



**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 1 GENNAIO/FEBBRAIO 2025

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

© 2025 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:
21 Febbraio 2025

IL GEOMETRA VERONESE

EDITORIALE

Grazie di cuore, Paola 4

SCUOLA E ORIENTAMENTO

Primo rilievo altamente tecnologico dell'Arena di Verona
e del Ponte di Castelvecchio 5

FORMAZIONE

Intelligenza Artificiale: un corso per professionisti che ci proietta
nel futuro 7

NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

EDILIZIA E URBANISTICA

Regolamenti e norme tecniche: quali controlli sbloccano il Salva casa 10

Lo stato legittimo degli immobili alla luce delle Linee guida
sull'applicazione del Salva Casa 12

Pergotenda, il Consiglio di Stato spiega ancora al Tar Lazio
che è edilizia libera 17

Centri storici, ampliamenti possibili anche nei siti Unesco 19

BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Superbonus, nessun problema se l'aggiornamento catastale
è nell'asseverazione 22

Superbonus, via alle lettere senza variazioni al Catasto 24

Il Superbonus tra aggiornamenti catastali e nuovi controlli
per una trasparenza fiscale 26

CATASTO

Catasto, il cambio di categoria senza opere non incide
sui 5 anni di possesso 29

STIME E PERIZIE

Come stimare un complesso immobiliare per elementi unitari 31

IMPIANTI

L'installazione dei pannelli fotovoltaici sui balconi di proprietà dei condòmini	34
--	----

PREVENZIONE INCENDI

La due diligence antincendio: un tassello spesso trascurato ma fondamentale	39
---	----

SICUREZZA NEL CANTIERE

Cantieri edili, senza tesserino di riconoscimento sanzioni fino a 500 euro	42
Direttore operativo colpevole se firma insieme al direttore dei lavori	44
Patente a crediti senza Dvr e Rspp per autonomi e imprese familiari	46

PROFESSIONE

Il geometra nelle pratiche urbanistiche: diritti, doveri e rischi professionali	48
Ausiliari del giudice, no alla riduzione degli onorari dopo la prima vacanza	53
Geometri, nuove chance da Salva casa e catasto dopo la stretta sui bonus	55



Grazie di cuore, Paola

*Cara Paola,
con questa lettera desidero esprimere, a nome mio personale, del Consiglio Direttivo e di tutti gli iscritti del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona, la più profonda gratitudine per 42 anni di servizio che hai dedicato con impegno, serietà e passione a questo Collegio.*

Più che una Funzionaria di segreteria sei stata un punto di riferimento, una presenza costante e rassicurante, sempre disponibile e pronta ad affrontare ogni situazione con professionalità e sorriso. Grazie alla tua dedizione, il Collegio ha potuto contare su un'organizzazione efficiente e su un'accoglienza sempre cordiale per tutti i colleghi e gli utenti. Nel corso degli anni, hai accompagnato il Collegio attraverso cambiamenti e sfide, contribuendo con la tua esperienza e la tua competenza a far crescere la nostra realtà. La tua presenza ha lasciato un segno che sarà di riferimento ed esempio per tutti noi.

Ora è il momento di goderti la meritata pensione, di dedicarti alle tue passioni e alle persone a te più care. Tuttavia se e quando vorrai, la porta della nostra "casa" sarà sempre aperta per accoglierti con affetto ed amicizia. Certo di aver condiviso un percorso umano e professionale che ci ha arricchito reciprocamente, ti auguro vita nuova e un futuro sereno e ricco di nuove soddisfazioni.

Un caro saluto.

Il Presidente – Dott. Geom. Romano Turri

Primo rilievo altamente tecnologico dell'Arena di Verona e del Ponte di Castelvecchio

di Luca Marchi



IN BREVE

Il Collegio Geometri di Verona insieme a Stonex e 120 studenti e studentesse del C.A.T., realizza il primo rilievo 3D dei monumenti della nostra città. Il risultato diventa case study per tutti gli Istituti per geometri d'Italia

Da oggi i monumenti più rappresentativi di Verona possono vantare una nuova versione altamente digitalizzata: **realizzati due nuovi rilievi in altissima definizione dell'Arena e del Ponte di Castelvecchio**. Capofila del progetto avviato questa mattina, martedì 18 febbraio, è il **Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona** insieme a tecnici specializzati di Stonex e al Comune di Verona.

Hanno partecipato al rilievo **Romano Turri** presidente Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona, **Barbara Bissoli** vicesindaca e assessora ai Beni culturali e Paesaggio, **Nicola Turri** vicepresidente del Collegio Geometri, **Stefano Iacumin** area manager di Stonex, società di livello mondiale nel campo della misurazione e del rilevamento, e **Giorgio Amendolara** con **Alessandro Pinto**, 3D products specialist di Stonex.



Da sx Stefano Iacumin, Nicola Turri, Romano Turri e Alessandro Pinto

*"Il rilievo in 3D del nostro patrimonio architettonico più prezioso rappresenta un passo avanti decisivo 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".*

Un progetto di **pubblica utilità** che diventa anche **esperienza didattica** per circa **120 studenti e studentesse** della classe IV, indirizzo C.A.T. dell'Istituto Cangrande della Scala. Una giornata di **formazione sul campo** per apprendere la **tecnica della nuvola di punti** che permette di raccogliere, analizzare ed elaborare dati e ottenere una **versione 3D** estremamente fedele all'originale, **in ogni piccolo dettaglio**.

*"I rilievi **3D** ad altissima definizione dell'Arena e del ponte di Castelvechio – sottolinea il vicepresidente del Collegio Geometri **Nicola Turri** – saranno donati alla città come strumento prezioso per la **salvaguardia del patrimonio cittadino** mediante l'individuazione degli effetti di erosione e vetustà. Inoltre, il risultato di questi rilievi sarà utilizzato come **materiale didattico** per tutti gli Istituti C.A.T. di Verona e d'Italia: un **case study di successo** che parte proprio da Verona e che permette agli studenti di confrontarsi concretamente con argomenti e temi che vengono affrontati in classe".*

*"Siamo entusiasti della collaborazione con il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Verona – ha detto la vicesindaca **Barbara Bissoli** e assessora ai Beni culturali e Paesaggio – che mette al centro di questo straordinario laboratorio didattico i monumenti identitari di Verona, l'Arena e il Ponte di Castelvechio. 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".*

Un'esperienza immersiva nella professione di geometra grazie agli strumenti innovativi messi a disposizione da Stonex (in particolare: uno scanner fotogrammetrico, un laser scanner SLAM e un drone) per il rilievo e la restituzione tridimensionale del Ponte di Castelvechio e dell'Arena di Verona.

Queste tecnologie innovative consentono l'acquisizione dei dati in modo rapido e accurato, garantendo risultati di alta qualità in termini di dettaglio e precisione senza entrare in contatto diretto con i monumenti e, quindi, intaccare il patrimonio storico.

Intelligenza Artificiale: un corso per professionisti che ci proietta nel futuro

di Luca Marchi



Il 31 gennaio, si è tenuto un corso sull'intelligenza artificiale (IA) dedicato ai professionisti, attirando colleghi Geometri di varie generazioni e con varie specializzazioni. L'evento, organizzato dalla nostra cooperativa, ha offerto un'opportunità unica per approfondire le conoscenze e le competenze in un campo in continua evoluzione.

Il corso ha descritto vari aspetti specifici dell'IA e gli strumenti a disposizione per usufruire al meglio di questa tecnologia. A tutte le spiegazioni teoriche sono stati affiancati esempi pratici, permettendo ai partecipanti di poter applicare immediatamente i concetti appresi.

Sono stati trattati molti interessanti temi:

- Definizioni ed introduzione all'Intelligenza Artificiale;
- Fondamenti di Machine Learning e Deep Learning;
- Introduzione a ChatGPT;
- Generazione di contenuti con vari esempi (testi, immagini, email);
- Customizzazione di ChatGPT con vari esempi;
- Prompt engineering per sfruttare al meglio ChatGPT;
- Introduzione e descrizione di Microsoft Copilot con vari esempi.



Dott. Ing. Onorato D'Angelis

AI & Software Engineer, esperto e ricercatore nel settore

Il corso è stato tenuto dal Dott. Ing. Onorato D'Angelis – AI & Software Engineer – esperto e ricercatore nel settore, il cui intervento ha fornito preziose intuizioni e stimolato dibattiti costruttivi tra i partecipanti.

Tutti i colleghi presenti hanno espresso grande soddisfazione per la qualità del corso e gli interessanti contenuti. Molti hanno apprezzato l'equilibrio tra teoria e pratica, nonché la possibilità di interagire direttamente con il relatore.

Il successo di questo corso dimostra l'importanza di investire nella formazione continua per rima-

nere al passo con le innovazioni tecnologiche.

L'intelligenza artificiale rappresenta una delle frontiere più promettenti del nostro tempo, e iniziative come questa sono fondamentali per preparare i professionisti alle sfide future.

Considerando il notevole interesse, sono già allo studio nuove edizioni del corso nei prossimi mesi con ulteriori approfondimenti sull'argomento.

P.S. parte di questo articolo è stata generata con l'intelligenza artificiale tramite ChatGPT, opportunamente utilizzato con le nozioni apprese nel corso.



NEWS
E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE

Regolamenti e norme tecniche: quali controlli sbloccano il Salva casa

di Giuseppe Latour



IN BREVE

Tra le risposte arrivano indicazioni sul perimetro della doppia conformità

Verifiche sul passato, e non sul presente, per i regolamenti edilizi. Le linee guida del ministero delle Infrastrutture, pubblicate nella loro versione integrale lo scorso 30 gennaio, danno indicazioni dettagliate su come sarà strutturata la doppia conformità "asimmetrica", essenziale per andare a verificare la sanabilità di alcuni interventi con il Salva casa. Dopo l'incontro di martedì 28 gennaio, nel corso del quale il responsabile di Porta Pia,

Matteo Salvini, ha annunciato agli operatori del settore i contenuti chiave delle nuove FAQ, il testo integrale delle linee guida è diventato ufficiale. E, con le sue 42 pagine di risposte a quesiti, ha introdotto molti elementi nuovi rispetto alle prime anticipazioni del ministero.

Tra questi, spicca un chiarimento in materia di doppia conformità. Il nuovo accertamento di conformità, infatti, prevede che per sanare alcune

tipologie di interventi non sarà più necessario verificare il rispetto di tutte le norme edilizie e urbanistiche sia al momento di realizzazione dell'intervento che di presentazione della domanda. Basta, invece, verificare la conformità alle norme edilizie del tempo di realizzazione e a quelle urbanistiche del tempo di presentazione della domanda. I dubbi su questa importante innovazione inserita nel testo nascono dal fatto che la definizione di norme urbanistiche e norme edilizie non è condivisa, soprattutto se pensiamo ai regolamenti comunali collocati a metà strada tra le due definizioni.

Il ministero prova a fare chiarezza, e spiega che tra le norme edilizie «rientrano, in sostanza, le norme tecniche sulle costruzioni, i regolamenti edilizi e le altre regole aventi incidenza sull'attività edilizia, compresa la normativa antisismica (che

non può ritenersi afferente alla disciplina urbanistica)». Su questi aspetti, allora, bisognerà guardare al passato. Nella definizione di norme urbanistiche, invece, ricade la «normativa urbanistica, compresi gli strumenti urbanistici comunali».

Altra precisazione importante arriva sul tema delle tolleranze. «In relazione alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, viene specificato che la soglia di tolleranza applicabile sarà sempre quella del 2%», spiega il documento del Mit. Non viene fatta differenziazione rispetto al momento di esecuzione dell'intervento, come in altri casi è previsto per le tolleranze dal Salva casa. Quindi, il regime è identico «sia nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato prima del 24 maggio 2024, sia nel caso in cui si stato realizzato successivamente».



Lo stato legittimo degli immobili alla luce delle Linee guida sull'applicazione del Salva Casa

di Roberto Rizzo



IN BREVE

Breve analisi dell'interpretazione non vincolante fornita dal Ministero delle infrastrutture, in relazione alla semplificazione della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili, contenuta nella nuova formulazione dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001

Il D.L. 69 del 29 maggio 2024, convertito, con modificazioni, nella legge 105 del 24 luglio 2024, trova la sua ratio nella volontà del Legislatore di fornire concreti strumenti attuativi per consentire, ai soggetti operanti a vario titolo nel settore immobiliare e nel comparto edile, di superare le difficoltà ed i vincoli burocratici ed amministrativi, derivanti dalla sussistenza di irregolarità formali esistenti sugli immobili, tali

da limitarne la libera circolazione ed un'agevole commerciabilità.

Le aree di intervento del Salva Casa

Per questo, il testo del D.L. 69/2024, e la legge di conversione dello stesso (legge 105/2024), sono intervenuti sul D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), introducendo importanti modifiche in un ambito piuttosto vasto, riconducibile

a quattro macro aree, così identificate:

- ridefinizione delle modalità di attestazione dello stato legittimo degli immobili (art. 9-bis del Testo Unico);
- mutamenti di destinazione d'uso (art. 10, comma 2, e 23-ter, del Testo Unico);
- tolleranze e semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità;
- adeguamento degli standard edilizi alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano.

La ratio sottesa all'emanazione delle Linee guida

Alla luce delle difficoltà interpretative ed attuative della riforma introdotta dal Salva Casa, derivante sia dalla criptica formulazione della norma, sia dalla scelta della tecnica legislativa adottata, sia, infine, dalla concorrente potestà riconosciuta in materia alle Regioni, elementi che, in assenza di una modulistica unificata, non hanno consentito ai tecnici degli enti pubblici (ed anche a quelli privati) di garantire un'applicazione uniforme del D.L. 69/2024 su tutto il territorio nazionale, il Ministero delle infrastrutture (MIT), ha emanato (prima delle FAQ, e successivamente) delle vere e proprie linee guida che, lungi dall'avere forza normativa cogente o vincolante, hanno la funzione concreta di suggerire agli operatori del settore, la soluzione interpretativa (ed applicativa) ritenuta dal dicastero come più opportuna.

