



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



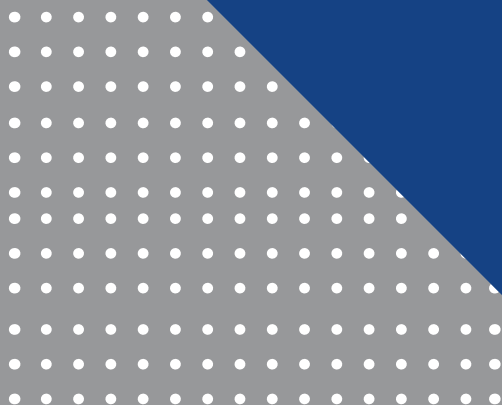
Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona

IL GEOMETRA VERONESE

NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO REALIZZATA IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE



NUMERO DICEMBRE 2024



24ORE
PROFESSIONALE

IL GEOMETRA VERONESE

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

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

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

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

Redazione:
24 Ore Professionale

Coordinamento editoriale
Paola Furno

© 2024 Il Sole 24 Ore S.p.a.
Tutti i diritti riservati.
È vietata la riproduzione
anche parziale e con qualsiasi
strumento.

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

IL GEOMETRA VERONESE

PUBBLICAZIONE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI VERONA

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

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

DIRETTORE RESPONSABILE
Dott. Geom. Romano Turri

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

CHIUSA IN REDAZIONE:
19 dicembre 2024

IL GEOMETRA VERONESE

EDITORIALE

23 novembre 1924 – 2024
Il Collegio Geometri di Verona compie 100 anni
tra storia, tradizione e innovazione 5

PROGETTI

Geometri Italiani e AI per l'identità digitale
dell'Arena di Verona e del Ponte di Castelvechio:
un progetto tra innovazione e impegno sociale 23

SCUOLA E ORIENTAMENTO

SpazioGeometra, l'evoluzione della professione 25

NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

EDILIZIA E URBANISTICA

Salva casa, scatta la fase due: prontuario e moduli unici 29

DI Casa, con l'istanza di sanatoria improcedibile
il ricorso contro le sanzioni 31

Aree dismesse, in Italia entro il 2050 ci saranno
mille Km² da recuperare 33

BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Affitti e vendite a rischio: tornano gli esodati degli sconti fiscali 35

Superbonus: SAL del 30% solo con lavori
effettivi in cantiere 37

EFFICIENZA ENERGETICA

Case green, cala la spesa delle famiglie in Veneto 41

CATASTO

Imu su edifici ristrutturati, nuova rendita valida da fine lavori.
Rettifica anche oltre i 12 mesi 44

Catasto, vani extra e incremento del valore attivano
il ricalcolo delle rendite 46

Catasto, planimetrie con accesso libero 48

STIME E PERIZIE

Come stimare un terreno edificabile con il valore di trasformazione	50
---	----

IMPIANTI

Canna fumaria difettosa, in caso di danni occorre valutare anche il comportamento del danneggiato	55
---	----

SICUREZZA NEL CANTIERE

Imprese e autonomi, patente a crediti per chiunque accede e opera in cantiere	59
---	----

Il coordinatore per la sicurezza non risponde dell'infortunio nel condominio	61
--	----

Censimento dell'amianto in edifici pubblici e privati	63
---	----

PROFESSIONE

Quanti sono i certificatori energetici (e quanti attestati firmano)	68
---	----

NATALE 2024

*Con riconoscenza per l'impegno
e la collaborazione che ci hanno guidato
quest'anno e con rinnovato entusiasmo
per i traguardi che ci attendono,
esprimo a nome mio e del Consiglio Direttivo,
sinceri auguri di un Natale sereno e di un nuovo anno
ricco di soddisfazioni personali e professionali.*



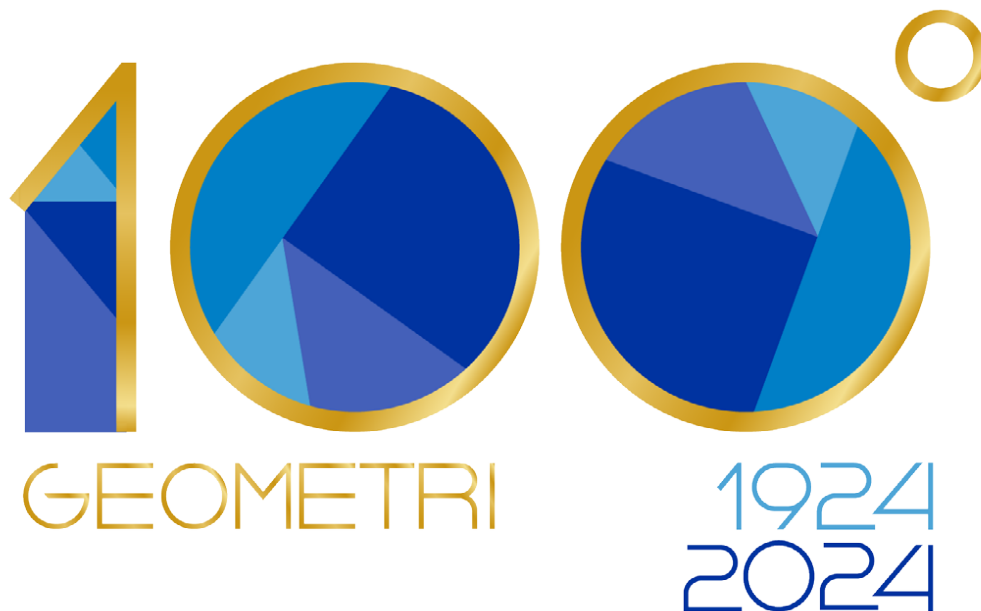
Dott. Geometra Romano Turri
Presidente del Collegio Geometri
e Geometri Laureati della Provincia di Verona



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

23 novembre 1924 – 2024 Il Collegio Geometri di Verona compie 100 anni tra storia, tradizione e innovazione

di Romano Turri e Nicola Turri



Ancora una volta il Collegio Geometri di Verona anticipa i tempi!

Infatti, il 23 novembre 1924, in seduta ordinaria, l'Assemblea dei Soci deliberava l'approvazione di un documento riguardanti le Tariffe Professionali. Ben cinque anni prima dell'emanazione del R.D. 11 Febbraio 1929 n. 274 con il quale lo Stato (Monarchia costituzionale) istituiva la professione del Geometra, seguito da una legge del 1938 che ribadiva come *"i geometri... non possono esercitare la professione se non sono iscritti negli albi professionali delle rispettive categorie"*. Nei decenni seguenti la normativa è stata affidata prevalentemente

a norme di settore che hanno aggiornato il contesto di riferimento di ciascuna professione. L'evoluzione successiva del geometra è quella di una figura professionale con un'immagine consolidata di tecnico polivalente che, in parallelo al progresso tecnico-scientifico e ai mutamenti sociali, ha saputo adeguarsi tempestivamente alle esigenze della società, con una preparazione in continua crescita anche grazie alla formazione permanente.

Anche oggi, malgrado l'informazione e la comunicazione siano quasi completamente ad appannaggio dei social, il Geometra ha saputo mantenere una funzione sociale ben radicata nel

territorio tanto da meritarsi il detto **“Chiamalo! Il Geometra è di famiglia”**.

Il geometra, dunque, rappresenta ancora oggi il tecnico di riferimento in moltissimi processi produttivi; ha un'immagine consolidata di tecnico competente in ambito edile, delle costruzioni e del territorio con particolare applicazione di avanzate tecniche di rilievo e l'uso di strumenti di ultima generazione.

Una Categoria che, nell'esercizio della professione, ha saputo coniugare sussidiarietà e competenza per rispondere efficacemente alle istanze della società civile.

Una Categoria che lavora malgrado molteplici difficoltà di ordine tecnico e burocratico, che fa tesoro delle singole esperienze e di capacità professionali, elementi di una professione intellettuale più che mai viva.

La capacità di adeguarsi ai tempi con il continuo aggiornamento professionale ha portato la Cate-

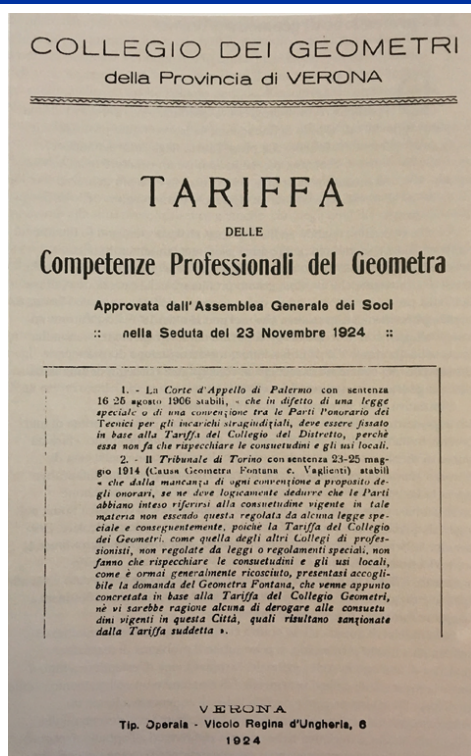
goria ad un traguardo impensabile fino a qualche decennio fa. Dal novembre 2023, infatti, è legge dello Stato il nuovo corso di laurea triennale **LP-01 “Professioni tecniche per l'edilizia ed il territorio”, professionalizzante e abilitante, che permette l'immediata iscrizione all'Albo professionale del Collegio Geometri e Geometri Laureati e, dunque, all'esercizio della libera professione in forma individuale o associata.**

100 anni di storia sono stati raggiunti grazie ai componenti dei Consigli che si sono succeduti ed ai numerosi collaboratori, ma soprattutto a tutti i geometri veronesi, che durante il secolo, con spirito solidaristico e di volontariato, hanno mantenuto viva la professione e contemporaneamente il Collegio, casa di tutti i geometri veronesi.

Pubblichiamo la cronistoria del Collegio e dei Geometri veronesi.



GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



23 Novembre 1924

È la data dalla quale, negli archivi storici in Biblioteca Civica, appare la **prima traccia dell'esistenza di un Collegio dei Geometri di Verona e Provincia.**

Si tratta di un opuscolo che riporta la **tariffa delle competenze professionali**, approvata dall'assemblea generale dei soci.

IL GEOMETRA VERONESE

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



11 febbraio 1929

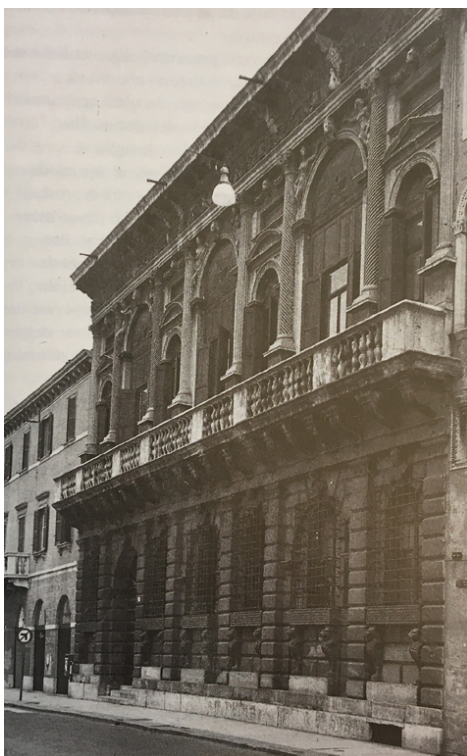
Con il Regio Decreto 11 febbraio 1929 n° 274, pubblicato nella G.U. 15 marzo 1929 n° 273, **lo Stato ha istituito la professione del "Geometra"**.

Viene istituito l'**obbligo** della costituzione dell'**Albo Professionale**.

Ordinamento professionale completato con la **legge n. 897 del 1938** (obbligo iscrizione agli Albi Professionali e funzioni-custodia Albi).

Uno dei primi diplomi di iscrizione all'Albo dei Geometri di Verona.

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



1941

C'era una volta il 'Lorgna'...

I PRIMI STUDENTI GEOMETRI A VERONA

Istituzione della sezione per 'Geometri' alla scuola *'Istituto Tecnico Governativo Commerciale e per Geometri "A.M. Lorgna"'*

*Palazzo Bevilacqua,
dal 1905 sede del 'Lorgna'*

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



Erano i tempi della “ricostruzione post-bellica”, del riscatto, quando si cominciava a dimenticare l’urlo terrificante delle sirene e quando a scuola:

- non si dava del “**tu**” al professore,
- il voto più ambito era il “**7 +**”,
- il “**5 in condotta**” equivaleva alla “**bocciatura**”,
- gli studi erano “**formativi**” e non solo “**nozionistici**”,
- la nostra “**calcolatrice**” era la “**tavola pitagorica**” e le “**tavole logaritmiche**”,
- si diventava “**maggiorenni**” a **21 anni**,
- i professori erano “**missionari del sapere**” e non “**precari dell’istruzione**”.

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



“ragazzi del dopo 1945”

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA

2 febbraio 1953

**Prima seduta del Consiglio Direttivo
risultante agli atti del Collegio Geometri di Verona.**

Presidente *Nino Nicola Conca* e Segretario *Otello Tommasi*.

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA

Cronistoria Presidenti Collegio Geometri di Verona

1952-1983 ***Nino Nicola Conca***

1984-1986 ***Vittorio Bignotto***

1986-1991 ***Paolo Corazza***

1991-1992 ***Vittorio Bignotto***

1992-1994 ***Sergio Moschen***

1994-1998 ***Flavio Melotti***

1998-2000 ***Giampaolo Boninsegna***

2000-2010 ***Domenico Romanelli***

2010-2014 ***Pietro Calzavara***

2014-2018 ***Roberto Scali***

2018-2022 ***Fiorenzo Furlani***

2022-2026 ***Romano Turri***

IL GEOMETRA VERONESE

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



17 Geometri fondano la Società Cooperativa Geometri Veronesi

**Atto costitutivo del
19 febbraio 1958**



GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



Sede storica dei Geometri Veronesi

1^a Sede in Italia di proprietà dei geometri

Prima sede storica dei geometri veronesi prima della ristrutturazione dell'edificio

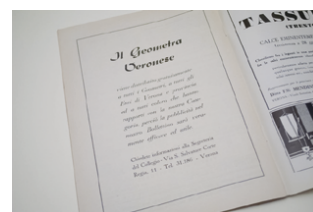


IL GEOMETRA VERONESE

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



**1^a edizione
1° gennaio 1961
'Geometra Veronese'**



GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



**1^a edizione 'Geometra Veronese'
a colori**

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



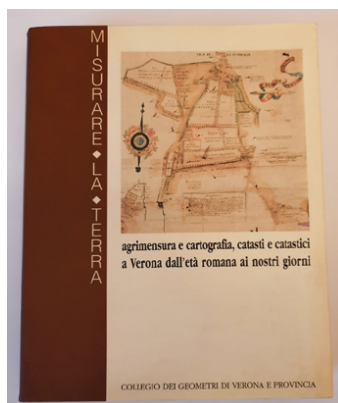
**Le edizioni speciali
e le monografie**

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA

IL COLLEGIO PUBBLICA IL VOLUME SULLA STORIA DEL GEOMETRA

1992

Dopo un'accurata ed importante ricerca storica, il Collegio pubblica un volume dedicato alla storia del Geometra dall'antichità ai giorni nostri.



GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA

DIGITALIZZAZIONE DOCUMENTI CATASTALI

2008 – 2010

Il Collegio digitalizza i fogli di mappa, i microfilm del cessato catasto terreni e le mappe di impianto del territorio della Provincia di Verona. Un'importante operazione a vantaggio dei geometri veronesi e della collettività.



GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



12 marzo 2012

Logo istituzionale
Società Cooperativa
Geometri Veronesi

IL GEOMETRA VERONESE

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA

Cronistoria Presidenti Società Cooperativa Geometri Veronesi

1958-1984 ***Nino Nicola Conca***

1984-1991 ***Giovanni Milan***

1991-1993 ***Giorgio Ganassini***

1993-1996 ***Guido Nardelli***

1996-1998 ***Giampaolo Boninsegna***

1998-1999 ***Maurizio Bonaldi***

1999-2002 ***Andrea Zanandreis***

2002-2011 ***Rino Benedetti***

2011-2020 ***Fiorenzo Furlani***

2020-2023 ***Romano Turri***

2023-2026 ***Vania Rama***

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



**Sede attuale del
Collegio Geometri**

-

Vicolo Orologio 3, Verona

**Atto d'acquisto del
14 gennaio 2003**

IL GEOMETRA VERONESE

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



1969

C'era una volta il 'Lorgna'...

