**

Il decreto modifica gli artt. 36 e 37 del T.U. edilizia che, rispettivamente, prevedevano la possibilità di sanare gli abusi edilizi relativi agli interventi realizzati in assenza o difformità al permesso di costruire o SCIA. In precedenza la sanatoria era possibile solo dimostrando la "doppia conformità" per cui l'opera doveva essere conforme alla normativa in vigore all'epoca dell'abuso (formale) e al momento di presentazione della domanda. Con il Salva-Casa cambiano alcune le regole del gioco. La novità più importante sembra essere la "sanatoria condizionata" subordinata all'attuazione di interventi necessari per assicurare l'osservanza della normativa relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

Gli abusi vengono divisi in due gruppi. Per quelli più gravi non cambia praticamente nulla. Per quelli lievi la sanatoria è condizionata ad una nuova doppia conformità che deve riguardare:

- le norme vigenti al momento della presentazione della domanda;

- le norme in vigore al momento della realizzazione dell'intervento.

### **Tolleranze costruttive**

Vi rientrano gli interventi, asseverati da un tecnico, realizzati entro il 24 maggio 2024 (ovvero prima del decreto) entro certi limiti massimi inversamente proporzionati alla superficie dell'immobile ovvero:

- 2% per superficie utile > 500 mq;
- 3% per superficie utile tra 300 e 500 mq;
- 4% per superficie utile tra 100 e 300 mq;
- 5% per superficie utile < 100 mq.

In realtà non si vede per quale motivo sia prevista la data del 24 maggio 2024. Se si tratta di "errori veniali" perché cristallizzare l'arco temporale?

### **Tolleranze esecutive**

Si tratta di irregolarità geometriche, ovvero di modifiche di lieve entità realizzate entro il 24/05/2024 relative alla collocazione di impianti e opere interne.

### **Strutture esterne nate in periodo covid**

In questo caso abbiamo una vera e propria novità. I dehor e le strutture di vari tipo sorte in "epoca covid" per contrastare il contagio potranno essere mantenute in esercizio solo "in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a di-

mostrarne la perdurante necessità".

Le strutture che rimangono fuori del decreto, potrebbero avvalersi dell'art. 6, comma 1, lett. e-bis), del T.U. relativa a "opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale".

In questo caso dovrebbero rispondere a due elementi:

- uno funzionale: l'opera deve rispondere ad esigenze "contingenti e temporanee", per cui la loro durata non deve essere superiore ai centottanta giorni compresi i tempi di allestimento e smontaggio;
- l'altro strutturale: devono essere utilizzati materiali e modalità tali da consentirne la rapida rimozione.

Con uno sforzo interpretativo i dehor potrebbe essere considerato un "arredo urbano" destinato ad abbellire il suolo pubblico dato in concessione rientrante nell'art. 6, comma 1, lett. e-quinquies) sempre che risulti invece del tutto strumentale ad una specifica attività commerciale, onde ampliarne ed agevolarne l'esercizio.

## Altezze, finestre, illuminazione: con il Salva Casa aperto anche il cantiere dell'abitabilità

di Giuseppe Latour



### **IN BREVE**

*Dimensione minima degli immobili, altezze, rapporto tra superficie pavimentata e finestrata viaggiano verso una revisione nel passaggio parlamentare del DI 69/204*

Dimensione minima degli immobili, altezze, rapporto tra superficie pavimentata e finestrata. I requisiti di abitabilità delle case viaggiano verso una revisione nel passaggio parlamentare del decreto Salva casa (DI n. 69/204), in programma a partire dall'11 giugno alla Camera. Si moltiplicano i segnali in questo senso, perché un ritocco di questi paletti è già sui tavoli tecnici di Governo e Parlamento. Ma anche perché sono molte le voci, tra i tecni-

ci dell'edilizia, che sottolineano come il decreto ministeriale della Sanità, datato 5 luglio 1975, sia ormai un riferimento troppo antiquato, e non più aggiornato ai progressi tecnici, per definire i requisiti igienico-sanitari principali «dei locali di abitazione».

### **I precedenti**

Non a caso, una riforma organica dell'abitabilità

è stata già tentata poco più di un anno fa: all'inizio del 2023 il ministero della Salute aveva diffuso uno schema di regolamento sul tema, poi rimasto lettera morta. Andava ad attuare un passaggio del Testo unico edilizia (l'articolo 20, comma 1 bis, introdotto nel 2016 e poi tuttora inattuato) che chiede di ridefinire «i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici». Già nel 2021 (con il decreto 77) erano, poi, state introdotte dal Governo Draghi delle deroghe alle altezze minime e ai rapporti aeroilluminanti per gli immobili in zona vincolata (altezze minime portate a 2,40 da 2,70 metri e rapporto tra pavimenti e aperture portato a un sedicesimo, da un ottavo). Senza dimenticare la miriade di norme regionali che, ad esempio sui sottotetti, prevede casi particolari ed eccezioni, sempre in materia altezze.

### **I commenti**

Così, il vicepresidente Ance con delega a Edilizia e territorio, Stefano Betti spiega: «Premesso che siamo contrarissimi a qualsiasi forma di condono, va detto che su questo tema parliamo di norme chiaramente anacronistiche, risalenti al 1975, nate in un'epoca nella quale c'era l'esigenza di allargare le città, mentre oggi c'è la priorità, legata anche a quello che ci chiede l'Europa, di rigenerare e riconvertire gli spazi dei nostri centri urbani». Insomma, i requisiti igienico sanitari fanno parte della galassia di norme da rivedere nei prossimi mesi, che comprende, tra le altre, le regole sull'urbanistica e il testo unico per l'edilizia. Quindi,

di, «andrebbe bene - prosegue Betti - qualche deroga all'interno del Salva casa, che funzioni come soluzione temporanea, ma poi è essenziale fare una riforma complessiva e rivedere il decreto del 1975».

### **I problemi rimanenti**

Nella pratica i problemi sono soprattutto due. Alcuni vincoli troppo rigidi rischiano di frenare operazioni di cambio di destinazione d'uso e, quindi, di riutilizzo degli immobili. Succede per le dimensioni minime, che per le unità devono essere di 28 metri quadrati per una persona e di 38 metri quadrati per due. E accade per le altezze minime fissate a 2,70 metri, riducibili a 2,40 metri per i corridoi, i disimpegno, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Inoltre, altri vincoli non sono coerenti con le innovazioni tecnologiche che ci sono state nel frattempo. Oggi ci sono, ad esempio, sistemi di aerazione meccanica forzata che consentono di avere aperture ridotte rispetto a quanto previsto nel 1975. Ancora Betti fa qualche esempio che consente di capire quando questi paletti diventano troppo rigidi: «Ipotizziamo di avere un piccolo ufficio da 30 metri quadrati, perfettamente legittimo. Oggi è impossibile convertirlo in residenza perché l'unità minima per due persone è di almeno 38 metri. Se, però, l'unità era legittima prima, dovrebbe rimanerla anche dopo il cambio di destinazione. E il discorso è simile per le altezze. Se ci sono immobili già esistenti e perfettamente legittimi, dovrebbero essere abitabili anche se in qualche caso sono al di sotto dei minimi di legge».



## Possibile rimediare agli abusi minori solo nei casi di difformità parziale

di Guido Inzaghi



Il decreto Salva casa (Dl 69/2024) si muove nel quadro del sistema normativo per cui nella materia del governo del territorio allo Stato spetta la definizione dei principi fondamentali, alle regioni la loro traduzione in legge, agli enti locali la pianificazione territoriale mediante la formazione dei piani urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Ecco perché se da un lato le nuove misure nascono deboli in materia di opere libere, cambio d'uso e strutture amovibili realizzate durante il Covid, dall'altro il decreto non sfrutta a pieno le prerogative riservate allo Stato, che avrebbero consentito di incidere con maggiore vigore sulla sanatoria

delle irregolarità formali, sulla definizione degli interventi edilizi, sulla certezza del diritto in materia di costruzioni.

Il decreto, nel favorire i cambiamenti di destinazione d'uso (solo senza opere), riconosce «la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni», così come rispetto al cambio d'uso di un intero immobile fa «salva diversa previsione delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali». Inoltre, nell'estendere a logge, porticati e tende da sole il regime delle attività edilizie libere, conferma la salvezza delle «prescrizioni degli strumenti urbanistici comuna-

li». E, infine, subordina alla conformità alle regole locali la possibilità di mantenere le strutture installate in via temporanea durante l'emergenza Covid. La salvezza della disciplina locale – da intendersi riferita alle norme vigenti e non solo a quelle introdotte a valle del decreto – poteva essere gestita in modo più risoluto, specie in materia di indifferenza funzionale, dando un termine a Regioni e Comuni per applicare le nuove regole (anche limitandole), decorso il quale le previsioni del Salva casa trovano applicazione diretta.

Ma è nel campo delle norme riservate alla legge statale che il decreto perde più di una occasione (salvo correzioni durante l'iter di conversione in legge). Non c'è dubbio che la disciplina della sanatoria sia prerogativa dello Stato e il Salva casa prende posizione, togliendo il requisito della "duplice conforme" (vale a dire la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia a quello della presentazione della domanda di sanatoria) per la regolarizzazione onerosa dei cosiddetti abusi formali – opere cioè conformi alla disciplina applicabile, ma sprovviste di titolo – limitatamente alle "difformità parziali". Qui l'occasione è persa perché l'eliminazione della duplice conformità risponde a principi di buon senso ed economicità e non si vede ragione per sottrarvi i grandi abusi, a condizione che le relative opere rispettino la disciplina oggi vigente: perché ordinare la demolizione di una casa abusiva che potrebbe essere ricostruita identica secondo le nuove regole? Certo l'abuso va punito, ma le sanzioni pecuniarie e quelle penali

personali appaiono sufficienti (come del resto aveva riconosciuto un risalente filone della giurisprudenza amministrativa). Attenzione, però: la verifica di conformità alla disciplina dovrebbe essere svolta alla data di approvazione del decreto (il 24 maggio scorso). Altrimenti, facendo riferimento al momento di presentazione della domanda di sanatoria, si rischierebbe di innescare un improprio condono in via amministrativa: mediante successive varianti ai Prg, i Comuni potrebbero rendere sanabili gli abusi (esistenti e futuri). Questa cautela andrebbe imposta alla regolarizzazione già prevista dal decreto per le difformità minori.

L'occasione è persa anche rispetto alla necessità di dare certezza al mondo delle costruzioni rispetto a due temi che interessano tutto il Paese.

In primo luogo, come affermato nel preambolo del decreto, è evidente «la necessità di superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva», necessità che impone un chiarimento della definizione – di sicura competenza statale – degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Infine, è da troppo tempo sentita l'urgenza di dare stabilità ai titoli edilizi, prevedendone per legge l'impugnabilità in 60 giorni dall'apposizione del cartello di cantiere, anziché dalla loro ultimazione al rustico.

## **Di casa, la sanatoria è permanente. Già possibile inviare la domanda ai comuni**

di Giuseppe Latour



### **IN BREVE**

*Solo gli interventi realizzati entro il 24 maggio potranno beneficiare delle nuove tolleranze costruttive ed esecutive*

Luce verde: possono partire le prime domande di sanatoria. Il decreto Salva casa (DI 69/2024), dopo una corsa per completare gli ultimi passaggi formali, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, 124 del 29 maggio. Dando il via ad alcune novità attesissime: il provvedimento, approvato dal Cdm di venerdì scorso su proposta del ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, entra in vigore da subito. E mette in moto sia le nuove tolleranze più

generose, fino al 5%, che la nuova procedura di accertamento di conformità, a pagamento (con cifre comprese tra mille e 31 mila euro), per le difformità parziali rispetto a quanto autorizzato dai Comuni.

Le nuove misure, da adesso in poi, ruoteranno attorno a due date chiave. La prima è quella del 30 maggio: è da questo momento che è possibile inviare le domande di sanatoria ai Comuni. La

seconda è quella del 24 maggio. Solo gli interventi realizzati entro questo termine, infatti, potranno beneficiare delle nuove tolleranze costruttive ed esecutive. Tenendo presente, poi, un terzo elemento legato ai tempi: le misure inserite nel Salva casa, infatti, non hanno una scadenza, ma sono a regime. Modificano, cioè, strutturalmente le previsioni del Testo unico edilizia (il Dpr 380/2001). Non è, quindi, necessario muoversi entro una certa data per intercettare le chance del provvedimento. Anche se, nel passaggio parlamentare di conversione del testo, qualche misura potrebbe essere ritoccata. Nei prossimi giorni le amministrazioni comunali saranno chiamate a un compito difficile. Se, infatti, la nuova procedura di accertamento di conformità è simile a quanto già previsto dal Testo unico edilizia, bisognerà comunque adeguare modulistica e pratiche, in tempi record, alle differenze introdotte dal provvedimento a partire dal 30 maggio.

Il decreto, in materia di conformità, prevede la possibilità di sanare difformità, a condizione che sia rispettata la disciplina edilizia del tempo dell'intervento (quindi, norme di progettazione e impiantistica) e quella urbanistica del tempo di presentazione della domanda (quindi, i carichi urbanistici previsti dai piani regolatori). È una semplificazione rispetto al passato, quando il doppio livello urbanistico-edilizio andava verificato sia per il passato che per il presente. Da sottolineare che, per gli abusi e le difformità totali o molto rilevanti, resta la disciplina più rigida e non ci saranno semplificazioni.