Di seguito una sintetica analisi di quanto esposto nel documento del MIT in relazione alle modalità di attestazione dello stato legittimo degli immobili, di cui all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, nella formulazione conseguente alle modifiche introdotte dalla conversione in legge del Salva Casa.

Nella prima parte del comma 1 bis dell'articolo

in commento, si legge: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali."*

L'efficacia non vincolante delle Linee guida

Preliminarmente, appare opportuno ribadire che, nelle Linee guida pubblicate dal MIT, si legge espressamente che: *"Il presente documento ha la finalità di inquadrare il contesto applicativo del provvedimento in esame e facilitarne l'attuazione da parte delle amministrazioni competenti e di fornire ai cittadini linee di orientamento e di indirizzo, indicazioni di massima e, per quanto possibile, suggerimenti operativi su elementi attuativi di particolare rilievo che caratterizzano le procedure edilizie. Le linee di indirizzo e criteri interpretativi contenuti nel presente documento sono fornite a titolo informativo e non hanno valore vincolante. Esse rappresentano orientamenti applicativi che possono essere soggetti ad integrazioni o aggiornamenti."*

Fatta questa doverosa premessa, necessaria a ribadire il carattere meramente indicativo dell'opinione espressa dal Ministero sull'attuazione del decreto Salva Casa, entriamo nel merito delle questioni che riguardano direttamente la nuova attestazione dello stato legittimo degli immobili.

Le nuove modalità di attestazione dello stato legittimo

Il punto di partenza è costituito, senza dubbio,

dalla semplificazione documentale introdotta dal Salva Casa, per effetto della quale il novellato art. 9-bis, comma 1 -bis del D.P.R. 380/2001, riconosce la possibilità di attestare lo stato legittimo degli immobili stabilendo la possibilità di ritenere soddisfatto detto adempimento, unicamente con la produzione del titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio effettuato sull'intero immobile, o sull'intera unità immobiliare (come ha già ribadito il Consiglio di Stato, ad esclusione, dunque, degli interventi parziali, nella sentenza n. 9877/2024), a precise condizioni, emergenti dalla lettura del testo delle linee guida.

Si può correttamente desumere lo stato legittimo dal titolo relativo all'ultimo intervento effettuato, a condizione che l'amministrazione competente abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, secondo il dettato testuale della norma, in due ipotesi:

- quando il titolo più recente è stato rilasciato dall'amministrazione con formale provvedimento, attestante esplicitamente che il medesimo è stato adottato previa effettiva verifica della legittimità dei titoli pregressi (valutazione sostanziale);
- ovvero, se nell'ultima pratica edilizia presentata dal privato, sia stata fornita l'indicazione precisa degli estremi del titolo originario e di quelli successivi, relativi all'immobile o unità immobiliare, e, rispetto alla documentazione prodotta, non sia stata sollevata alcuna contestazione dall'Amministrazione, in relazione ad eventuali difformità rispetto allo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento (valutazione formale). Si presume, in questo caso, che l'amministrazione avrebbe potuto/dovuto evidenziare tempo per tempo eventuali irregolarità, e, non avendolo fatto, non

le sarebbe più consentito (ri)verificare ulteriormente la legittimità dei titoli pregressi, a tutto vantaggio della tutela dell'affidamento del privato. A titolo esemplificativo, dunque, eventuali difformità sussistenti tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali indicati nella richiesta di rilascio dell'ultimo titolo, o nella segnalazione certificata di inizio attività, non potranno essere più contestate come elementi dai quali desumere l'insussistenza dello stato legittimo dell'immobile, ove non contestate in precedenza, tempestivamente.

Il potere di verifica in capo alle pubbliche amministrazioni

Fermo restando il divieto in capo all'amministrazione interessata di verificare ulteriormente la legittimità dei titoli pregressi di cui s'è detto, tuttavia, dalla lettura delle linee guida emerge un dato ulteriore:

- il Comune conserva, in ogni caso, la potestà di verificare la veridicità dei titoli edilizi pregressi e richiamati al fine di valutare la produzione di documenti falsi o di omissioni documentali, e, nel caso in cui sia accertata la ricorrenza di una delle ipotesi richiamate, l'ente pubblico conserva la facoltà di richiedere un'integrazione di quanto prodotto dall'istante, o documentazione ulteriore, all'esclusivo scopo di garantire l'autenticità e la completezza delle dichiarazioni rese dalla parte.

Se dovessero emergere omissioni e/o documenti falsamente attestati, il Comune potrà, in quel caso, intervenire, contestando le accertate irregolarità, facendo così venir meno il pur (eventualmente) maturato affidamento del privato e la presunzione di sussistenza dello stato legittimo, basata sui titoli pregressi dichiarati dalla parte, in occasione della richiesta del rila-

scio di quello relativo all'ultimo intervento per il quale si procede.

In caso di pratiche edilizie mancanti, infatti, e, dunque, di discontinuità nella ricostruzione dello stato legittimo, sarà necessario effettuare l'accesso agli atti secondo le disposizioni vigenti sullo stato legittimo.

I rapporti tra le fiscalizzazioni, le tolleranze e l'attestazione dello stato legittimo

Nella seconda parte del comma 1-bis, dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, nella versione susseguente alla conversione in legge del decreto Salva Casa, si legge, testualmente: *"Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis (...)."*

Diventa, allora, interessante, ai fini della corretta ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile, o dell'unità immobiliare oggetto d'intervento, comprenderne appieno il significato, almeno secondo le indicazioni fornite dal MIT nelle linee guida di recente emanazione.

Nel documento in commento, è chiaramente scritto che il versamento delle sanzioni previste dagli artt. 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6 (le cosiddette fiscalizzazioni, ossia il pagamento di somme al quale si ricorre, in presenza di edificazioni abusive, quando non è materialmente possibile procedere all'esecuzione dell'ordine di demolizione o quando, se si procedesse, si pregiudicherebbe l'integrità della residua parte legittima di un immobile), così come le dichiarazioni sulle tolleranze di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, concorrono alla rappresentazione dello stato legittimo.

Dalla disposizione, così come modificata dal Salva Casa, secondo le Linee guida, si può desu-

mere che le irregolarità/difformità oggetto di fiscalizzazione, e quelle rientranti nella disciplina sulle tolleranze, potranno essere considerate pienamente sanate, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo, mediante la mera esibizione documentale dell'avvenuto pagamento della sanzione o la produzione dell'attestazione del tecnico relativa alle tolleranze.

Quanto, invece, alla loro rilevanza ai fini dello stato legittimo, occorre effettuare una specificazione importante.

L'efficacia probatoria delle fiscalizzazioni e dell'attestazione sulle tolleranze

Secondo il dicastero, infatti, la dimostrazione del pagamento delle sanzioni (attraverso l'indicazione degli estremi o della ricevuta del pagamento della sanzione, come previsto dalla modulistica) e la dichiarazione sulle tolleranze, non costituiscono veri e propri titoli abilitativi e non possono essere utilizzate per dimostrare la legittimità dei titoli pregressi, né, tantomeno, l'avvenuta verifica dei titoli precedenti da parte delle competenti pubbliche amministrazioni.

Non hanno la medesima efficacia probatoria, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo, che il primo periodo del comma 1 bis dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 riconosce a quello originario o a quello *"rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare"*.

Tale atti, ossia la prova dell'avvenuta fiscalizzazione (nelle varie tipologie richiamate dalla norma), esattamente come l'attestazione del professionista sulle tolleranze, potranno solo integrare, ma non sostituire, il titolo originario ovvero l'ultimo titolo, menzionati nell'articolo 9 bis del d.P.R. 380/01, che sono i soli ai quali è possibile ricorrere per la corretta ricostruzione semplificata dello stato legittimo.

Osservazioni critiche

Un'ultima notazione, prima di concludere.

Le Linee guida del MIT hanno esteso l'applicabilità del regime semplificato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo, oltre che ai titoli rilasciati a mezzo di formale provvedimento da parte della pubblica amministrazione, anche alla SCIA ed alla SCIA alternativa al permesso di costruire, consolidatesi implicitamente per effetto del silenzio/assenso.

Tale affermazione desta più di qualche perplessità, in quanto, rispetto alla SCIA (segnalazione certificata d'inizio attività), non può operare l'istituto richiamato del silenzio/assenso, posto che essa consiste in una dichiarazione

di parte, che, per produrre i suoi effetti propri, non necessita di alcun intervento, neppure implicito, della pubblica amministrazione, ma unicamente della sussistenza dei requisiti di validità ed efficacia richiesti dal modello legale. Ciò è quanto ha stabilito, in più occasioni, il Consiglio di Stato, affermando che: *"(...) affinché la SCIA (o la DIA) possa essere idonea allo scopo, sono necessarie la sussistenza e la completezza della relativa documentazione, dovendo la stessa, anche se intesa quale atto del privato, corrispondere al modello legale per poter produrre effetti (...)"* (Cons. di Stato, sent. n. 1782/2023, sent. n. 2584/2018 e sent. n. 1416/2014).



Pergotenda, il Consiglio di Stato spiega ancora al Tar Lazio che è edilizia libera

di Massimo Frontera



IN BREVE

Non sono i vetri scorrevoli a produrre una nuova cubatura abitabile ma l'installazione di impianti di aerazione e riscaldamento, ricorda Palazzo Spada

Il proprietario di un appartamento a Roma ha installato sul suo terrazzo una «struttura con copertura retrattile, addossata al prospetto e chiusa sugli altri tre lati da vetrate trasparenti scorrevoli a pacchetto, di dimensioni di 5,10 m. di lunghezza e 2,60 m di larghezza, con altezza dai 2,20 ai 2,45 m, collegata stabilmente alla parete esterna ed alla pavimentazione del terrazzo, comunicante con l'abitazione attraverso una porta finestra, con

pavimentazione in doghettato in legno ed arredata con tavolo e sedie».

Secondo l'interessato, si tratta di una pergotenda. Secondo il Comune di Roma, si tratta invece di un intervento edilizio realizzato senza titolo in quanto la «chiusura dello spazio esterno, mediante tamponatura con pannelli di vetro seppur scorrevoli, (è) idonea a creare ulteriore superficie utile che, come tale, necessita di idoneo titolo edilizio



e non è assimilabile ad una pergotenda».

In base a queste premesse, il Comune ha emesso un'ordinanza di demolizione, che il proprietario ha impugnato al Tar Lazio.

Il primo giudice ha respinto il ricorso accogliendo la tesi dell'amministrazione capitolina. Il Consiglio di Stato ha riformato la sentenza, accogliendo la tesi dell'appellante, e ha annullato l'ordinanza. I giudici della Sesta Sezione del Consiglio di Stato hanno infatti precisato che «le vetrate laterali non fanno perdere alla struttura le caratteristiche di precaria delimitazione dello spazio esterno né trasformano lo spazio esterno, in quanto ne rendono solo maggiore la vivibilità, secondo le indicazioni elaborate dalla giurisprudenza con riferimento alle pergotende». Al Comune di Roma e al Tar Lazio il Consiglio di Stato ricorda che «manca,

infatti, in tal caso quella attività di trasformazione dell'organismo edilizio che caratterizza la ristrutturazione edilizia, in quanto il terrazzo mantiene la sua originaria funzione di spazio esterno e viene reso maggiormente fruibile proprio in quanto area pertinenziale dell'appartamento».

Semmai, ricorda Palazzo Spada, la nuova volumetria ai fini edilizi viene prodotta dagli impianti di riscaldamento/raffrescamento che rendono abitabili i nuovi spazi. «Diverso il caso - si legge infatti nella pronuncia n.607/2025 dello scorso 27 gennaio - in cui l'area esterna, oltre che delimitata da vetrate richiudibili ed amovibili, venga collegata agli impianti dell'appartamento e dotata di riscaldamento o di altri impianti di areazione, in quanto, in tal caso, muterebbe significativamente la destinazione funzionale dello spazio».

Centri storici, ampliamenti possibili anche nei siti Unesco

di Dario Immordino



IN BREVE

Consiglio di Stato: ok al Comune che modifica il regolamento edilizio (che consentiva soltanto il restauro) per ammettere anche la ristrutturazione

È legittimo che un Comune modifichi le disposizioni del regolamento edilizio che consentivano soltanto il restauro conservativo sugli immobili del centro storico, per ammettere anche la ristrutturazione edilizia, e rendere autorizzabili il mutamento di destinazione da uso residenziale ad uso commerciale, il frazionamento, l'ampliamento di Sul nell'ambito degli involucri esistenti, il recupero abitativo dei

sottotetti.

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato con la sentenza n. 7019/2024, sull'assunto che i centri storici non sono inclusi tra le aree vincolate ex lege ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/04, e che la scelta del pianificatore di ampliare gli interventi edilizi consentiti rientra tra le «prescrizioni che il pianificatore territoriale è libero di individuare per rendere l'attività edilizia più

consona rispetto alle esigenze del proprio territorio e patrimonio edilizio».

Sotto il primo profilo il Collegio evidenzia che l'inclusione di un centro storico nell'elenco dei siti Unesco non determina l'automatico assoggettamento alla disciplina dei beni paesaggistici che, secondo il Codice dei beni culturali e del paesaggio, può conseguire soltanto alla inclusione tra gli immobili vincolati ex lege previsti dall'art. 142.