La sede si trasferisce in Corso Porta Nuova 66, per istituire l'attuale *'Istituto Tecnico per Geometri "Cangrande della Scala"'*



Istituto 'Cangrande della Scala'

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



Sede Istituto Dal Cero | San Bonifacio

IL GEOMETRA VERONESE

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



Istituto Calabrese-Levi | San Pietro in Cariano

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



I.I.S. Silva Ricci | Legnago

IL GEOMETRA VERONESE

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



Al tempo del condono edilizio

I geometri dovevano mettersi in fila davanti agli uffici del Catasto alle prime ore del mattino, passando notti intere all'interno delle loro auto.

I “famosi” tagliandini per fotocopie al Catasto

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



2009

Il Collegio e il Piano Casa



2013

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA

2010 | ITS RED

Il Collegio Geometri di Verona è socio fondatore di ITS Red Academy, il percorso biennale di Alta Formazione post diploma. Questo permette agli studenti di unire la teoria alle esperienze sul campo e pratiche.



GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA



31 ottobre 2018

La prima volta che il **Vescovo di Verona** fa visita ai geometri veronesi nella loro sede.

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA

SOLIDARIETÀ

31 ottobre 2018 - Cerimonia per l'attività di volontariato

Il Collegio Geometri ha premiato i colleghi che, in collaborazione con la Polizia Municipale, hanno aiutato gratuitamente i veronesi, colpiti dall'alluvione di inizio settembre.



GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA

2019 | CONDIVISIONE

Il Collegio Geometri di Verona, insieme agli studenti dell'Istituto Cangrande, ha avviato il **progetto per la riqualificazione dell'aiuola spartitraffico di Piazza Frà Giovanni** e per la **creazione di un percorso adatto anche alle persone disabili** che include Lungadige Re Teodorico, Giardini della Giarina, Piazza Frà Giovanni e Piazza Isolo.



GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA

2024 | NASCITA NUCLEO DI GEOMETRI VOLONTARI A SUPPORTO DELLA CITTADINANZA

Il progetto vede impegnata la **Commissione Protezione Civile** del Collegio provinciale, nella formazione del primo nucleo di geometri professionisti che presteranno il proprio contributo volontario a sostegno dei cittadini in caso di emergenza.



GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA

ORIENTAMENTO E FORMAZIONE

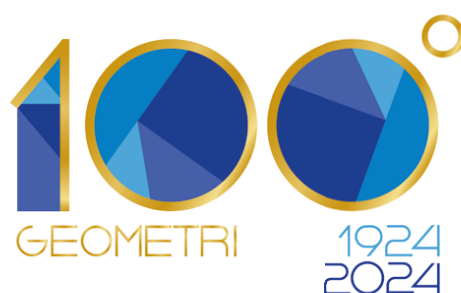
Il Collegio Geometri di Verona si impegna in attività formative di **orientamento nelle scuole medie e superiori**. Così da mostrare come la professione del geometra si stia evolvendo nel corso degli anni e utilizzi strumenti e tecnologie sempre più all'avanguardia.



GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA

COLLEGIO GEOMETRI AL JOB&ORIENTA

Il Collegio Geometri da anni è presente a JOB&Orienta. Grazie a Fondazione Geometri Italiani, con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Italiani e Cassa Geometri, il Collegio è protagonista con un grande stand in cui **esperienza, innovazione e ispirazione** sono le parole d'ordine.



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

GEOMETRA, 100 ANNI DI PROFESSIONE CHE INNOVA

**Una pagina di storia indelebile retta
dagli alti valori di professionalità e
competenza, condivisione e solidarietà**

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona
festeggia i 100 anni della professione di geometra

Geometri Italiani e AI per l'identità digitale dell'Arena di Verona e del Ponte di Castelvecchio: un progetto tra innovazione e impegno sociale



IN BREVE

Pronta al più presto l'identità digitale del millenario monumento di Verona in cui si terranno la cerimonia di chiusura delle Olimpiadi e di apertura delle Paralimpiadi di Milano Cortina 2026

L'**Arena di Verona** e il **ponte di Castelvecchio** avranno presto la loro dimensione tridimensionale grazie alla categoria dei **Geometri Italiani** e all'**AI**. La realizzazione di una nuvola di punti – ottenuta con l'impiego della ultimissima versione di tecnologie di rilievo come il laser scanner 3D e il drone – sarà realizzata al più presto per due dei più celebri monumenti italiani a livello mondiale. Alla base della sinergia **no profit** fra la pubblica

amministrazione della cittadina scaligera e il **Collegio Geometri di Verona**, questi ultimi in rappresentanza della categoria dei Geometri Italiani, uno **scopo sociale**: contrastare la **dispersione scolastica** e il fenomeno dei **NEET** (la fascia di popolazione fra i 15 e i 29 anni che **non studia** e **né risulta inserita** in un percorso di **formazione**). Questa la finalità del progetto didattico "**Georientiamoci**" di **Fondazione Geometri Italiani** de-

dicato alle classi seconde e terze della **scuola di primo grado**, presentato in occasione di **JOB&Orienta**, il salone dell'orientamento scolastico, in corsi in questi giorni a Verona. Si vuole consentire così, ai **giovani** e alle proprie **famiglie**, una **scelta più consapevole** sul futuro percorso di studi da intraprendere affermando, al tempo stesso, la validità dell'insegnamento **degli istituti tecnici, settore Tecnologico, indirizzo Costruzioni, Ambiente e Territorio**.

Alla rilevazione 3D parteciperanno **120 studenti dell'Istituto C.A.T. Cangrande** di Verona, che avranno l'opportunità di sperimentare il proprio futuro professionale "sul campo", con 7 tecnici specializzati di Stonex. I rilievi permettono di creare una **copia digitale in 3D** dei monumenti, preservandone la **memoria storica** e facilitando **interventi di conservazione e restauro** nel tempo.

Con l'utilizzo della **tecnologia XVS e SLAM** (localizzazione e mappatura visiva simultanea), con il laser scanner 3D e con il drone si effettuerà il **rilievo e la restituzione tridimensionale del Ponte di Castelvecchio** e degli spazi esterni dell'**Arena di Verona**. Queste tecnologie innovative, messe a disposizione da Stonex (società di livello mondiale nel campo della misurazione e del rilevamento), consentono un'acquisizione dei dati rapida ed accurata, garantendo risultati di alta qualità in termini di dettaglio e precisione. Il tutto, ovviamente, senza entrare in contatto diretto con i monumenti, e quindi intaccare, il patrimonio storico del quale si sta realizzando il rilievo.

I modelli tridimensionali dell'Arena di Verona e del Ponte di Castelvecchio, realizzati nell'ambito di questo progetto formativo, **saranno donati da Stonex al Comune di Verona** e messi a disposizione come **materiale didattico per tutti gli Istituti C.A.T. d'Italia**.

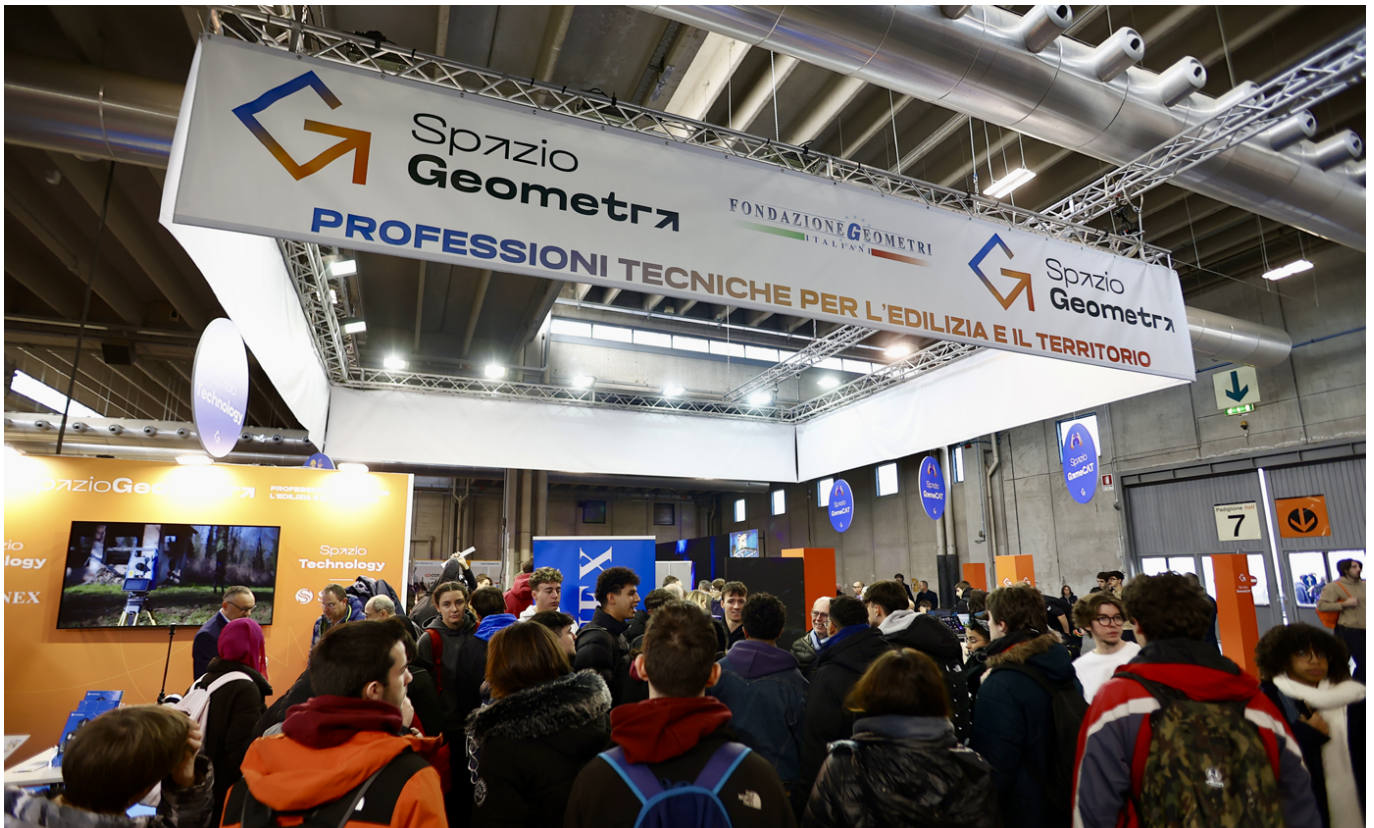
"Con questo progetto innovativo – spiega **Diego**

Buono, presidente di Fondazione Geometri Italiani e Cassa Geometri – uniamo tecnologia e formazione, valorizzando il patrimonio culturale e investendo sui giovani. La creazione della copia digitale in 3D dell'Arena di Verona e del Ponte di Castelvecchio permetterà non solo di preservare questi monumenti, ma anche di offrire agli studenti dell'Istituto C.A.T. di tutta Italia l'opportunità di scoprire concretamente le potenzialità della professione di geometra. Il nostro obiettivo - conclude - è formare professionisti preparati a rispondere alle sfide del futuro, dalla sostenibilità ambientale alla digitalizzazione, garantendo al tempo stesso un contributo concreto alla tutela del nostro territorio e del nostro patrimonio storico".

"Il rilievo in 3D del nostro patrimonio architettonico più prezioso rappresenta un progresso fondamentale per la conservazione e lo studio dei monumenti – afferma **Romano Turri, presidente Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona** -. Il Collegio Geometri, coinvolgendo direttamente gli studenti degli Istituti C.A.T., mostra come la professione del geometra stia evolvendo grazie all'utilizzo di tecnologie all'avanguardia e fa toccare con mano quali sono le sfide, intellettuali e professionali, con cui i ragazzi saranno chiamati a confrontarsi".

"Siamo entusiasti della collaborazione con il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Verona che mette al centro di questo straordinario laboratorio didattico i monumenti identitari di Verona, l'Arena e il Ponte di Castelvecchio – commenta **Barbara Bissoli, Vicesindaca e Assessora ai Beni culturali e Paesaggio** -. Sono convinta che sarà un'esperienza formativa importante per la crescita personale delle ragazze e dei ragazzi che vi parteciperanno e che prendere parte alle attività volte alla definizione dell'identità digitale di questi straordinari beni monumentali potrà accendere desideri per il loro futuro professionale".

SpazioGeometra, l'evoluzione della professione



IN BREVE

*Esperienza, innovazione e ispirazione, le parole chiave di SpazioGeometra al JOB&Orienta 2024.
Focus orientamento e opportunità professionali*

Centinaia di classi da tutta Italia, in presenza e online, hanno partecipato alla quattro giorni dello **SpazioGeometra**, dal 27 al 30 novembre.

Lo stand, voluto da **Fondazione Geometri Italiani** e realizzato con la collaborazione di **34 Collegi Geometri Italiani**, ha registrato una grande partecipazione di studenti e scuole. I Collegi che hanno contribuito sono stati: Verona, Trento, Massa-Carrara, Roma, Perugia, Torino, Lodi, Reggio

nell'Emilia, Pordenone, Firenze, Savona, Venezia, Vicenza, Rovigo, Pisa, Lucca, Prato, Mantova, Padova, Treviso, Udine, Bolzano, Genova, Siena, Teramo, Ascoli Piceno, Ancona, Barletta-Andria-Trani, Cagliari, Cosenza, Gorizia, Sassari, Belluno e Brescia. Fittissimo il programma di eventi e appuntamenti, con **12 webinar** realizzati da professionisti e insegnanti, seguiti dalle scuole collegate da tutte le regioni d'Italia.



Romano Turri e Nicola Turri

“Questa edizione di JOB&Orienta ha confermato quanto la professione del geometra sia dinamica – ha dichiarato **Romano Turri, presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Verona** –. Una dimostrazione di come la figura del geometra stia affrontando le sfide del presente, adattandosi alle **innovazioni**, in particolare in ambito tecnologico e sostenibile per preparare gli studenti al futuro. Il coinvolgimento attivo dei giovani rappresenta per la nostra categoria il futuro di professionisti pronti a rispondere alle sfide prossime del mercato”.

Tra le novità di quest'anno la presentazione del **nuovo rilievo tridimensionale dell'Arena di Verona e del Ponte di Castelvecchio**. Questo pro-

getto, che coinvolgerà **120 studenti dell'Istituto Cangrande**, ha come capofila il Collegio Geometri di Verona, Stonex (società di livello mondiale nel campo della misurazione e del rilevamento) e il Comune di Verona. Il rilievo permette di realizzare una “nuvola di punti”, ottenuta con l'impiego della ultimissima versione di tecnologie di rilievo come il laser scanner 3D e il drone, sarà realizzata al più presto. Si ottiene così una fotocopia digitale dell'Arena e del Ponte scaligero, realizzati nell'ambito di questo progetto formativo. Il risultato, utile per futuri restauri dei monumenti, **sarà donato da Stonex al Comune di Verona** e messo a disposizione come **materiale didattico per tutti gli Istituti C.A.T. d'Italia**.

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | SCUOLA E ORIENTAMENTO

“Lo SpazioGeometra si conferma una tappa fondamentale per gli studenti interessati a scoprire le potenzialità di una **carriera in continua evoluzione**.

Siamo molto soddisfatti dell'attività di orientamento che abbiamo realizzato in questi giorni e della presenza delle scuole, attive e partecipi alle nostre iniziative – commenta **Nicola Turri, vicepresidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Verona** –.

È incoraggiante constatare un interesse crescente da parte degli studenti, non solo per gli aspetti formativi, ma anche per le opportunità di orientamento professionale, che da sempre rappresentano uno degli aspetti più significativi e distintivi delle attività del nostro collegio. In un contesto in cui la preparazione teorica è fondamentale, crediamo che sia altrettanto

importante fornire agli studenti gli strumenti necessari per comprendere l'evoluzione della parte tecnologica della professione”.

Un grande riscontro e molta partecipazione ha ottenuto lo **Spazio GameCAT**: l'area ludico-didattica ha attratto numerosi partecipanti, che si sono cimentati con Minecraft Edu per sperimentare le basi del lavoro del geometra in modo interattivo e divertente. Non di meno lo **Spazio Technology**, un laboratorio a cielo aperto che, grazie alla collaborazione con **Stonex**, ha permesso ai visitatori di toccare con mano le tecnologie più avanzate.