Il provvedimento prevede anche un meccanismo di silenzio assenso. In caso di permesso di costruire in sanatoria la Pa avrà 45 giorni per risponde-

re, mentre in caso di Scia in sanatoria avrà tempo 30 giorni. Nei primi giorni è probabile un effetto imbuto, con una grande quantità di domande per i Comuni. In molti casi, allora, potrebbe maturare il silenzio assenso e le amministrazioni potrebbero non avere il tempo di esaminare nel merito le richieste che gli arrivano. Seguiranno una strada diversa gli immobili in zone vincolate, per i quali ci saranno termini più lunghi, e quelli che abbiano bisogno di un supplemento di istruttoria. Non servirà una domanda per utilizzare il nuovo regime delle tolleranze. A meno che gli immobili non siano collocati in zona sismica: in questi casi un tecnico dovrà attestare che gli interventi rispettino i criteri del Testo unico edilizia, comunicandolo allo sportello unico edilizia. Le tolleranze costruttive, comunque, saranno più generose e non arriveranno più al 2%, come adesso, ma saliranno fino al 5% e saranno parametrize alla dimensione dell'immobile. Per le case più piccole ci saranno tolleranze più alte. Un trilocale di 100 metri quadri avrà una tolleranza del 4%, che potrà tradursi in stanze più grandi. Fino alla data del 24 maggio avranno valore anche le nuove tolleranze esecutive, che legittimano le difformità legate all'esecuzione delle opere, come la realizzazione imperfetta di una parete o lo spostamento di un'apertura interna rispetto a quanto previsto dal progetto.

Restano, comunque, pienamente operative sia le norme comunali, in particolare quelle urbanistiche sulle cubature consentite, che quelle regionali, che stabiliscono i limiti entro i quali un intervento viene considerato difformità parziale, e potrà quindi essere sanato. Non sarà possibile derogare neppure alle norme igienico sanitarie, che regolano altezze e illuminazione degli ambienti.

## Di casa, cambio d'uso urbanisticamente rilevante semplificato e «standard free»

di Fabrizio Luches



### IN BREVE

*Totalmente liberati «Vepa» e porticati. Niente titolo edilizio necessario per il cambio di destinazione d'uso. Unico vincolo è quello dell'unità immobiliare*

La novella, oltre alle più eclatanti modifiche in materia di sanatoria, contiene anche interventi diretti ad ampliare le fattispecie di edilizia libera, quali la possibilità di chiudere con vetrate panoramiche amovibili (le cd. Vepa) anche i porticati rientranti all'interno dell'edificio (in aggiunta alle chiusure di balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge, già disciplinate dall'art. 6, comma 1, lett. b-bis, d.p.r. 380/2001) e le opere di prote-

zione dal sole o agenti atmosferici, con struttura principale costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili (cfr. nuova lett. b-ter, comma 1, art. 6 cit.). Mentre tali previsioni non comportano alcun problema operativo in sede di loro applicazione - anche nei casi di particolari prescrizioni degli strumenti urbanistici

stici locali, in considerazione del dogma giuridico che regola l'intero regime dell'edilizia libera, che fa sempre salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, tutela idrogeologica, tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale) - lo stesso non può affermarsi per le nuove disposizioni introdotte nell'art. 23-ter in materia di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.

### **Le regole vigenti dal 2014**

L'istituto del mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante di cui all'art. 23-ter Tue è stato introdotto dal decreto Sblocca Italia (convertito in l. 164/2014) per sancire la rilevanza di ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle individuate dalla norma (cioè residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale). La norma statale riconosce la facoltà da parte delle leggi regionali, di disciplinare l'istituto e stabilire eventuali limitazioni o prescrizioni ai mutamenti d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, sempre ammessi - in via generale (vedi anche Tar Lazio Roma, sez. II, 04/04/2016, n.4044)- dal comma 3 dell'art. 23-ter cit. La problematica della rilevanza del mutamento d'uso sotto il profilo urbanistico risulta abbondantemente affrontata in sede giurisprudenziale, con la constatazione che il mutamento di destinazione d'uso mediante opere richiede il permesso di costruire per le modifiche che comportano il passaggio di ca-

tegoria urbanistica dell'immobile mentre, se il cambio d'uso è eseguito nei centri storici, anche per quelle all'interno di una medesima categoria omogenea (da ultima Cassazione penale, sez. III, 04/02/2022, n. 11303; conformi sez. III, 05/04/2016, n. 26455; 13/12/2013, n. 5712 e 20/01/2009, n. 9894).

Altrettanto pacifica, a livello giurisprudenziale sia penale che amministrativo, risulta l'irrilevanza del mutamento d'uso nell'ambito della medesima categoria (sempre ad eccezione per i centri storici), per cui gli eventuali mutamenti di fatto che non siano in grado di incidere sul carico urbanistico della zona non sono giuridicamente rilevanti (Cassazione penale, sez. III, 03/07/2019, n. 36689), al contrario restano rilevanti le modifiche tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico e che influiscono, di conseguenza, sul c.d. carico urbanistico, poiché la semplificazione delle attività edilizie voluta dal legislatore non si è spinta al punto di rendere tra loro omogenee tutte le categorie funzionali, le quali rimangono non assimilabili come disciplinato dal d.m. 1444/1968 (da ultime T.A.R. Campania Napoli, sez. VII, 05/08/2021, n.5462; Consiglio di Stato, sez. IV, 13/11/2018, n.6388). Inoltre, in caso di compresenza di usi diversi, per la valutazione di prevalenza si è ritenuto di dover fare riferimento all'attività svolta in prevalenza, diversa da quella originaria, in relazione alla superficie utile del fabbricato o delle singole unità immobiliari e non alla superficie di tutto l'immobile interessato (in tali termini Cassazione penale, sez. III, 02/07/2020, n.25265).

### **Le nuove disposizioni**

Il decreto introduce i commi da 1-bis a 1-quinquies all'art. 23-ter TUE, con precisazioni che, allo stato attuale del testo normativo, risultano ridondanti o comunque prevedono interazioni

interpretative e prescrittive con le normative locali, tali da inficiarne gran parte delle finalità semplificative dichiarate.

Nel dettaglio:

- il comma 1-*bis* sancisce che il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. Non si ravvisa alcuna novità rispetto a quanto già previsto dal vigente comma 3, ultimo periodo del medesimo articolo (se non per la limitazione agli interventi sull'intero immobile introdotta dalla novella nel citato comma 3), che oltretutto si esprime in termini più estensivi, non limitandosi alle sole modifiche senza opere. Per drafting normativo e senso pratico di leggibilità, risultava preferibile intervenire con mera integrazione del vigente comma 3, indicando in poche righe le condizioni previste per gli interventi riguardanti un immobile nella sua totalità e quelle afferenti le singole unità immobiliari eventualmente presenti;
- il comma 1-*ter* riporta, invece, l'elemento di novità, ancorché non pienamente coordinato con le disposizioni originarie, stabilendo che sono altresì sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale (restando esclusa solo quella rurale) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del d.m. 1444/1968 (Centri storici; Zone totalmente o parzialmente edificate con indice di densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq; Zone destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di 1,5 mc/mq), nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-*quater* e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. Una lettura operativa della disposizione dovrebbe comportare l'inapplicabilità di eventuali divieti a tali mutamenti eventualmente previsti a livello locale, ma resta il problema della mancata definizione normativa in ordine a quali prescrizioni urbanistiche "condizionanti" di livello locale siano contemplate, anche in considerazione dell'inapplicabilità degli standard urbanistici a tali mutamenti, sancita dal comma 1-*quater* (deroga che sembra applicarsi anche se tali mutamenti interessino gran parte le unità immobiliari costituenti l'edificio, rendendo altresì - di fatto - irrilevante la limitazione introdotta nel comma 3);
- il comma 1-*quater* è correlato al precedente, ribadendo la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile (mentre a giudizio di chi scrive, tale conformazione all'uso prevalente in atto non dovrebbe essere condizionata, al contrario di quelle dirette alla trasformazione in un uso non coerente con quelli prevalenti, fattispecie che però non viene considerata dalla presente novella). Il medesimo comma sancisce altresì che il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal d.m. 1444/1968 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria

- dei parcheggi previsto dalla l. 1150/1942 (deroga che non tiene conto del fatto che i principali centri urbani italiani risultano ben al di sotto degli standard previsti nel 1968, sia con riferimento alle aree a verde e servizi, sia soprattutto per quanto concerne i parcheggi, dato l'incremento dei veicoli circolanti rispetto all'epoca delle previsioni normative in materia; considerazione conforme anche all'orientamento giurisprudenziale consolidato in materia, v. infra). Infine, stabilisce che per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio (andando a derogare a quanto previsto in termini generali nei precedenti commi e lasciando piena competenza a livello locale se e in quali termini consentire simili mutamenti);
- il comma 1-*quinquies* chiude l'intervento di semplificazione, assoggettando i mutamenti disciplinati dai commi 1-*ter* e 1-*quater* alla Scia, ferme restando (per fortuna) le leggi regionali più favorevoli. Sul punto si consideri che, a livello statale, il vigente art. 6-*bis* TUE già prevede che gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili con Cila, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore. Il nuovo comma 1-*quinquies* termina con un rinvio alle altre disposizioni del TUE nel caso in cui siano previste opere edilizie: tale disposizione residuale dovrebbe interpretarsi nel senso che, in caso di interventi con trasformazioni fisiche, trova applicazione il regime edificatorio più rigoroso tra quelli previsti per le singole componenti di opere o di intervento (si pensi ad es. all'art. 10, co. 1,

lett. c) del Tue che assoggetta a PdC le ristrutturazioni con mutamenti d'uso in ZTO A, ecc.).

### **Le problematiche sugli standard**

Se da una parte un singolo intervento di mutamento d'uso di una sola unità immobiliare - di norma - non dovrebbe incidere in modo significativo sul reperimento degli standard urbanistici, parimenti una disposizione legislativa che esenti a priori da tale obbligo, un numero non definito né definibile di interventi sulla medesima zona territoriale non può ritenersi del tutto irrilevante. Si aggiunga l'ulteriore considerazione che nella prassi, un opificio di diverse migliaia di metri quadrati di superficie utile è spesso costituito da una singola unità immobiliare e quindi potrebbe essere convertito in attività commerciale in forza delle nuove disposizioni (con incremento del carico urbanistico non certo irrisorio). Sul tema la giurisprudenza si era già espressa proprio sulla legittimità di una diversa disciplina locale (anche precedente all'introduzione dell'art. 23-*ter*), con particolare riferimento a categorie urbanistiche che presuppongono reperimenti di standard specifici. Si pensi ad esempio all'unificazione in un'unica categoria funzionale della destinazione produttiva e di quella direzionale, per cui il legislatore ha per l'appunto contemplato - pur in presenza di una norma di rango primario che afferma l'irrilevanza urbanistica del passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso (perché ora rientranti nella medesima categoria) - la facoltà delle Regioni di continuare a disciplinare diversamente le due categorie funzionali, sia ai fini dell'insediabilità degli interventi, sia ai fini della disciplina degli oneri economici relativi a contributo di costruzione e standard (cfr. Tar Lombardia Milano, sez. II, 30/05/2023, n.1307).

E ancora, in tema di modifiche tra categorie funzionali diverse tra quelle individuate dall'art. 23-



ter (nel caso di specie tra destinazione industriale e commerciale), si è ribadito che il presupposto del mutamento di destinazione d'uso - giuridicamente rilevante ai fini dell'eventuale adozione della sanzione interdittiva del cambio di destinazione non consentito - è che l'uso diverso, ovviamente attuato senza opere a ciò preordinate, comporti un maggior peso urbanistico effettivamente incidente sul tessuto urbano. L'aggravio di servizi (quali, ad esempio, il pregiudizio alla viabilità ed al traffico ordinario nella zona; il maggior numero di parcheggi nelle aree antistanti o prossime l'immobile) è l'*ubi consistam* del mutamento di destinazione che giustifica la repressione dell'alterazione del territorio in conseguenza dell'incremento del carico urbanistico come originariamente diviso, nella pianificazione del tessuto urbano, dall'Amministrazione locale (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 25/09/2017, n.4469 in riforma Tar Veneto, sez. II, n. 595/2015).

Infine, sempre in termini generali, si ricorda l'esegesi secondo cui, in caso di intervento edilizio

comportante il mutamento di destinazione d'uso, al fine della determinazione degli spazi e standard deve rivalutarsi la complessiva situazione esistente, e conseguentemente è ammissibile il reperimento della sola quota differenziale degli spazi a standard ove già sussista la quota richiesta per il precedente uso, mentre, solo in assenza di questa, le aree devono essere reperite per l'intero (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 23/02/2021, n. 1589). Parimenti consolidato appare il principio secondo cui il mutamento di destinazione d'uso di un immobile che comporti, dal punto di vista urbanistico, il passaggio tra diverse categorie in rapporto di reciproca autonomia funzionale, implica inevitabilmente un differente carico ed un maggiore impatto urbanistico, che devono essere valutati in relazione ai servizi e agli standard ivi esistenti (in tali termini Tar Lazio Roma, sez. II, 24/04/2023, n.7000).

Questioni che non sembrano esser state affrontate dall'estensore del nuovo comma 1-*quater* dell'art. 23-ter TUE in commento.



## Attestazioni e perizie, nel decreto Salva casa nuovo carico di responsabilità sui professionisti

di Giuseppe Latour



### IN BREVE

*Molte procedure regolate dal provvedimento coinvolgeranno i tecnici. Analisi per determinare le sanzioni e datare gli interventi difformi*

Perizie, attestazioni, asseverazioni. Il decreto Salva casa punta a rendere più facile la vita ai cittadini, con un notevole allargamento delle possibilità di sanatoria su interventi difformi rispetto a quanto dichiarato in Comune. Ma crea, allo stesso tempo, un nuovo carico di adempimenti e responsabilità per i professionisti tecnici, che saranno chiamati in molte situazioni a interventi decisivi per l'avvio delle nuove pratiche. Partendo

dalla nuova sanatoria per le difformità parziali, il Salva casa la lega al pagamento di una sanzione, che andrà da mille a poco meno di 31 mila euro (per la precisione, 30.894 euro). Questa sanzione - spiega il provvedimento - sarà pari «al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi» che vengono resi legittimi. In caso di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, invece, andrà appli-

cata una sanzione pari «al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione». Sulla base di questi parametri, l'importo della sanzione pecuniaria da versare dovrà essere determinato da un professionista abilitato e sarà determinato «previa perizia di stima». Sui contenuti di questa perizia, il decreto non dice però nulla.