Al di fuori di queste ipotesi il riconoscimento dello status di bene paesaggistico richiede una espressa dichiarazione di interesse pubblico.

Considerato che i centri storici non sono ricompresi tra le aree tutelate per legge, ma tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico che necessitano dell'apposizione del vincolo paesaggistico da parte dell'Amministrazione, ai fini del riconoscimento del regime giuridico dei beni paesaggistici non si può prescindere da una espressa e formale declaratoria di pubblico interesse.

L'inclusione del centro storico di una città nel patrimonio mondiale può, semmai, integrare una circostanza idonea a giustificare l'avvio del procedimento per la declaratoria di interesse pubblico, in ragione del «caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale».

D'altra parte che lo status di bene del patrimonio mondiale non possa ritenersi equipollente alla imposizione del vincolo ex art. 142 del d.lgs. 42/2004 si ricava dalla circostanza che la conservazione e la valorizzazione dei siti e degli elementi italiani Unesco è affidata al differente regime giuridico disciplinato dall'art. 3 della L. 77/2006, incentrato sugli appositi piani di gestione che definiscono tutti gli ambiti e i profili (tecnico, amministrativo e finanziario) degli interventi, dalla programmazione alla attuazione e gestione, e le forme di collegamen-

to con programmi o strumenti normativi che perseguano finalità complementari, tra i quali quelli disciplinanti i sistemi turistici locali e piani relativi alle aree protette.

Ciò posto la sentenza rileva che la disciplina relativa ai beni culturali non potrebbe in ogni caso ritenersi applicabile *tout court* ad un centro storico, poiché consente di vincolare singoli immobili, ma non una generalità indeterminata di beni o edifici ricompresi in intere aree territoriali, quali una intera città o un centro storico.

Al netto dello status giuridico del centro storico devono ritenersi legittime le modifiche del regolamento urbanistico che, al fine di contrastare il progressivo abbandono degli immobili ed adeguare i fabbricati alle esigenze della vita contemporanea, introducano l'ampliamento della tipologia degli interventi ammissibili, consentendo mutamenti di destinazione d'uso ed interventi di ristrutturazione, assoggettati ad una serie di limitazioni che le rendono coerenti con la disciplina legislativa vigente.

Questo genere di variante, infatti, non esorbita dai limiti consentiti all'autonomia normativa dei comuni, poiché simili previsioni regolamentari non contrastano con le prescrizioni legislative, né introducono nuove categorie di interventi edilizi, ma si limitano ad estendere il perimetro degli interventi ammessi in relazione al patrimonio edilizio, nei limiti consentiti dal legislatore.

Ciò rientra appieno nel perimetro della potestà pianificatoria dei comuni, i quali, per adeguare l'attività edilizia alle esigenze del proprio territorio e patrimonio edilizio, possono "disciplinare in via sostanziale le attività concretamente assentibili in specifiche zone) laddove ciò sia coerentemente rapportato alle peculiarità di un determinato contesto urbanistico ed

architettonico” (cfr. Cons. di Stato, IV sez., n. 5214/07, Cons. di Stato, IV sez., n. 1669 /07).

Nel caso di specie, peraltro, la nuova disciplina urbanistica individua «un sistema di tutele stringente» che prevede, tra l'altro, una articolata gamma di divieti (demolizione dell'edificio esistente, incremento del volume lordo complessivo modifica della sagoma, modifiche sostanziali della composizione dei prospetti sulla via pubblica, modifica della distribuzione principale interna, modifica dell'imposta e dei materiali degli orizzontamenti strutturali, realizzazione di terrazze a tasca, chiusura di logge e porticati, passaggio dalla destinazione residenziale a quella turistico-ricettiva nel centro storico Unesco ecc), obblighi (mantenimento degli apparati decorativi, allegazione di un progetto di ristrutturazione edilizia di uno studio preliminare teso a documentare le caratteristiche di interesse storico e documentale presenti, e le manomissioni o le alterazioni intervenute rispetto all'originale consistenza o le difformità rispetto al progetto originale per gli edifici di interesse documentale del moderno) controlli e tutele (previo rilascio di permesso di costruire o SCIA sostitutiva, rispetto di prescrizioni di contesto come il mantenimento della composizione architettonica della facciata principale fronte strada e della geometria della copertura).

Un siffatto regime giuridico non contrasta affatto con la finalità di tutelare il centro storico, né si pone in contrasto con la disciplina normativa vigente o con specifiche prescrizioni vincolistiche e, di fatto, rende gli interventi di ristrutturazione ammessi nel centro storico più simili nella sostanza a interventi di risanamento conservativo che a quelli di ristrutturazione. L'estensione dell'ambito degli interventi edilizi ammissibili dal solo risanamento e restauro conservativo alla ristrutturazione consente, però, di intervenire sugli edifici incrementando il numero di unità immobiliari, modificando la distribuzione delle superfici o realizzando cambi di destinazione d'uso anche con opere di modesta entità, al fine rendere interessante il recupero di edifici del centro storico scarsamente attraenti sul mercato immobiliare.

La sentenza rileva, infine che questo genere di variante risulta coerente con il recente indirizzo legislativo volto alla liberalizzazione degli interventi minori, e si rivela funzionale, o quantomeno finalizzato, a superare l'incertezza sulla possibilità di realizzare in centro storico «quelle forme di trasformazione (come il mutamento d'uso o il frazionamento) astrattamente ricomprese nelle definizioni legislative di manutenzione straordinaria e risanamento ma che la giurisprudenza ha talvolta ascritto alla categoria della ristrutturazione».

Superbonus, nessun problema se l'aggiornamento catastale è nell'asseverazione

di Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste



IN BREVE

Paolo Biscaro (Cngegl): «Diversi geometri sono stati contattati dai clienti, intenzionati a verificare se tutto sia in regola»

Paolo Biscaro, presidente del Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati, a che punto siamo nella vicenda dell'aggiornamento catastale dopo i lavori di superbonus?

Non ci siamo stupiti più di tanto dopo le verifiche annunciate dal ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, lo scorso autunno: la nor-

L'intervista con il presidente del Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati, Paolo Biscaro

mativa prevede già l'obbligo di aggiornare la situazione catastale, ad esempio in caso di modifica della planimetria o delle finiture.

Però so che diversi geometri sono già stati contattati dai propri clienti, intenzionati a verificare se tutto è in regola, anche se non hanno ancora ricevuto una comunicazione dalle Entrate.

I mancati aggiornamenti a cosa potrebbero essere dovuti?

Nella complessa procedura del superbonus, può essere che qualcuno in buona fede non si sia posto il problema dell'eventuale aggiornamento catastale delle singole unità quando si sono svolti lavori condominiali, ad esempio il cappotto termico e la sostituzione della caldaia. Certo, per prevenire questi inadempimenti sarebbe bastato inserire nell'asseverazione tecnica anche la voce relativa all'aggiornamento catastale.

C'è un potenziale di almeno 500mila abitazioni solo guardando a quelle coinvolte dal super-ecobonus. I professionisti sono pronti?

Sì, ma i committenti devono essere consapevoli che non esiste una formula magica: va ricostruita la si-

tuazione del singolo edificio o unità immobiliare, sapendo che l'eventuale incremento della rendita non è lineare rispetto all'investimento effettuato e bisogna seguire la normativa tecnica specifica. Detto ciò, dalle prossime settimane ragioneremo sull'opportunità di intervenire con linee guida per i nostri iscritti.

I bonus nel 2025 sono più poveri di quelli degli anni scorsi. La maggiore attenzione all'adeguamento delle rendite potrà essere un ulteriore disincentivo agli investimenti?

I bonus che ancora spingono i lavori sono quelli per l'abitazione principale. Sugli altri immobili onestamente non vedo un disincentivo dall'adeguamento catastale, penso che sarà soprattutto la riduzione delle agevolazioni a bloccare i privati.



Superbonus, via alle lettere senza variazioni al Catasto

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente



IN BREVE

Parte l'operazione verità sui lavori che hanno avuto accesso all'agevolazione. Chi riceve la comunicazione potrà spiegare le sue ragioni o allinearsi alle richieste

Parte ufficialmente l'operazione delle lettere di compliance sul superbonus. A sancire lo start è il provvedimento 38133/2025 firmato dal neodirettore delle Entrate, Vincenzo Carbone. La campagna, di cui non sono disponibili le cifre ufficiali sul numero di invii, prende le mosse dalla norma inserita nella legge di Bilancio 2024, che stabiliva appunto la trasmissione di comunicazioni finalizzate all'adempiamento spontaneo per i contribuenti che ave-

vano sfruttato il superbonus, ma senza poi inviare la dichiarazione di variazione catastale, laddove sia previsto, al termine dei lavori. Quindi, senza passare da un aggiornamento della classe dell'abitazione o della rendita, che incorpora il maggior valore acquisito dalla casa dopo i lavori di ristrutturazione con la maxiagevolazione. Di fatto, un modo per pagare successivamente meno imposte, ad esempio nel caso di Imu sulle seconde abitazioni.

Dopo gli annunci del ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti (reiterati anche nell'atto di indirizzo 2025/2027) e le dichiarazioni del direttore delle Entrate, anche nel corso dell'ultimo Telefisco (si veda «Il Sole 24 Ore» del 6 febbraio), l'operazione verità sull'impatto che i lavori di superbonus hanno avuto sulla redditività degli immobili prende finalmente corpo. E, almeno nelle premesse, sarà un'operazione ad ampio raggio. Il provvedimento delle Entrate, infatti, non pone limitazioni particolari al perimetro di applicazione della norma e, quindi, di invio delle lettere di compliance. Applicando la legge di Bilancio in modo letterale, spiega che gli invii potranno riguardare tutte quelle situazioni nelle quali sono stati effettuati lavori di superbonus che, alla conclusione, avrebbero richiesto una comunicazione al catasto. Non saranno, insomma, colpiti solo gli scostamenti rilevanti o le situazioni di particolare criticità.

La regola catastale ordinaria prevede, infatti, l'ob-

bligo di presentazione nel caso in cui il rapporto tra importo dei lavori e valore immobiliare originario superi il 15 per cento. Non è il solo caso previsto dalle norme: ad esempio, queste comunicazioni sono richieste per i frazionamenti, i cambi di destinazione d'uso e le modifiche della distribuzione interna degli ambienti. L'altra condizione per essere sottoposto alla verifica delle Entrate è la presentazione di una comunicazione di cessione del credito o sconto in fattura. La lettera - va sottolineato - non rappresenta un "atto di accusa" da parte del Fisco ma semplicemente un invito a rimediare a una mancanza, nel caso la dichiarazione fosse dovuta, oppure a spiegare all'Agenzia perché la variazione catastale non è stata presentata. Il contribuente, infatti, anche tramite intermediari potrà «segnalare all'agenzia delle Entrate eventuali elementi, fatti e circostanze dalla stessa non conosciuti». Oppure potrà regolarizzare le proprie omissioni, beneficiando di uno sconto sulle sanzioni.



Il Superbonus tra aggiornamenti catastali e nuovi controlli per una trasparenza fiscale

di Ivan Meo



IN BREVE

L'Agenzia delle Entrate intensifica i controlli sul Superbonus puntando a rafforzare la trasparenza fiscale e combattere le frodi

Aggiornamenti catastali, controlli e trasparenza fiscale

L'Agenzia delle Entrate ha avviato una massiccia operazione di controllo fiscale sul Superbonus, con l'invio di circa 500mila lettere di compliance ai contribuenti interessati da interventi edilizi agevolati. Tale attività mira a verificare:

- la corrispondenza tra gli aggiornamenti catastali e i lavori dichiarati;

- a identificare eventuali anomalie o omissioni. Questo intervento, annunciato nel Piano Strutturale di Bilancio dal Ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti, si inserisce nel quadro delle politiche per il rafforzamento della trasparenza fiscale e la riduzione delle frodi nell'ambito delle agevolazioni edilizie.

Attraverso queste comunicazioni, i contribuenti saranno informati su possibili incongruenze

emerse dal confronto tra i dati catastali e le dichiarazioni degli interventi effettuati.

Particolare attenzione sarà rivolta agli adeguamenti catastali, obbligatori per lavori significativi come incrementi di volumetria, aumenti del numero di vani o altre modifiche strutturali che incidono sul valore fiscale degli immobili. La mancata dichiarazione di variazioni catastali in seguito a tali interventi può comportare pesanti ripercussioni, tra cui il ricalcolo delle imposte dovute e l'applicazione di sanzioni amministrative.

Questa campagna di compliance rappresenta una delle leve strategiche dell'Agenzia delle Entrate per migliorare l'accuratezza degli archivi catastali, che svolgono un ruolo cruciale nel garantire una corretta determinazione del valore imponibile degli immobili.

I lavori oggetto di verifica includono interventi di rilievo, come la conversione di locali non abitabili in abitazioni, che richiedono un aggiornamento tempestivo delle rendite catastali per evitare discrepanze tra la realtà fattuale e i dati ufficiali. Al contrario, interventi minori, come la sostituzione di caldaie o il rifacimento di tetti, sono generalmente esenti da queste verifiche.

Il Governo punta così a coniugare l'incentivazione della riqualificazione immobiliare con il contrasto a eventuali abusi, rafforzando un sistema fiscale più equo e trasparente.

Il ruolo strategico dei geometri nell'attività di compliance

La recente **circolare del Consiglio Nazionale dei Geometri (n. 428 del 14 gennaio 2025)** offre un quadro interpretativo essenziale per i professionisti tecnici, affrontando l'attività di compliance dell'Agenzia delle Entrate in relazione agli immobili oggetto di interventi agevolati dal Superbonus. La procedura prevede l'invio di lettere di compliance ai contribuenti che non abbiano aggiornato la

banca dati catastale tramite la presentazione della dichiarazione Docfa per interventi incentivati.