Sono state messe a disposizione degli studenti un laser scanner SLAM, la nuova stazione totale Robotizzata con Android e il GPS con la fotocamera integrata per rilievi 3D. Così da dimostrare come l'innovazione tecnologica rappresenti il futuro della professione.





NEWS
E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE

Salva casa, scatta la fase due: prontuario e moduli unici

di Giuseppe Latour



IN BREVE

I ministeri di Infrastrutture e Pa lavorano per rendere pienamente operativo il Dl. L'obiettivo è dare indicazioni chiare a operatori e cittadini entro la fine dell'anno

Rendere pienamente operative le sanatorie del Salva casa. Senza molti annunci, ma con un lavoro tecnico che sta avanzando nelle stanze dell'esecutivo, entro fine anno il Governo punta a mettere in moto la fase due del decreto 69/2024, con una manovra poggiata su due pilastri: un prontuario, preparato dal ministero delle Infrastrutture, e l'aggiornamento dei modelli standard per l'edilizia (Scia, Cila, permesso di costruire, agibilità), ai qua-

li sta lavorando una commissione di esperti, nella quale siedono anche rappresentanti di professioni e associazioni di imprese, che sta collaborando con il ministero della Pubblica Amministrazione e con quello delle Infrastrutture, con l'obiettivo di arrivare entro fine anno in Conferenza unificata tra Governo, Regioni ed enti locali.

Il Salva casa, in questi primi mesi di applicazione (la sua prima versione è entrata in vigore il 30

maggio), ha mostrato grandi potenzialità ma anche diversi difetti. Sono molti, infatti, i dubbi interpretativi che stanno impedendo alle amministrazioni locali di applicare in pieno le sue sanatorie. Su molti temi manca un indirizzo univoco e circolano già da diverso tempo documenti che analizzano nei dettagli i problemi che stanno frenando la presentazione delle pratiche. Un esempio, per tutti, è quello delle sanatorie per le varianti in corso d'opera realizzate prima del 1977. Si tratta, nelle intenzioni, di una procedura rapida per rendere pienamente legittime variazioni effettuate in cantiere per le quali, all'epoca della realizzazione, non esisteva nemmeno il modo di presentare un titolo in Comune. La difficoltà operativa è, però, rappresentata dal fatto che per questa sanatoria si fa rinvio a un altro articolo del Testo unico edilizia (il 36-bis) che disciplina il pagamento di una sanzione, da calcolare anche in base al rispetto della conformità urbanistica ed edilizia. In sostanza, questa sanatoria semplificata (teoricamente molto allettante per tanti cittadini e legata a situazioni antiche, nelle quali ormai manca l'interesse alla rimozione dell'abuso) verrebbe appesantita dalla verifica della compatibilità con norme tecniche edilizie, con regolamenti comunali e con regole urbanistiche. Bisogna, allora, verificare realmente la regolarità urbanistica ed edilizia anche in questi casi? E come si calcolano le sanzioni?

Proprio su queste incertezze, diventate molte nel

corso dell'applicazione di questi mesi, possono agire le indicazioni interpretative allo studio. Le linee guida del ministero delle Infrastrutture sono già in fase di scrittura, passeranno da una fase di consultazione, e poi saranno pubblicate. Al loro interno si parlerà, poi, anche di sanzioni. Da molte parti è stata, infatti, lamentata la complessità eccessiva del decreto su questo punto: quindi, il prontuario spiegherà in termini semplici quali sono le cifre richieste per le diverse tipologie di regolarizzazione. Questo lavoro parlerà con l'altro pilastro della manovra di chiarimento, pensato per sbloccare le pratiche ferme: i modelli unificati. La commissione tecnica ha ultimato il lavoro sulla Scia, che sarà il modello tipo, al quale saranno allineati gli altri: Cila, permesso di costruire, agibilità. Sono stati individuati alcuni problemi operativi che proprio il Mit dovrà sciogliere, attraverso le sue indicazioni e che saranno la base per definire la struttura dei modelli: dietro ogni soluzione della modulistica ci sarà un'interpretazione del Salva casa. Dubbi ci sono anche, tra gli altri, sullo stato legittimo e sui cambi di destinazione. Quindi, linee guida e modelli dovranno rispondere, da prospettive diverse che coinvolgono i ministeri della Pa e delle Infrastrutture, alla stessa domanda di chiarezza da parte degli operatori e dei cittadini. In entrambi i casi, l'obiettivo sarà chiudere in tempi stretti. L'accordo in Conferenza unificata dovrebbe arrivare entro fine anno.

Di Casa, con l'istanza di sanatoria improcedibile il ricorso contro le sanzioni

di Filippo Di Mauro e Guglielmo Saporito



IN BREVE

I giudici del Tar Milano chiariscono le procedure in seguito alle domande, dopo le novità del DL 69/2024

Primi orientamenti sulla possibilità di sanare gli interventi edilizi con un accertamento di conformità (legge 105/2024). Il Tar Milano (sent. n. 3091, dell'11 novembre) chiarisce la sorte delle sanzioni (demolizioni, riduzioni in pristino) già irrogate e impugnate, qualora venga presentata un'istanza di sanatoria. Secondo i giudici, presentare una pratica di sanatoria rende improcedibile il precedente ricorso avverso la sanzione: se poi l'istan-

za di sanatoria verrà respinta, il Comune dovrà adottare un nuovo provvedimento sanzionatorio, fissando ulteriori termini per ottemperarvi (Consiglio di Stato, 7486/2024). Nel caso in cui l'accertamento di conformità sarà favorevole al privato, il giudice dovrà prendere atto del sopravvenuto difetto d'interesse alla lite. La legge 105/2024, favorendo le regolarizzazioni, opera su tutte le sanzioni non ancora irreversibilmente eseguite

con il ripristino dei luoghi; manca la riduzione in pristino (spontanea o coattiva), si aprono, quindi, nuove opportunità con la fruizione della più elastica conformità semplificata (solo quella attuale), articolo 36-bis, Dpr 380/2001.

La possibilità di estendere la sanatoria ad abusi remoti, sanzionati dai Comuni e non impugnati al Tar, deriva dall'applicazione in via analogica (articolo 12, disp. legge in generale) di norme relative a precedenti sanatorie: l'articolo 43, legge 47/1985 ha previsto la sanabilità di abusi non ancora demoliti, sanzioni pecuniarie non ancora pagate, acquisizioni al patrimonio comunale non ancora eseguite. Anche le opere interrotte per sospensione lavori o provvedimenti giurisdizionali possono essere sanate, seppur limitatamente ai lavori necessari a raggiungere la funzionalità dei luoghi. Solo le somme già versate per sanzioni non sono recuperabili e altrettanto irreversibili sono i provvedimenti di riduzione in pristino già eseguiti.

Tutto ciò amplia la platea dei potenziali fruitori della sanatoria, mentre i terzi danneggiati non possono chiedere un ripristino dei luoghi: se l'interessato chiede e ottiene la sanatoria, gli abusi perdono l'etichetta di antigiuridicità e, al massimo, i vicini antagonisti possono chiedere (cass., sent. n. 26713/2020) il risarcimento dei danni subiti nel periodo antecedente la sanatoria. La legge 105/2024 tratta, quindi, con benevolenza gli autori degli abusi rispetto ai terzi danneggiati: ciò emerge nell'incentivo all'uso dei sottotetti (articolo 2-bis, comma 1-quater, Dpr 380/2001) o nell'ammettere tolleranze costruttive fino al 6% (articolo 34-bis, comma 1-ter). Anche chi ha realizzato abusi su aree acquisite dal Comune, e rimaste inutilizzate, può chiedere la restituzione della proprietà, richiamando l'articolo 12-bis, DL 2/1988, norma varata dopo il primo condono per evitare disparità tra le poche acquisizioni e i numerosi abusi tollerati.



Aree dismesse, in Italia entro il 2050 ci saranno mille Km² da recuperare

di Laura Cavestri



IN BREVE

Rapporto Scenari Immobiliari: si tratta del 4,1% della superficie urbanizzata nazionale

Capannoni, magazzini, aree industriali abbandonate, caserme dismesse, complessi di edifici da riconvertire, centri commerciali che hanno perso centralità e funzione. Entro il 2050, in Italia, saranno disponibili quasi mille chilometri quadrati (855, per la precisione) di suolo rigenerabile, pari a circa il 4,1% della superficie urbanizzata nazionale, con un potenziale di 320 milioni di mq di superfici immobiliari potenzialmente realizzabili.

Sono questi gli elementi quantitativi, contenuti nel "Secondo Rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana", a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione con Urban Up Unipol ed emersi lo scorso 26 novembre a Roma, nel corso del convegno "Future Cities", proprio sui temi della riqualificazione del patrimonio dismesso. Il tutto nei giorni in cui si moltiplicano le prese di posizione - l'ultima è quella di Inu, l'istituto na-

zionale di Urbanistica - per il definanziamento (all'articolo 104 della Manovra in discussione alle Camere) dei fondi e degli interventi per la rigenerazione urbana pari a oltre 1,6 miliardi.

L'analisi

Un processo, quello della rigenerazione - si legge nello studio - che porterà un fatturato industriale immobiliare - dalla riattivazione di aree, strutture, edifici, spazi pubblici, non utilizzati o sottoutilizzati - di 660 miliardi di euro in 26 anni e ricadute economiche e sociali quantificabili in 1.240 miliardi di euro, nonché benefici per lo Stato - grazie a un gettito aggiuntivo annuo - tra i 17,5 e i 26 miliardi di euro. I processi di rigenerazione in corso, nel 2024, si configurano in quasi 33 chilometri quadrati di territorio costruito per una superficie lorda poco superiore a 12 milioni di metri quadrati e un valore aggiunto immobiliare superiore ai 15 miliardi di euro. I maggiori interventi di rigenerazione urbana si collocano in aree specifiche: nel nord-est, con maggiore concentrazione nei poli di Milano, Venezia, Reggio Emilia e Rimini; al sud, nel triangolo tra Puglia e Campania, con i capisaldi di Napoli, Foggia, Lecce e Taranto. Mentre emergono singole città come Torino, Trento, Trieste, Genova, Firenze, Roma e Cagliari.

Il definanziamento

Eppure, sul tavolo della Legge di Bilancio 2025 c'è il taglio lineare di 800 milioni ai cosiddetti Pinqua, i progetti del Programma innovativo per la qualità dell'abitare gestiti dal ministero delle Infrastrutture e realizzati dai Comuni che hanno firmato convenzioni con lo Stato aggiudicando appalti alle imprese. I cantieri sono avviati e le imprese potrebbero rivalersi sui Comuni in caso di interruzione dei lavori per sopravvenuta mancanza di fondi e conseguen-

te ritiro degli investimenti privati. Ma anche gli 800 milioni in meno del Programma periferie degradate. Anche in questo caso sono state firmate convenzioni, avviati appalti avviati e attivati contributi dei privati. E se, leggendo il report, si sovrappone la cartina dell'Italia con l'indice di attrattività dei territori a una analoga che intercetta quelli più vulnerabili e bisognosi di rigenerazione, emerge che proprio questi ultimi (nel sud e nelle isole, in gran parte della Liguria, Valle d'Aosta e lungo la dorsale appenninica) sono anche quelli meno capaci di avviare percorsi di trasformazione, soprattutto per mancanza di capitali privati.

«Le operazioni di rigenerazione urbana - ha affermato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - essendo mirate al solo patrimonio immobiliare esistente, comportano un contenuto consumo di suolo e una attenzione alla componente umana e ambientale già presente sul territorio. In Italia il patrimonio edilizio nazionale è composto per una ampia parte da asset vetusti, non più rispondenti alle odierne necessità ed elemento iniziale e imprescindibile di ogni operazione deve essere lo sviluppo di reti e servizi, materiali e immateriali».

«La rigenerazione delle aree periferiche - ha aggiunto Massimiliano Morrone, amministratore delegato di UnipolSai Investimenti Sgr - può essere davvero efficace soltanto se sostenuta da un corretto sviluppo della rete infrastrutturale e da una concreta collaborazione tra soggetti pubblici e soggetti privati. A Milano stiamo lavorando all'area Stephenson, un ampio comparto a nord - ovest della città dove coesistono a meno di un km uno dall'altro tre grandi sviluppi mixed use che hanno generato negli ultimi 10 anni la costruzione di circa mezzo milione di mq (comprese funzioni pubbliche e private come ospedale ed università)».

Affitti e vendite a rischio: tornano gli esodati degli sconti fiscali

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente



Ancora esodati dei bonus casa. Al di là delle percentuali disponibili per i singoli lavori, l'intervento disegnato dalla legge di Bilancio per il 2025 ha, se guardato più in generale, le sembianze di un netto restringimento del perimetro delle opportunità disponibili per chi vuole ristrutturare. In altre parole, qualcuno resterà per forza fuori. E, in molti casi, non si tratterà di privilegiati, come i famigerati proprietari di villette del superbonus, ma di soggetti che avrebbero avuto bisogno di questi sconti fiscali.

Il caso più clamoroso riguarda gli affitti. La manovra 2025, seguendo una linea difesa dal ministro

dell'Economia Giancarlo Giorgetti nel corso della sua audizione, assicura benefici maggiori, per tutti gli sconti fiscali, «nel caso in cui le spese siano sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale». La situazione tipo che sta dietro questa definizione è quella del proprietario che ristruttura l'immobile dove risiede con la famiglia.

Restano, però, fuori tutti i casi nei quali chi risiede nell'immobile non detiene un diritto reale: soprattutto l'affitto ma anche il comodato. Si vanno a colpire, così, le fasce di redditi più bassi. E la situa-

zioni che le direttive europee definiscono di «povertà energetica» e che andrebbero, invece, particolarmente tutelate. Nella sostanza, i proprietari saranno disincentivati a cambiare l'impianto di riscaldamento ai propri inquilini, sostituendolo con uno più efficiente, perché incasseranno uno sconto più basso per questa operazione. Le conseguenze, negative, saranno pagate in bolletta da chi vive in quell'immobile.

Rischiano problemi anche gli acquirenti di case nuove. In questo caso, entriamo in un territorio legato all'interpretazione delle norme, sottolineato anche dal Consiglio nazionale dei commercialisti nella sua audizione alla legge di Bilancio. Il sismabonus acquisti, prorogato dalla manovra, prevede un beneficio fino al 2024 del 75% e dell'85% per gli immobili demoliti, ricostruiti e poi rivenduti da imprese. Questo sconto scende al 50% per le prime case e al 36% per le seconde nel 2025, calcolato sul prezzo di compravendita (con un tetto di spesa di 96mila euro).

Il problema è che la legge di Bilancio, anche per questo sconto, parla di prima casa per avere il 50%; in teoria, allora, al momento del rogito sarebbe necessario avere la residenza in un immobile che ancora non si possiede. Non è, infatti, stato previsto, come invece dicono le regole sulle agevolazioni per i mutui prima casa, che i bonus vengano previsti anche per gli immobili «da destinare ad abitazione principale», entro un certo termine. Il pericolo, insomma, è che il sismabonus

acquisti venga tagliato per tutti al 36 per cento.

C'è, infine, il problema, evidenziato da una lettera di una nostra lettrice, delle seconde case messe a disposizione di figli e familiari. Il genitore che investe i propri risparmi per ristrutturare l'immobile incapperà, anche lui, nel 36% nel 2025, perdendo un beneficio fiscale importante rispetto ai livelli del 2024. E questo potrebbe far sballare i conti per molte famiglie.

L'esperienza comune, inoltre, porta a considerare come chi acquista un immobile non nuovo tenda prima ad effettuare lavori di ristrutturazione prima di spostarci la residenza e andarci ad abitare. Questo rischia di generare situazioni per cui seconde case solo da un punto di vista nominale (perché il proprietario e il suo nucleo non vi possono ancora spostare la residenza) vengano penalizzate con una detrazione più bassa per i lavori effettuati. Un evidente paradosso che, in realtà, è già così anche per la disciplina Imu, per cui l'imposta è dovuta finché la casa non diventa abitazione principale. L'indicazione di un periodo transitorio entro cui rendere la propria casa «abitazione principale» potrebbe rendere più semplice sia la gestione anche di questo profilo, evitando sia la corsa alle residenze in case che non hanno ancora i requisiti dell'abitabilità sia il rischio di future contestazioni quando poi la regola sarà pienamente operativa, ossia a partire dai modelli 730 e Redditi da presentare nel 2026 in riferimento all'anno d'imposta 2025.