Lasciando, quindi, mano libera a chi dovrà prepararla (con le relative difficoltà). L'altro capitolo nel quale saranno coinvolti i professionisti riguarda la datazione degli interventi e degli immobili. La norma che elimina la doppia conformità per le difformità parziali, lasciandola per gli abusi e le difformità più pesanti, infatti, stabilisce che gli interventi devono rispettare le norme edilizie del tempo di realizzazione e le norme urbanistiche del tempo di presentazione della domanda di sanatoria. Diventa, insomma, decisivo andare a datare l'intervento da sanare per capire quali regole tecniche e di progettazione applicare alla sua realizzazione.

«L'epoca di realizzazione dell'intervento è prova-

ta» - indica il provvedimento - attraverso informazioni catastali, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio o qualsiasi altro atto, pubblico o privato, oltre che dai titoli edilizi. C'è, però, la possibilità che questa documentazione non sia disponibile e, quindi, sia necessario utilizzare altri strumenti. In questi casi, allora, sarà il tecnico incaricato ad attestare «la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità». In caso di dichiarazione falsa o mendace, infatti, «si applicano le sanzioni penali». Un'altra famiglia di adempimenti riguarda, infine, le nuove tolleranze. In caso di immobili nei quali siano presenti elementi considerati legittimi in base alle regole sulle tolleranze (sia costruttive che esecutive), nelle zone a rischio sismico medio alto, un tecnico dovrà attestare che questi interventi rispettino le prescrizioni del Testo unico edilizia in materia di progettazione antisismica. L'attestazione dovrà essere trasmessa allo sportello unico edilizia, per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale.



## Compravendite, meno ostacoli se la planimetria non è conforme

di Angelo Busani



### IN BREVE

*Resta il divieto di trasferire unità il cui stato di fatto non è in linea con il catasto*

Compravendite più facili con il **decreto Salva casa**, qualora lo stato di fatto dell'immobile da trasferire presenti difformità rispetto alle planimetrie che corredano i titoli edilizi con cui sono stati assentiti i lavori di costruzione o di recupero dell'edificio, caso per caso considerato.

È vero che l'abusivismo edilizio pregiudica la commerciabilità degli edifici solo se si tratta di manufatti costruiti in completa assenza di

un titolo edilizio (Cassazione, Sezioni unite, 8230/2019), e quindi gli abusi "minori" in teoria non impediscono le compravendite. Ma è anche vero che:

lo stato di fatto dei fabbricati deve risultare conforme a quello assentito con i titoli abilitativi edilizi che sono stati rilasciati o che sono stati ottenuti; la legge (articolo 29, comma 1-bis, legge 52/1985) impedisce di stipulare la compravendita di edifici

il cui stato di fatto non sia esattamente conforme a quello risultante dal Catasto (sia a livello di planimetrie che a livello di codificazione delle caratteristiche del fabbricato: non si può vendere, ad esempio, una casa accatastata in categoria A/10 come ufficio);

in Catasto non dovrebbe essere registrata (anche se non di rado accade il contrario) una planimetria difforme rispetto allo stato di fatto e ai disegni tecnici che corredano i titoli edilizi.

### **Rigore giurisprudenziale alleggerito**

Insomma, è un intreccio di fattori che - di fatto e di diritto - ostacola la compravendita dei fabbricati affetti da abusi (piccoli o grandi che siano). Anche perché quasi nessuno accetta di comprare un edificio di cui si sappia il non allineamento con i titoli edilizi; o che sia anche soltanto "sospettato" di non allineamento, come spesso capita osservando la "storia" delle variazioni registrate in Catasto le quali, in molti casi (a meno che non si tratti del recupero di situazioni pregresse), evidenziano l'esecuzione di interventi che reclamano la presenza di un corrispondente titolo edilizio, talora non esistente.

Se, infatti, la visuale della trasferibilità di un fabbricato fosse limitata alla sua conformità edilizia/urbanistica e si dimenticasse (ciò che è però im-

plausibile) il tema della conformità catastale, si dovrebbe osservare che ogni costruzione è commerciabile a patto che un titolo edilizio originario sussista e i lavori di costruzione non siano stati eseguiti in totale difformità da esso e, quindi, senza rilevanza del fatto che il risultato non sia perfettamente conforme al titolo edilizio. Concludendo in questo senso, la sentenza 8230/2019 ha alleggerito il rigore di quella giurisprudenza (decisioni di Cassazione 20258/2009, 23591/2013, 28194/2013, 25811/2014 e 18261/2015) che riteneva la compravendita affetta da nullità non solo se l'edificio fosse stato costruito in assenza o in totale difformità da un titolo edilizio, ma anche se fosse stato realizzato con variazioni essenziali rispetto al titolo.

Questo ragionamento, in sostanza, sposta il tema dell'abusivismo dal piano della validità del contratto di compravendita al piano delle garanzie che il venditore deve all'acquirente: se l'oggetto del contratto è difettoso, la questione deve essere risolta a livello di quantificazione del prezzo, quando il problema sorge nella fase della contrattazione (ad esempio pattuendo uno sconto sul corrispettivo), oppure a livello di risarcimento del danno, quando la questione si origina dopo la stipula del contratto perché si scopre un vizio in precedenza non conosciuto.



# Abusi non demolibili, la sanzione passa dal doppio al triplo del costo di costruzione

di Massimo Frontera



## IN BREVE

*La modifica del Dl casa sulle difformità da permesso e Scia: la sanzione ex articolo 34 sulle opere non demolibili diventa il triplo (invece del doppio) del costo di produzione (residenziale) o del valore venale (non residenziale)*

Dal 30 maggio per tutti gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia (in alternativa al permesso di costruire), che sono colpiti da ordinanza di demolizione ma che non possono essere demoliti, scatta un robusto incremento della sanzione prevista del Testo unico edilizia. Il comma 2 dell'articolo 34 prevede appunto che «quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità

dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale». Ebbene, il decreto legge n. 69/2024, intervenendo sull'articolo 34 del Dpr 380 eleva la sanzione al «triplo», sia nel caso di immobili residenziali (costo di produzione), sia degli immobili non residenziali (valore venale). Il rinvio nello stesso articolo produce gli stessi effetti per gli interventi effettuati in parziale difformità alla Scia in alternativa al permesso di costruire (articolo 23, comma 1).

## Il “Decreto Agevolazioni fiscali” è legge: stop alla cessione dei crediti e detrazione in dieci anni

di Roberto Rizzo



### **IN BREVE**

*Nella legge di conversione con modificazioni del D.L. 39/2024, oltre al giro di vite sulle residue possibilità di cessione dei crediti, introdotto anche l'obbligo di spalmare in dieci anni le detrazioni per le spese sostenute nel 2024, relative al superbonus, al bonus barriere architettoniche, al sisma bonus e ai bonus minori*

Con l'ok definitivo della Camera dei Deputati nella seduta del 23 maggio ultimo scorso, via libera alla conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 39/2024, rubricato "Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a

*eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria."*

Publicata, infatti, nella Gazzetta Ufficiale 123 del 28 maggio 2024, la legge 67 del 23 maggio 2024, che ha definitivamente convertito il D.L. 39/2024, recante nuove e più stringenti disposizioni in tema di bonus fiscali, edilizi e di cessione del credito. Il testo licenziato definitivamente dal Parlamento,

ora legge dello Stato, intervenuto ancora una volta sul corpo degli articoli 119 e 119 ter del D.L. 34/2020, oltre che sulle norme ad esso collegate succedutesi nel tempo (in particolare, il D.L. 11/2023), limita drasticamente l'accesso ai bonus edilizi; elimina, di fatto, la cessione dei crediti ed introduce nuovi e pressanti adempimenti, con conseguenze, allo stato, difficilmente immaginabili per il comparto edile, che, sino all'ultimo, aveva spinto per un diverso epilogo della vicenda legata al superbonus ed ai bonus minori, che potesse favorirne l'auspicata ripresa della circolazione, con conseguente possibilità di monetizzazione dei crediti incagliati.

Il colpo di grazia, poi, sembra essere stato inferto dall'introduzione dell'obbligo di distribuire in un arco temporale estremamente lungo, ossia dieci anni, la detrazione per le spese sostenute nel 2024 per i lavori di cui al Decreto Rilancio e per l'abbattimento delle barriere architettoniche (con bonus al 75%), nella sola ipotesi di fruizione diretta (art. 4 bis D.L. 39/2024) e dalla stretta ulteriore rispetto alla possibilità di esercitare le opzioni di sconto e cessione del credito per il bonus barriere architettoniche. Un complesso di norme, insomma, dal contenuto fortemente restrittivo, culminante con il rafforzamento dei poteri ispettivi e di controlli da parte dei Comuni, i quali, laddove ravvisino l'inesistenza totale o parziale degli interventi agevolati, all'interno dei cantieri superbonus, dovranno effettuare apposita segnalazione alla guardia di Finanza e all'Agenzia delle Entrate, nella cui circoscrizione sono ubicati gli immobili interessati.

Di seguito, una sintetica analisi delle disposizioni aventi maggiore incidenza, rispetto alla previgente normativa.

### **Cosa cambia per IACP, Onlus, cooperative ed enti del terzo settore**

Per effetto del novellato D.L. 39/2024 (art. 1), per questi soggetti giuridici viene meno l'eccezione

precedentemente prevista dal D.L. 11/2023, che, in deroga al regime ordinario, consentiva agli IACP, alle cooperative edilizie, alle Onlus, e, più in generale, agli enti del terzo settore, che fossero già costituiti alla data di entrata in vigore del citato decreto legge (ossia il 17 febbraio 2023), di continuare a beneficiare dello sconto in fattura e della cessione del credito anche successivamente a tale data.

Le forme aggregative in oggetto, pertanto, dal 30 marzo 2024 (data di entrata in vigore del D.L. 39/2024) non potranno più beneficiare della deroga, a meno che non ricorrano due ipotesi specifiche. In particolare:

- per gli interventi agevolati con il superbonus:
  - se i soggetti beneficiari sono condomini, alla data del 30 marzo ultimo scorso, è necessario che sia stata adottata la delibera assembleare di approvazione della realizzazione delle opere e sia stata presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
  - se si tratta di lavori diversi da quelli eseguiti nei condomini, a quella data, occorre che sia stata presentata la CILA;
  - nel caso di interventi diversi dal superbonus, e dunque non rientranti tra quelli agevolati dal Decreto Rilancio;
  - la deroga continua ad essere possibile solo ove, al 30 marzo 2024, risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ovvero siano già iniziati i lavori, oppure, ancora, se i lavori non sono ancora stati iniziati, sia stato sottoscritto un accordo vincolante tra le parti, avente ad oggetto fornitura di beni o servizi e sia stato versato un acconto sul prezzo.

### **Il fondo speciale per la riqualificazione energetica**

Gli enti del terzo settore già costituiti alla data del 30 marzo 2024, a parziale compensazione della



citata restrizione, potranno però contare sull'istituzione di un fondo speciale (art. 1-ter), con una dotazione pari a 100 milioni di euro per il 2025, per i soli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e strutturale, la cui disciplina attuativa viene affidata ad un successivo decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, adottato di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

L'accesso ai contributi erogati tramite il fondo speciale in oggetto sarà subordinato alla presentazione all'Enea, in via telematica, di apposita istanza, che sarà soggetta a verifica di completezza documentale da parte del MASE, propedeutica all'erogazione della citata contribuzione.

### **Cessione e sconto nelle zone colpite da fenomeni sismici o eventi catastrofici**

Per le sole zone colpite dai terremoti del 2009 e dal 2016 in poi, vale a dire Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, resta confermata la possibilità di esercitare le opzioni di sconto e cessione del credito, per interventi di recupero sugli immobili danneggiati, entro il limite di spesa di 400 milioni di euro per l'anno 2024, di cui 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009.

Sarà compito del Commissario straordinario garantire il rispetto del tetto di spesa, verificandone l'eventuale raggiungimento ai fini di sospendere l'efficacia della deroga.

Per le zone interessate dai fenomeni sismici indicati e per quelle per le quali, anche a seguito di eventi meteorologici catastrofici, è stato dichiarato lo stato d'emergenza, anche dopo il 30 marzo 2024 sarà possibile continuare ad usufruire di cessione e sconto in fattura se, a quella data:

- sia stata depositata la CILAS e, in caso dei condomini, sia stata adottata la delibera assembleare che ha approvato gli interventi;
- e se, comunque, alla data indicata sia stata

presentata l'istanza per la concessione di contributi.

Peraltro, in favore delle aree in oggetto viene istituito un fondo pari a 35 milioni di euro per il 2025, per realizzare interventi di riqualificazione energetica e consolidamento sismico, che sarà ripartito dal Capo del Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei ministri tra i Commissari straordinari delegati alla ricostruzione, in considerazione dell'estensione dello stato di emergenza e dello stato di avanzamento dei lavori di ripristino, successivamente alla calamità sismica o meteorologica verificatasi.

L'istanza dev'essere presentata on line e sarà un successivo decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da emanare d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze e con l'autorità politica delegata alla ricostruzione, a fissare il limite massimo della contribuzione spettante a chi ne abbia fatto richiesta.

### **Le opzioni per le barriere architettoniche**

Quanto alle barriere architettoniche, per effetto della conversione in legge del D.L. 39/2024, si può così schematizzare la situazione attualmente vigente.

Non essendo stato oggetto di modifica il comma 1-bis, primo periodo, dell'art. 2 del D.L. 11/2023, le opzioni di sconto e cessione sono ordinariamente consentite solo per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023.

Quanto, poi, alle le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 fino al 29 marzo successivo, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, sconto e cessione possono essere esercitate unicamente:

- in riferimento ai condomini, per quegli interventi realizzati sulle parti comuni;
- per le persone fisiche che siano proprietari, o usufruttuari, solo per le opere realizzate sulla prima casa, a condizione che abbiano specifici

requisiti reddituali agevolabili; naturalmente, nessun requisito reddituale viene in rilievo laddove gli interventi siano eseguiti in presenza di soggetti disabili.

Infine, quanto alle spese sostenute successivamente al 30 marzo 2024, le opzioni potranno essere esercitate sempre ed unicamente dai medesimi soggetti citati, a condizione che entro il 29 marzo 2024:

- i lavori siano già iniziati;
- ovvero, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti interessate per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato pagato un acconto;
- per le opere realizzate o realizzande non sia previsto il rilascio di titolo abilitativo (comma 4, art. 1 del D.L. 39/2024).