Qualora tale adempimento sia stato omesso, il contribuente potrà sanare la situazione tramite la dichiarazione tardiva e il ravvedimento operoso, pagando una sanzione ridotta pari a 172 euro per unità immobiliare.

La circolare evidenzia che tali obblighi non rappresentano novità normative, ma ribadiscono l'importanza del rispetto delle disposizioni vigenti, che prevedono la comunicazione di variazioni catastali in caso di scostamenti significativi del valore capitale o della redditività ordinaria dell'immobile.

I geometri, in quanto figure tecniche di riferimento, sono chiamati a svolgere un ruolo cruciale, assicurando l'accuratezza degli aggiornamenti catastali, supportando i contribuenti nelle procedure e garantendo la corretta gestione degli adempimenti. Tale attività, pur non comportando nuovi oneri, sottolinea l'importanza di un approccio professionale e puntuale nel garantire la regolarità fiscale e amministrativa degli immobili.

Le direttive della Cassazione nelle rettifiche catastali

Con l'ordinanza n. 29732/2024, la Corte di Cassazione ha fornito importanti chiarimenti in merito agli oneri probatori e alle motivazioni richieste nelle controversie relative alla rettifica della rendita catastale.

La vicenda in esame riguardava un proprietario che, a seguito di interventi di ristrutturazione e ampliamento del proprio immobile, aveva utilizzato la procedura Docfa per dichiarare un incremento della rendita catastale, successivamente rettificata dall'Agenzia delle Entrate, la quale contestava una sottostima dell'incremento rilevando, tra l'altro, la presenza di una piscina. Il contribuente, tuttavia, sosteneva che tale elemento era

in realtà una semplice vasca di raccolta d'acqua, ma non è riuscito a produrre adeguate evidenze probatorie per confutare la rettifica.

La Suprema Corte ha chiarito che spetta all'Agenzia delle Entrate fornire una motivazione chiara e analitica, conforme all'articolo 7 della Legge 212/2000, che giustifichi la rettifica, soprattutto in presenza di dichiarazioni rese tramite Docfa, mentre il contribuente ha l'onere di dimostrare l'infondatezza di tale rettifica mediante l'esibizione di prove documentali, tecniche e fotografiche

idonee, nonché di confronti con unità immobiliari analoghe situate nella medesima zona censuaria. Nel caso specifico, la mancanza di elementi probatori sufficienti da parte del proprietario ha condotto al rigetto del ricorso, evidenziando l'importanza di una corretta compilazione della procedura Docfa e della produzione di documentazione dettagliata a supporto della propria posizione, oltre alla necessità di verificare sempre la motivazione degli atti dell'Agenzia per valutare eventuali carenze impugnabili.



Catasto, il cambio di categoria senza opere non incide sui 5 anni di possesso

di Luigi Lovecchio



IN BREVE

La cessione oltre il quinquennio evita la tassazione della plusvalenza generata dalla vendita dell'immobile

Il mutamento di categoria catastale effettuato senza opere non determina l'inizio di un nuovo quinquennio di possesso, ai fini dell'insorgenza dei redditi diversi, di cui all'articolo 67, lettera b) del Tuir. Ad ogni modo, affinché trovi applicazione la predetta previsione, non è sufficiente la sottoscrizione di un preliminare di vendita, occorrendo il trasferimento della titolarità dell'immobile. La conferma giunge dalla risposta a in-

terpello 10/2025 dell'agenzia delle Entrate del 24 gennaio 2025.

Il caso riguardava una unità immobiliare appartenente in origine alla categoria catastale C2 (magazzini e depositi) che, dopo tre anni, era stata oggetto di un cambio di destinazione d'uso a civile abitazione. Il contribuente poneva pertanto due quesiti. Il primo riguardava la circostanza se, per effetto della variazione catastale, si fos-

se dato inizio a un nuovo periodo di possesso, ai fini della tassazione Irpef delle plusvalenze conseguite in caso di cessione di fabbricati posseduti da non oltre 5 anni, di cui all'articolo 67, lettera b) del Tuir. Il secondo quesito, invece, consisteva nello stabilire se la sottoscrizione di un mero preliminare di vendita fosse sufficiente ad integrare il presupposto di applicazione della suddetta fattispecie reddituale.

La risposta delle Entrate è stata negativa ad entrambe le domande proposte. Con riferimento alla prima, si è osservato che la mera variazione catastale, in assenza di lavori, non è idonea a interrompere il periodo di possesso ma solo a

modificare la destinazione d'uso allo scopo di far valere la diversa causa di esenzione rappresentata dall'utilizzo del fabbricato come abitazione principale per oltre la metà del periodo di possesso.

Resta però inteso che se l'immobile viene ceduto dopo cinque anni dall'acquisto originario nulla è dovuto ai fini Irpef.

Infine, la risposta conferma che la sottoscrizione di un mero preliminare di vendita è irrilevante a integrare il presupposto applicativo della medesima previsione di cui all'articolo 67, lettera b) del Tuir, essendo necessario, allo scopo, l'effettivo trasferimento della proprietà del bene.



Come stimare un complesso immobiliare per elementi unitari

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

È noto che la stima dei beni immobili è sempre di tipo comparativo, di tipo diretto o indiretto. Le metodologie di stima comparativa diretta degli immobili sono fondate sul confronto diretto del mercato sono fondati, vale a dire sulla comparazione dell'immobile oggetto di stima con immobili

simili, dei quali sono noti i prezzi di mercato in recenti compravendite. A tal fine, devono essere acquisti dati immobiliari, quali prezzi di mercato di recenti compravendite e caratteristiche qualitative e quantitative, estrinseche ed intrinseche degli immobili. La stima è di tipo mono-parametrica quando la valutazione è fondata su un unico

parametro di comparazione tra il bene oggetto di stima e i beni simili (per es. superficie commerciale, ecc.) oppure di tipo multi-parametrica, se invece essa è correlata a più parametri di comparazione, in funzione delle principali caratteristiche qualitative e quantitative del bene immobile, che ne influenzano il valore.

La stima comparativa diretta mono-parametrica consiste dei seguenti momenti operativi:

- indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- individuazione di un parametro, di tipo tecnico o economico, misurabile, facilmente rilevabile e che abbia un rapporto di proporzionalità diretta con il valore e con i prezzi recenti di beni simili e successiva relativa quantificazione;
- con riferimento al parametro considerato, acquisizione dei relativi dati quantitativi di beni simili nella medesima zona omogenea di riferimento e dei relativi prezzi di mercato, noti e certi.

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

In tal caso, per la mancanza di omogeneità, non è possibile considerare un unico parametro di confronto per la stima. Occorre quindi individuare le principali caratteristiche qualitative e quantitative del bene immobile, le quali possono influenzarne il valore, per cui se ne quantifica l'influenza sul valore stesso.[1]

Inoltre, la misurazione delle superfici è effettuata secondo criteri di misura metrica o, in assenza, in base a criteri pratici, adottando il medesimo criterio per la misura dell'immobile oggetto di stima e degli immobili di confronto, ai fini della migliore comparazione estimativa. La volumetria è data

dal prodotto tra superficie esterna lorda e altezza. La superficie da considerare ai fini della valutazione del fabbricato in esame non è la superficie reale bensì la superficie convenzionale, cioè quella che viene compravenduta nel mercato, detta anche superficie commerciale.[2]

Infatti, la superficie commerciale lorda rappresenta un parametro utilizzato comunemente nel caso di compravendita di edifici esistenti. La superficie commerciale si determina in funzione delle misure reali delle superfici principali e secondarie. Gli spazi accessori non hanno lo stesso valore economico degli spazi principali. Pertanto, la superficie commerciale si determina tenendo conto di adeguati coefficienti di abbattimento.

Ciò premesso, tra i metodi multi-parametrici, il metodo di stima per elementi unitari detto anche per valori tipici, è adottato nel caso di beni complessi per i quali il mercato non fornisce dati indicativi.

In questo caso è necessario che il bene complesso sia scomposto in parti per ciascuna delle quali il mercato fornisce dati storici di riferimento. È altresì richiesto che tra le parti componenti non vi siano rapporti di complementarietà.[3]

Le fasi che costituiscono questo approccio di stima consistono nelle seguenti operazioni:

- scomposizione del bene complesso in parti omogenee;
- indagine di mercato intesa ad ottenere i prezzi medi unitari delle singole parti componenti;
- definizione di valori unitari delle parti componenti oggetto di stima, a seguito delle indagini effettuate;
- determinazione del valore di ciascuna parte componente ottenuto moltiplicando la consistenza (superficie, volumetria) per il corrispondente valore unitario;
- stima del valore complessivo come somma dei valori delle singole parti componenti.

Pertanto, il valore di mercato T del bene complesso è dato da:

$$V_m = p_1 \cdot q_1 + p_2 \cdot q_2 + \dots + p_n \cdot q_n$$

dove:

p_i = prezzo unitario della parte costitutiva i -esima;

q_i = consistenza della parte componente i -esima.

Esempio applicativo:

stima di complesso immobiliare

Complesso immobiliare composto da:

- 30 unità abitative di 100,00 mq;
- 25 uffici di 120,00 mq;
- 15 negozi di 150,00 mq;
- 75 box auto di 22,00 mq
- Cortile e giardino comune di 5.000,00.

Prezzi medi rilevati in conseguenza delle indagi-

ni di mercato effettuate:

- Unità abitative: 2.500,00 euro/mq
- Uffici: 2.800,00 euro/mq
- Negozi: 3.000,00 euro/mq
- Box auto: 1.000,00 euro/mq
- Cortile pavimentato e arredato con giardino piantumato comune: 100,00 euro/mq.

Pertanto, i valori delle parti componenti e del bene complesso risultano dal prospetto seguente.

STIMA PER ELEMENTI UNITARI - Complesso immobiliare				
Parti componenti	Consistenza		Prezzi medi unitari (euro/mq) (rilevati mediante separate indagini di mercato)	Valori (euro)
	Quantità	Superficie commerciale (mq)		
Unità abitative	30	100,00	2.500,00	7.500.000,00
Uffici	25	120,00	2.800,00	8.400.000,00
Negozi	15	150,00	3.000,00	6.750.000,00
Box auto	75	22,00	1.000,00	1.650.000
Cortile pavimentato e arredato con giardino piantumato comune	1	5.000,00	100,00	500.000,00
	Valore complesso immobiliare			24.800.000,00

L'installazione dei pannelli fotovoltaici sui balconi di proprietà dei condòmini

di Fulvio Pironti



IN BREVE

Negli ultimi anni la crescente attenzione verso le energie rinnovabili ha registrato un incremento considerevole degli impianti fotovoltaici. Una nuova tendenza sta emergendo nei contesti edilizi residenziali: l'installazione di pannelli fotovoltaici sui balconi di proprietà esclusiva dei condòmini. L'innovativa soluzione consente lo sfruttamento dello spazio disponibile, la riduzione dei costi energetici e il miglioramento della efficienza energetica delle unità immobiliari presenti nei condomini. Il contributo esplorerà gli aspetti tecnici, giuridici ed economici legati alla installazione dei pannelli fotovoltaici sui balconi di proprietà esclusiva

Fotovoltaico e sostenibilità energetica

Il fotovoltaico è una tecnologia in grado di convertire la luce solare in energia elettrica. Negli ultimi decenni ha visto una rapida evoluzione in termini di efficienza e costi. I pannelli fotovoltaici

sono composti da celle solari in grado di catturare la luce del sole e trasformarla in energia elettrica. L'adozione su larga scala di tale tecnologia rappresenta una delle principali soluzioni per ridurre la dipendenza dalle fonti fossili e limitare

le emissioni di Co2 contribuendo alla lotta contro il mutamento climatico. In ambito residenziale, la possibilità di installare pannelli fotovoltaici sui balconi rappresenta una risposta alla crescente domanda di energia pulita. L'energia solare può essere utilizzata per alimentare elettrodomestici, impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli ambienti abbattendo così i costi dei bilanci familiari e migliorando l'efficienza energetica complessiva.

Evoluzione della tecnologia fotovoltaica

Negli ultimi anni la tecnologia fotovoltaica è avanzata in termini di efficienza, riduzione dei costi produttivi e adattabilità. I primi pannelli fotovoltaici avevano una efficienza di conversione della luce solare in energia elettrica piuttosto bassa (intorno al 10 - 12%) mentre oggi, grazie alla ricerca e allo sviluppo, i modelli più avanzati superano il 22%. Oltre a migliorare l'efficienza, i produttori hanno ridotto notevolmente i costi di produzione dei pannelli fotovoltaici rendendo l'energia solare sempre più conveniente. Ciò ha incentivato l'adozione di tali impianti i quali stanno diventando una scelta sempre più diffusa per i privati, in specie nei contesti residenziali.

Un altro aspetto importante riguarda l'adattabilità dei pannelli fotovoltaici. Sono stati sviluppati pannelli più sottili, leggeri e flessibili adattabili a piccoli spazi. I nuovi pannelli sono ideali per installazioni in spazi ridotti come i balconi nei condomini dove la possibilità di utilizzare impianti ingombranti potrebbe essere limitata. La crescente diversificazione delle soluzioni fotovoltaiche sta rendendo possibile la loro applicazione anche in contesti urbani densamente popolati dove lo spazio è limitato.

Vantaggi dei pannelli fotovoltaici sui balconi

L'installazione di pannelli fotovoltaici sui balconi

di proprietà dei condòmini comporta numerosi vantaggi per i singoli utenti e per la collettività. Tra i principali benefici (seguentemente illustrati) si annoverano l'indipendenza energetica, la riduzione dell'impatto ambientale, la valorizzazione immobiliare nonché la semplicità di installazione.