Superbonus: SAL del 30% solo con lavori effettivi in cantiere

di Alessandro Borgoglio



IN BREVE

Devono essere computati, ai fini del raggiungimento della soglia del 30% prevista per l'esercizio dell'opzione della cessione del credito o dello sconto in fattura, soltanto le prestazioni effettivamente realizzate in cantiere, con esclusione del costo delle mere somministrazioni di materiali. Lo ha chiarito la recente risposta all'interrogazione parlamentare 5-03091.

Arriva quando ormai i più dei giochi sono stati fatti l'atteso chiarimento sul concetto di "stato avanzamento lavori", così importante nelle vicende Superbonus legate alle ormai quasi del tutto scomparse opzioni di cessione del credito e sconto in fattura. La nuova precisazione, tuttavia, rimane importante per dipanare qualche contestazione in corso ed evitare forse alcuni contenziosi.

Distinzione per tipologia di intervento

L'articolo 121, comma 1, del D.L. 34/2020 prevede che, in luogo dell'utilizzo diretto del Superbonus in dichiarazione, i contribuenti possono optare alternativamente per:

- un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai for-

nitore che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione;

- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione.

Il comma 1-bis del citato articolo 121 del D.L. 34/2020 stabilisce che: «L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento».

Per gli interventi ammessi al Superbonus, pertanto, l'esercizio della predetta opzione è subordinato, tra l'altro, alla condizione che ciascun SAL si riferisca ad almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo e che non siano emessi più di due SAL.

A questo proposito, un contribuente già nel 2021 aveva avanzato istanza di interpello alla Direzione Regionale del Veneto, chiedendo lumi sulla modalità di determinazione della percentuale del 30% dello stato avanzamento lavori e se fosse possibile eseguire un conteggio autonomo, suddiviso tra gli interventi di efficientamento energetico e antisismici (sismabonus).

La Direzione Regionale, con la risposta a interpello riservato 907-1595/2021, si era limitata ad affermare: «si ritiene che ai sensi del comma 1-bis dell'art. 121 del D.L. 34/2020, sia consentito, separatamente per ciascuno dei due interventi "Superbonus" (efficientamento energetico e antisismici), applicare la regola del SAL (30% minimo per ogni

stato avanzamento), fermo il rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa in materia di Superbonus». Queste conclusioni sono state riprese e confermate dalla risposta n. 53/2022 della Direzione Centrale dell'Agenzia delle entrate, la quale conclude che, qualora sul medesimo immobile siano effettuati sia interventi di efficienza energetica sia interventi antisismici, ammessi al Superbonus, la verifica dello stato di avanzamento dei lavori, è effettuata separatamente per ciascuna categoria di intervento agevolabile.

Contano anche i pagamenti dell'anno prima

Già con l'interpello 907-1595/2021 un contribuente aveva chiesto alla Direzione Regionale del Veneto se, ai fini del raggiungimento della percentuale del 30% dei SAL, quest'ultimo fosse da calcolarsi con riferimento all'ammontare complessivo delle spese sostenute anche in acconto, per lavori in corso di esecuzione, e se potesse avere luogo l'opzione per la cessione/sconto del credito, qualora non si fosse ottenuto il 30% del SAL entro il 31 dicembre dell'anno di sostenimento delle spese.

La Direzione Regionale del Veneto si era limitata a rispondere che «il diritto alla detrazione, nel rispetto di tutti i requisiti previsti, matura in relazione alle spese sostenute nel medesimo periodo di imposta; l'importo della detrazione cedibile sotto forma di credito di imposta è pari all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno dei fornitori; per il diritto all'esercizio dell'opzione, in relazione agli interventi che godono della più elevata di aliquota di detrazione prevista dal Superbonus, occorre che sia stato anche raggiunto il SAL pari al minimo del 30% dell'intervento complessivo. Pertanto, ... si ritiene che debbano coesistere entrambe le condizioni (spese sostenute e importo del SAL pari al 30%) nel medesimo anno di im-

sta, per usufruire della opzione di cui all'art. 121, in relazione agli interventi di cui all'art. 119, del D.L. 34/2020».

La Direzione Centrale dell'Agenzia delle entrate, con la risposta n. 56/2022, ha più diffusamente argomentato e supportato tali conclusioni, chiarendo che in base a quanto previsto dal citato comma 1-bis dell'articolo 121 del D.L. 34/2020, nel caso in cui per gli interventi ammessi al Superbonus sia prevista l'emissione di SAL è possibile esercitare l'opzione di cui al medesimo articolo 121 per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente a tale detrazione solo se lo stesso si riferisce ad almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, «non rilevando la circostanza che detta percentuale si riferisca ad interventi realizzati in periodi d'imposta diversi». Pertanto - per l'Agenzia delle entrate - se gli acconti sono stati pagati in parte nel 2021 e in parte nel 2022 e il primo SAL è emesso nell'anno 2022, è possibile esercitare l'opzione per la cessione del credito corrispondente al Superbonus solo qualora il predetto SAL si riferisca ad almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Non rilevano le mere forniture

Poiché non si rinviene nella disciplina agevolativa del Superbonus una definizione del concetto di stato di avanzamento lavori, occorre ricercarla nella normativa tecnica vigente. L'articolo 14, comma 1, lettera d) del D.M. infrastrutture e trasporti 49 del 7 marzo 2018, definisce lo stato di avanzamento lavori (SAL) come un documento contabile che «riassume tutte le lavorazioni e tutte le somministrazioni eseguite dal principio dell'appalto sino ad allora. Tale documento, ricavato dal registro di contabilità, è rilasciato nei termini e modalità indicati nella documentazione di gara e nel contratto di appalto, ai fini del pagamento di una rata di acconto; a tal fine il do-

cumento deve precisare il corrispettivo maturato, gli acconti già corrisposti e, di conseguenza, l'ammontare dell'acconto da corrispondere, sulla base della differenza tra le prime due voci ...».

Anche considerando tale definizione, è tuttavia rimasta discussa per tempo la possibilità di considerare le cosiddette forniture a piè d'opera ai fini del raggiungimento del limite di avanzamento (30%) previsto dal predetto articolo 121 del D.L. 34/2020. Al riguardo, con la risposta all'interrogazione parlamentare 5-03091 del 12 novembre 2024, è stato chiarito che la nozione di SAL di cui all'articolo 14, comma 1, lettera d) del D.M. 49 del 2018 è confluita nell'allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023 all'articolo 12 comma 1 lettera d), il quale prevede che lo stesso rientra fra i diversi documenti contabili, predisposti e tenuti dal direttore dei lavori (o dai direttori operativi o dagli ispettori di cantiere, se dal medesimo delegato), da sottoscrivere contestualmente alla sua compilazione nel rispetto della cronologia di inserimento dei dati.

Lo stato di avanzamento lavori (SAL), è, dunque, un atto, «ricavato dal registro di contabilità, funzionale al pagamento di rate di acconto» in favore dell'esecutore, dove vengono riassunte «tutte le lavorazioni eseguite dall'inizio dell'appalto fino al momento di emissione».

Il direttore dei lavori, dal canto suo, procede quindi, in attuazione della sua funzione di controllo della spesa legata all'esecuzione dell'opera o dei lavori, attraverso la compilazione del documento contabile in esame, all'accertamento e alla registrazione di tutti i fatti producenti spesa contemporaneamente al loro accadere, affinché possa sempre rilasciare gli stati d'avanzamento dei lavori entro il termine fissato nella documentazione di gara e nel contratto, ai fini dell'emissione dei certificati per il pagamento degli acconti di competenza del RUP.

Il legislatore è ulteriormente intervenuto sulla

materia allorché, nel D.L. 50 del 17 maggio 2022, in relazione agli appalti pubblici di lavori, al fine di fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali da costruzione, nonché dei carburanti e dei prodotti energetici, ha ritenuto di dover commisurare la revisione dei prezzi agli stati di avanzamento concernenti le lavorazioni eseguite o contabilizzate dal direttore dei lavori (confronta articolo 26, commi 5-ter, 6-bis, 6-ter, 6-quinquies), con ciò, intendendo implicitamente superare, seppure con riferimento solo a tali ipotesi, il principio contabile della corrispondenza (e contestualità) fra quanto registrato e quanto effettivamente realizzato e riscontrabile nella realtà del cantiere.

Una lettura «a contrario» di tale normativa, da

interpretarsi in combinato disposto con le previsioni del vigente codice dei contratti pubblici, così come confermate anche dalla costante giurisprudenza in materia, suggerisce, pertanto, di includere ordinariamente nella nozione di SAL solo le prestazioni effettivamente realizzate in cantiere. Tale tesi troverebbe conferma nello stesso Decreto Asseverazioni (decreto ministeriale 6 agosto 2020) e, segnatamente, nell'Allegato 2, il quale, nel disciplinare le asseverazioni del tecnico, fa esclusivo riferimento a lavori «realizzati».

In conclusione, quindi, rientrano nel computo dei SAL per il Superbonus solo le prestazioni effettivamente realizzate nei cantieri oggetto di intervento e non anche la mera fornitura di materiali.



Case green, cala la spesa delle famiglie in Veneto

di Barbara Ganz e Valentina Saini



IN BREVE

Il 10% dei proprietari ritengono necessari interventi di manutenzione straordinaria volti, in primis, a migliorare l'efficienza energetica

Ora che il quadro si va facendo - finalmente - più chiaro, le imprese fanno i conti con la fine dei bonus che hanno trainato, e in qualche caso drogato, il mercato dell'edilizia. Sul terreno restano alcuni danni, dal rialzo delle materie prime che ha visto i prezzi raddoppiare o triplicare (ad esempio nel caso dei cappotti) fino ai cantieri dove i lavori eseguiti in tutta fretta ora devono essere ripresi per mano. In questa complessità si inserisce anche il cambiamento demografico.

I dati

Nomisma ha messo sotto la lente il settore nel report "L'evoluzione della domanda abitativa veneta: conoscere la domanda per orientare l'offerta", commissionata da Confartigianato Veneto. I numeri dicono che, nel 2023, le compravendite di abitazioni in regione sono state 63mila, l'8,6% del totale italiano. Il picco di transazioni, sia regionale che nazionale, è stato raggiunto nel 2022. Negli ultimi 10 anni - spiegano Elena Molignoni, head of Real estate, e Marco Govoni, senior advisor - i

prezzi medi nominali delle abitazioni hanno subito dei decrementi compresi tra il -17% di Vicenza e il -7,6% di Padova nei mercati dei capoluoghi di provincia. Al contrario i prezzi nella media dei comuni di provincia dimostrano una maggior tenuta. Nei mercati dei capoluoghi di provincia, nei prossimi tre anni, si prevedono prezzi in leggero aumento a Treviso, Verona e, soprattutto, a Padova e Venezia (oltre il 2% annuo). Variazioni quasi nulle, invece, a Belluno, Rovigo e Vicenza. Le nuove abitazioni in regione, dal 2019 al 2023, passano da 9mila concessioni rilasciate a poco meno di 6.700.

La popolazione cala, ma la ricomposizione per fascia d'età cambia gli stili di vita e le preferenze abitative: nuclei familiari frammentati attivano il mercato di sostituzione dell'abitazione, la domanda si sposta verso soluzioni abitative di minori dimensioni e c'è una domanda espressa dalla popolazione anziana per «abitazioni age friendly».

La rivincita dell'affitto

Lo stock abitativo ammonta a 2,6 milioni di abitazioni di cui 584mila non occupate. Dei 2,046 milioni di abitazioni occupate da famiglie residenti il 79% è detenuto in proprietà, il 15,8% in affitto e il 5,3% in usufrutto, uso gratuito e altro titolo. I canoni medi delle abitazioni locate crescono nel decennio e in particolare negli ultimi anni, spinti dalla pressione della domanda a fronte di un'offerta carente. Solo perlopiù le fasce deboli della popolazione, i giovani, le famiglie monoreddito, gli immigrati, i lavoratori precari e in generale le famiglie con minori possibilità economiche a rivolgersi al mercato degli affitti. I canoni medi delle abitazioni nei capoluoghi di provincia, negli ultimi 10 anni, non hanno subito particolari variazioni, se non a Verona e Rovigo, dove si registra un +20% circa.

La sfida energetica

Tramite 800 interviste raccolte fra proprietari Nomisma traccia un quadro del futuro: per due famiglie su tre l'abitazione necessita solo di piccoli interventi di manutenzione ordinaria, mentre il 10% dei proprietari (165mila famiglie) ritengono necessari interventi di manutenzione straordinaria volti, in primis, a migliorare l'efficienza energetica (73%) e, a seguire, il comfort abitativo (47%). Da notare però il calo della spesa media sostenuta dalle famiglie che intervengono sull'efficientamento: da circa 32mila euro nel passato si è scesi ai 24mila di chi potrebbe intervenire in futuro, segnale di una minore disponibilità da parte di chi non ha ancora avviato i lavori. E la discriminante sembra essere la disponibilità di bonus fiscali: per quasi la metà delle famiglie interpellate incentivi adeguati potrebbero rappresentare la leva per programmare interventi.

Opportunità e vincoli

Che cosa comporta questo scenario per l'edilizia? «L'esperienza dei bonus edilizi rappresenta una buona opportunità in chiave economica, cioè di fatturato del settore edilizio, e di incentivo, per le imprese del settore, a rinnovarsi acquisendo nuove competenze. Dall'altro si evidenziano i rischi legati ai ritardi nei pagamenti, all'incertezza normativa e alla potenziale speculazione, l'eccessiva burocratizzazione delle normative, la mancanza di manodopera soprattutto specializzata e la lievitazione dei costi dei materiali che ancora oggi si mantengono elevati nonostante l'esaurimento della misura del Superbonus», è l'analisi di Nomisma. I bonus fiscali hanno comunque accelerato il processo di strutturazione, date le competenze da mettere in campo.

Il caso

Vicenza è teatro di una vicenda emblematica de-

gli strascichi del superbonus: un privato denuncia un'impresa per non aver completato i lavori e l'impresa, dal canto suo, reclama la revisione del rapporto contrattuale d'appalto per causa della normativa, che lo rende meno equo al punto da chiederne la risoluzione. Al committente viene chiesto di ricontrattare il prezzo; in caso di mancata rinegoziazione, l'impresa appaltatrice chiede un risarcimento o un indennizzo a chi ha stravolto le norme, ovvero la Presidenza del Consiglio. Nel Tribunale della città berica, all'inizio di novembre, la Presidenza del Consiglio, citata come 3° nella causa fra una impresa associata CANDE, Class Action Nazionale dell'Edilizia, e il committente per un "pasticcio Superbonus", si è presentata con una eccezione preliminare dell'Avvocatura dello Stato: la tesi è che la faccenda Superbonus e le sue complicità siano un "affare fra privati" nel quale il Governo non c'entra.

Di tutt'altro avviso gli altri attori in gioco: «Sconsiderati Decreti legge che hanno compromesso la circolazione dei crediti d'imposta, caratteristica chiave del Superbonus. L'impresa ha cercato di rinegoziare l'appalto e non può esserle addebitata ogni responsabilità. Sono decine di migliaia le imprese che hanno operato col Superbonus e attendono un riscontro dalla Magistratura sull'operato dannoso da parte del governo», dice l'avvocato Daniele Marra, che denuncia come «la Presidenza, definendo più volte il superbonus una misura scellerata, ha inciso coscientemente diritti economici maturati da committenti e ditte. Una retroattività dannosa per entrambe le categorie che possono lamentare la lesione della certezza del diritto, ovvero del legittimo affidamento alla stabilità della norma». Il giudice si è riservato di decidere sulla posizione della Presidenza del Consiglio.



Imu su edifici ristrutturati, nuova rendita valida da fine lavori. Rettifica anche oltre i 12 mesi

di Antonio Iovine



IN BREVE

A prevederlo è la normativa vigente e nel caso specifico dall'articolo 20 del Rdl 652/39

I titolari di unità immobiliari già censite, in seguito a interventi edilizi o cambi di destinazioni d'uso, sono tenuti a presentare in catasto, quando ne ricorrano le condizioni, specifica dichiarazione di variazione. E questo sia per assicurare l'equo assolvimento degli effetti fiscali derivanti dalla nuova rendita, sia per finalità civilistiche (cioè per garantire la rispondenza della planimetria depositata in catasto allo stato dei luoghi ex Dl 78/2010). L'obbligo è previsto dalla normativa vigente e nel

caso specifico dall'articolo 20 del Rdl 652/39 il quale dispone che i titolari di immobili, già censiti, sono obbligati a denunciare le variazioni nello stato dei rispettivi immobili, che implicino mutazioni nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe.