### **La disciplina della remissione in bonis**

Nessuna modifica, in sede di conversione, rispetto alla disciplina della remissione in bonis già prevista nel testo originario, per quanto riguarda le comunicazioni tardive di cessione e sconto o per le correzioni di quelle errate (art. 2): il 4 aprile ultimo scorso, dunque, è stato l'ultimo adempimento per provvedere a tali adempimenti, sia per le rate residue per le annualità 2020/2022, sia per le spese sostenute nel 2023, sia, infine, per modificare le comunicazioni errate, già trasmesse tra il 1° e il 4 aprile 2024.

### **Le nuove comunicazioni per i cantieri superbonus**

Per effetto dell'articolo 3 del DL 39/2024, ormai convertito in legge, vengono introdotti nuovi adempimenti, in relazione ai cantieri nei quali sono stati effettuati interventi agevolati ai sensi del Decreto Rilancio (super-ecosismabonus), a carico dei soggetti che:

- entro il 31 dicembre 2023 hanno depositato la

CILAS, ovvero hanno richiesto il rilascio del titolo abilitativo necessario per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, e che, tuttavia, alla stessa data non hanno ancora chiuso i lavori;

- ovvero che, a decorrere dal 1° gennaio 2024, hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILAS) oppure la domanda per l'acquisizione del titolo abilitativo, nel caso di demo-ricostruzione degli edifici.

La comunicazione che tali soggetti dovranno inviare all'Enea ed al Portale nazionale delle classificazioni sismiche, rispettivamente, per le opere di efficientamento energetico o consolidamento sismico, dovrà indicare elementi precisi:

- i dati catastali degli immobili interessati dagli interventi;
- l'importo delle spese sostenute nel 2024, sino al 30 marzo, data di entrata in vigore del D.L. 39/2024;
- l'importo delle spese che prevedono di sostenere per le annualità 2024 e 2025, dopo il 30 marzo 2024;
- le percentuali di detrazioni spettanti.

Fermo il divieto assoluto di applicare in tali casi la remissione in bonis, sono previste, in difetto dell'inoltro della comunicazione, sanzioni elevatissime che vanno dalla multa di 10.000 euro (se il procedimento edilizio è stato avviato entro prima dell'entrata in vigore del D.L. 39/2024) sino, addirittura, alla decadenza dall'agevolazione fiscale.

### **Ulteriori misure restrittive in tema di compensazione dei crediti e banche**

Dato sintetico cenno del disposto dell'art. 4, commi 1 e 2, del D.L. 39/2024, che, in generale, sospendono la possibilità di utilizzare i crediti di imposta per gli interventi edilizi esistenti nella piattaforma telematica dell'Agenzia delle entrate, nel caso di iscrizioni a ruolo per imposte non versate e relativi accessori, e più nel dettaglio impediscono la

fruizione della compensazione in detrazione dei crediti maturati, tramite F24, a quei contribuenti che abbiano iscrizioni a ruolo per importi complessivamente superiori a 100.000 euro, rispetto ai quali i termini di pagamento siano già scaduti e non siano in stati posti in essere provvedimenti di sospensione, risulta particolarmente interessante anche quanto stabilito per le banche.

In particolare, banche, intermediari finanziari e compagnie assicurative, a partire dal 01 gennaio 2025, non potranno compensare i crediti d'imposta maturati per effetto dell'esercizio delle opzioni di cessione e sconto, con i contributi previdenziali, con quelli assistenziali e con i premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali.

La violazione di tale divieto determinerà il recupero delle somme indebitamente compensate, maggiorate di sanzioni e interessi.

Inoltre, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, non è in ogni caso consentito l'esercizio della cessione del credito

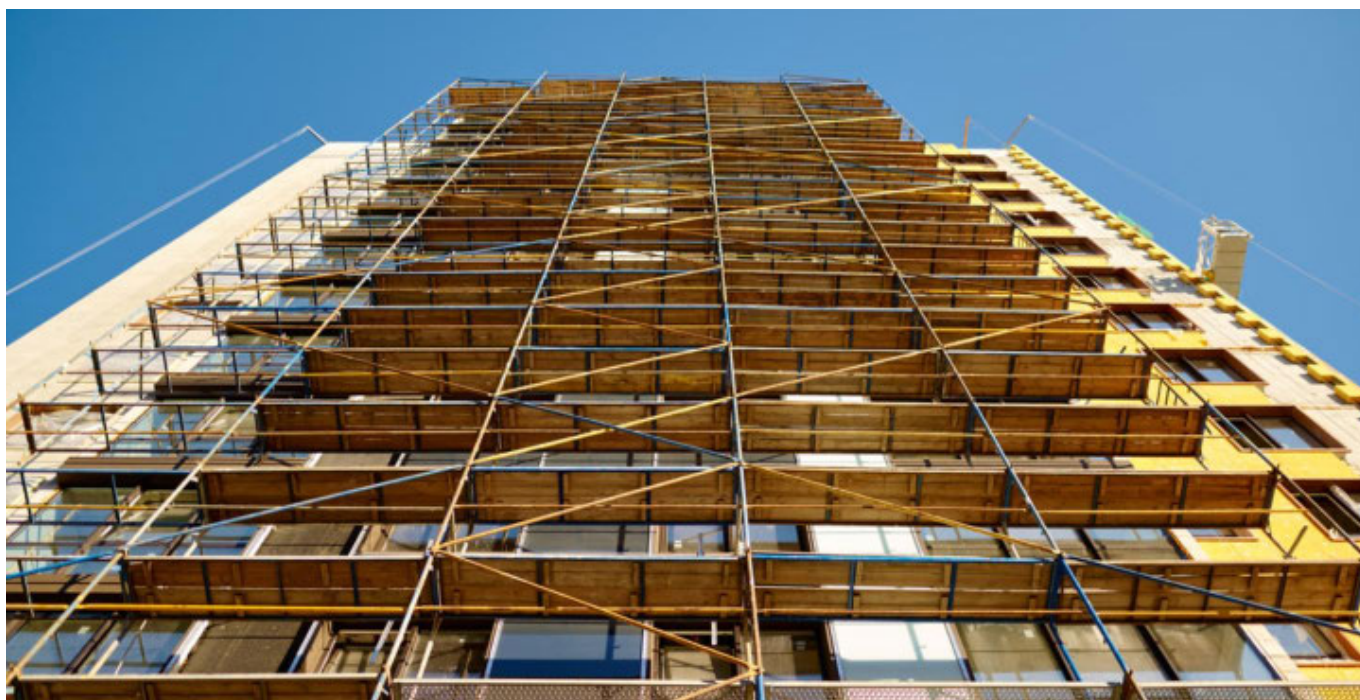
d'imposta, per le rate residue non ancora godute relative alle detrazioni derivanti da spese per gli interventi di cui al secondo comma dell'art. 121 del Decreto Rilancio.

### **I nuovi poteri ispettivi dei Comuni**

Un ultimo cenno, infine, senza pretesa di esaustività rispetto ad una norma che dev'essere senz'altro ulteriormente approfondita nel suo complesso, va fatto ai nuovi poteri ispettivi riconosciuti ai comuni, al fine di prevenire e contenere possibili operazioni fittizie, agevolate ai sensi del D.L. 34/2020.

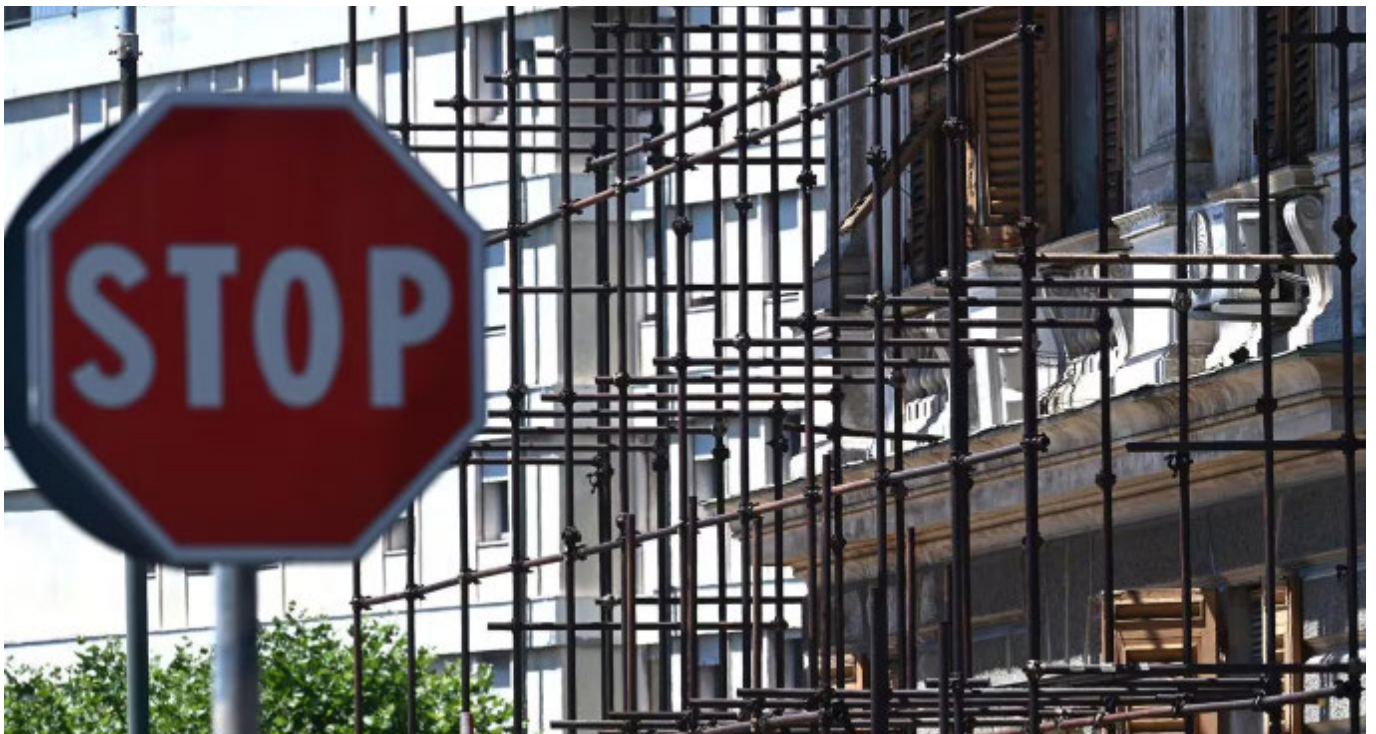
In particolare, gli uffici tecnici comunali che individuano l'inesistenza totale o parziale di interventi concreti all'interno dei cantieri, dovranno effettuare una segnalazione certificata alla Guardia di Finanza e, contestualmente, all'Agenzia delle entrate, territorialmente competenti.

Ai comuni che provvederanno ad effettuare la segnalazione, sarà riconosciuta una somma pari al 50% delle somme riscosse.



## Superbonus in dieci rate, parte la stretta per le banche

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente



### **IN BREVE**

*Entrano in vigore le molte restrizioni retroattive sulle quali si è concentrato lo scontro politico*

L'ultima stretta sul superbonus e sulla cessione dei crediti diventa ufficialmente operativa. Completato il passaggio parlamentare, nell'ultimo giorno utile prima della scadenza, è andata in Gazzetta Ufficiale la legge di conversione del decreto 39/2024. Entrano, così, in vigore le molte restrizioni retroattive sulle quali si è concentrato lo scontro politico, soprattutto all'inter-

no della maggioranza, nelle scorse settimane.

### **Dieci rate al posto delle vecchie quattro o cinque**

La frenata con l'impatto più diffuso riguarderà la ripartizione delle detrazioni di superbonus, sismabonus e bonus barriere architettoniche. Per queste tre agevolazioni, tutte le spese effet-

tuate a partire dall'inizio del 2024 (quindi, anche quelle già passate da un bonifico nei primi mesi dell'anno) daranno luogo a sconti fiscali divisi in dieci rate, al posto delle vecchie quattro o cinque. Non cambierà, invece, la divisione dei crediti fiscali, quando questi bonus (caso ormai sempre più raro per effetto dei ripetuti blocchi dell'ultimo anno) siano oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura. Con l'entrata in vigore della legge, poi, scatta anche lo stop alla cessione delle rate residue per chi aveva portato la prima parte delle spese in detrazione nella dichiarazione dei redditi.

### **Banche, stop compensazioni contributivi e previdenziali**

L'altra misura che guarda anche al passato riguarda le banche. A partire dal 2025, infatti, gli istituti di credito, gli intermediari finanziari e le assicurazioni non potranno più compensare i crediti fiscali collegati a bonus edilizi, già acquisiti, con debiti contributivi e previdenziali. Questa stretta travolgerà tutto lo stock di bonus acquisiti dal 2020 in poi, costringendo le banche a rivedere completamente i loro calcoli sulla capienza fiscale presunta e, quindi, sulla possibilità di assorbire questi crediti. La conseguenza, già annunciata dall'Abi, è che la circolazione di questi crediti sul mercato sembra destinata a bloccarsi completamente. Sempre che, nel frattempo, non venga varato lo strumento che proprio l'associazione bancaria sta chiedendo già da diverse settimane: la creazione di un fondo, a partecipazione mista pubblico-privata, che dovrebbe avere il compito di rilevare questi crediti fiscali, alleggerendo i bilanci di banche e intermediari.

### **Bonus inferiori al 75%**

Sempre sul fronte degli intermediari entra in vigore anche la norma che prevede una sanzione a carico degli intermediari che, approfittando della crisi del mercato dei crediti fiscali, abbiano acquistato bonus a un prezzo inferiore al 75% dell'importo nominale. Per questi, a partire dal prossimo anno, scatterà una spalmatura obbligatoria delle rate di agevolazione su sei anni. Rendendole, così, meno convenienti.

### **Il ruolo dei Comuni**

Per smascherare le frodi legate ai bonus casa, il decreto nella sua versione finale introduce, poi, una nuova famiglia di controlli effettuati dalle amministrazioni comunali, nell'ambito delle loro verifiche ordinarie sugli abusi. In sostanza, gli uffici tecnici dei sindaci potranno segnalare all'agenzia delle Entrate e alla Gdf, per tutti i bonus, anomalie su interventi di ristrutturazione per i quali siano stati incassati dei bonus fiscali. In cambio avranno una compartecipazione sulle somme recuperate, pari al 50 per cento.