Indipendenza energetica

L'installazione di un impianto fotovoltaico sui balconi consente ai condòmini di produrre autonomamente parte della energia di cui necessitano. Ciò comporta una riduzione dei consumi dalla rete elettrica con conseguente decremento delle fatture energetiche. L'indipendenza energetica proiettata in un lungo termine si tradurrà in un risparmio economico significativo. Inoltre, i condòmini potranno accumulare l'energia in eccesso in batterie per utilizzarla nei periodi di bassa produzione (ad esempio, nelle ore notturne o in caso di maltempo).

Riduzione impatto ambientale

Ogni impianto fotovoltaico contribuisce a ridurre la quantità di energia prodotta da fonti fossili, diminuendo così le emissioni di Co2 nell'ambiente. L'installazione di pannelli sui balconi permette ad ogni condomino di contrastare i cambiamenti climatici favorendo l'adozione di pratiche energetiche più sostenibili. L'energia solare è una fonte di energia rinnovabile che non inquina, non emette gas serra e non contribuisce al riscaldamento globale. Inoltre, l'installazione di pannelli solari sui balconi può essere un passo importante verso la transizione energetica del settore residenziale il quale rappresenta una delle principali fonti di consumo energetico.

Valorizzazione immobiliare

I complessi condominiali dotati di autonomi impianti fotovoltaici possono godere di un incre-

mento del valore immobiliare. L'installazione di pannelli sui balconi non solo riduce i costi energetici, ma può rendere l'edificio più attrattivo per i potenziali acquirenti o locatari, in particolare in un contesto in cui l'efficienza energetica è diventata un criterio determinante nella scelta di una abitazione. Gli alloggi dotati di impianti fotovoltaici possono beneficiare di una maggiore domanda, specialmente da parte di chi è alla ricerca di abitazioni ecologiche e a basso impatto ambientale.

Semplicità di installazione

Rispetto alla installazione di pannelli solari sui tetti, quella sui balconi può risultare meno complessa e più economica. Non è necessario intervenire sulla struttura dell'edificio (se non per i collegamenti elettrici); i balconi offrono spazi già disponibili senza necessità di eseguire modifiche o ampliamenti. Inoltre, i balconi si trovano generalmente in posizione favorevole rispetto al sole rendendo possibile una buona resa dell'impianto. Grazie alla crescente disponibilità di moduli fotovoltaici leggeri, flessibili e ad alte prestazioni, è possibile installare sistemi anche su balconi con spazi ristretti senza compromettere l'efficienza.

Autorizzazione e regolamentazione

Sebbene i vantaggi siano evidenti, l'installazione di pannelli fotovoltaici sui balconi presenta diverse sfide. Riguardano aspetti tecnici, normativi e legali che devono essere considerati prima della installazione. L'installazione di impianti fotovoltaici sui balconi non è sempre priva di ostacoli burocratici poiché è soggetta al rispetto di specifiche normative. La legge prevede che qualsiasi modifica alle parti comuni, comprese le installazioni di impianti, debba essere approvata dall'assemblea condominiale. Pertanto, l'installazione di pannelli sui balconi potrebbe richiedere il consenso della compagine assembleare, in specie se si tratta di

modifiche visibili che potrebbero alterare l'estetica edificiale.

Inoltre, le normative urbanistiche e paesaggistiche possono limitare la possibilità di installare pannelli fotovoltaici su determinate tipologie di edifici come quelli ubicati in aree di interesse storico o in zone ad elevato valore paesaggistico. In questi casi le autorizzazioni potrebbero richiedere tempi più lunghi e una maggiore complessità nelle procedure. Le normative specifiche dipendono dalla localizzazione dell'edificio e dalle caratteristiche dello stesso ragion per cui è fondamentale ottenere una consulenza legale adeguata prima di procedere.

Impatto estetico e architettonico

La gestione dei diritti individuali e collettivi all'interno di un condominio può diventare un aspetto critico. Se un condomino decide di installare un impianto fotovoltaico sul proprio balcone, ma ciò incide sulla estetica complessiva dell'edificio o interferisce con l'utilizzo degli altri condòmini, potrebbero sorgere conflitti. In alcuni casi le installazioni fotovoltaiche sui balconi potrebbero essere percepite come una compromissione dell'armonia visiva dell'edificio. Il consenso dell'assemblea di condominio è, quindi, un passaggio fondamentale per evitare eventuali controversie.

Sebbene i pannelli più recenti siano sempre più discreti e tecnologicamente avanzati, potrebbero risultare invadenti per la vista e alterare l'aspetto esteriore dell'edificio. La loro visibilità potrebbe essere sgradita dai condòmini, soprattutto se l'edificio ricade in un contesto urbano di particolare valore storico o estetico. Per minimizzare il problema è possibile installare pannelli fotovoltaici di tipo «a scomparsa» o utilizzare strutture che possano essere integrate meglio nella architettura dell'edificio. Tuttavia, la gestione dell'impatto estetico resta una delle sfide principali in ambito condominiale.

Aspetti giuridici della installazione di pannelli sui balconi

Dal punto di vista giuridico l'installazione di pannelli fotovoltaici sui balconi dei condòmini apre vari interrogativi. La proprietà di un balcone, sebbene privata, si intreccia con la gestione delle parti comuni le quali sono disciplinate dalle norme codicistiche. Pertanto, prima di procedere con l'installazione, il condomino dovrà informarsi sulle normative e, in caso di necessità, chiedere l'autorizzazione all'assemblea. Un altro aspetto giuridico riguarda la distribuzione della energia prodotta dal fotovoltaico. Se il condomino installa un impianto sul proprio balcone, ma decide di immettere l'energia prodotta nella rete condominiale, dovrà definire con gli altri condòmini le modalità di condivisione dell'energia prodotta o la gestione delle compensazioni economiche.

Nessun permesso amministrativo

Il condomino non è obbligato a richiedere il permesso al proprio Comune di residenza. Non occorre alcuna fase amministrativa che coinvolga l'ente locale perché l'installazione dei pannelli fotovoltaici sul balcone dell'unità immobiliare rientra nella cosiddetta «edilizia libera». Essa comprende l'ampissima casistica di opere edili di modesta entità che non incidono sulle caratteristiche essenziali degli edifici e non alterano la volumetria o destinazione d'uso. In sostanza, per chi intende far eseguire l'opera da tecnici specializzati non è obbligatorio avere titoli abilitativi, né permessi, autorizzazioni e/o effettuare comunicazioni al Comune, né attivare pratiche edilizie. L'intervento di installazione dell'impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili potrà prescindere, ad esempio, dalla Cila o dalla Scia. Le sole eccezioni sono rappresentate dalla eventuale presenza di vincoli storici, artistici o paesaggistici (come per gli appartamenti situati nei

centri storici) che impongono l'ottenimento della autorizzazione comunale.

Nessun permesso assembleare

Il condomino che intende installare i pannelli solari sul proprio balcone non dovrà richiedere alcuno specifico nulla osta in assemblea condominiale. Nell'art. 1122 bis cod. civ. troviamo, infatti, espressamente ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale (tra cui, appunto, i balconi). D'altronde, l'appartamento è proprietà privata e, conseguentemente, un'opera di questo tipo è certamente ammissibile senza particolari formalità sempreché l'installazione non comprometta la stabilità dell'edificio o alteri il decoro architettonico delle facciate. La ratio dell'art. 1122 bis, comma 2, cod. civ. mira a liberalizzare l'installazione di impianti non centralizzati di produzione di energia da fonti rinnovabili all'interno delle proprietà esclusive. Inquadra tale attività fra gli usi più intensi consentiti delle parti comuni ex art. 1102 cod. civ. e la sottrae dalla disciplina più rigorosa delle innovazioni.

In particolare, autorevole giurisprudenza (Cons. Stato, sent. n. 3772/2012; Cass., sent. n. 17398/2004) ha ribadito ciò che è già previsto dall'art. 1122 bis, comma 2, cod. civ., ossia che tale decoro rappresenta bene comune dell'edificio e, perciò, ogni opera che su di esso incida in modo sostanziale impone l'assenso dell'assemblea dei condòmini indipendentemente dal giudizio sul risultato estetico dei lavori progettati.

Comportamento dell'assemblea

Chi intende inserire l'impianto fotovoltaico dovrà preferibilmente allegare la relazione tecnica dell'installatore per evitare possibili contestazio-

ni in riferimento alla sicurezza dell'intervento. In séguito la comunicazione sarà resa nota ai condòmini. L'assemblea non può opporsi alla installazione dei pannelli solari, ma ha tuttavia il diritto di domandare l'esibizione del progetto - realizzato da un tecnico specializzato - il quale proverà che l'intervento non mette a rischio la stabilità del complesso edilizio. Considerato che, per la leggerezza e le ridotte dimensioni dei pannelli utilizzati, il rischio di danni strutturali è remoto, l'assemblea potrà eventualmente limitarsi a chiedere modifiche al progetto senza bloccare l'opera. Infine, l'assemblea conserva la possibilità di agire legalmente contro il proprietario dell'impianto se l'installazione si rivelerà pregiudizievole per l'estetica dell'edificio, ossia per il decoro architettonico inteso come bene comune immateriale di tutti i condòmini. Ecco perché l'interessato all'opera dovrebbe preventivamente chiedere una votazione dall'assemblea che gli consenta di inserire i pannelli fotovoltaici senza problemi.

Nel caso di parti di proprietà individuale, si esclude che per la mera installazione di pannelli fotovoltaici sui balconi in uso esclusivo del condomino sia necessaria l'autorizzazione condominiale. Tuttavia, occorrerà valutarne l'impatto. Infatti, la

struttura di sostegno dei pannelli non deve pregiudicare il decoro estetico del condominio poiché il giudice potrebbe condannare il condomino a rimuoverli. In caso di impianto sulle parti esclusive, il condomino può omettere di comunicare i lavori all'amministratore.

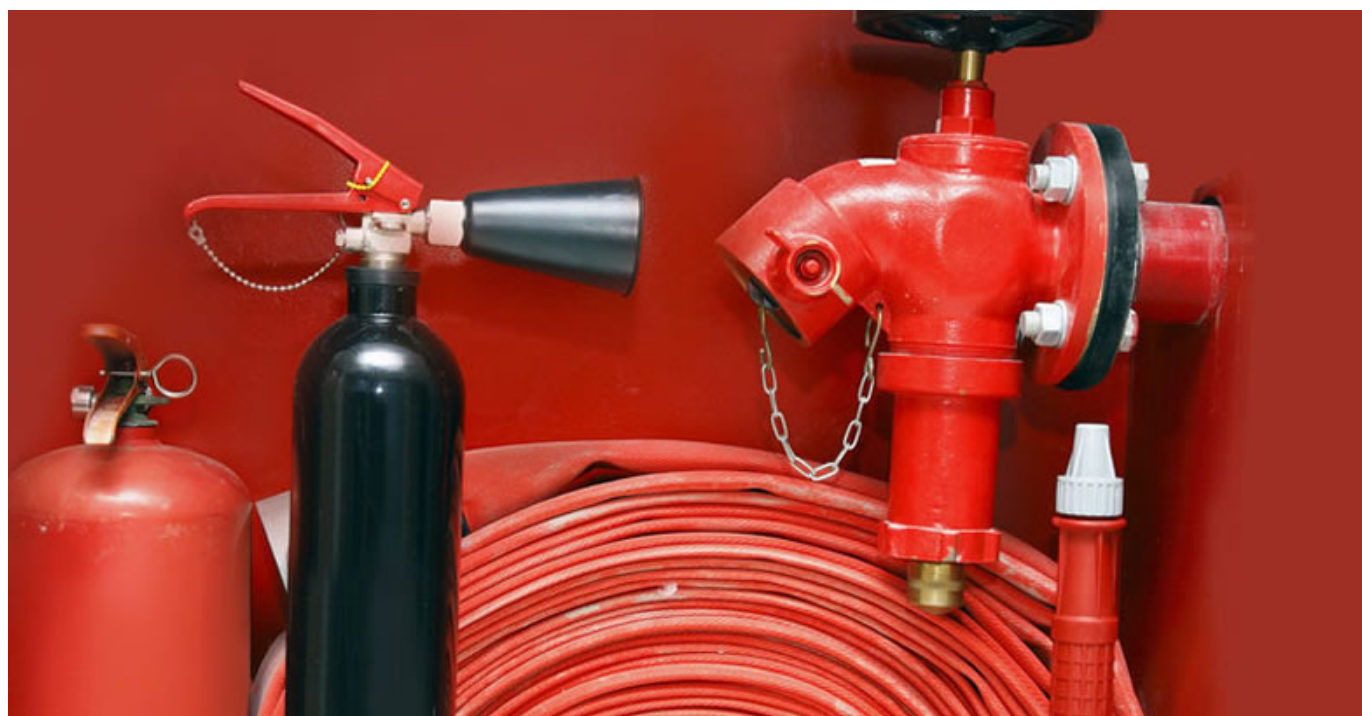
D'altronde, il Legislatore (art. 1122 bis, comma 3, cod. civ.) ha previsto che non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative. Pur in presenza di un diritto riconosciuto ai condòmini, l'installazione non sarà legittima qualora pregiudichi la stabilità, la sicurezza o il decoro.

Conclusioni

L'installazione di pannelli fotovoltaici sui balconi dei condòmini rappresenta una opportunità per contribuire alla sostenibilità ambientale, ridurre i costi energetici e aumentare l'efficienza degli edifici. Tuttavia, sono necessari accorgimenti tecnici e giuridici per garantire che tali installazioni siano efficaci e non diano luogo a conflitti condominiali. La chiave per il successo di tale iniziativa risiede nella integrazione armonica delle esigenze individuali con gli interessi collettivi attraverso il dialogo e il rispetto delle normative vigenti.