Dichiarazione entro 30 giorni

L'adempimento deve essere assolto nel termine

di 30 giorni dall'ultimazione dei lavori o dalla data di utilizzo dell'unità immobiliare se antecedente, pena la sanzione per tardivo od omesso adempimento da un minimo di 1.032 euro a un massimo di 8.264 euro per ogni unità immobiliare.

Il termine di decadenza dell'applicazione della sanzione scade al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello dell'inadempimento (omissione o ritardo). Al riguardo si precisa che nella dichiarazione di variazione catastale deve essere indicata anche la data di ultimazione dei lavori.

In tema di accertamento della sanzione è competente l'Ufficio locale dell'agenzia delle Entrate che, in prima battuta, si basa sulla verifica della data di ultimazione dei lavori dichiarata in catasto. L'efficacia catastale della rendita proposta decorre dalla data di registrazione in catasto della dichiarazione Docfa; in caso di rendita proposta, rettificata dall'Ufficio, il nuovo importo di rendita retroagisce alla data di registrazione della dichiarazione.

I tempi per la rettifica

Circa la possibilità dell'Ufficio di rettificare la rendita proposta, si specifica che il termine di 12 mesi previsti dal Dm 701/94, per orientamento consolidato della Cassazione, è ritenuto non perentorio, per cui possono esserci casi di sforamenti legittimi dei 12 mesi.

Invece, gli effetti fiscali della nuova rendita modificata in corso d'anno decorrono dalla data di ultimazione dei lavori o di utilizzo dell'immobile, se antecedente. Tale decorrenza è valida in particolare anche per la "nuova" Imu (legge 160/19, articolo unico, comma 745).

L'accertamento Imu è autonomo rispetto a quello parallelo dell'Ufficio catastale, salvo riferirsi, per l'applicazione dell'imposta, alla rendita catastale iscritta in catasto e notificata. Ma le due istituzioni, per volontà del legislatore, cooperano secondo canoni segnatamente previsti. L'agenzia delle Entrate (DI 4/06) invia ai comuni per via telematica le dichiarazioni Docfa presentate e i comuni possono segnalare incoerenze all'Agenzia che provvede agli adempimenti di competenza. Inoltre la legge 311/04 (articolo 1, comma 336) consente ai Comuni di intimare ai titolari che abbiano eseguito interventi edilizi non dichiarati in catasto di provvedere ed in caso di inadempienza far subentrare l'Agenzia delle Entrate che provvede con spese a carico degli inadempienti.

La manovra per il 2024

Infine, la legge 213/23 ha introdotto specifici controlli sulla presentazione della variazione con riferimento alle unità oggetto degli interventi di cui all'articolo 119 del DI 34/2020. L'agenzia delle Entrate, verifica, sulla base di specifiche liste selettive se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di variazione in catasto, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile. Nei casi oggetto di verifica per i quali non risulti presentata la dichiarazione, l'agenzia delle Entrate può inviare al contribuente apposita comunicazione per la promozione dell'adempimento spontaneo.

Resta, quindi, pacifica la possibilità di accertamento della nuova rendita da parte dell'agenzia delle Entrate, nei casi ove gli interventi abbiano comportato un incremento.

Catasto, vani extra e incremento del valore attivano il ricalcolo delle rendite

di Antonio Iovine



IN BREVE

Il limite soglia per lo scatto di classe catastale è il 15% di aumento di pregio

Gli incentivi statali per miglioramenti della classe energetica e/o adeguamenti alla normativa sismica hanno fatto diventare d'attualità la loro incidenza sulla rendita catastale. L'obbligo di presentare una dichiarazione di variazione catastale è disciplinato dall'articolo 20 del Rdl 652/1939, secondo cui i titolari di immobili, già censiti, sono obbligati a denunciare le variazioni nello stato che implicino mutazioni, per la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe. La norma è criptica, ma sufficientemente chiara per i tecni-

ci, in quanto la mutazione va rapportata alla definizione di «rendita» portata dall'articolo 9 dello stesso Rdl. «La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale».

Ciò comporta che gli interventi conservativi non concorrono a incrementare la rendita. Vi sono tre casistiche di interventi edilizi che possono di volta in volta presentarsi: casi lampanti in cui nessuno porrebbe in dubbio l'obbligo di dichiarazione ca-

tastale; casi indubbi di insussistenza dell'obbligo; e infine casi intermedi che richiedono una accurata analisi tecnica. Inoltre non è sempre detto che a un obbligo di variazione consegua un incremento di rendita. È bene precisare che un intervento ex novo (cappotto termico, adeguamento sismico, etc) concorre nella miglioria al 100% del costo. Mentre la sostituzione di un impianto già presente concorre a costituire la miglioria il solo differenziale tra costi a nuovo dei due impianti.

Obbligo di variazione catastale

L'obbligo vige per: ristrutturazione di un fabbricato collabente; ampliamento di unità immobiliare (nuovi ambienti o pertinenze); modifiche interne come spostamento di pareti o apertura porte o finestre sia che incidano o meno sul numero dei vani; cambio di destinazione d'uso (appartamento/ufficio, soffitta o cantina a vano abitabile, ecc.)

Casi di insussistenza dell'obbligo

Non c'è obbligo di variazione catastale per l'esecuzione di ordinaria e straordinaria manutenzione (pavimenti, wc, infissi, tetto, facciata, rinforzi strutturali, messa a norma impianti) con materiali comparabili con gli originari; per installazione di impianti fotovoltaici a servizio di singole unità se

la potenza installata è inferiore a KW 3 per il numero di unità immobiliari servite.

Casi da analisi specifica

L'agenzia del Territorio (circ. 1 T/2006) precisa l'esistenza dell'obbligo di variazione in caso di interventi che comportino una miglioria di almeno il 15% (corrispondente alla variazione di rendita di una classe catastale) del valore/reddito tra stato originario e stato modificato. La circolare distingue tra interventi sulle parti comuni e interventi su singola unità. Essendo stima catastale, per il rapporto costo miglioria/valori originari si riferisce al periodo 1988-89.

- 1) Interventi sulle parti comuni, relativi a rinforzo strutturale, cappotto termico, nuova caldaia, impianti fotovoltaici, pompe di calore, ecc. Concorre come miglioria la parte di costi competenti alla singola unità.
- 2) Interventi sulle singole unità: riqualificazione energetica (impianto di riscaldamento e/o condizionamento, infissi) e per le unifamiliari, adeguamento sismico e cappotto.
- 3) Interventi sia su parti comuni e singola unità: alla miglioria concorrono la quota parte di interventi condominiali e i costi sulla singola unità.

Catasto, planimetrie con accesso libero

di Ernesto Baragetti *



IN BREVE

Le rappresentazioni planimetriche sono oggi una componente essenziale del pubblico registro catastale, la cui conoscenza risulta indispensabile

Il catasto è stato al centro delle cronache nelle ultime settimane, soprattutto per la vicenda dell'aggiornamento delle rendite catastali delle unità immobiliari oggetto di lavori agevolati dai bonus edilizi. C'è tuttavia una modifica normativa, di cui poco o nulla si è parlato finora, che potrebbe avere un impatto positivo immediato sull'attività dei professionisti, sul mercato e più in generale sulla regolarità catastale. Si tratta della scelta di elevare le rappresentazioni planimetriche catastali (o schede catastali come

abituamente definite) al rango di atto che compone il Nuovo catasto edilizio urbano (oggi Catasto dei fabbricati) riferendosi a quanto definito dall'articolo 16 del regio decreto legge 652/1939, decretandone così l'acquisizione libera al pari di ogni altro atto rubricato in tale articolo.

Il legislatore potrebbe valutare questa modifica – magari già nell'iter di approvazione della legge di Bilancio per il 2025 – alla luce del continuo rinnovarsi del concetto di centralità del dato di classamen-

to delle unità immobiliari urbane. Le dinamiche di mercato, la programmazione economica del bilancio dello Stato, le procedure di aggiornamento messe a disposizione dalle Entrate (anche per quanto attiene il controllo e verifica da parte degli uffici) rappresentano, tutte quante, esigenze urgenti e inversamente proporzionali alla staticità delle norme di riferimento. Norme che rimandano ancora, nei caratteri fondanti, al regio decreto 652 citato.

Nel tempo, le rappresentazioni planimetriche catastali hanno assunto un'importanza sempre maggiore in ambiti diversi: per finalità interne all'attività tecnica svolta in ambito catastale; in riferimento alla meccanizzazione delle Conservatorie dei Registri Immobiliari (si veda l'articolo 19, comma 14, del DL 78/2010, poi modificato dalla relativa legge di conversione - in vigore dal 1° luglio 2010); come elemento indiziario per provare la regolarità urbanistica in caso di assenza di altre informazioni.

Ecco, dunque, che le rappresentazioni planimetriche sono, oggi, una componente essenziale del pubblico registro catastale, la cui conoscenza risulta indispensabile, al pari delle altre informazioni rese disponibili dal sistema integrato catastale, cartografico ed ipotecario, per la tutela dei terzi nelle transazioni immobiliari. È quindi evidente l'interesse di sburocratizzare le procedure necessarie all'acquisizione di tale documento. Ancora oggi, infatti, per poter accedere a questa informazione, il professionista - quale primo atto formale e inderogabile - deve ricevere delega espressa da parte dell'intestatario catastale.

I vantaggi della pubblicizzazione di tali documenti si estenderebbero inoltre agli enti pubblici (da quelli locali alle Pa centrali), che anche in relazione ai propri compiti istituzionali si vedono costretti - oggi - a dichiarare espressamente che l'accesso a tale informazione è puntualmente connesso a uno specifico compito d'ufficio. O ancora si pensi alla possibilità di accedere, liberamente, a informazioni tecniche sul

patrimonio immobiliare da parte delle università e degli istituti di ricerca (che spesso hanno necessità di accedere anche ai fini di ricostruzioni storiche - alle planimetrie di specifici compendi immobiliari) o ancora alle attività dei consulenti tecnici nell'ambito dei procedimenti giudiziari.

Già oggi dalla consultazione di una visura catastale, che può essere chiesta da chiunque ne faccia istanza, è possibile acquisire una molteplicità di dati puntuali (a partire dall'anagrafe degli intestati). Non si comprende perché inibire l'acquisizione con le medesime modalità della raffigurazione planimetrica, che non pare aggiungere informazioni sensibili ulteriori rispetto a quelle già disponibili in visura. Anche volendo affrontare il delicato aspetto della tutela dei dati personali, pare evidente infatti che la possibilità di identificare direttamente o indirettamente una persona fisica attraverso "i dati di ubicazione", disponendo liberamente della planimetria catastale, non aggiungerebbe alcun elemento di carattere personale a quanto non già desumibile dalla visura. Inoltre, già oggi le planimetrie sono spesso allegate agli atti pubblici a cura dei notai e quindi possono essere, poi, rilasciate unitamente alla copia dell'atto sia dai relativi uffici di pubblicità immobiliare/uffici tavolari, sia dai pubblici ufficiali stessi che dai relativi Archivi notarili distrettuali.

Infine, nell'ambito del sistema tavolare, la planimetria viene utilizzata come supporto su cui produrre il Piano di divisione in porzioni materiali o Piano di condominio (documento che con le identiche sembianze della planimetria catastale entra a far parte della collezione dei documenti del libro fondiario e quindi, in tal senso, già oggi consultabile da chiunque ne faccia richiesta).

Non si vede allora perché non superare questi ostacoli burocratici e queste asimmetrie informative rendendole planimetrie - a tutti gli effetti - atti del catasto.

** (Consigliere delegato al catasto - Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati)*

Come stimare un terreno edificabile con il valore di trasformazione

di Sergio Clarelli



Criterio estimativo applicato	Valore di trasformazione
Metodologia applicativa	<i>Procedimento estimativo che prevede l'applicazione del criterio del valore di mercato relativo al bene trasformato e la determinazione di tutti i costi necessari alla trasformazione ipotizzata sul terreno.</i>

Presupposti teorici

Frequentemente, per la penuria delle aree edificabili, non sono disponibili dati storici economici di riferimento relativi ai valori commerciali di queste aree, per cui, in assenza di un numero suffi-

ciente di compravendite relative a beni analoghi, non è applicabile l'approccio della stima comparativa diretta, perciò si ricorre, sempre più spesso, all'applicazione del *criterio del valore di trasformazione*.

In genere, l'aspetto economico del valore di trasformazione riguarda beni economici suscettibili di trasformazione, vale a dire beni che dispiegano un'utilità indiretta (beni strumentali), per cui il criterio estimativo prescelto si fonderà sulla valutazione del valore di mercato dei beni trasformati e dei costi necessari alla trasformazione.

Questo criterio è validamente applicabile nella stima di beni che allo stato attuale non esplicano tutte le loro potenziali capacità di valore o di reddito. Le potenzialità emergono quindi con appropriate opere di trasformazione. Infatti, come noto, i valori commerciali di un immobile sono rappresentati dal valore di mercato nella destinazione d'uso attuale e n valori di trasformazione per le potenziali destinazioni alternative a quella attuale.

Il *valore di trasformazione*, riguardando pertanto le potenzialità di un immobile e considerando le sue utilità indirette (come per esempio per un'area edificabile o per un edificio dismesso da trasformare), consegue alla determinazione del valore di mercato del prodotto finito. In tal caso il criterio di stima, come detto, si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per la sua effettuazione.¹

Pertanto, nella fattispecie, il criterio del valore di trasformazione consiste nel determinare il valore dell'area come differenza tra i valori, scontati all'attualità, di mercato del bene trasformato (valore dell'edificio che è possibile realizzare sull'area) e il costo di produzione del medesimo edificio.

Occorre pertanto conoscere i principali *parametri urbanistici* dell'area edificabile, inserita in una zona urbanizzata, gli *indici urbanistici* e le *caratteristiche estrinseche* che influiscono sul valore dell'area edificabile, come l'ubicazione, la destinazione

d'uso prevalente della zona (residenziale, industriale, artigianale, commerciale, ecc.), la presenza o meno di opere di urbanizzazione, la posizione dell'area rispetto al centro urbano, lo stato della viabilità e la presenza di servizi di trasporto pubblico, la distanza da scuole, uffici pubblici, mercati, parcheggi, la distanza da esercizi commerciali, la presenza o meno di verde pubblico, l'assenza o meno di inquinamento, la tipologia prevalente della popolazione della zona, la tipologia di domanda e di offerta di immobili, riferita alla zona in questione, il mercato locale dei materiali da costruzione e della mano d'opera edile.

Per ciò che concerne invece le *caratteristiche proprie* dell'area edificabile, generalmente le aree non sono soggette a deprezzamento e inoltre il valore unitario di un'area fabbricabile in genere diminuisce all'aumentare della sua estensione. Il valore dipende anche da altri elementi quali: il tipo di configurazione planimetrica, la natura fisica del terreno, la lunghezza del fronte strada, la larghezza della strada di accesso e così via.

L'Highest And Best Use (HBU)

È possibile utilizzare la metodologia del valore di trasformazione anche ai fini della verifica della convenienza economica di investimenti immobiliari e questo perché chi domanda un bene immobile è disposto a corrispondere un prezzo in funzione delle sue aspettative, ai fini del più proficuo impiego dell'immobile. È bene inoltre precisare che i valori commerciali dello stesso immobile sono rappresentati dal valore di mercato nella destinazione d'uso attuale e dagli n valori di trasformazione per le potenziali destinazioni alternative a quella attuale.

Ciò premesso, l'*Highest And Best Use* (HBU), molto utilizzato negli Standard internazionali di valutazione immobiliare, rappresenta la destinazione più redditizia perché è relativa all'uso più conve-

¹ Cfr. Sergio Clarelli, *Estimo immobiliare, industriale e aziendale*, Hoepli, 2017.

niente e migliore e corrisponde al valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per le destinazioni d'uso prospettate. Queste trasformazioni devono avere i seguenti requisiti:

- essere fisicamente e tecnicamente possibili;
- finanziariamente sostenibili;
- legalmente ammissibili;
- economicamente convenienti.

Pertanto, per poter individuare l'HBU occorre procedere con un'accurata analisi dei vincoli di tipo tecnico, giuridico, urbanistico e così via relativi all'immobile in esame, la cui realizzabilità deve comunque avere una sua convenienza economica.