### **Le Cilas dormienti**

Restano confermate tutte le misure del decreto originario, a partire dalla stretta sulle Cilas dormienti. Non potranno avere cessione del credito e sconto in fattura i lavori per i quali, al 30 marzo scorso, non sia stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per interventi già effettuati. Su questo punto, nonostante le molte richieste di un ammorbidimento in sede di conversione del decreto, il testo è rimasto identico. E taglierà fuori moltissimi cantieri, anche già avviati, dal trasferimento di bonus.

## Bonus edilizi, per le fatture inviate oltre i 12 giorni la data non cambia

di Elisa de Pizzol e Nicola Forte



### IN BREVE

*Per le Entrate, in caso di fattura datata 30/12/2023 e inviata allo Sdi dopo l'11/1/2024, va fatto riferimento alla data di trasmissione allo Sdi e la detrazione scende al 70%*

La data in cui si considera pagato un intervento superbonus – e pertanto si perfeziona lo sconto in fattura totale – va ricondotta a quella indicata nella fattura in caso di trasmissione tempestiva allo Sdi nei 12 giorni a disposizione del contribuente; inoltre, non si considera tardiva e si fa sempre riferimento alla data fattura se il documento è stato tempestivamente inviato, successivamente scaricato e poi nuovamente inviato nei cinque giorni a disposizione. Sono questi in sostanza i principali chiarimenti di recente forniti dalle Entrate con la

risposta a interpello 103/2024. Un'apertura dell'Agenzia senz'altro importante, intervenuta dopo una risposta a Telefisco di settembre 2023 in cui invece il Fisco aveva dichiarato che la data in cui si considera pagato l'intervento da parte del committente andasse ricondotta al momento in cui la fattura, che certifica lo sconto, veniva trasmessa allo Sdi. La conseguenza di tale iniziale presa di posizione era che, in ipotesi di fattura emessa a fine anno e trasmessa allo Sdi nel 2024, il riferimento per l'aliquota di detrazione superbonus

era quella del 70%, inferiore a quella riferita all'anno in corso (90 o 110% secondo i casi). Ora finalmente risulta "salva" quella ben più generosa del 90-110% per tutte le fatture datate 2023 anche se trasmesse allo Sdi al massimo entro il 12 gennaio 2024. Resta ora da chiarire quale sia la sorte delle fatture inviate allo Sdi dopo tale data limite.

Ad avviso delle Entrate, in caso di fattura datata 30 dicembre 2023 e inviata allo Sdi tardivamente dopo l'11 gennaio 2024, va fatto riferimento alla data di trasmissione allo Sdi e la detrazione scende al 70%, senza eccezione alcuna. Nessuna chance nemmeno in caso di ricorso al ravvedimento operoso. Tale posizione desta alcune perplessità se vista alla luce della normativa in materia di Iva (articoli 6 e 21, comma 2, del Dpr 633/1972) e di tutela del contribuente/debitore (articolo 1184 del Codice civile). In generale, se la data di emissione della fattura è quella riportata nel campo «Data» della sezione «Datigenerali» del file del documento elettronico (provvedimento Entrate, prot. n. 89757/2018, punto 4.1), la data di invio allo Sdi certifica soltanto il rispetto o meno del termine di 12 giorni stabilito dal legislatore entro cui effettuare la trasmissione tempestiva del documento avente formato digitale. Una trasmissione successiva è ovviamente sanzionata, ma non comporta un cambiamento della data di emissione della fattura. A conferma si consideri che, in caso di fattura datata 30 dicembre 2023 e inviata allo Sdi ad esempio il 20 gennaio 2024, il debito

Iva confluisce all'interno della liquidazione periodica di dicembre e non in quella di gennaio. Questo in quanto l'esigibilità dell'Iva (articolo 6 del Dpr 633) coincide proprio con la data di emissione del documento e non con quella di trasmissione del file in formato Xml allo Sdi.

Ciò detto, se la data di emissione della fattura è quella indicata sul documento, non si comprende perché in caso di fattura 2023 inviata allo Sdi dopo il 12 gennaio 2024 (ad esempio il 20 gennaio) non sia salva l'aliquota al 90-110%, indipendentemente addirittura dal ravvedimento o meno della relativa sanzione. Ciò ovviamente a condizione che l'invio allo Sdi sia stato effettuato entro il termine del 4 aprile 2024 quando è spirata la possibilità di invio di comunicazione di opzione di sconto in fattura (o di cessione del credito). Si ricorda infatti che in assenza di tale comunicazione, che deve indicare la data di trasmissione della fattura, il contribuente non può più beneficiare dello sconto in fattura (o della cessione del credito), restando solo possibile la detrazione in dichiarazione.

Quanto ha detto l'Ade in occasione dell'interpello 103/2024 è senz'altro un'apertura condivisibile. Ciò che ci si attende trovi però accoglimento è la possibilità per il contribuente di godere del superbonus nella sua massima aliquota al 90-110% anche in caso di una fattura emessa nel 2023 e inviata allo Sdi oltre il termine dei 12 giorni purché ovviamente entro il 4 aprile 2024.

## Direttiva case green, l'Italia frena

di Giuseppe Latour



### IN BREVE

*La versione del Ddl delega uscita dal Cdm, che comunque dovrà passare in Parlamento, non contiene più alcun riferimento alla direttiva*

Nessuno sprint sul recepimento della direttiva Case green. In attesa di capire quali saranno le sembianze della nuova maggioranza al Parlamento europeo, e se questa sarà orientata a rivedere l'assetto del testo sulla riqualificazione degli immobili, approvato a marzo dal Parlamento ed entrato in vigore ufficialmente alla fine di maggio, il Governo italiano mette da parte l'idea di impostare da subito, e con un certo anticipo, la traspo-

sizione delle nuovo sistema di regole nel nostro ordinamento.

L'ipotesi di un recepimento avviato da subito, a pochi giorni dalla piena operatività della direttiva 2024/1275 sulla prestazione energetica nell'edilizia, aveva preso forma con la presentazione del Ddl di delegazione europea per il 2024. Lo schema di disegno di legge delega, approvato a maggio dal Consiglio dei ministri, nella sue prime



bozze conteneva infatti, negli allegati che elencano le norme comunitarie da trasporre nel nostro sistema, all'ultimo punto, proprio la direttiva Case green.

Un'indicazione che aveva sollevato una certa attenzione, dal momento che molte voci della maggioranza, ormai da mesi, si esprimono a favore di un cambiamento, anche radicale, dei principi contenuti nel testo. E, proprio per questo motivo, il nostro paese si è espresso contro la direttiva nel corso dell'ultimo voto, dato dall'Ecofin a metà aprile per approvare la direttiva.

Ora quell'impostazione è stata rivista. La versione del Ddl delega uscita dal Cdm, che comunque dovrà passare in Parlamento, non contiene più alcun riferimento alla direttiva 2024/1275. Una scelta testimoniata anche dalle note ufficiali del Dipartimento per gli Affari europei. Quindi, l'Italia non imposterà un recepimento anticipato, ma aspetterà ancora qualche mese.

I tempi, comunque, sono ancora lunghi. La direttiva, infatti, prevede un periodo di due anni per

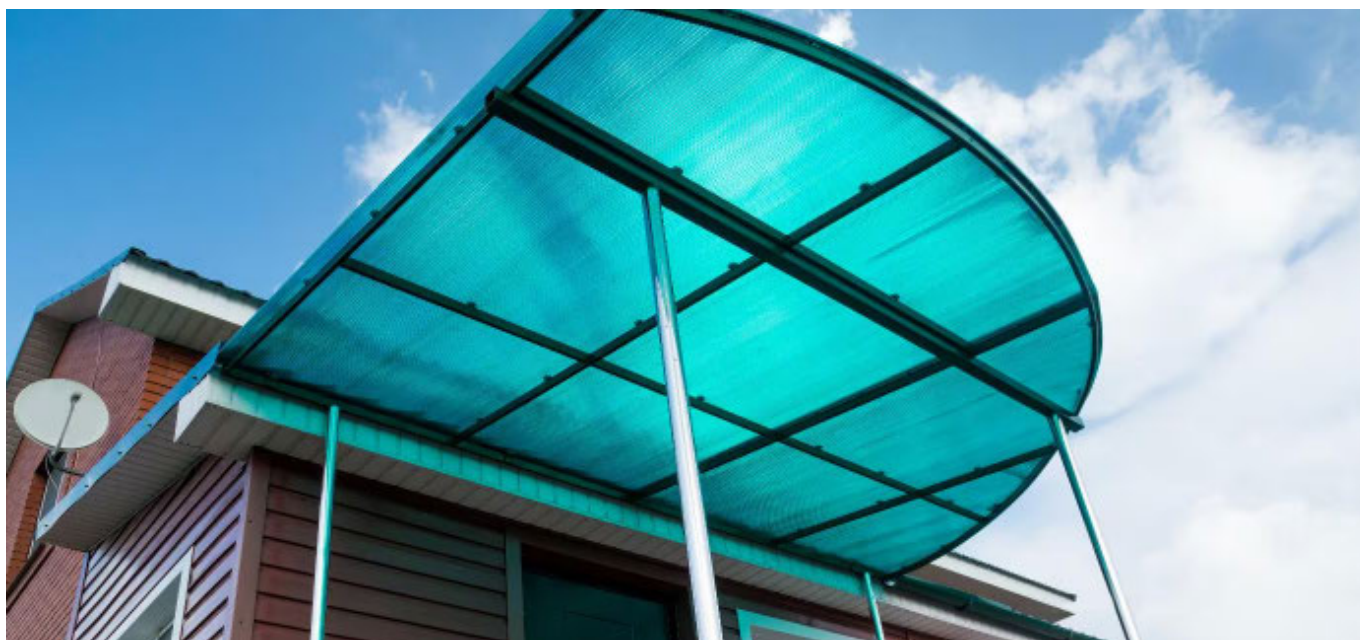
il pieno recepimento. È in questo lasso di tempo che i Paesi membri, tra cui il nostro, dovranno presentare i loro piani di ristrutturazione del parco edilizio residenziale. Si tratterà di una vera e propria tabella di marcia che indicherà come arrivare ai target fissati a Bruxelles.

Il contatore degli obiettivi avrà una lancetta fissata al 2020: da quell'anno bisognerà ottenere un taglio del 16% dei consumi medi al 2030 e del 20-22% al 2035. Entro il 2050 bisognerà arrivare a edifici e bassi consumi e a emissioni zero. Non basterà costruire edifici nuovi per migliorare la media, perché la maggior parte delle ristrutturazioni dovrà riguardare il 43% del patrimonio edilizio più energivoro. In questo modo, finiscono nel mirino dei nuovi piani di riqualificazione circa 5 milioni di edifici. Attraverso la direttiva, l'obiettivo è aggredire una delle principali fonti di emissioni e consumi in Europa. Secondo la Commissione, infatti, gli edifici dell'Ue sono responsabili del 40% dei consumi energetici e del 36% delle emissioni di gas a effetto serra.



## La tettoia sul muro comune deve rispettare le distanze tra costruzioni

di Eugenio Antonio Correale



### **IN BREVE**

*In tema di condominio negli edifici, la realizzazione, in appoggio al muro perimetrale del fabbricato, di una tettoia insistente su di un'area in proprietà esclusiva di uno dei condòmini deve rispettare le distanze tra le costruzioni. Lo precisa la Cassazione, sezione seconda, nella sentenza 33170 del 29 novembre 2023.*

### **L'analisi**

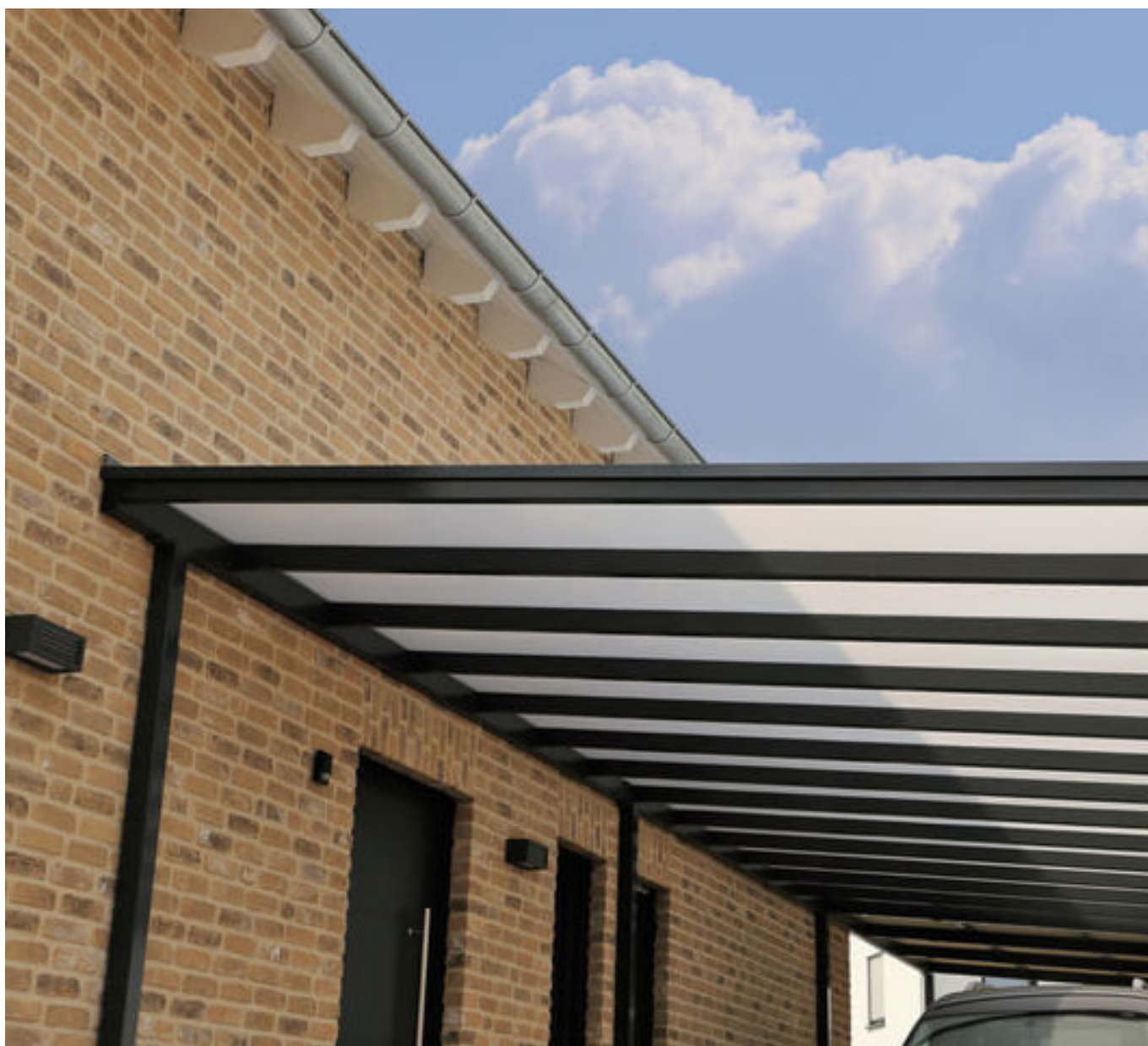
Risulta opportuno precisare che in realtà il manufatto del quale si è occupata la Corte era stato qualificato come "serra bioclimatica" dal condomino che la aveva realizzata, mentre nel corso del giudizio era emerso trattarsi di costruzione vera e propria. Anche per questo è risultato agevole rilevare che pure in ambito condominiale i rapporti tra proprietà individuali e

loro accessori devono essere regolati alla stregua delle norme sulle distanze legali (Cassazione 8507/2017).