La due diligence antincendio: un tassello spesso trascurato ma fondamentale

di Francesco Saverio Ciani



L'informazione è potere in ogni ambito, incluso quello immobiliare. È ormai cosa nota che l'investimento immobiliare richieda una fase di acquisizione delle informazioni riguardanti i costi e le opere necessarie affinché il bene possa essere adeguato e assumere la configurazione utilizzabile per la sua destinazione d'uso. La gestione delle informazioni al fine di produrre un riepilogo sintetico e informativo per l'investitore è definita due diligence immobiliare. Queste attività necessitano di un gruppo multidisciplinare esperto nei vari settori coinvolti nella progettazione volta all'adeguamento dell'asset o comunque alle valutazio-

ni normative riguardanti edilizia e sicurezza. Gli esperti devono inoltre avere la possibilità di interfacciarsi e comprendere le conseguenze che ogni altra attività possa avere sulla propria. In questo panorama l'ingegneria del fuoco è una specializzazione particolarmente recente storicamente non integrata nella fase di progettazione, ma piuttosto implementata a progettazione avanzata quando le opzioni di progettazione sono limitate. Purtroppo, questa cattiva abitudine si riflette anche nei processi di due diligence nonostante l'antincendio si sia rivelato un fattore fondamentale per garantire sicurezza ed economicità degli investimenti.

Questo può irrimediabilmente portare ad acquisti inconsapevoli che richiedono successivi adeguamenti normativi, con costi aggiuntivi e rischi per la sicurezza dell'investimento. Trascurare la sicurezza antincendio, infatti, può avere ripercussioni gravi su persone, strutture, beni, ambiente e reputazione. Quindi si tratta di un atteggiamento superficiale, soprattutto considerando che il rischio incendio rappresenta una delle sfide più rilevanti di oggi e che è destinato a diventarlo sempre di più in futuro. Gli scenari di incendio, infatti, si stanno facendo sempre più complessi a causa delle innovazioni tecnologiche – basti pensare alle problematiche legate alle batterie agli ioni di litio – e dei cambiamenti climatici, come dimostrano eventi estremi come quelli che stanno accadendo in California.

La due diligence antincendio consiste in un'analisi approfondita dello stato di conformità antincendio di un edificio o impianto, includendo sia la prevenzione che la protezione attiva e passiva. Non si tratta solo di verificare documentazioni e certificazioni, ma anche di identificare rischi nascosti, valutare eventuali vulnerabilità e proporre soluzioni progettuali. Non si tratta quindi di un'analisi che può essere gestita da remoto, sebbene purtroppo questa pratica sia spesso adottata. È invece fondamentale prevedere un audit comprensivo di sopralluogo per garantire un'analisi accurata e affidabile. Inoltre, qualora la destinazione d'uso futura non debba cambiare, è anche importante l'intervista a tutte le figure coinvolte nella gestione della sicurezza antincendio. Entrare a contatto con tali figure è cruciale per molteplici fattori: comprendere i processi industriali - qualora ve ne siano -, le procedure interne ed investigare l'eventualità che si siano verificati i cosiddetti 'near miss', ovvero eventi che, pur non essendosi trasformati in incendi veri e propri, hanno avuto il potenziale per farlo. Questi episodi rappresenta-

no segnali importanti per identificare criticità nei sistemi di sicurezza, consentendo di adottare misure preventive per evitare il ripetersi di situazioni a rischio.

I costi di adeguamento che possono scaturire da una due diligence antincendio possono generalmente essere tali da spostare l'equilibrio delle decisioni degli investitori. Pertanto, devono essere accurati e realistici. Il progettista deve quindi avere la capacità di ripercorrere il progetto, eseguendo un pre-studio estremamente accurato, che sappia cogliere i dettagli che incidono maggiormente a livello economico. In quest'ottica è opportuno che il professionista abbia una cassetta degli attrezzi di competenze sufficientemente ricca ed in grado di saper indicare al cliente le reali opportunità legate all'immobile. Ad esempio, sfide di impossibile risoluzione con l'approccio prescrittivo possono essere risolte con la soluzione alternativa dell'approccio prestazionale che è stata introdotta con il D.M. 03/08/2015. Con questa metodologia è possibile verificare la reale resilienza antincendio intrinseca nell'edificio grazie anche a strumenti estremamente sofisticati come i calcoli di termofluidodinamica numerica che permettono di verificare gli effetti dei fumi della combustione su persone e strutture. Un'esperienza particolarmente formativa che il professionista che esegue due diligence dovrebbe avere nel proprio arsenale è quella della fire investigation. Esiste infatti una vera e propria nicchia di professionisti dell'antincendio che svolgono tali attività al fine di identificare le cause dell'incendio ai fini giuridici e assicurativi. L'esperienza che nasce da queste analisi è atipica, ma estremamente utile, perché è necessario effettuare reverse engineering e stabilire il rapporto causa effetto tra requisito normativo e incendio. Questo permette di poter giudicare gli eventi a prescindere dal requisito normativo richiesto, ma solo per il loro reale rischio incendio.

Purtroppo, spesso ci si accorge dell'importanza della due diligence antincendio quando è troppo tardi, non solo nel caso di immobili fisici come, ad esempio, potrebbe essere un fabbricato, ma anche in infrastrutture complesse e tecnologiche, come un grande impianto fotovoltaico. Esistono infatti investitori specializzati nell'acquisizione di queste infrastrutture legate alla green economy capaci di eseguire dettagliate due diligence energetiche in grado di stimare parametri come la rendita e il tempo di rientro dell'investimento. Non sempre, tuttavia, sono in grado di condurre due diligence antincendio e - non consapevoli del problema - omettono di commissionarle. La prassi di omettere queste analisi può rivelarsi tuttavia pericolosa per la tutela dell'investimento, degli occupanti e della struttura su cui è posizionato il fotovoltaico. È cosa nota anche ai meno esperti che il fotovoltaico non costituisca, di per sé, un'attività soggetta ai sensi del D.P.R. 151/2011. Tuttavia, può comportare per l'attività insistente sull'area coperta dal fotovoltaico un aggravio del preesistente livello di rischio di incendio che sarà da valutare ai sensi dell'articolo 4, comma 6 del D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151. L'interazione tra impianto fotovoltaico e attività sottostante è cruciale e può essere valutata con le note del DCPREV prot. n. 1324 del 7 febbraio 2012 'Guida per l'installazione degli impianti fotovoltaici - Edizione Anno 2012'. Tuttavia, il solo controllo documentale di conformità normativa, non è sufficiente, occorre anche effettuare sopralluoghi con strumentazioni adeguate (droni, termocamere...) al fine di verificare la presenza dei difetti che possono causare incendi mettendo a rischio business continuity e l'attività sottostante. La conformità documentale, infatti,

non indica necessariamente integrità e sicurezza dell'infrastruttura.

Anche negli investimenti immobiliari più tipici, come potrebbe essere l'acquisizione di un capannone industriale destinato a deposito, la mancata due diligence antincendio può portare a conseguenze indesiderate. In questi casi chi esegue la due diligence deve essere in grado di eseguire un pre-studio in grado di includere non solo quanto richiesto dalle regole tecniche ma anche verificare quanto riportato sugli standard tecnici, come le norme UNI. Ad esempio, fattori apparentemente influenti come altezza del fabbricato o inclinazione del soffitto possono portare a difficoltà progettuali ai fini della progettazione della protezione attiva (impianto sprinkler) che possono far lievitare i costi di adeguamento. Di conseguenza, in questi casi, l'assenza di una visione integrata e preventiva può causare ritardi nell'avvio delle attività, costi imprevisti e frustrazione nell'investitore che, se avesse conosciuto tali ripercussioni, avrebbe optato per altri immobili. Inoltre, un altro aspetto fondamentale è la capacità di stimare non solo i costi di adeguamento normativo, ma anche quelli di manutenzione futura. Spesso questa valutazione è omessa, ma è cruciale per un investimento consapevole.

Sono innumerevoli i casi in cui trascurare l'antincendio nelle due diligence ha causato danni all'investitore. Integrare la due diligence antincendio nelle valutazioni immobiliari è essenziale per garantire investimenti sicuri e sostenibili. Solo affidandosi a professionisti qualificati e multisettoriali è possibile offrire all'investitore una visione completa dei rischi e delle opportunità, evitando costose sorprese future.

Cantieri edili, senza tesserino di riconoscimento sanzioni fino a 500 euro

di Antonella Iacopini



IN BREVE

I provvedimenti riguardano sia datori di lavoro che dipendenti e autonomi attivi nei cantieri in appalto o subappalto

Le modifiche apportate dalla legge 203/2024 in materia di lavoro semplificano ma non incidono sulle sanzioni in materia di tesserini di riconoscimento previsti per i lavoratori del settore edile che svolgono attività in regime di appalto o subappalto.

Il Collegato lavoro, infatti, ha modificato l'articolo 304, comma 1, lettera b), del Dlgs 81/2008, abrogando i commi 3, 4 e 5 dell'articolo 36-bis del DL 223/2006, che prevedevano, nell'ambito dei can-

tieri edili, l'obbligo in capo ai datori di lavoro di munire il personale occupato di apposita tessera di riconoscimento, nonché l'obbligo da parte dei lavoratori di esporla. L'abrogazione trova giustificazione nel fatto che tali obblighi sono già previsti da altri articoli del Dlgs 81/2008.

Il Testo unico sulla sicurezza, infatti, dispone l'obbligo sia per i datori di lavoro di fornire al personale occupato l'apposita tessera di riconoscimento (articolo 26, comma 8) sia per i lavoratori



di esporla (articolo 20, comma 3). Saranno quindi tali norme ora a trovare applicazione in relazione alle attività in regime di appalto o subappalto nei cantieri temporanei e mobili. Lo ha chiarito l'Ispettorato nazionale del lavoro, che si è espresso con la nota 656/2025 del 23 gennaio, esaminando nel dettaglio l'apparato sanzionatorio per il mancato rispetto delle predette disposizioni.

Il datore di lavoro dell'impresa appaltatrice o subappaltatrice che non fornisce ai propri dipendenti il tesserino di riconoscimento è punito dall'articolo 55, comma 5, lettera i) del medesimo Dlgs 81/2008 con la sanzione amministrativa pecuniaria da 100 a 500 euro per ciascun lavoratore. Il lavoratore che, pur avendo il tesserino, non lo espone è sanzionato dall'articolo 59, comma 1, lettera b) con la sanzione amministrativa pecuniaria da 50 a 300 euro.

Anche i collaboratori dell'impresa familiare (arti-

colo 230-bis del Codice civile) e i lavoratori autonomi che compiono opere o servizi in base all'articolo 2222 del Codice civile devono munirsi, per conto proprio, del tesserino di riconoscimento qualora effettuino la loro prestazione in un luogo di lavoro nel quale si svolgono attività in regime di appalto o subappalto, sulla base di quanto previsto dall'articolo 21, comma 1, lettera c. In caso di violazione, gli stessi incorrono nella sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'articolo 60, comma 1, lettera b) da 50 a 300 euro per ciascun soggetto. Diversamente, qualora siano in possesso del tesserino ma non lo espongano, come stabilito dall'articolo 20 comma 3, sono puniti, sulla base dell'articolo 60, comma 2, con una sanzione amministrativa da 50 a 300 euro.

Le considerazioni esposte non impegnano l'amministrazione di appartenenza

Direttore operativo colpevole se firma insieme al direttore dei lavori

di Luigi Caiazza



IN BREVE

Rileva l'attività svolta concretamente, anche se formalmente gli incarichi ricevuti sono distinti

In tema di reati omissivi colposi, la posizione di garanzia, che può essere generata da investitura formale o dall'esercizio di fatto delle funzioni, deve essere individuata accertando in concreto l'effettiva titolarità del potere-dovere di protezione.

Tale concetto, chiaramente, è riferibile all'articolo 299 del Dlgs 81/2008 riguardante l'esercizio di fatto dei poteri direttivi.

Questo è uno dei principi espressi dalla Corte

di cassazione con la sentenza 5003/2025 relativa al ricorso, proposto da un architetto, avverso la sentenza di condanna del Tribunale confermata dalla Corte distrettuale, a seguito di un duplice infortunio mortale di due lavoratori determinato dal crollo di un muro di fondo di una chiesa, mentre operavano su una impalcatura. La causa del crollo è stata individuata nel mancato puntellamento o cerchiature dell'edificio e nell'errata organizzazione delle fasi della la-

vorazione, che non hanno tenuto conto dello stato di grave precarietà della struttura del fabbricato, prima di intraprendere qualsiasi attività di consolidamento.

Per i lavori in questione l'ente comunale appaltante ha stipulato una convenzione di incarico professionale con l'architetto X, al quale è stato conferito l'incarico di progettazione e coordinamento, direzione e coordinamento tecnico-contabile dei lavori, e con l'architetto Y al quale è stato conferito l'incarico di direttore operativo dei lavori.

La Corte distrettuale ha ritenuto, invece, sulla base di alcuni elementi emersi, che i due professionisti, in concreto, abbiano rivestito entrambi tali funzioni in forma collegiale, benché la convenzione abbia distinto i ruoli loro attribuiti.

Non sono stati dunque accolti i motivi della difesa dell'architetto Y riguardanti, in particolare, i distinti ruoli risultanti dalla convenzione, in base alla quale a lui sarebbe stato affidato esclusivamente l'incarico di direttore operativo quale «assistente del direttore dei lavori il quale rimane l'unico responsabile nei confronti della stazione appaltante».