Inoltre, l'*Highest And Best Use* è preso in considerazione anche nel caso in cui il valore attuale di mercato dell'immobile non costituisce il massimo valore ritraibile dal bene, per cui occorre valutare i potenziali valori di trasformazione nei vari usi prospettati. Al contrario, l'HBU può rappresentare la destinazione attuale dell'immobile se non vi sono destinazioni alternative o se il valore di mercato attuale è maggiore dei valori di trasformazione nelle possibili destinazioni alternative.

Gli spetti operativi della metodologia del valore di trasformazione

Per quanto riguarda la valutazione del terreno edificabile attraverso l'applicazione della metodologia del valore di trasformazione, in assenza di dati storici di riferimento e note le possibilità ed i limiti legali imposti all'edificazione, riportate nello strumento urbanistico vigente, è necessario innanzi tutto determinare il costo di produzione a nuovo dell'edificio ipotizzato sull'area per cui si passa alla valutazione di tale costo.

Si calcola perciò nel modo seguente il costo di produzione che compete all'imprenditore pro-

motore (mentre il costo di costruzione compete all'imprenditore costruttore):

$$C_p = C_c + O_c + O_p + P + S_{ga} + I + S_c + T_r$$

dove:

C_c = costo di costruzione comprensivo del costo tecnico di costruzione (manodopera, materiali, noli e trasporti), delle spese generali dell'imprenditore costruttore e dell'utile dell'imprenditore costruttore;

O_c = oneri concessori comprensivi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione;

O_p = onorari professionali e spese tecniche;

P = profitto dell'imprenditore promotore;

S_{ga} = spese generali dell'imprenditore promotore afferenti all'amministrazione;

I = interessi passivi sui capitali impegnati;

S_c = Spese di commercializzazione;

T_r = Imposte e tributi.

Per la determinazione del valore unitario del costo di costruzione a nuovo occorre riferirsi alla quantità e qualità delle opere occorrenti per l'edificio e sulla scorta dei prezzi per edifici analoghi. Pertanto, oltre alle opere murarie propriamente dette, sono tenute nel debito conto le opere impiantistiche interne per l'illuminazione, per le occorrenze igienico-sanitarie e per quanto altro richiesto per la normale agibilità dell'edificio e tutto ciò che può essere migliorativo ma vengono considerate soltanto le opere strettamente necessarie e non tutte quelle previste. In particolare, nel caso di edificio industriale si considerano le dotazioni di opere e impianti strettamente indispensabili ai fini della sua funzionalità. Generalmente, vengono adottati gli indici dei costi di costruzione dei manufatti dell'edilizia pubblicati dall'ISTAT (Istituto Nazionale di Statistica) i quali misurano le variazioni nel tempo dei costi diretti

di realizzazione di alcune opere tipo rappresentative del settore delle costruzioni.

Sono in particolare rilevati i costi per la mano d'opera, per i materiali, per i trasporti e i noli necessari alla realizzazione di tre manufatti caratteristici di settori dell'industria edile: un fabbricato residenziale, un capannone ad uso industriale e due tipologie di tronco stradale, per i quali vengono calcolati i relativi indici.

Sono esclusi dal calcolo i costi del suolo, della progettazione, della direzione dei lavori, ecc. L'indice del costo di costruzione di un capannone industriale misura la variazione nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di un capannone ad uso industriale.

Per le tipologie edilizie e i costi di costruzione, si può fare riferimento a dati elaborati da enti vari, istituti di ricerca, i quali permettono di definire i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia.

In genere, gli importi indicati rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese.

Sono esclusi solamente costi relativi a:

- terreno, oneri professionali,
- oneri di urbanizzazione,
- oneri di allacciamento,
- sistemazioni esterne e oneri per smaltimento rifiuti.

Occorre altresì considerare l'elenco delle opere che definiscono la costruzione per la quale è stato determinato il costo di costruzione nonché le relative incidenze percentuali e il tempo di realizzazione generalmente in anni o mesi.

Ciò premesso, per la determinazione del valore di trasformazione del terreno edificabile, occorre applicare, la seguente formula:

$$V_{area} = \frac{V_{mt}}{(1+i')^n} - \frac{\sum_{t=1}^n C_t}{(1+i_c')^n}$$

dove:

V_{mt} = valore di mercato del bene trasformato corrispondente nella fattispecie al valore di mercato dell'edificio realizzabile sulla superficie fondiaria in questione, di cui è stato preventivamente determinato il relativo valore unitario; per determinare il valore di mercato del bene trasformato occorre considerare la superficie commerciale, riconosciuta dal mercato immobiliare, in base agli appropriati coefficienti di abbattimento (rapporti mercantili superficiali);

+ C_t = costo complessivo della trasformazione, pari al costo di produzione a nuovo dell'edificio ipotizzato sull'area in questione;

i' e i_c' = tassi di attualizzazione riferiti, rispettivamente, al valore di mercato e ai costi della trasformazione;

n = tempo in anni tra il momento della stima e il compimento della trasformazione.

A proposito del tasso di attualizzazione, occorre considerare che esso è dato dalla somma di due fattori e precisamente:

$$i' = r + s$$

in cui:

r = compenso per il decorrere del tempo che spetta a chi rinunciando al consumo immediato presta la sua ricchezza per un investimento senza rischio (tasso senza rischio - risk free rate);

s = compenso per il rischio dell'investimento specifico (premio per il rischio).

Per quanto riguarda il tasso r senza rischio, potrebbe essere possibile considerare, ad esempio, la media dei tassi medi di interesse dei Buoni del Tesoro Pluriennali, BTP, a 10 anni, negli ultimi tre o cinque anni.

Per quanto riguarda invece, la determinazione del compenso s per il rischio dell'investimento specifico, è possibile considerare la seguente formula:

$$s = b(r_m - r)$$

dove:

β = coefficiente beta, che è un indice della rischiosità specifica di settore;

r_m = rendimento medio atteso di mercato;

$r_m - r$ = premio per il rischio di mercato (*market risk premium MRP*);

r = tasso senza rischio.

Noto il tasso di attualizzazione occorre stabilire, come detto, il tempo necessario per la trasformazione, in funzione di tutte le fasi: preventive amministrative di approvazione e di rilascio dei permessi di costruire, costruttive e di commercializzazione. Pertanto, dalla suddetta differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo complessivo della trasformazione, si determina il valore di trasformazione del terreno edificabile. Per poi verificare la bontà del valore ottenuto,

è possibile determinare l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione e verificarne la relativa congruità.

Si osserva che l'incidenza dell'area sul valore della costruzione rappresenta la quota parte del valore del prodotto edilizio finito che è legata al fattore produttivo "suolo".

La metodologia valutativa consistente nella stima del terreno in base all'incidenza dell'area permette pertanto di esprimere il giudizio di valore dei terreni edificabili al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui, come visto, gli oneri concessori di urbanizzazione e di costruzione, le spese generali dell'imprenditore promotore, il profitto dell'imprenditore promotore, le imposte e i tributi, gli interessi passivi sui capitali impegnati e così via.



Canna fumaria difettosa, in caso di danni occorre valutare anche il comportamento del danneggiato

di Dario Balsamo



IN BREVE

In caso di incendio provocato dalla canna fumaria difettosa, la mancata manutenzione del proprietario e l'assenza di certificazione del prolungamento della canna fumaria possono assurgere ad evento idoneo ad interrompere il precedente nesso eziologico tra fatto e danno.

L'installazione di una canna fumaria è regolata da diverse normative che dipendono dalla destinazione d'uso, dalla portanza termica e dalle caratteristiche del sistema. Il D.M. 37/2008 stabilisce che tutti gli impianti di riscaldamento, climatizzazione e le opere di evacuazione dei prodotti di combustione, comprese le canne fumarie, devono essere dotati di una dichiarazione di conformità, rilasciata dal tecnico o dalla ditta abilitata al termine dei lavori.

La normativa in tema di canne fumarie

La progettazione delle canne fumarie deve rispettare specifiche norme, come la UNI 13384-1 per i camini singoli e la UNI 13384-2 per quelli serviti da più impianti. Per impianti con portanza termica fino a 50 kW, il progetto può essere firmato dal tecnico dell'impresa installatrice, mentre oltre questa soglia è necessaria la firma di un progettista iscritto a un ordine professionale (termotecnico). Gli impianti con portanza inferiore a 35 kW

(cioè nella maggior parte dei casi quelli previsti per usi domestici e similari) possono fare riferimento alla norma UNI 7129-3:2015, mentre la UNI EN 1443 (versioni 2000-2005-2019) stabilisce i requisiti specifici per le canne fumarie, come la resistenza all'umidità, alla corrosione e al fuoco. La normativa impone inoltre che lo scarico dei fumi avvenga dal tetto e che la canna fumaria sia adeguatamente coibentata e impermeabilizzata. Nei condomini, se non esiste una canna fumaria centralizzata, ogni unità deve installare la propria canna fumaria, rispettando le distanze da balconi e infissi dei vicini. La Cassazione ha più volte ribadito che l'installazione di una canna fumaria in un condominio può essere effettuata individualmente anche sfruttando le parti comuni, ai sensi dell'art. 1102 c.c, purché non arrechi danno o disturbo agli altri e non comprometta l'aspetto architettonico dell'edificio (Cass. civ., Sez. II, sent. 3 marzo 2014, n. 4936 e sent. 23 febbraio 2012, n. 2741).

La certificazione della canna fumaria

A seguito dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, tutti gli impianti sono ora soggetti a certificazione. Camini e canne fumarie rientrano tra gli impianti (o parti di impianto), e pertanto devono essere accompagnati dalla dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore, in conformità con l'art. 1, comma 2, lett. c) del citato D.M. 37/2008. Questo decreto attua l'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a) della legge 248/2005, che riguarda la revisione delle normative relative all'installazione degli impianti negli edifici. Dal 2008, l'impianto di riscaldamento, di qualsiasi tipo, inizia dalla presa di aerazione o ventilazione dell'aria esterna e termina con il sistema di evacuazione dei fumi. Il D.M. 37/2008 conferisce alle norme UNI e CEI il valore di regole dell'arte.

La responsabilità in caso di danni derivanti dalla canna fumaria difettosa

Sulla scorta di quanto illustrato è evidente che, nella maggior parte dei casi, essendo la canna fumaria considerata un impianto soggetto a certificazione, secondo quanto stabilito dal D.M. 37/2008, la responsabilità ricade su chi ha rilasciato la certificazione.

Ad esempio, in un recente caso affrontato dal Tribunale di Milano, deciso dalla decima Sezione civile, con la sent. n. 6764/2022, l'incendio causato dall'assenza di un raccordo tra la canna fumaria di un caminetto di un appartamento e il comignolo, è stato attribuito alla ditta installatrice e certificatrice dell'impianto, escludendo la responsabilità di tutti coloro i quali (altre imprese o artigiani) si sono limitati a degli interventi propedeutici all'installazione.

Concorso del danneggiato in caso di danno causato dalla canna fumaria difettosa

Un caso particolare, seppur non del tutto infrequente, è quello invece in cui il singolo proprietario, con il suo agire (o non agire) contribuisce lui stesso alla causazione del danno o ne concorre comunque in parte.

La terza Sezione della Cassazione, con l'ord. n. 28621 del 7 novembre 2024 si è pronunciata proprio su un caso di questo tipo.

Nella vicenda sottoposta agli ermellini, il prolungamento della canna fumaria senza una nuova certificazione unitamente alla mancata manutenzione della canna fumaria sono stati elementi che hanno contribuito se non addirittura causato l'incendio nell'abitazione.

Il caso

Un incendio originato dal malfunzionamento della canna fumaria collegata a un termo-camino coinvolge l'abitazione di due coniugi estenden-

dosi anche all'immobile adiacente di proprietà di un'altra condomina. A seguito di ciò, i proprietari dell'immobile citano in giudizio il direttore dei lavori, la società venditrice dell'immobile, l'impresa appaltatrice della costruzione, la società termica, tutti condannati in solido, dal giudice di primo grado, ai sensi dell'art. 2055 cod. civ., al risarcimento dei danni.

Il direttore dei lavori decide però di impugnare la sentenza arrivando sino in Cassazione, convinto della mancata ed adeguata considerazione della normativa di settore, in particolare quella contenuta nel D.M. 37/2008, da parte dei giudici dei due precedenti gradi di giudizio.

Il ricorrente ha evidenziato che la Corte territoriale non aveva adeguatamente valutato due aspetti determinanti: il rilascio della certificazione di conformità dell'impianto termico dopo il collegamento del termo-camino da parte della società termica e il prolungamento della canna fumaria, effettuato senza una corretta certificazione di conformità. In particolare, il direttore dei lavori ha sostenuto che la normativa stabilisce che la certificazione di conformità è necessaria per l'utilizzo dell'impianto e che ogni modifica, come il prolungamento della canna fumaria, ne determina la decadenza, richiedendo il rilascio di una nuova certificazione. Inoltre, ha contestato che la Corte d'Appello non avesse preso in considerazione numerosi elementi, fondamentali per la decisione del caso: la negligenza dei coniugi per alcuni lavori eseguiti successivamente alla fine del cantiere, l'uso della cantina come locale abitabile, l'assenza di manutenzione sulla canna fumaria.

Occorre una nuova conformità in caso di lavori effettuati dopo l'installazione

Come già illustrato, il D.M. 37/2008 impone che tutti gli impianti di riscaldamento, climatizzazione, condizionamento e refrigerazione, nonché quelli

per l'evacuazione dei fumi, siano corredati da una dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice. La certificazione di conformità è necessaria per attestare che l'impianto sia stato costruito secondo la regola dell'arte e che non sussistano difformità rispetto alle normative di sicurezza.

Ogni modifica o rifacimento, come nel caso del prolungamento della canna fumaria, comporta però necessariamente la necessità di rilasciare una nuova certificazione di conformità per la parte modificata dell'impianto. Se tale dichiarazione non viene rilasciata, la certificazione precedente perde efficacia, considerando l'intervento come una "nuova costruzione" che implica il rispetto di nuovi parametri normativi. Nel caso specifico, il prolungamento della canna fumaria è stato ritenuto un intervento sostanziale, che ha annullato la validità della certificazione di conformità rilasciata inizialmente dalla società termica.

L'interruzione del nesso causale per comportamento imprudente del danneggiato

La Corte di cassazione ha ritenuto quindi che il prolungamento della canna fumaria, effettuato senza il rilascio di una nuova dichiarazione di conformità, ha comportato la perdita di validità della certificazione. Inoltre, l'assenza di manutenzione adeguata ha aggravato i rischi, determinando un aumento del pericolo che ha condotto all'incendio. Sulla scorta di tali oggettivi elementi, i giudici del Palazzaccio hanno quindi ritenuto che i coniugi, utilizzando un impianto senza certificazione valida, abbiano agito in modo imprudente, senza informare la società termica delle modifiche apportate e senza ottenere una nuova certificazione.

La Corte di cassazione ha sancito quindi un importante principio di diritto affermando che quando un potenziale danno è prevedibile e potrebbe

essere evitato mediante l'intervento del danneggiato stesso, il comportamento imprudente del danneggiato ha un'incidenza maggiore sul dinamismo causale dell'evento dannoso. In tal caso, il comportamento negligente del danneggiato può interrompere il nesso eziologico tra il fatto causante il danno e l'evento dannoso. Pertanto, il comportamento imprudente dei coniugi ha avuto un ruolo significativo nel verificarsi del danno, tanto da poter interrompere la catena causale degli eventi.