È risultato ovvio l'insegnamento secondo il quale «in tema di condominio negli edifici, la realizzazione, in appoggio al muro perimetrale del fabbricato, di una tettoia insistente su di un'area in proprietà esclusiva di uno dei condòmini» deve rispettare le distanze tra le

costruzioni, «non ponendosi alcuna questione di compatibilità tra la disciplina sulle distanze e quella sull'uso della cosa comune, ex articolo 1102 Codice civile, giacché la tettoia insiste su un'area di proprietà esclusiva e non condominiale ed essendo i rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finitimi disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue

o asservite» (con riguardo all'applicazione dell'articolo 1102 Codice civile, la Corte ha ribadito che le sue disposizioni non sono applicabili ai rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finitimi, che sono piuttosto disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue o asservite: Cassazione 26807/2019; Cassazione 17216/2020).



## Catasto: operativa la nuova versione della procedura Pregeo

di Antonio Piccolo - Dottore commercialista e revisore dei conti



### **IN BREVE**

*Le nuove procedure per i frazionamenti degli Enti urbani*

Con la nuova versione "10.6.3 - APAG 2.15" della procedura Pregeo 10 (acronimo di "PREtrattamento di atti GEOMETRICI") sono state implementate nuove funzionalità migliorative, finalizzate all'omogeneizzazione e all'uniformità delle lavorazioni da parte degli uffici ed alla semplificazione e all'efficientamento delle funzionalità per la predisposizione degli atti geometrici di aggiornamento da parte dei tecnici professionisti. Si

ricorda che l'ex Agenzia del territorio, con provvedimento direttoriale del 1° ottobre 2009 (Prot. 51597), aveva approvato la procedura "Pregeo 10" per la presentazione su tutto il territorio nazionale degli atti di aggiornamento geometrico di cui all'art. 8 della legge 679/1969 e agli artt. 5 e 7 del D.P.R. 650/1972, con l'esclusione dei territori per i quali le funzioni amministrative in materia di catasto terreni sono esercitate dalle province au-

tonome di Trento e Bolzano. Tale provvedimento ha consentito l'approvazione automatica degli atti geometrici di aggiornamento dell'archivio cartografico e dell'archivio censuario del Catasto Terreni. Successivamente, dopo le circolari n. 3/T del 16 ottobre 2009, n. 1/T del 28 maggio 2010, n. 2/T del 10 marzo 2011, n. 1/T del 28 giugno 2012 e n. 30/E del 29 dicembre 2014, l'Agenzia delle entrate ha fornito, nella circolare n. 44/E del 14 dicembre 2016, gli indirizzi operativi per l'utilizzo della procedura Pregeo 10 nella versione "10.6.0 - APAG 2.08" (acronimo di "APprovazione automatica atti di AGiornamento"). In seguito, con la risoluzione n. 1/E del 7 gennaio 2020, sono state implementate nella versione "10.6.1 - APAG 2.12" alcune funzionalità, mentre il 13 aprile 2021 è stata pubblicata la versione "10.6.2 - APAG 2.12" con interventi migliorativi delle funzionalità già proprie della precedente release. Le nuove funzionalità della procedura riguardano la dematerializzazione della lettera di incarico, il frazionamento degli Enti Urbani, il rilascio degli estratti di mappa, il modello per il trattamento dei dati censuari e la gestione dei dati di rilievo satellitare.

### **Dematerializzazione lettera di incarico**

Il documento di prassi in rassegna, con il relativo "allegato tecnico", ha implementato le funzionalità informatiche che consentono la compilazione assistita e la completa dematerializzazione della lettera di incarico, di cui alle precedenti circolari n. 194/T del 13 luglio 1995 e n. 49/T del 27 febbraio 1996. Si ricorda che la circ. n. 49/T/1996, nel definire le modalità ordinarie e le eccezioni ammissibili per la sottoscrizione dei tipi di aggiornamento, ha distinto le seguenti tre fattispecie:

- "Tipi redatti in conformità alle disposizioni vigenti";
- "Tipi non redatti in conformità alle disposizioni vigenti";

- "Tipi non redatti in conformità alle disposizioni vigenti, ma ricevibili ed iscrivibili in atti".

Quest'ultima fattispecie comprende gli atti di aggiornamento con sottoscrizione e/o autorizzazione al mandato al tecnico professionista non da parte di tutti i titolari di diritti reali; atti che risultano ricevibili ed iscrivibili da parte dell'Agenzia, in presenza della lettera di incarico al tecnico recante le seguenti motivazioni (circ. n. 49/T/1996, par. 3):

- "Cause di forza maggiore" (irreperibilità, morte presunta di persone fisiche, inesistenza o soppressione di persone giuridiche);
- "Interesse legittimo" all'attivazione della procedura di aggiornamento catastale;
- "Sentenza o ordinanza dell'Autorità Giudiziarla".

La nuova versione del software consente la compilazione guidata e la dematerializzazione della lettera di incarico.

### **Frazionamento Enti Urbani**

La nuova versione "10.6.3 - APAG 2.15" della procedura Pregeo 10 consente l'automazione delle operazioni di frazionamento degli Enti Urbani, con l'introduzione di nuove funzionalità sia nel software disponibile ai professionisti, sia nelle funzionalità disponibili agli operatori dell'ufficio. Si ricorda che i frazionamenti interni al "lotto urbano", intendendosi per tale una porzione continua di terreno (circ. min. n. 2 del 20 gennaio 1984), sono generalmente effettuati direttamente al catasto dei fabbricati, mediante presentazione di un atto di aggiornamento Docfa, così come i frazionamenti di fabbricati (circolare n. 11/E dell'8 maggio 2023). La causale della dichiarazione di variazione è "divisione" o "frazionamento per trasferimento di diritti", in relazione alle caratteristiche proprie delle porzioni immobiliari derivate (circ. n. 4/T del 29 ottobre 2009, par. 3.3). Il

preliminare frazionamento al catasto terreni, con atto di aggiornamento Pregeo, può essere richiesto quando il “lotto urbano” deve essere ridefinito perché:

- una porzione del lotto originario cambia destinazione/qualità, perdendo la destinazione “Ente Urbano – cod. 282” o “Fabbricato promiscuo – cod. 278”;
- una porzione del lotto originario, pur dovendo assumere la medesima destinazione “Ente Urbano - cod. 282” o “Fabbricato promiscuo – cod. 278”, deve costituire o entrare a far parte di un nuovo lotto;
- una porzione di un fabbricato ivi ubicato presenta caratteristiche costruttive proprie, potendosi considerare quindi fabbricato autonomo.

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

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

Secondo la predetta circ. n. 11/E/2023, le operazioni di frazionamento al catasto terreni non genereranno disallineamenti tra le informazioni presenti nelle banche dati catastali, se saranno mantenute le corrette correlazioni fra gli identificativi di catasto terreni e di catasto dei fabbricati. Ciò sarà garantito se all'atto del frazionamento al catasto terreni dell'Ente Urbano, con costituzione di nuove particelle, verranno individuati nuovi legami fra le particelle di catasto terreni e di catasto dei fabbricati, in sostituzione di quelli presenti in virtù di correlazioni già esistenti. Pertanto, le ope-

razioni di aggiornamento dovranno consistere nella predisposizione:

- al catasto terreni, degli atti di aggiornamento censuario e cartografico, con la definizione delle nuove geometrie e dei nuovi identificativi catastali, con conseguente variazione dei legami di correlazione fra le particelle di catasto terreni e di catasto dei fabbricati;
- al catasto dei fabbricati, degli atti di aggiornamento necessari a identificare le unità immobiliari urbane interessate dalla variazione di identificativo e, ove occorra, di forma, con contestuale aggiornamento definitivo delle correlazioni fra le particelle di catasto terreni e di catasto dei fabbricati, in coerenza alle modifiche intervenute negli identificativi catastali.

La presentazione dell'atto di aggiornamento al catasto dei fabbricati (Docfa) dovrà avvenire tempestivamente e comunque, in ossequio alle disposizioni di cui agli artt. 17 e 20 del R.D.L. 652/1939 (convertito dalla legge 1249/1939) e all'art. 34-quinquies del D.L. 4/2006 (convertito dalla legge 80/2006), entro 30 giorni dalla presentazione dell'atto di aggiornamento geometrico al catasto terreni (Pregeo). Si ricorda inoltre che la peculiarità dei frazionamenti finalizzati a procedimenti di espropriazione per causa di pubblica utilità, con particolare riferimento alla sottoscrizione degli atti di aggiornamento (art. 1, comma 8, del D.M. 701/1994), è stata oggetto di chiarimenti nelle circolari n. 194/T del 3 luglio 1995, n. 94/T del 27 febbraio 1996 e n. 11/E dell'8 maggio 2023. Segnatamente, con tali documenti di prassi l'Agenzia ha ribadito che per i frazionamenti, inquadrabili tra i “procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio”, non è richiesta la sottoscrizione dell'atto di aggiornamento da parte dei soggetti titolari di diritti reali. Infatti, per tali frazionamenti è stata prevista la sottoscrizione dell'atto di aggiornamento da parte dell'Autorità espropriante,

con l'allegazione della nota di incarico, qualora l'atto sia stato eseguito da un tecnico professionista. La circ. n. 11/E/2023 ha trattato anche gli Enti Urbani senza corrispondenza di immobili dichiarati al catasto dei fabbricati. In particolare, è stato precisato che l'assenza di corrispondenza tra le particelle censite con destinazione "Ente Urbano - cod. 282" e "Fabbricato promiscuo - cod. 278" e le unità immobiliari urbane (UIU) può essere dovuta all'incompleta dichiarazione di un immobile urbano (comprendente anche il caso di fabbricati mai dichiarati) o all'assenza di correlazione tra il catasto dei fabbricati e il catasto terreni. La nuova versione "10.6.3 - APAG 2.15" della procedura Pregeo 10 consente ai professionisti di implementare la codifica e i conseguenti controlli automatici in modo che l'atto di aggiornamento presentato sia del tutto coerente con la casistica ammessa. L'estensione della nuova versione consente di concludere il periodo transitorio di gestione manuale dell'operazione di frazionamento dell'Ente Urbano, attivato dalla predetta circ. n. 11/E/2023, con evidenti vantaggi sia per l'Agenzia che per i professionisti. Pertanto, a decorrere dal 1° maggio 2024, gli atti di aggiornamento geometrico recanti frazionamento di Enti Urbani dovranno essere presentati utilizzando esclusivamente la nuova versione del Pregeo.

### **Estratti di mappa**

La richiesta all'ufficio competente dell'estratto di mappa ad uso aggiornamento, che assume di fatto carattere di "certificazione a valore aggiunto" poiché rilasciato solo previa verifica di idoneità dell'effettiva situazione in cartografia e nel censuario del Catasto Terreni, è solitamente effettuata dal tecnico professionista attraverso la piattaforma telematica "Sister" e deve riguardare tutte le particelle oggetto della proposta di aggiornamento. L'ufficio, prima del rilascio dell'estratto

di mappa, verifica l'assenza di disallineamenti riguardanti le particelle interessate e, in caso positivo, provvede a risolverli prima di procedere al rilascio dell'estratto di mappa. Parimenti, qualora per l'aggiornamento della mappa dovessero mancare adempimenti di parte, l'estratto di mappa non viene rilasciato, con comunicazione motivata, nelle more della regolarizzazione. Inoltre, nell'estratto di mappa uso aggiornamento è prevista l'indicazione automatica della zona del rilievo ai fini della verifica di tolleranza nella precisione delle distanze misurate. In particolare, la zona indicata discende dall'analisi del foglio di mappa oggetto della richiesta con riferimento al numero dei fabbricati, al numero di atti di aggiornamento presentati e alla differenza di quota (massima e minima) tra i punti fiduciali ivi presenti. Il tecnico professionista, già dal 18 aprile 2024, può richiedere un estratto di mappa ad uso aggiornamento, cosiddetto "evoluto", costituito dall'integrazione dell'attuale estratto di mappa ad uso aggiornamento, con le informazioni alimentate dall'archivio censuario del Catasto Fabbricati. La richiesta dell'estratto di mappa "evoluto", per la quale vanno corrisposti l'imposta di bollo, il tributo speciale catastale e il tributo speciale catastale per le consultazioni telematiche per ciascuna unità immobiliare oggetto di consultazione, è facoltativa e allo stato attuale è limitata a un massimo di dieci unità immobiliari urbane che il professionista deve indicare all'atto della richiesta su "Sister".