In sintesi, secondo la difesa, il ricorrente, non

ricoprendo l'incarico di progettista esecutivo, di coordinatore della sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione (in base agli articoli 89, 91 e 92 del Testo unico), non sarebbe stato responsabile delle inosservanze, contestabili solo al soggetto che ricopriva tali ruoli.

La Cassazione ha rilevato che, nel caso in esame, il giudice di merito ha indicato un dato particolarmente significativo nella individuazione della funzione effettivamente rivestita dal ricorrente sottolineando che questi, insieme all'altro architetto, ha sottoscritto tutte le tavole progettuali e gli elaborati a corredo, con apposizione dei rispettivi timbri dell'ordine professionale, e secondo logiche deduzioni, ha assunto, di fatto, le funzioni di coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione e direttore dei lavori.

Nella sentenza di primo grado è risultato, altresì, che il ricorrente ha agito nella sfera di competenza dell'ufficio unico della direzione dei lavori ed è stato presente nel cantiere, avendo effettuato sopralluoghi e, pertanto al corrente delle modalità esecuzione dei lavori, omettendo, però, di intervenire per impartire prescrizioni all'impresa esecutrice o a sospendere i lavori in questione.

Patente a crediti senza Dvr e Rspp per autonomi e imprese familiari

di Antonella Iacopini



IN BREVE

In fase di richiesta si deve indicare la non obbligatorietà di tali requisiti

Tra i temi affrontati nelle nuove Faq sulla patente a crediti, pubblicate dall'Ispettorato nazionale del lavoro, di non poco conto è il chiarimento relativo al significato da attribuire alla «non obbligatorietà» e all'«esenzione giustificata» (Faq 17). Infatti il portale tramite cui si richiede la patente consente di indicare il non possesso di un documento richiesto, specificando se si rientra nella non obbligatorietà o nell'esenzione giustificata.

La non obbligatorietà deve essere selezionata

quando non si è soggetti per legge al possesso di un determinato requisito. L'Ispettorato riporta l'esempio di un lavoratore autonomo per il quale non è prevista la redazione del documento di valutazione dei rischi (Dvr) o la designazione del responsabile del servizio di prevenzione e protezione (Rspp).

Un altro esempio legato alla non obbligatorietà lo si trova nella Faq 24, relativa alle imprese familiari (articolo 230-bis del Codice civile), che operano

solo con collaboratori familiari, ovvero i parenti entro il terzo grado (per esempio genitori, figli, nonni, fratelli) e gli affini entro il secondo grado (per esempio suoceri o cognati). Come già chiarito dal ministero del Lavoro con la risposta al quesito del 29 novembre 2010 e nell'interpello 3/2015, nel caso di impresa familiare il titolare della stessa non viene ad assumere la veste di datore di lavoro e, pertanto, non soggiace a tutti gli obblighi previsti dal Testo unico in materia, a meno che non formalizzi un rapporto di lavoro subordinato con i propri familiari. Ciò significa che l'impresa familiare deve presentare istanza per ottenere la patente a crediti dichiarando di non essere soggetta all'obbligo di designazione del Rspp e al possesso del Dvr.

Diversamente, gli obblighi per l'impresa familiare, sebbene non connessi al possesso della patente, sono quelli validi anche per i lavoratori autonomi, ossia quelli disciplinati dall'articolo 21 del Testo unico (utilizzo conforme delle attrezzature; munirsi e utilizzare dispositivi di protezione individuale; munirsi di tessera di riconoscimento nell'ambito di appalto o subappalto). Nel settore dell'edilizia, inoltre, le imprese familiari hanno l'obbligo di redigere il piano operativo di sicurezza – Pos (articolo 96 del Dlgs 81/2008) riportando tutti i contenuti minimi indicati all'allegato XV del Testo unico, a eccezione di quelli i cui obblighi «non trovano applicazione nella fattispecie delle imprese familiari». Ad esempio, nei Pos delle imprese familiari non deve essere indicata la figura del Rspp.

Nell'ipotesi in cui al momento della richiesta sul

portale non si sia soggetti a un determinato obbligo, come nel caso di impresa o lavoratore autonomo che non occupano dipendenti, ma successivamente i requisiti mutino, in quanto vengono instaurati uno o più rapporti di lavoro, la risposta alla Faq 25 rassicura sul fatto che non vi è alcun onere di procedere a modifiche, in quanto, come già chiarito dall'Ispettorato del lavoro nella circolare 4/2024, i requisiti per richiedere la patente devono sussistere alla data di presentazione dell'istanza e il venir meno di uno o più requisiti in un momento successivo non può incidere sulla utilizzabilità del documento, ferme restando le altre conseguenze di carattere sanzionatorio o di altro tipo previste dall'ordinamento.

Quanto, invece, all'esenzione giustificata, questa deve essere indicata nei casi in cui in linea teorica è previsto, in capo al richiedente, il possesso di un determinato requisito il quale, tuttavia, per giustificate ragioni che attengono al caso concreto, non si possiede al momento della dichiarazione. Con riferimento a questa ipotesi l'Ispettorato cita l'esempio di un soggetto non ancora materialmente in possesso del Durc ma che ha appena richiesto una rateazione contributiva ed è in attesa di acquisire il documento.

Un ulteriore dettaglio fornito dall'Ispettorato rispetto all'esenzione giustificata è che questa va indicata anche nei casi in cui non si è in possesso di un determinato requisito, poiché il soggetto richiedente la patente ha attivato un contenzioso volto, direttamente o indirettamente, a metterne in discussione l'obbligatorietà nei suoi confronti.

Il geometra nelle pratiche urbanistiche: diritti, doveri e rischi professionali

di Roberto Rizzo



I geometri ed i geometri laureati, come altri liberi professionisti con i quali essi sono spesso portati ad interfacciarsi per motivi strettamente professionali (vedasi, in particolare, gli architetti, gli ingegneri e, in alcuni casi, gli avvocati), sono soggetti, nel nostro ordinamento giuridico, ad una pressante disciplina che ne individua le responsabilità in ambito civilistico, deontologico, e, in alcuni casi, persino penale.

Le competenze del geometra

La previsione di un complesso normativo tanto articolato, principalmente dal punto di vista delle

responsabilità, si giustifica per il fatto che il professionista in questione svolge un ruolo estremamente delicato in relazione ad una serie di competenze specifiche molto vaste, tra le quali ricordiamo:

- la progettazione e la direzione di lavori di edili e di costruzione;
- l'effettuazione di rilievi edilizi terrestri, idrografici, topografici e misurazioni, utilizzando attrezzature e tecnologie specialistiche;
- l'acquisizione, lo studio e la trattazione di dati geodetici, al fine di determinare la forma e le dimensioni della superficie di lavoro, in relazioni a piani, mappe e grafici, attraverso l'impiego

- di software e programmi altamente specializzati, quali AutoCAD e GIS (sistemi informativi geografici);
- la gestione di infrastrutture territoriali, tramite l'acquisizione di informazioni necessarie a favorire e sostenere lo sviluppo economico ed ambientale a livello locale, regionale o nazionale;
 - la valutazione di beni per favorire le attività proprie del mercato immobiliare (compravendita), e la perizia estimativa del valore delle proprietà per ottenere l'eventuale erogazione di mutui e/o indennizzi, cui si aggiungono le perizie assicurative e/o bancarie, le perizie giudiziarie, come consulenti tecnici d'ufficio ed in genere le attività di consulenza tecnica di parte, in materia stragiudiziale o contenziosa;
 - la determinazione dei confini dei terreni pubblici e/o privati (compresi i confini nazionali), individuando eventuali anomalie nei dati catastali, nonché l'attività di consulenza e di supporto tecnico, anche a fini compositivi, nelle controversie sulla esatta individuazione dei confini terrieri rispetto ai quali vi siano contrasti tra le parti;
 - la raccolta, l'analisi e la gestione dei dati geografici e di progettazione, per la redazione di disegni di rilievo, nonché la mappatura di terreni, fondali, bacini e corsi d'acqua;
 - l'attività di consulenza ambientale, al fine di garantire un uso sostenibile del suolo e la fattibilità dei piani di costruzione;
 - la fornitura, l'elaborazione e la consegna di planimetrie, mappe, estratti degli archivi catastali, di banche dati, modelli, carte e rapporti, su richiesta dei vari clienti, cui fornire attività di consulenza in materia edilizia ed urbanistica.

Come si può facilmente evincere dalla semplice elencazione di quanto legittimamente può essere richiesto ad un geometra, ad espletamento

dell'incarico professionale affidatogli, sulla base della legge professionale (R.D. 274 dell'11 febbraio 1929, n. 274), detto professionista ricopre un ruolo di particolare rilevanza, testimoniata dal fatto che, per la complessità delle tematiche ad essi potenzialmente demandate, ad avviso della Suprema Corte di Cassazione, le norme del Codice Deontologico che ne regolano l'attività (la cui inosservanza può comportare, a seconda della gravità, ed in maniera crescente, l'applicazione delle sanzioni dell'avvertimento, della censura, della sospensione dall'esercizio della professione o la cancellazione dall'ordine) hanno la funzione di garantire il rispetto di un vero e proprio interesse pubblico –e pubblicistico- ad un qualificato, corretto e trasparente esercizio della professione.

Si legge, in proposito, in una recente pronuncia a sezioni unite del giudice di legittimità: "L'esercizio del potere disciplinare è previsto, quindi, a tutela di un interesse pubblicistico, come tale non rientrando nella disponibilità delle parti, rimanendo perciò intatto, per l'organo disciplinare, il potere di accertamento della responsabilità del professionista per gli illeciti a lui legittimamente contestati, anche nel caso in cui sia intervenuta transazione, nel corso del procedimento, tra l'incolpato e il suo assistito" (Cass., Sez. Unite., 27 ottobre 2020, n. 23593).

L'inquadramento codicistico della figura

Quanto premesso evidenzia la delicatezza e la rilevanza del rapporto strettamente personale e fiduciario, o più correttamente basato sul c.d. *intuitus personae*, che si instaura tra il professionista e la committenza, per lo più costituita da soggetti sprovvisti di particolari competenze tecniche, i quali, proprio per questo, si rivolgono ad un geometra facendo totale affidamento sulla sua diligenza, preparazione e perizia.

Il Codice civile, dunque, al fine di tutelare al meglio

i committenti, qualificati presuntivamente come le parti deboli del contratto, ha disciplinato la relazione tra il professionista e il cliente come un contratto d'opera intellettuale, regolato dagli art. 2222 e segg. cod. civ., per effetto del quale, a differenza di quanto accade per il lavoratore subordinato, il geometra si obbliga a compiere, a fronte di un corrispettivo, un'opera o un servizio con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente.

La rilevanza pubblicistica delle professioni intellettuali è, inoltre, evidenziata dal fatto che la legge prevede uno specifico esame di Stato, il cui superamento è condizione necessaria per accedere all'esercizio della professione, previa l'iscrizione ad un Albo professionale, secondo il dettato dell'art. 2229 cod. civ.

Le conseguenze della mancata iscrizione all'Albo professionale

Ancora, in applicazione di quanto previsto dall'art. 2231 cod. civ., in assenza della regolare iscrizione all'Albo, il professionista non potrà esigere il pagamento del compenso, esattamente come l'eventuale sua cancellazione dal medesimo, in costanza di svolgimento dell'incarico, può comportare la risoluzione del rapporto contrattuale non ancora definito ed il versamento dell'onorario pattuito solo in proporzione all'utilità del lavoro compiuto. Ad evidenziare ulteriormente la delicatezza del ruolo, anche a tutela dell'affidamento dei committenti e del decoro della professione, si sottolinea che la mancata iscrizione all'Albo comporta la responsabilità penale per esercizio abusivo della professione, ai sensi dell'art. 348 cod. pen.

La natura della diligenza richiesta al geometra

Conseguenza di una simile impostazione è che il geometra, in quanto libero professionista e lavoratore autonomo, risponde personalmente e direttamente della propria attività, e di quella dei

suoi ausiliari, avendo, per questo, il dovere (anche, come detto, deontologico) di curare costantemente il proprio aggiornamento professionale, così da fornire una prestazione esatta, non solo dal punto di vista della diligenza, ma, anche, da quello della perizia e delle conoscenze tecniche che la materia presuppone.

Partendo da questo presupposto, e nonostante sia pacifico l'inquadramento della prestazione contrattuale del geometra nell'ambito di quelle intellettuali, non vi è unanimità, in giurisprudenza, circa l'inserimento dell'obbligazione del professionista/geometra in oggetto, nell'ambito delle obbligazioni di mezzi, ovvero in quelle di risultato, proprio in virtù delle competenze tecniche che sono proprie e caratterizzanti l'attività professionale del geometra.

La difficoltà di inquadrare l'obbligazione del tecnico nella categoria delle obbligazioni di mezzi deriva, infatti, dalla circostanza per la quale, molto più che per le altre professioni, nella prestazione del professionista che sia anche tecnico è individuabile una sostanziale coincidenza tra la prestazione oggetto della pattuizione contrattuale ed il risultato cui aspira il committente, ossia l'esecuzione dell'opera.

Giova, al riguardo, ricordare la differenza che sussiste tra le due ipotesi:

- nelle obbligazioni di mezzi, il debitore è tenuto (con la conseguente sua liberazione) a svolgere diligentemente la propria prestazione, a prescindere dal raggiungimento concreto dello scopo prefissato dal creditore;
- nelle obbligazioni di risultato, il debitore è tenuto, invece, alla realizzazione concreta, esatta ed effettiva dello scopo perseguito dal committente/creditore.