Danno da inagibilità dell'immobile

In relazione al danno da inagibilità subito dai proprietari, la Corte d'Appello aveva ritenuto sufficiente l'accertamento del CTU sulla non fruibilità dell'immobile, senza richiedere ulteriori prove

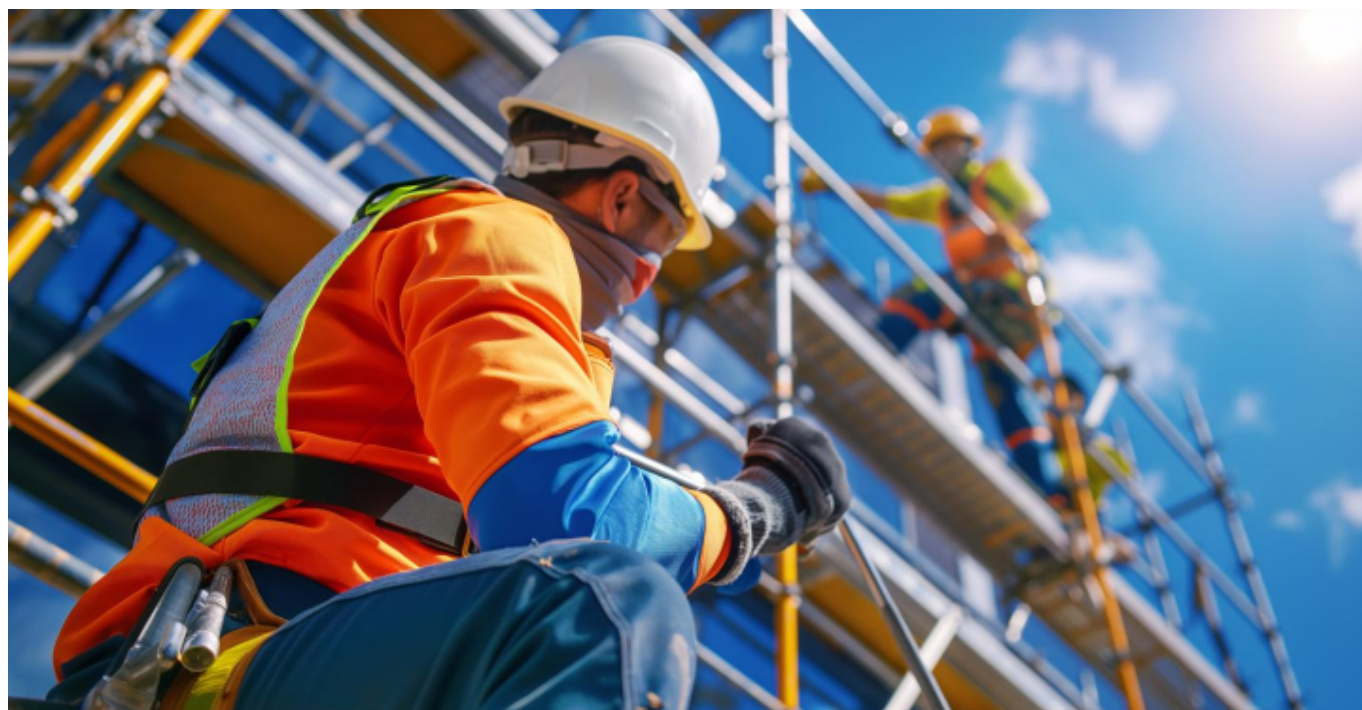
documentali, come un contratto di locazione. Tuttavia, la Cassazione ha precisato che il danno da inagibilità non è risarcibile in modo automatico, ma deve essere provato adeguatamente, anche tramite presunzioni, dimostrando che l'immobile fosse destinato a un uso produttivo o che il proprietario ne avrebbe tratto un'utilità specifica. Pertanto, la sentenza è stata cassata, con rinvio alla Corte d'Appello per una nuova valutazione del danno subito.

In definitiva, la sentenza impugnata è stata annullata con rinvio alla Corte d'Appello, che dovrà riesaminare le responsabilità dei soggetti coinvolti, tenendo conto della negligenza dei coniugi e della corretta applicazione delle normative relative alla certificazione di conformità e alla manutenzione dell'impianto.



Imprese e autonomi, patente a crediti per chiunque accede e opera in cantiere

di Antonella Iacopini



IN BREVE

Per l'Ispettorato ad avere rilievo non è il tipo di attività svolta ma la presenza nel luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile

Per sapere se un'impresa o un lavoratore autonomo sono soggetti all'obbligo della patente a crediti è necessario fare riferimento al contesto in cui devono operare fisicamente, verificando se lo stesso sia inquadrabile quale cantiere come definito dall'articolo 89, comma 1, lettera a) del Dlgs 81/2008. Non rileva, dunque, il tipo di attività svolta bensì la presenza dell'azienda nel luogo in

cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile rientrante nell'elenco di cui all'allegato X del testo unico sulla sicurezza. A dimostrazione di tale assunto, troviamo alcune delle faq in materia di patente a punti, aggiornate il 15 ottobre scorso sul sito istituzionale dell'Ispettorato, che chiariscono ulteriormente, fra l'altro, l'estensione dell'ambito di applicazione della normativa.

L'ispettorato prevede, infatti, che, laddove le imprese che effettuano lavori e servizi di sistemazione e di manutenzione agraria e forestale, di imboschimento, di creazione, sistemazione e manutenzione di aree a verde (da parte di imprese non agricole), potature, piantumazioni, eccetera, si trovino a operare all'interno di un cantiere che rientri nel citato elenco, le stesse saranno tenute al possesso della patente (faq 10). L'obbligo, poi, appare ancora più evidente nell'ipotesi in cui le medesime imprese effettuino lavori di posa in opera di un perimetro di contenimento in cemento di un'aiuola o la costruzione di un muretto o recinzione di confine, ovvero opere edili.

Analogamente, le imprese o i lavoratori autonomi che operano nei cantieri di impiantistica telefonica per la costruzione, manutenzione e installazione di linee telefoniche e internet (fibra ottica) - seppur non rientranti tra i lavori di cui al citato allegato X, peraltro per espressa esclusione da parte dell'articolo 88, comma 2, della stessa norma - devono dotarsi di patente a crediti laddove tali cantieri coincidano con luoghi in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile (faq 14), quali ad esempio i cantieri stradali.

Come i cantieri di impiantistica telefonica, anche quelli navali di costruzione e manutenzione di imbarcazioni non rientrano tra quelli richiamati dall'articolo 27 del Dlgs 81/2008. Si tratta, infatti, come ricorda l'ispettorato (faq 13), di uno stabilimento dove si costruiscono, si riparano o si demoliscono navi, ambiti in cui la sicurezza sul lavoro è disciplinata dal Dlgs 272/1999. Tuttavia, anche in questi casi, laddove in tali cantieri ven-

gano effettuati lavori edili o di ingegneria civile di cui all'allegato X, le imprese o i lavoratori autonomi ricadono nell'obbligo di patente a crediti. A parere della scrivente, comunque, la necessità di possedere la patente è prevista solo nei confronti delle imprese che operano nell'area interessata dai lavori edili, definibile appunto cantiere come da articolo 89, e non su tutte quelle operanti nell'intero cantiere navale. Naturalmente ciò, ove il cantiere di natura edile sia circoscrivibile ad un preciso e ridotto ambito rispetto a quello navale nel suo complesso.

Ecco dunque emergere, dalle casistiche esaminate dall'ispettorato, la rilevanza del luogo in cui opera un'azienda rispetto all'attività svolta. Ciò significa, sempre a parere di chi scrive, che anche la ditta che si occupa dello svuotamento dei bagni chimici del cantiere edile o quella che effettua manutenzioni su attrezzature utilizzate nel cantiere, accedendo all'interno del «luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile rientrante nell'elenco di cui all'allegato X», devono dotarsi di patente.

Dall'obbligo del possesso della patente restano, invece, escluse le operazioni di carico/scarico di materiali effettuati con l'ausilio di attrezzature (ad esempio, benne, forche, pinze), in quanto rientrano nella «mera fornitura». L'uso delle attrezzature di lavoro è, infatti, funzionale al carico e allo scarico sicuro dei prodotti e materiali trasportati (faq 15).

(Le considerazioni esposte non impegnano l'amministrazione di appartenenza)

Il coordinatore per la sicurezza non risponde dell'infortunio nel condominio

di Giulio Benedetti



IN BREVE

Nello svolgimento di opere strutturali in un immobile, consistenti in una colata di calcestruzzo, crollava il muro perimetrale di un condominio che cadeva sull'abitazione adiacente, ferendo un abitante di un appartamento. La Corte di appello confermava la sentenza di condanna emessa in primo grado, per il reato di lesioni colpose, nei confronti del coordinatore per la sicurezza e del direttore dei lavori, ravvisando la loro responsabilità nell'omessa vigilanza sul getto di calcestruzzo, per l'erigendo muro in aderenza, che avrebbe dovuto essere convogliato con due cassoni in acciaio, anziché con uno in polistirene.

I motivi del ricorso alla Suprema corte

Il coordinatore per la sicurezza ricorreva in legittimità con due motivi, basati sull'assenza di una sua posizione di garanzia e per la mancanza del

nesso di causalità tra il suo operato e l'infortunio. La Corte di cassazione (sentenza 37214/2024) accoglieva il ricorso e annullava la sentenza, poiché, escludeva la sussistenza di una sua posizione di

garanzia, in quanto la giurisprudenza (Cassazione 44977/2013), per il coordinatore per la progettazione nei cantieri temporanei e mobili, ha stabilito che spettano a detto professionista, con riferimento al concorso di più imprese esecutrici, compiti di alta vigilanza, non di garanzia.

In sostanza, precisano i giudici supremi, il ruolo del coordinatore sicurezza si esplicita nel controllo della corretta esecuzione, da parte delle imprese, delle disposizioni contenute nel piano di sicurezza e di coordinamento e sull'applicazione delle procedure per tutelare la sicurezza dei lavoratori; nella verifica del piano operativo di sicurezza e di coordinamento e nell'assicurazione della sua coerenza rispetto al piano di sicurezza e di coordinamento e nell'adeguamento dei piani in relazione all'evoluzione dei lavori e delle loro modifiche intervenute, verificando che le imprese esecutrici adeguino i rispettivi POS.

Appaltatore e direttore lavori hanno poteri/doveri di intervento

La Corte di Cassazione afferma che le figure operative dell'appaltatore e del direttore dei lavori sono prossime al posto di lavoro e hanno poteri/doveri di intervento diretto e immediato, mentre il coordinatore opera attraverso procedure e il suo potere - dovere di intervento diretto è previsto solo quando constati direttamente gravi pericoli per i lavoratori (articolo 92, comma primo, Dlgs 81/2008). La giurisprudenza (Cassazione 27165/2016) sostiene che il coordinatore per l'esecuzione dei lavori non è tenuto ad un puntua-

le controllo delle singole attività lavorative, che è demandato ad altre figure operative (datore di lavoro, dirigente e preposto). Il coordinatore ha l'obbligo di adeguare il piano di sicurezza in relazione all'evoluzione dei lavori e di sospendere, nel caso di pericolo grave e imminente riscontrato, le singole lavorazioni fino alla verifica degli avvenuti adeguamenti da parte delle imprese interessate.

La Cassazione sostiene che non si può rimproverare al coordinatore di non avere ribadito nel piano sicurezza una regola cautelare concernente un rischio specifico, che era già stata rivolta al datore di lavoro della ditta esecutrice, tenuto a eseguire il getto del calcestruzzo, secondo il prospetto strutturale nella sua disponibilità, e che prevedeva la prescrizione atta a prevenire il crollo.

Conclusioni

La previsione della cautela, nello sversamento del calcestruzzo, rientrava nella posizione di garanzia degli altri soggetti, poiché il progetto strutturale conteneva la prescrizione atta a prevenire il crollo e la regola era diretta alla ditta esecutrice e non necessitava di una prescrizione di coordinamento. Spettava al datore di lavoro e al direttore dei lavori il controllo delle lavorazioni, a causa della loro assidua presenza nel cantiere, mentre il coordinatore aveva soltanto una funzione di alta vigilanza che, secondo la giurisprudenza costante, non può estendersi ad un puntuale controllo, momento per momento, delle singole attività lavorative.

Censimento dell'amianto in edifici pubblici e privati

di Sergio Clarelli



IN BREVE

L'obbligo del censimento, i materiali contenenti amianto da ricercare e da campionare e le specifiche procedure, le fasi operative del campionamento

Il Testo Unico sicurezza, D.Lgs. 81 del 9 aprile 2008, e s.m.i, recante *"Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"*, all'art. 247 designa come amianto i seguenti silicati fibrosi:

- Actinolite d'amianto;
- Grunerite d'amianto (Amosite);
- Antofillite d'amianto;
- Crisotilo;
- Crocidolite;
- Tremolite d'amianto.

È noto che l'amianto è un minerale naturale a struttura fibrosa che ha buone proprietà fonoassorbenti e termoisolanti che, unitamente all'economicità, lo hanno fatto largamente utilizzare in

passato in innumerevoli applicazioni industriali, edilizie e in prodotti di consumo.

Ciascuna tipologia di amianto è caratterizzata dal CAS (*Chemical Abstracts Service*) il quale rappresenta un numero che identifica la specifica sostanza chimica, il gruppo a cui appartiene, il tipo di minerale, il colore, la resistenza al calore, la temperatura di fusione, la flessibilità e filabilità e l'etimologia associata.

Inoltre, occorre evidenziare che la struttura fibrosa conferisce all'amianto non solo un'alta flessibilità ma anche una notevole resistenza meccanica. Diverse sono le proprietà tecnologiche dell'amianto perché, come noto, resiste al fuoco e al calore, all'azione di agenti chimici e biologici, all'abrasione e all'usura (termica e meccanica). È facilmente filabile e può essere tessuto. È dotato inoltre di proprietà fonoassorbenti oltreché termoisolanti. Si lega facilmente con materiali da costruzione (calce, gesso, cemento) e con alcuni polimeri (gomma, PVC). Perciò l'amianto è un minerale praticamente indistruttibile, non infiammabile, molto resistente all'attacco degli acidi, flessibile, resistente alla trazione, dotato di buone capacità assorbenti, facilmente friabile.

Inoltre, le fibre di amianto, il cui diametro è misurato in μm (millimicron), sono estremamente sottili.

Ciò premesso, accertata la pericolosità dell'amianto e in attuazione di specifiche direttive europee, lo Stato Italiano con la legge 257 del 27 marzo 1992, ha dettato le *"Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto"* e per il suo smaltimento controllato. Tale legge, che, in sostanza, è una legge quadro, *«concerne l'estrazione, l'importazione, la lavorazione, l'utilizzazione, la commercializzazione, il trattamento e lo smaltimento, nel territorio nazionale, nonché l'esportazione dell'amianto e dei prodotti che lo contengono e detta norme per la dismissione dalla produzione e dal commercio,*

per la cessazione dell'estrazione, dell'importazione, dell'esportazione e dell'utilizzazione dell'amianto e dei prodotti che lo contengono, per la realizzazione di misure di decontaminazione e di bonifica delle aree interessate dall'inquinamento da amianto, per la ricerca finalizzata alla individuazione di materiali sostitutivi e alla riconversione produttiva e per il controllo sull'inquinamento da amianto».

L'obbligo del censimento amianto

In particolare, la suddetta legge prevede anche, all'art. 10, lett. l, il *censimento degli edifici* nei quali sono presenti materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile, con priorità per gli edifici pubblici, per i locali aperti al pubblico o di utilizzazione collettiva e per i blocchi di appartamenti.

Successivamente, il D.P.R. 8 agosto 1994, recante *"Atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni ed alle Province autonome di Trento e di Bolzano per l'adozione di piani di protezione, di decontaminazione, di smaltimento e di bonifica dell'ambiente, ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto"*, all'art. 12 *"Censimento degli edifici nei quali sono presenti materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile"*, prevede appunto il **censimento degli edifici nei quali sono presenti materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile**. A tal fine occorre fornire almeno i seguenti elementi informativi: **dati relativi al proprietario dell'edificio, dati relativi all'edificio, dati relativi ai materiali contenenti amianto**.

Inoltre, in particolare il comma 2 del medesimo articolo stabilisce che il censimento ha carattere **obbligatorio e vincolante** per gli edifici pubblici, per i locali aperti al pubblico e di utilizzazione collettiva e per i blocchi di appartamenti.

In diverse Regioni italiane è obbligatorio segnalare all'Organo di vigilanza e controllo (Servizio Prevenzione e Sicurezza dell'Azienda sanitaria com-

petente per territorio) la presenza di manufatti in amianto compatto e friabile, per cui è prassi consolidata effettuare la ricerca e il censimento dell'amianto per tutte le tipologie di manufatti sospetti, in matrice sia friabile sia compatta.

I materiali contenenti amianto da ricercare

Il D.M. sanità 6 settembre 1994, recante "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto", distingue i materiali contenenti amianto (MCA), per cui essi possono essere:

- in *matrice friabile*, se le fibre sono libere o debolmente legate e quindi i materiali possono essere facilmente sbriciolati o ridotti in polvere con la semplice azione manuale;
- in *matrice compatta*, nel caso in cui le fibre sono fortemente legate in una matrice stabile e solida (come il cemento-amianto o il vinyl-amianto) e quindi i materiali possono essere sbriciolati o ridotti in polvere solo con l'impiego di attrezzi meccanici.