### **Trattamento dati censuari**

Con la nuova versione della procedura Pregeo 10 è divenuta più solida la predisposizione automatica del modello per il trattamento dei dati censuari. Il nuovo software, infatti, consente l'adozione di un modello per il trattamento dei dati censuari (cosiddetto "blindato"), ottenuto attraverso miglioramenti evolutivi dell'algoritmo che sta alla

base delle operazioni di controllo automatico, secondo le regole di individuazione delle diverse casistiche e tipologie di atti di aggiornamento. Per il momento il suo utilizzo è facoltativo.

### **Gestione satellitare**

La nuova versione della procedura Pregeo 10 consente altresì la gestione diretta, il trattamento e l'elaborazione dei dati del rilievo effettuato dai tecnici professionisti con strumentazione GNSS (Global Navigation Satellite System). Il nuovo software, infatti, permette ai professionisti di elaborare i dati GNSS direttamente scaricati dalla stragrande maggioranza di tipologie di ricevitori satellitari sia in modalità cinematica in tempo reale (RTK) che in Elaborazione Statica (post processing).

### **Allegato tecnico e decorrenza**

La risoluzione n. 20/E/2024 in commento si chiude con l'indicazione delle casistiche e delle esemplificazioni delle nuove direttive generali ivi esposte. A decorrere dal 1° maggio 2024, gli atti di aggiornamento geometrico recanti la lettera di incarico e quelli concernenti il frazionamento di Enti Urbani, riconducibili all'ambito di applicazione della predetta circolare n. 11/E/2023, ad eccezione - in fase di prima applicazione - di quelli presentati nei territori in cui vige il sistema del libro fondiario, dovranno essere predisposti con la nuova versione "10.6.3 - APAG 2.15" della procedura Pregeo 10. Per esigenze gestionali, la versione precedente "10.6.2 - APAG 2.12", sarà supportata da Sogei fino alla data del 30 giugno 2024.





## Musei e luoghi per la cultura, la prevenzione incendi si integra con la disabilità

di Mariagrazia Barletta



### IN BREVE

*Un recente testo realizzato dal Cnr parte dalla convinzione che progettazione architettonica inclusiva e antincendio devono valorizzarsi a vicenda; e spiega come coordinare aspetti funzionali, strutturali, ambientali e di sicurezza*

I luoghi della cultura: musei, biblioteche, archivi, aree e parchi archeologici, complessi monumentali devono rispondere agli obiettivi di accessibilità e inclusione e di promozione della diversità. Una missione che, tra l'altro, è scritta nella definizione di museo, e per estensione di luogo della cultura, approvata ad agosto 2022 dall'International Council of Museum (Icom). Della progettazione per l'accessibilità e della fruizione ampliata dei luoghi della cul-

tura si è occupato un manuale, appena pubblicato, edito dal dipartimento Scienze umane e sociali, patrimonio culturale (Dsu) del Cnr, a cura di **Gabriella Cetorelli** e **Luca Papi**, che ha coinvolto oltre 30 esperti in materia di accessibilità e di Universal design. La progettazione degli spazi, degli allestimenti, la definizione dei contenuti di un museo devono far riferimento non ad un utente standard, ma all'ecosistema umano, considerandone la complessità e

le vulnerabilità, puntando all'eliminazione delle barriere fisiche e degli ostacoli senso-percettivi, culturali e cognitivi per facilitare la fruizione e renderla un'esperienza appagante e un'occasione di crescita per tutti. In questa sfida sono chiamate in causa anche la progettazione antincendio e la gestione delle emergenze che devono tener conto delle esigenze speciali delle persone presenti nei luoghi della cultura (fruitori e lavoratori). Seppure, anche nel campo della sicurezza non esista una ricetta unica da applicare, ci sono una sensibilità da potenziare (o costruire) e diversi aspetti che non possono essere trascurati. L'approccio alla progettazione inclusiva richiede una visione ampia che è quella dell'Universal design. Un principio che vale se si progetta un luogo della cultura da ogni punto di vista, anche della sicurezza antincendio.

### **Gli ostacoli non stanno nella malattia, li crea la società**

La disabilità non è causata da una malattia, ma dall'inadeguata risposta che la società dà all'esigenza speciale della persona, creando ostacoli che ne impediscono la piena integrazione nella società stessa. E, quando si parla di esigenze speciali, il riferimento non è solo alle persone cieche, sorde o in carrozzina, ma a qualunque individuo che nell'arco della vita può sperimentare un disagio di tipo fisico, psichico o sensoriale, ad esempio momentaneo o dovuto all'invecchiamento. Sono questi i primi concetti da acquisire per giungere ad una progettazione inclusiva ed empatica, in linea con l'evoluzione culturale che il concetto di disabilità ha avuto nel tempo, a partire dalla classificazione Icf (Classificazione internazionale del funzionamento, della disabilità e della salute), ossia lo standard internazionale per misurare e classificare salute e disabilità messo a punto all'Organizzazione mondiale della sanità. La disabilità è la conseguenza della relazione tra la condizione di salute di un individuo e i fattori am-

bientali dei suoi luoghi di vita, che includono le caratteristiche fisiche e materiali degli ambienti in cui viene condotta l'esistenza, ma anche l'insieme delle relazioni sociali e la vita della persona nella comunità. La progettazione, compresa quella antincendio, deve essere per tutti, per gli individui di ogni età, nel rispetto degli strumenti fisici, cognitivi e culturali di ciascuno, e deve puntare alla realizzazione di spazi utilizzabili da tutte le persone, nella misura più estesa possibile.

### **Per la progettazione servono cultura e approccio integrato**

La progettazione architettonica e quella della sicurezza antincendio non possono essere slegate: l'una non deve creare intralci all'altra e devono valorizzarsi a vicenda. Gli aspetti funzionali, strutturali, ambientali e di sicurezza vanno affrontati in modo coordinato. E sono tanti i punti di contatto tra la progettazione architettonica e la sicurezza, come la definizione dei percorsi, la messa a punto dei sistemi di orientamento, la disposizione degli arredi e molto altro. La progettazione architettonica, come viene sottolineato nel manuale, deve puntare al «comfort degli utenti, mettendo le persone nelle condizioni di fruizione più agevoli e comode possibili, ossia scivolare da situazioni di affaticamento, disagio e disorientamento». È ovvio che una progettazione architettonica che raggiunge tali obiettivi crea un ambiente favorevole anche per gestire l'esodo in caso di emergenza. Come sottolineato da **Elisabetta Schiavone** architetto, consulente e formatrice in materia di progettazione e sicurezza inclusive e gestione delle emergenze e da **Stefano Zanut**, architetto e vicedirigente del Corpo nazionale Vigili del fuoco presso il comando provinciale di Pordenone, tra i massimi esperti di progettazione della sicurezza antincendio inclusiva, è che «le soluzioni funzionali in esercizio, se non adeguatamente valutate in uno scenario di pericolo, potrebbero entrare in contra-

sto con le prestazioni richieste dal sistema di gestione dell'emergenza, compromettendone la corretta risposta. D'altra parte, soluzioni orientate solo a garantire la sicurezza degli occupanti, potrebbero limitare in parte la godibilità dei luoghi e la fruizione dei servizi». In sintesi, serve un approccio progettuale integrato, che vada oltre l'acritica adozione dei precepti normativi: «l'acritica prassi dell'adempimento - sottolineano i due esperti - deve essere sostituita da una visione culturale basata sugli obiettivi da raggiungere in concreto, caso per caso, e in conformità alle normative vigenti». Inoltre, una progettazione orientata alla realizzazione di ambienti ben distinguibili per caratteristiche come il colore, la definizione delle strutture o l'illuminazione, ha buoni risvolti anche in caso di emergenza, perché come sottolineato nel manuale i microambienti differenziati «aiutano ad individuare agevolmente i percorsi» e «ad orientarsi nello spazio attraverso i processi di navigazione e *wayfinding*».

### **Come considerare le esigenze speciali**

Progettare per tutti in modo inclusivo, in riferimento sia alle condizioni ordinarie che di emergenza. È questo l'impegno richiesto a datori di lavoro, progettisti e consulenti della sicurezza per garantire protezione alle persone con disabilità e non solo. Scelte e strategie devono partire dalla conoscenza delle «esigenze specifiche» di ciascuno, in modo che anche la pianificazione dell'emergenza non escluda il coinvolgimento e la partecipazione delle persone da condurre in salvo. L'approccio inclusivo alla progettazione della sicurezza e alla gestione delle emergenze è comunque richiesto dalla normativa. Le diverse disabilità (fisiche, cognitive, sensoriali, etc..) e le specifiche necessità di chi a qualsiasi titolo è presente nell'edificio, sono parte integrante della progettazione della sicurezza antincendio e vanno considerate anche nella pianificazione delle azioni e delle strategie da mettere in atto in caso di

emergenza. Le specifiche necessità, comprese le disabilità, degli occupanti vanno individuate e messe in relazione con lo spazio perché è fondamentale considerare anche l'interazione tra la particolare disabilità o specifica necessità della persona e l'ambiente in cui questa si muove in caso di emergenza. Un luogo aperto a un vasto pubblico, qual è un luogo della cultura, non può, ad esempio, non considerare le specifiche necessità legate all'invecchiamento. Nel manuale vengono ricordati i dati diffusi dall'Osservatorio nazionale sulla salute secondo cui il 9% degli over 65 ha deficit visivi, il 19% di udito e il 35% ha difficoltà a camminare per oltre 500 metri; uno su tre ha difficoltà a salire o scendere le scale in autonomia. Dati, questi, che la progettazione, compresa quella antincendio e in particolare la pianificazione dell'esodo in caso di emergenza, non può trascurare. Una buona progettazione deve considerare - lo richiede anche la normativa - la quantità e la qualità della tipologia di ciascun occupante, definito dal Codice di prevenzione incendi come «persona presente a qualsiasi titolo all'interno dell'attività, considerata anche alla luce della sua modalità di interazione con l'ambiente in condizioni di disabilità fisiche, mentali o sensoriali». Una sensibilità, quella del Codice e delle nuove norme sui luoghi di lavoro, maturata nell'ambito di un nuovo quadro concettuale cambiato anche con l'approvazione, nel 2001, della classificazione (Icf) dell'Oms.

### **Il tempo come variabile fondamentale**

Le persone devono poter lasciare l'edificio o raggiungere un luogo sicuro prima che il fuoco e i prodotti della combustione arrivino ad un punto critico per la vita. E allora, al verificarsi del pericolo, le persone che hanno difficoltà motorie, cognitive o sensoriali avranno delle difficoltà legate alla particolare vulnerabilità. Un'attenta pianificazione delle strategie da attuare in caso di emergenza deve considerare le diverse vulnerabilità come, ad esem-

pio, l'incapacità di leggere mappe di orientamento, di scendere le scale in autonomia, l'impossibilità di una persona sorda di essere allertata da un allarme che è solo acustico. Tutto ciò va messo in relazione con le condizioni ambientali che possono favorire o compromettere lo spostamento come, ad esempio, la qualità dei percorsi, la capacità di orientarsi, le condizioni di affollamento. L'interazione tra persone, edificio e condizioni ambientali determinate dall'incendio può creare problemi nell'evacuazione in sicurezza di tutte le persone presenti. Per cui tale interazione va ben studiata e considerata. Ovviamente le prove di evacuazione sono uno strumento di importanza basilare per individuare eventuali falle nella pianificazione delle emergenze e anche per verificare l'efficacia della formazione e dell'addestramento del personale coinvolto in relazione alle procedure di emergenza inclusive, come dimostrato nel caso, esposto nel manuale, delle Gallerie degli Uffizi a Firenze. I percorsi che permettono di raggiungere un luogo sicuro devono consentire, anche alle persone con esigenze speciali, di potersi mettere in salvo agevolmente e in sicurezza. I dislivelli, la lunghezza dei percorsi, le caratteristiche delle pavimentazioni, la segnaletica di sicurezza, l'accessibilità dei dispositivi di sicurezza, la presenza di eventuali spazi calmi, la facile riconoscibilità del sistema d'esodo, sono tutti fattori che agiscono sulla componente "ambiente" e che i progettisti devono tener ben presenti.

### **Il ruolo dei facilitatori**

Ci sono elementi che con la loro presenza o assenza hanno un impatto positivo sulla partecipazione delle persone e sulla fruizione di un museo o di un altro luogo della cultura da parte di una persona che ha delle vulnerabilità. I facilitatori allargano le possibilità dell'individuo con disabilità di partecipare alla vita sociale e sono tanto più efficaci quanto più allontanano la persona dalla sua condizione di disabi-

lità. Sono facilitatori per la fruizione dei luoghi della cultura, ad esempio, la possibilità di utilizzo della lingua dei segni, la realizzazione di percorsi ben concepiti e la progettazione condivisa con associazioni ed enti. Nell'ambito della sicurezza antincendio un importante facilitatore è lo spazio calmo, ossia un luogo dove, in caso di emergenza, gli occupanti possano, in sicurezza, attendere e ricevere assistenza per completare l'esodo verso un luogo sicuro. La nuova normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro (Dm 3 settembre 2021) e il Codice di prevenzione incendi (Dm 3 agosto 2015) attribuiscono un importante valore a tali facilitatori. In particolare, il Dm del 2021 ha previsto prescrizioni ad hoc su questo punto. Secondo il Dm «In tutti i piani dell'attività nei quali vi può essere presenza non occasionale di occupanti che non abbiano sufficienti abilità per raggiungere autonomamente un luogo sicuro tramite vie d'esodo verticali, deve essere possibile l'esodo orizzontale verso un luogo sicuro o uno spazio calmo».