Cambia, ovviamente, a seconda dell'orientamento al quale si aderisce, il parametro alla cui stregua valutare l'adempimento del professionista obbli-

gato, posto che, ove si aderisse alla tesi dell'obbligazione di mezzi, il cliente non potrà pretendere che il professionista ottenga il (conseguimento del) risultato, ma potrà esigere unicamente che egli adotti la diligenza che la singola fattispecie richiede, usando tutte le proprie competenze professionali al fine di tentare di risolvere al meglio il problema.

L'orientamento dominante e quello minoritario: cenni giurisprudenziali

Secondo l'orientamento maggioritario, per quanto riguarda le obbligazioni relative all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza del professionista dovrà essere valutata a norma dell'art. 1176, comma 2, che disciplina la cosiddetta diligenza qualificata, o *diligentia quam in concreto*, che ha specifico riguardo alla natura dell'attività espletata, e in virtù della quale il professionista non può addurre, a giustificazione del proprio inadempimento, l'ignoranza delle norme relative al caso concreto. In questo senso, si ricorda la sent. n. 5799 del 15 febbraio 2021, nella quale la Corte di Cassazione, afferma che: "il progettista-direttore dei lavori, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente-preponente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della *"diligentia quam in concreto"*."

Nel senso, invece, dell'obbligazione del professionista come di risultato (e non di mezzi), merita un cenno quanto ribadito dalla Corte di Cassazione con la sent. n. 8058/2023, nella quale si sottolinea come: «l'architetto, l'ingegnere o il geometra, nell'espletamento dell'attività professionale consistente

nell'obbligazione di redigere un progetto di costruzione o di ristrutturazione di un immobile, è debitore di un risultato, essendo il professionista tenuto alla prestazione di un progetto concretamente utilizzabile, anche dal punto di vista tecnico e giuridico, con la conseguenza che l'irrealizzabilità dell'opera, per erroneità o inadeguatezza del progetto affidatogli, dà luogo ad un inadempimento dell'incarico ed abilita il committente a rifiutare di corrispondere il compenso, avvalendosi dell'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460 cod. civ.»

In ogni caso, indipendentemente dal contrasto sussistente, l'art. 1176, comma 2, cod. civ., va letto in combinato disposto con l'art. 2236 cod. civ., ai sensi del quale, se la prestazione implica la soluzione di problemi di speciale difficoltà, il professionista/prestatore d'opera non risponde dei danni, se non in caso di dolo o di colpa grave.

Ne deriva che, il geometra, risponde del proprio inadempimento:

- anche per colpa lieve, qualora non abbia espletato, con la dovuta diligenza, la prestazione, pur trovandosi di fronte ad un caso ordinario;
- solo per colpa grave o dolo, ove l'esecuzione della prestazione implichi la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, e quindi quando l'esecuzione della prestazione richieda una perizia superiore a quella ordinaria della categoria.

La soluzione offerta dalle Sezioni Unite

Sul punto, sono intervenute le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sent. n. 5782 del 28 luglio 2005, sottolineando come, a prescindere dal fatto che l'obbligazione del professionista tecnico sia considerata di mezzi o di risultato, il regime di responsabilità risulta essere sostanzialmente identico:

- l'inadempimento, oltre che dovuto a incuria o disattenzione, è integrato dall'imperizia, ossia



da quell'errore determinato da ignoranza di nozioni tecniche o da inesperienza professionale, sia quando il professionista risponde solo per dolo o colpa grave ex art. 2236 cod. civ., sia quando, secondo la tesi prevalente, deve rispondere anche di colpa ex art. 1176, comma 2, cod. civ.

L'onere della prova dell'inadempimento

Sul punto, trattandosi d'inadempimento contrattuale, soggetto a prescrizione decennale, non vi è alcun contrasto interpretativo:

- il creditore/committente dovrà provare l'esistenza del contratto, allegando l'inadempimento del professionista;
- il debitore/professionista, per converso, dovrà

dimostrare che l'inadempimento è stato determinato da un'impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile, ai sensi dell'art. 1218 cod. civ.

Ricordiamo, a sostegno di tale orientamento, invero pacifico, una rilevante pronuncia di merito, in particolare del Tribunale di Prato, ossia la recente sentenza del 26 gennaio 2024, dalla quale ricaviamo che: "Il Geometra che attesta con perizia la regolarità urbanistica di un immobile non è responsabile dei danni conseguenti ai terzi acquirenti nel caso di bene non conforme, senza la prova del conferimento dell'incarico da parte dell'acquirente e del nesso causale tra la prestazione e i danni reclamati."

Ausiliari del giudice, no alla riduzione degli onorari dopo la prima vacanza

di Patrizia Maciocchi



IN BREVE

La Corte costituzionale, sentenza n. 16 del 2025 depositata il 10 febbraio, ha dichiarato la illegittimità costituzionale dell'articolo 4, comma 2, della legge 8 luglio 1980, n. 319 nella parte in cui, per le vacanze successive alla prima, dispone la liquidazione di un onorario inferiore

Nel caso di compensi a tempo per l'attività prestata dagli **ausiliari del giudice**, il sistema di calcolo basato sulla **vacazione, unità di misura pari a due ore di impegno del professionista**, non può distinguere tra la prima vacanza e quelle successive. È quanto ha deciso la Corte costituzionale con la sent. n. 16/2025, depositata lo scorso 10 febbraio, con la quale ha dichiarato la **illegittimi-**

tà costituzionale dell'articolo 4, secondo comma, della legge 8 luglio 1980, n. 319 (Compensi spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite a richiesta dell'autorità giudiziaria), nella parte in cui, per le vacanze successive alla prima, dispone la liquidazione di un onorario inferiore a quello stabilito per la prima vacanza.



La questione era stata sollevata, in riferimento agli articoli 3 e 111 della Costituzione, dal **Tribunale ordinario di Firenze**, che aveva censurato la norma perché l'entità «irrisoria» degli attuali onorari darebbe luogo ad un assetto normativo che sacrifica il diritto all'adeguata remunerazione del professionista e lede la garanzia dell'equo processo, non assicurando a tal fine la qualità minima della prestazione dell'ausiliare.

Secondo la Corte la previsione normativa in oggetto è **manifestamente irragionevole**, in quanto impone una diversificazione dei compensi legati al susseguirsi delle vacanze, peraltro già scarsamente remunerate, in un quadro di ormai sistematica omissione dell'onere di adeguamento periodico dei compensi. Lo **“scarto significativo”** tra la prima vacanza e le successive – osserva la Corte – accentua l'assoluta sproporzione tra l'entità del compenso da riconoscersi all'ausiliare e il valore della sua prestazione, pur nel legittimo

scopo perseguito di contenimento dei costi del processo.

La Corte ha sottolineato che l'istituto della vacanza in realtà non è più normato, nella novellata disciplina degli onorari a tempo, di cui al Dpr n.

115 del 2002, ormai interamente affidata, insieme a quella degli onorari fissi e variabili, alla previsione tabellare.

Il giudice rimettente aveva censurato anche l'articolo

50, comma 3, del citato Dpr nella parte in cui prevede che le tabelle relative agli onorari a tempo individuino il compenso del professionista. Ma la Corte ha dichiarato inammissibile tale questione per irrilevanza nel procedimento principale, rilevando che tale disposizione, pur formalmente in vigore, disciplinerà in concreto la materia solo a seguito dell'adozione del regolamento ministeriale introduttivo del nuovo sistema tabellare, di cui al comma 1 dello stesso articolo 50, adozione non ancora intervenuta.

Bocciato il sistema che taglia i compensi per le ore successive alle prime due

Geometri, nuove chance da Salva casa e catasto dopo la stretta sui bonus

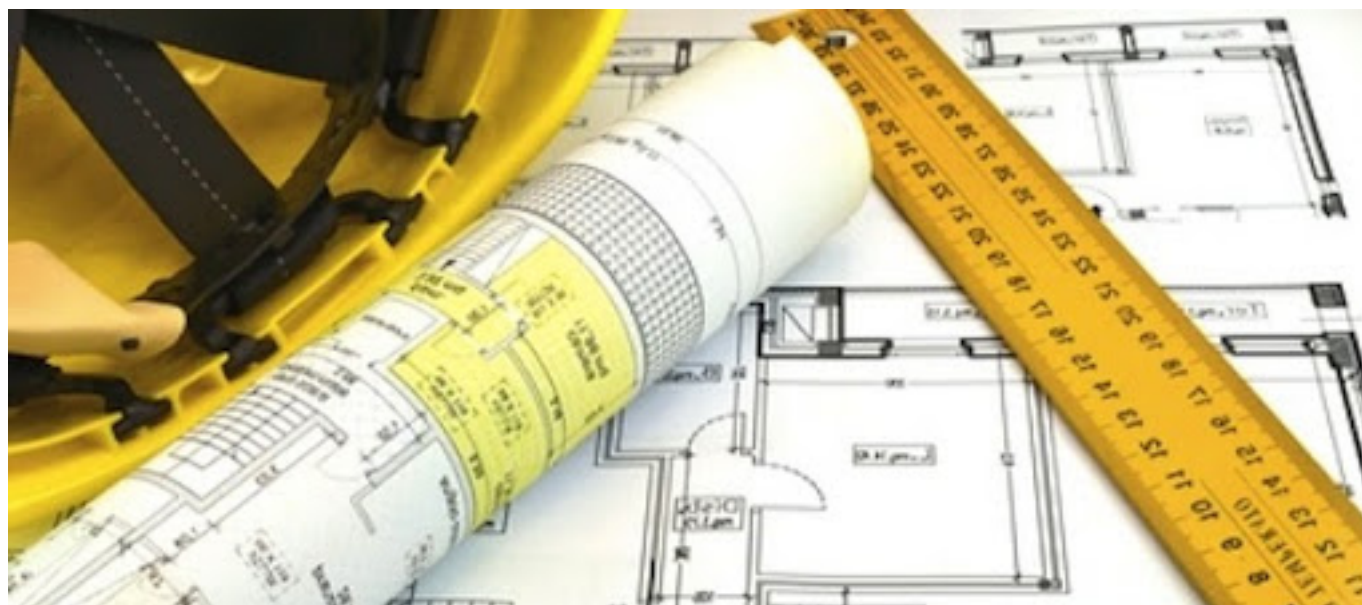
di Valeria Uva



È un quadro di luci e ombre quello che emerge dall'indagine promossa da Agefis (Associazione geometri fiscalisti) e realizzata da Gruppopiù, dal titolo: «Professionisti ed edilizia: rischi, opportunità e strategie di adattamento». Nell'immediato futuro, appunto, più di uno su due (il 56%) di un campione ponderato di mille geometri che hanno risposto all'indagine prevede di mantenere la posizione acquisita sul fronte dei ricavi. Quasi nessuno punta ad aumenti significativi, mentre il 17% prevede una leggera contrazione, che diventa significativa per l'11 per cento. In generale,

però, buona parte dei geometri prevede ancora per i prossimi mesi una situazione di stabilità (44%), con qualche segnale di incertezza.

«L'indagine rivela che c'è ancora un'onda lunga del Superbonus e dei bonus edilizi, anche dopo la stretta - commenta il presidente di Agefis, Mirco Mion - e in effetti l'attività del geometra non si conclude con il cantiere: ci sono anche le successive pratiche edilizie e catastali da portare avanti, molti colleghi sono ancora impegnati su questo. Senza contare che è partito proprio ora l'aggiornamento delle rendite catastali per chi ha usufru-



ito del 110 per cento». Ma, guardando al futuro, è proprio la rimodulazione dei bonus edilizi, con la fine del Superbonus e la stretta su quelli legati alle ristrutturazioni a preoccupare: incideranno in modo significativo per quasi sette geometri su dieci (di cui per tre su dieci in modo «molto significativo»). Mentre resta marginale per questa categoria l'impatto del Pnrr che sta esaurendo la sua spinta propulsiva almeno per la fase progettuale: ben l'84% degli intervistati non ha comunque avuto occasioni di lavoro dal programma europeo. Intanto si comincia a fare strada, quale alternativa ai bonus edilizi, il lavoro di regolarizzazione urbanistica e catastale offerto dal decreto Salva casa. Qui il campione è quasi spaccato a metà: il 47% ha già avuto alcune opportunità di lavoro, mentre il 46% non ha ricevuto ancora alcun incarico relativo al Salva casa. «E una partenza lenta - commenta Mion - da poco sono arrivate le Faq del ministero Infrastrutture ma c'è ancora da dipanare la matassa delle normative regionali». E infatti la principale preoccupazione di questi tecnici (45%) è proprio l'aumento della burocrazia e la stratificazione delle norme nazionali e regionali

in campo edilizio, oltre appunto alla rimodulazione dei bonus (37 per cento). Ma come reagiscono i professionisti di fronte a questa complessità e alle nubi in arrivo? Una fetta significativa (il 30%) resta alla finestra e non sceglie alcuna strategia. «Abbiamo ancora tanti colleghi più anziani - commenta Mion - meno disposti a rimettersi in gioco, ma un segnale incoraggiante arriva dal 9% di intervistati che ha dichiarato di voler puntare sulla fiscalità immobiliare. Infatti i nostri corsi riscuotono molto interesse».

Non mancano gli atteggiamenti proattivi da parte di altri professionisti.

La diversificazione dei servizi è la scelta più gettonata (22%) per difendersi da una contrazione del mercato, seguita dalla spinta all'aggregazione, con la volontà di collaborare con altri professionisti (20 per cento). Qualcun'altro sfrutterà il momento per arricchire il bagaglio di competenze con la formazione (14 per cento). Proprio i bonus edilizi e ora il Salva casa stanno rivitalizzando i settori più "classici" per questi tecnici: più di uno su due punterà a catasto, topografia, edilizia e progettazione.