In particolare la friabilità può manifestarsi secondo le seguenti modalità:

- *Fallout*: distacco dal materiale di fibre legate debolmente, dovuto a sollecitazioni connesse a movimenti aria e/o vibrazioni strutturali;
- *Impatto*: rilascio di fibre a seguito di contatti diretti, volontari o accidentali, con il materiale;
- *Dispersione secondaria*: risollevarsi in aria di fibre, a seguito di pulizia, movimento persone e circolazione dell'aria.

La ricerca va effettuata nel rispetto di due parametri fondamentali: l'età del manufatto, in sostanza precedente al divieto introdotto in Italia dalla legge 257/1992 e in funzione delle funzioni svolte dal manufatto, tipiche dell'amianto, come descritto sopra.

Tra i *materiali compatti*, troviamo:

- il *cemento amianto*, denominato commercialmente "*eternit*", dal nome della multinazionale svizzera proprietaria in Italia di diversi stabilimenti di produzione di manufatti in cemento amianto (Casale Monferrato, Siracusa, Bagnoli Napoli), il quale è ottenuto da un impasto di cemento con amianto in ragione di circa il 15% in peso. Esso è stato utilizzato per la produzione di numerosi manufatti, come ad esempio le lastre ondulate delle coperture;
- il *vinyl amianto*, dato in mattonelle, a rottura netta, nelle quali la matrice che lega le fibre non è cementizia bensì resinoide. Spesso il vinyl amianto (VA) è confuso con altri materiali utilizzati per pavimentazioni, come quelli di gomma naturale o il linoleum. È bene precisare che i pavimenti posati in rotoli difficilmente contengono amianto. Il vinyl amianto è un prodotto derivante dalla miscela di resine di PVC, copolimeri, leganti inorganici, pigmenti e amianto. L'impasto veniva scaldato e, quando la miscela raggiungeva la temperatura e la plasticità desiderate, veniva sottoposto a laminazione fino allo spessore richiesto e successivamente tagliato in piastrelle. Solitamente, esse presentano adeguate durezza e resistenza alla scalfittura e inoltre presentano una frattura fragile nel senso che se vengono piegate si spezzano di netto. Il colore della superficie può essere sia uniforme sia variamente screziato.

Tra i *materiali friabili*, troviamo invece, ad esempio i *ricoprimenti a spruzzo* e *rivestimenti isolanti* le *coibentazioni di tubazioni* dell'impianto di riscaldamento, sia a più strati, come materiale friabile, trattato superficialmente con sigillanti, per cui al tatto si presenta duro, sia come corda, a volte al 100% di amianto, avvolta attorno al tubo. Inoltre, applicazioni industriali laddove il materiale iso-

lante, in matrice friabile serviva ad esempio a coibentare autoclavi e così via.

Accertare la presenza di amianto rappresenta un obbligo per il *proprietario* e/o il *gestore delle attività* di un sito qualsiasi sia esso di proprietà privata o pubblica (terreno, fabbricato residenziale, edificio industriale, ecc.) perché solo così si può essere certi di privilegiare la protezione delle persone e dell'ambiente, senza incorrere in esposizioni inconsapevoli al rischio amianto. Tale obbligo di accertamento va nella stessa direzione del censimento dell'amianto, previsto dalla normativa italiana, come visto sopra.

Inoltre, ai sensi del D.M. 6 settembre 1994, occorre:

- *ricercare la documentazione tecnica disponibile* sulla struttura, per accertare i vari tipi di materiali usati nella sua costruzione e per rintracciare, ove possibile, l'impresa costruttrice;
- *ispezionare direttamente i materiali* per identificare quelli friabili e potenzialmente contenenti fibre di amianto, e per riconoscere approssimativamente il tipo di materiale impiegato e

le sue caratteristiche;

- *verificare lo stato di conservazione dei materiali friabili* e valutare le condizioni degli eventuali rivestimenti sigillanti o dei mezzi di confinamento, per ottenere una prima stima sul potenziale di rilascio di fibre nell'ambiente;
- *acquisire documentazione fotografica a colori* la più rappresentativa possibile del materiale da campionare, che ne evidenzia la struttura e l'ubicazione rispetto all'ambiente potenzialmente soggetto a contaminazione.

Dopo aver eseguito tali verifiche preliminari, è necessario procedere al campionamento propriamente detto mettendo in atto criteri e procedure atte a garantire una sufficiente rappresentatività dei campioni, ed evitando, oltre che l'esposizione dell'operatore, la contaminazione dell'ambiente circostante mediante l'adozione di appropriate procedure operative.

Ai fini della ricerca dei materiali da campionare occorre attenersi a specifiche procedure come elencate nella tabella 1

CAMPIONAMENTO DI MATERIALI A POTENZIALE CONTENUTO DI AMIANTO

Rintracciare prioritariamente i siti di ubicazione di eventuali installazioni di materiali friabili

Riconoscere approssimativamente il tipo di materiale impiegato e le sue caratteristiche

Stabilire lo stato di integrità dei materiali e valutare le condizioni degli eventuali rivestimenti sigillanti, o dei mezzi di confinamento

Valutare la friabilità dei materiali

Adottare le precauzioni previste durante la manipolazione dei materiali contenenti amianto

Mettere in atto i criteri e le procedure di campionamento atti a garantire una sufficiente rappresentatività dei campioni, evitando l'esposizione dell'operatore e la contaminazione dell'ambiente

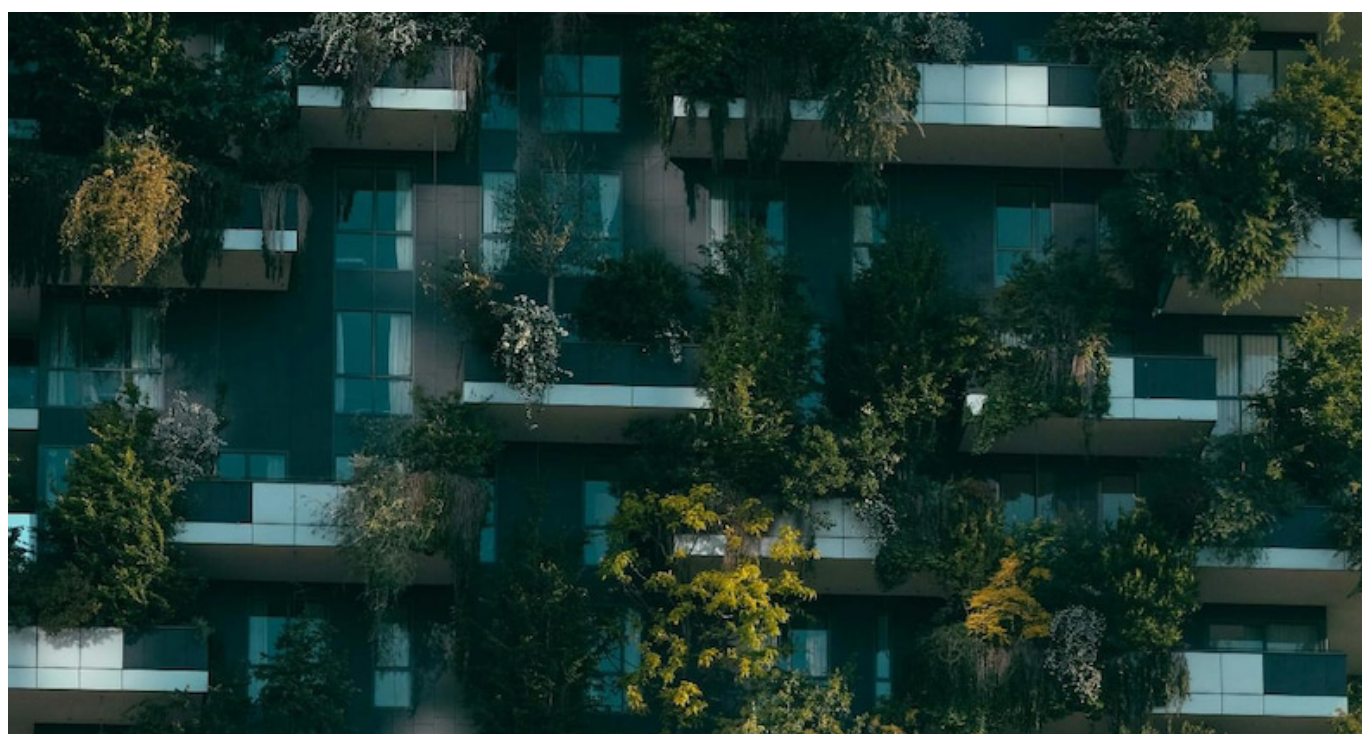
Inoltre, una volta individuate le strutture sospette occorre procedere alle fasi operative del campionamento previa selezione dei materiali da campionare come riepilogato nella tabella 2. Infine, ai fini del riepilogo dei dati inerenti ai materiali rinvenuti negli edifici si può fare riferimento alla “Scheda per l'accertamento della

presenza di materiali contenenti amianto negli edifici”, di cui Allegato 5 del D.M. sanità 6 settembre 1994, la quale prevede diverse sezioni e in essa quale devono essere indicati i vari tipi di materiali contenenti amianto, rinvenuti nel fabbricato, nonché dati qualitativi e quantitativi.

FASI CAMPIONAMENTO MATERIALI A POTENZIALE CONTENUTO DI AMIANTO	
Selezione dei materiali da campionare	<i>Materiali che presentano friabilità e cattivo stato di conservazione</i> <i>Materiali facilmente accessibili o privi di rivestimenti e di mezzi di confinamento</i> <i>Materiali suscettibili di essere facilmente danneggiati con conseguente possibilità di rilascio di fibre nell'ambiente</i> <i>Materiali con possibilità di frequenti manomissioni</i>
Modalità operative del campionamento	<i>Acquisizione di documentazione fotografica a colori la più rappresentativa possibile del materiale da campionare, che ne evidenzia la struttura macroscopica e l'ubicazione rispetto all'ambiente potenzialmente soggetto a contaminazione</i> <i>Dotazione di adeguati mezzi personali di protezione, quali maschere contro polveri e guanti da non riutilizzare</i> <i>Impiego di strumenti adeguati che non permettano dispersione di polvere o di fibre nell'ambiente, e che consentano il minimo grado di intervento distruttivo</i> <i>Prelievo di una piccola aliquota del materiale, che sia sufficientemente rappresentativo e che non comporti alterazioni significative dello stato del materiale in sito</i> <i>Inserimento immediato del campione in una busta di plastica ermeticamente sigillabile</i> <i>Segnalazione del punto di prelievo sul materiale mediante apposizione di un contrassegno indicante data, modalità e operatore</i> <i>Riparare con adeguati sigillanti il punto di prelievo e pulire accuratamente con panni umidi eventuali residui sottostanti</i> <i>Compilazione di una scheda di prelievo, con tutte le informazioni necessarie, da allegare al campione</i>
Trasmissione dei campioni	<i>I campioni prelevati, unitamente alle schede di prelievo e alla documentazione fotografica devono essere trasmessi ad un laboratorio specialistico (qualificato e autorizzato ex D.M. 14/05/1996 ad effettuare le analisi ex Allegati 1, 2 e 3 del D.M. 6/09/1994) che procederà all'accertamento dell'eventuale presenza di amianto, della tipologia del medesimo, nonché del dato quantitativo (percentuale) sul contenuto.</i>

Quanti sono i certificatori energetici (e quanti attestati firmano)

di Valeria Uva



IN BREVE

In 15 anni depositati 6,195 milioni di attestati di prestazione energetica da un esercito di ingegneri, architetti e geometri abilitati. La mappa dei costi e dei compensi nel Rapporto Enea-Cti

Sono quasi 127mila, soprattutto architetti e ingegneri e geometri, i professionisti abilitati come certificatori energetici nei diversi sistemi regionali. Incrociando questo numero con la banca dati Siape nella quale risultano 6,195 milioni di Ape (Attestati di prestazione energetica) nei circa 15 anni dal 2009, da quando il certificato è obbligatorio, almeno per vendere o affittare casa o dopo una ristrutturazione risulta una media di 48 a testa (poco più di tre all'anno sempre

in media), a dimostrazione che questo segmento è spesso marginale nell'intera attività professionale. Per abilitarsi sostengono costi variabili: quasi nulli in gran parte delle regioni, fino a 120 euro l'anno in altre che offrono anche molti servizi, come il software di calcolo delle prestazioni e un catasto Ape avanzato. La fotografia della professione di certificatore energetico è contenuta nell'ultimo rapporto Enea-Cti sulla certificazione energetica. Quest'anno c'è anche un

sondaggio sull'Attestato di prestazione energetica (Ape) che di fatto contiene informazioni preziose anche per capire quanto questa certificazione sia centrale nell'attività di questi professionisti tecnici.

I numeri

Sono 126.957 i certificatori energetici accreditati in almeno uno degli elenchi regionali. Il dato è però parziale: non tutte le Regioni e le province autonome hanno istituito un proprio elenco e anche chi lo ha fatto, in alcuni casi, non ha fornito il numero iscritti all'Enea. Non c'è elenco regionale, ad esempio, in Sardegna e nelle Marche. Mentre a Bolzano c'è un diverso sistema di certificazione (Casaclima) e gli Ape vengono prodotti solo quando la normativa nazionale lo richiede e da chiunque, anche non registrato, sia in possesso dei requisiti nazionali. La stessa regola è applicabile ovunque manchi l'elenco. Da notare che dei quasi 127mila certificatori il 38% (oltre 48mila persone) si è iscritto e può operare in più regioni.

Ma anche se incompleti i dati territoriali forniscono indicazioni interessanti. Sono quasi 21mila (20.748 per l'esattezza) i professionisti iscritti in Lombardia (più 4.479 da fuori regione). Nel Lazio operano in 17mila (e 5.877 extra territoriali). Di più in Campania dove sono registrati 19.423 tecnici abilitati (e quasi 5mila da fuori regione). Questo solo per citare le regioni più popolate. Sono interessanti, e sostanzialmente omogenei sul territorio, anche le percentuali di ripartizione per categoria. Di fatto l'Ape è appannaggio in parti pressoché uguali di architetti, ingegneri e geometri (quasi un terzo ciascuno). E solo in misura minore di periti industriali. Infatti in Lombardia il 30,2% degli iscritti è architetto, il 35,6% ingegnere e il 26,4% geometra, mentre solo il 6% ha il diploma di perito. Nel Lazio solo una leggera prevalenza di architetti (36,5%) sugli ingegneri (33,5%). Si discosta un po' la Campania dove a fronte di un 23% di architetti e un 30% di ingegneri, c'è un robusto 29,5% alla voce "altro" che comprende

tecnici non iscritti ad Albi che con specifica formazione possono abilitarsi. Al contrario a Trento più di uno su due (il 56%) è ingegnere.

I costi

Molte Regioni hanno scelto di non far pagare iscrizione ed eventuale rinnovo ai professionisti. La Lombardia prevede un contributo di 120 euro l'anno in cambio di servizi tra cui l'assistenza tecnica anche ai progettisti, il software di calcolo e la gestione degli ispettori per i controlli sugli attestati. Cento euro, ma solo una tantum, sono richiesti in Puglia. In alcuni casi le somme sono a carico solo dei (pochi) professionisti non iscritti ad Albi e collegi (così in Piemonte e a Trento). È più diffusa la scelta di prevedere un costo amministrativo per ogni deposito di attestato. Con questi introiti le Regioni finanziano i servizi legati all'Ape, dal catasto, ai software, fino ai controlli, automatici sui dati formali ma anche a campione sul 2% degli attestati emessi.

Il sondaggio

Enea insieme al Cti (Comitato termotecnico italiano) ha interrogato 10.301 certificatori sia sulle procedure che sulla loro attività in materia di Ape. L'obiettivo come si legge nel Rapporto è anche quello di indagare le attuali procedure in vista della «revisione del processo di redazione del futuro attestato» che avverrà con il recepimento della direttiva Ue Case green. Anche qui si conferma che l'impegno è marginale: il 70% del campione emette meno di 20 Ape l'anno. Anche se per due su tre degli intervistati il tempo impiegato per il certificato è «molto basso».

Infine i compensi: la maggior parte (il 41%) si colloca nella fascia da 200 a 300 euro sia per il residenziale che per il non residenziale, in crescita rispetto al 2022. Analogamente è scesa dal 51 al 36% la percentuale di chi per il residenziale chiede tra i 100 e i 200 euro in media. Sotto i 100 euro solo il 3%.