Altri facilitatori riguardano la comunicazione dell'emergenza. Questa deve poter raggiungere tutti gli occupanti ed essere da tutti ben compresa. È necessario includere tutti nella comunicazione, anche chi ha difficoltà, ad esempio, uditive o cognitive o le persone ipovedenti o non vedenti. Una comunicazione efficace riduce i tempi di pre-movimento che coprono le fasi che vanno dalla rivelazione dell'incendio al momento in cui la persona si accinge a mettersi in cammino per porsi in salvo. Bisogna, allora, prevedere adeguate modalità di diffusione dell'allarme attraverso dispositivi sensoriali (luci, scritte luminose, dispositivi a vibrazione, etc.) e messaggi da altoparlanti (ad esempio con sistema Evac). Come sottolineato dagli esperti (**Elisabetta Schiavone, Andrea Scianna**, ricercatore dell'Istituto Reti ad alte prestazioni del Cnr e **Stefano Zanut**) «gli allarmi devono essere facilmente percepibili e in grado di veicolare contenuti informativi adeguati alle risposte da attuare».

## Il mercoledì della privacy: il Ctu revisore condominiale e la riservatezza dei dati

di Carlo Pikler



### **IN BREVE**

*Una delle principali problematiche che può trovarsi ad affrontare è la necessità di informare tutti i soggetti interessati, compresi in taluni casi i precedenti proprietari degli immobili*

Il revisore dei conti condominiale, nominato dal tribunale come consulente del giudice, ricopre un ruolo delicato e complesso nell'ambito della gestione dei dati personali all'interno del contesto giudiziario. Stante l'assenza di una specifica nomina a responsabile del trattamento dei dati personali ai sensi dell'articolo 28 Gdpr, non presente né nella norma processuale civilistica né

nella nomina effettuata del giudice, il consulente agisce come titolare del trattamento. Come tale è sottoposto a specifici obblighi normativi secondo il regolamento Ue 16/679.

### **Il ruolo del revisore**

Per capire come i due impianti normativi (Codice di procedura civile da un lato e Gdpr dall'altro) si

intersecano tra loro, occorre un esame delle disposizioni che vanno a riguardare la figura del revisore condominiale o di quelle comunque a esso applicabili. In primis occorre puntualizzare che il revisore è nominato dal tribunale per svolgere valutazioni sulla contabilità di un condominio e, nello svolgere i suoi compiti, diventa titolare del trattamento dei dati personali sin dal momento dell'acquisizione degli stessi ad accettazione incarico (secondo l'articolo 191 Codice procedura civile). Questo ruolo comporta la gestione responsabile e conforme alle norme di tutte le informazioni personali contenute nei fascicoli del tribunale alle quali accede per svolgere la sua attività peritale.

### **L'obbligo di informativa**

La base giuridica per il trattamento è definita dalle norme codicistiche che regolano la sua nomina e le funzioni, in particolare gli articoli 191, 192, 193 e 194 del Codice di procedura civile. Come titolare del trattamento, il revisore è obbligato alla redazione e a mettere a disposizione di tutti gli interessati una informativa, come previsto dall'articolo 14 del Gdpr, che informi i soggetti i cui dati sono trattati, sulle modalità e le finalità del trattamento.

L'articolo del Gdpr in questione è particolarmente pertinente in quanto il revisore acquisisce dati personali non direttamente dall'interessato, ma attraverso altre fonti, come i fascicoli del tribunale.

La norma di riferimento impone al titolare del trattamento di fornire all'interessato una serie di informazioni che vanno dall'identità e i dettagli di contatto del titolare del trattamento, alle finalità del trattamento a cui i dati personali sono destinati, le basi giuridiche del trattamento, i tempi di conservazione, eventuali comunicazioni a terzi e le misure adottate per mitigare i rischi di perdita, cancellazione e distruzione fraudolenta dei dati.

L'obbligo di informare è cruciale per garantire trasparenza e permettere agli interessati di esercitare i loro diritti in base al Gdpr.

### **Come porsi rispetto ai precedenti proprietari degli immobili**

Una delle principali problematiche che il revisore può trovarsi ad affrontare è proprio la necessità di informare tutti i soggetti interessati, compresi quelli che potrebbero non essere più direttamente coinvolti nel condominio al momento del trattamento, come i precedenti proprietari degli immobili. Sul punto si può affermare che l'articolo 193 Codice procedura civile, nel prevedere che il giudice, nell'udienza di conferimento incarico, ricordi al consulente l'importanza delle funzioni affidate, vada a ricordare a questi anche la responsabilità di informare adeguatamente i soggetti coinvolti.

Nei contesti giudiziari poi, la tematica dell'informativa e della trasparenza nella gestione dei trattamenti è particolarmente rilevante in quanto la tipologia di dati che potrebbe essere trattata dal consulente tecnico può essere anche di natura estremamente delicata, come nel caso di presenza di dati sensibili nel fascicolo (si pensi ai casi di sinistri con lesioni ovvero di pratiche connesse all'abbattimento delle barriere architettoniche in un condominio).

### **Come garantire il rispetto del Gdpr**

Per assicurare la piena conformità al regolamento europeo sulla privacy, il revisore deve adottare una serie di passi metodici e strutturati:

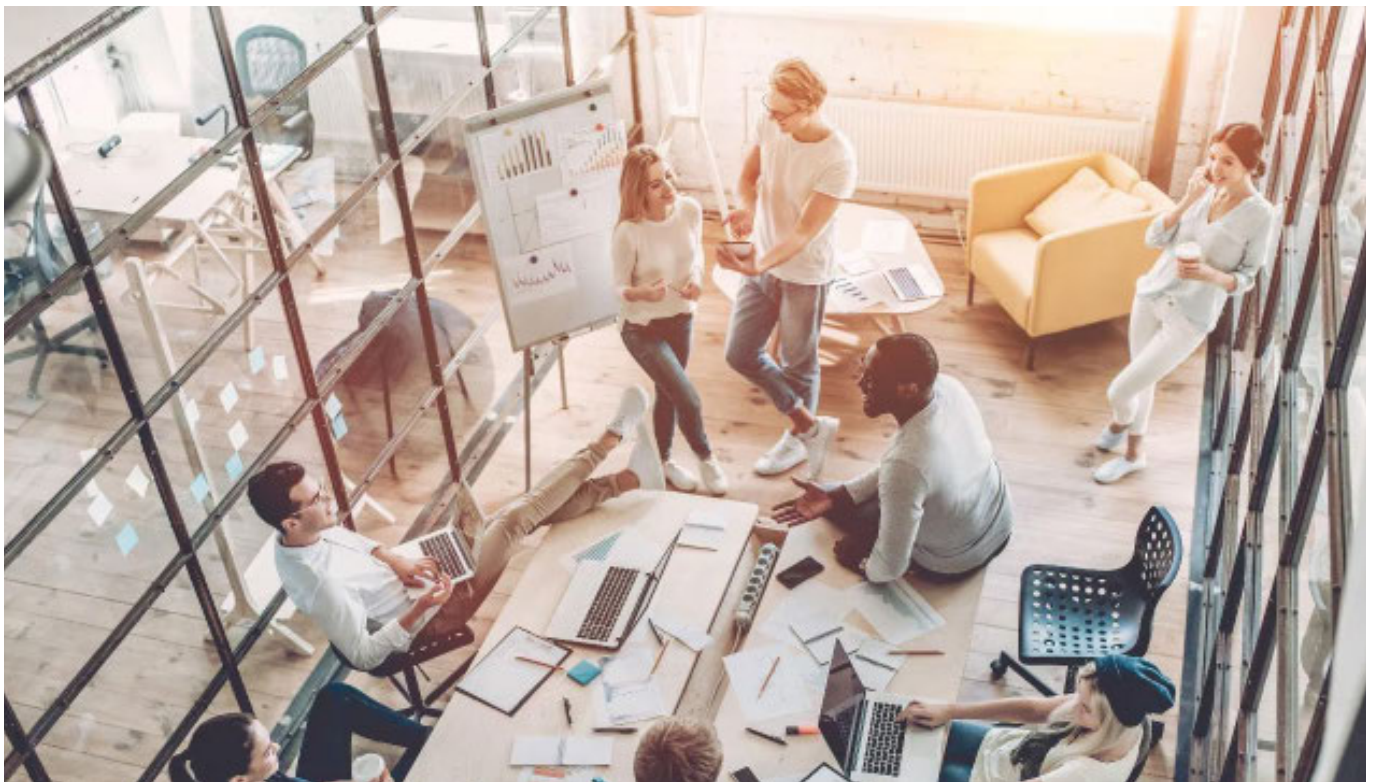
1. *Identificazione dei dati*: determinare quali dati personali sono necessari per l'incarico e assicurarsi che la loro raccolta sia giustificata dalla necessità di adempiere alle finalità legittime del trattamento (principi di finalità e minimizzazione).

2. *Redazione dell'informativa:* Preparare un documento di informativa che soddisfi tutti i requisiti dell'articolo 14 del Gdpr, includendo dettagli specifici sul trattamento, le basi giuridiche, i destinatari dei dati, e i diritti degli interessati, compresi i diritti di accesso, rettifica, cancellazione e opposizione.
  3. *Messa a disposizione dell'informativa:* assicurarsi che l'informativa sia facilmente accessibile e venga fornita in modo tempestivo agli interessati. Questo può richiedere la collaborazione con l'amministrazione del condominio per raggiungere tutti i residenti attuali e passati che potrebbero essere coinvolti nei vari trattamenti effettuati del consulente.
  4. *Misure di sicurezza:* Implementare misure tecniche e organizzative adeguate per proteggere i dati personali da accessi non autorizzati, perdite o distruzioni accidentali. Ciò include la cifratura dei dati e l'uso di sistemi di sicurezza informatica avanzati.
  5. *Documentazione e audit:* mantenere la documentazione completa di tutte le attività di trattamento (avendo anche un registro delle attività dei trattamenti e svolgendo periodicamente un'analisi dei rischi sullo studio professionale) e svolgere audit periodici per assicurare che le procedure siano sempre adeguate rispetto al variare del rischio e del progresso tecnologico.
- Non sono così semplici né possono essere sottovalutate, quindi, per il Ctu revisore condominiale, le molteplici implicazioni tra il Codice di procedura civile e la normativa sulla privacy.



## Da direttiva Case green e appalti le dieci professioni del futuro

di Maria Chiara Voci



### IN BREVE

*Tra regole europee e richieste di Pa e mercato in edilizia servono esperti di sostenibilità circolarità dei materiali e benessere indoor. Il segreto? Saper integrare competenze trasversali*

La green economy applicata all'edilizia – che ha nell'approvazione della direttiva europea Case Green il suo ultimo step – impatta sulla riorganizzazione della filiera del costruire. Affrontare la transizione ecologica dell'immobiliare significa non solo dettare nuove normative e configurare strategie e incentivi di sostegno all'applicazione

delle leggi, ma avere persone sul campo preparate a tradurre la teoria in pratica. Un'esigenza impellente, che non riguarda solo la formazione delle giovani generazioni, ma anche quella di chi già opera nel mercato.

A partire da un confronto con un campione ampio di docenti e ricercatori, professionisti e imprese,



si può ora cercare di disegnare – dal macro al micro – una mappatura di dieci figure professionali che potrebbero rivestire, in un prossimo futuro, un ruolo determinante di spinta alla sostenibilità del costruito. Tre i punti fermi che emergono in modo evidente.

- 1) Se da una parte, ci sarà sempre bisogno di figure iperspecializzate (esperti di strumenti digitali, materiali, soluzioni impiantistiche, software nonché artigiani e manovali), dall'altra sono necessari professionisti capaci di tenere insieme tutti gli aspetti peculiari in un'unica visione integrata;
- 2) Soprattutto nei ruoli apicali e strategici, non è sempre necessario un background edile. Al contrario, la contaminazione con discipline diverse, anche economiche o umanistiche, e l'ibridazione delle esperienze rappresenta un valore;
- 3) Nessuno è in grado di definire dall'alto e in modo puntuale una vera mappa di competenze, perché a volte le professionalità nascono dal basso.

Come spiega Luigi Di Marco, architetto e membro della Segreteria generale di ASviS (Alleanza italiana per lo sviluppo sostenibile): «La soft skill più importante per un professionista contemporaneo è l'essere in grado di percepire un vuoto e di andarlo a riempire, disegnando per sé stesso un nuovo ruolo utile alle evoluzioni della nostra società». Vale per tutti i settori, tanto più per la sostenibilità, dove tutto è da inventare.

### Le nuove competenze

«Per costruire o recuperare il patrimonio immobiliare in qualità, tempi più rapidi, sicurezza e risparmio sui costi occorre organizzazione» commenta Marco Caffi, direttore del Green Building Council Italia. «Condivisione, integrazione, coordinamento sono passaggi chiave che ri-

chiedono ruoli dedicati». All'estero la presenza di società di sviluppo più strutturate ha favorito la nascita di tecnici di contesto e green project manager. Posizioni non per forza ascrivibili a ruoli di singoli professionisti, ma a volte di team, integrate in modo stabile in una società o "acquistate" sotto forma di consulenze di breve e medio periodo. Un consulente di scenario – per fare un esempio – affianca le committenze per simulare (già in modo preventivo rispetto alla stessa progettazione) le strade possibili per raggiungere un determinato obiettivo ed evita di disperdere valore in progettualità che, a conti fatti, risultano inattuabili.

Ci sono poi diverse specializzazioni che derivano dall'evoluzione normativa. Il nuovo codice appalti, le direttive europee sulla circolarità e sull'efficienza energetica, i criteri ambientali minimi applicati all'edilizia portano consapevolezza e approcci diversi sull'uso di materiali, sistemi e processi in ottica di ciclo di vita. Tutto ciò spinto sia da strategie che impongono alla politica la sostenibilità in tutti i settori e dalla trasformazione digitale del lavoro. «Alle competenze – prosegue ancora Caffi – devono essere associati strumenti come l'utilizzo più diffuso di protocolli energetico-ambientali, la presenza di banche dati e metodologie per il calcolo dell'impatto sul ciclo di vita, i sistemi di monitoraggio ed analisi delle prestazioni reali».

Infine, un'ultima considerazione nodale. «L'Europa – conclude Di Marco – si sta muovendo sulle competenze green non solo mappando le figure professionali che ogni Stato deve garantire per la sostenibilità, ma anche affermando un concetto banale ma imprescindibile. Perché da una parte c'è la formazione verticale, dall'altra quella personale di raggiungimento collettivo di una nuova cultura della sostenibilità, condizione imprescindibile per mutare davvero il contesto».



**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.