



**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 3 MAGGIO/GIUGNO 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
www.collegio.geometri.vr.it
e-mail: sede@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:

30 giugno 2025

IL GEOMETRA VERONESE

DAL COLLEGIO

L'Assemblea annuale degli iscritti all'albo	4
Società Cooperativa: assemblea annuale	11

CASE STUDY

Consegnato il primo rilievo super tecnologico del Ponte di Castelvecchio e dell'Arena	14
--	----

EFFICIENZA ENERGETICA

La termic...amica. Indagini non invasive in edilizia	17
--	----

NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

EDILIZIA E URBANISTICA

Prefabbricati, roulotte e case mobili verso nuove semplificazioni paesaggistiche	23
Box-window tra VEPA e nuovo volume: il "Salva Casa" sposta i confini dell'abuso edilizio	28
Serve il permesso per chiudere il porticato con una veranda	35
Sottotetto abitabile, il Comune deve provare il cambio di destinazione	37
Abuso edilizio, per estinguere il reato paesaggistico non basta la demolizione	39
Case green, Bruxelles mette in moto i piani per le ristrutturazioni	41

BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Lavori in casa, addio al superbonus: i 5 dubbi sulle detrazioni rimaste	43
Bonus edilizi, torna in bilico il ricorso contro lo scarto della cessione	46
Superbonus e fusioni, la cessione non è automatica per effetto di accordi quadro	48

CATASTO

Per ridurre la rendita catastale non basta la richiesta di correzione grafica	50
--	----

Le torri eoliche non concorrono a determinare la rendita catastale

54

STIME E PERIZIE

Come stimare il valore di un terreno agricolo in funzione del beneficio fondiario

56

SICUREZZA SUL LAVORO

Sicurezza sul lavoro, dall'applicazione normativa all'accordo Stato-Regioni

59

AMBIENTE ED ENERGIA

Qualità dell'aria indoor: arriva la nuova norma UNI 11976

64

PROFESSIONE

Ctu, Governo pronto ad aggiornare gli onorari: Sisto annuncia aumenti del 61%

66

L'Assemblea annuale degli iscritti all'albo

di Romano Turri



da sx: Romano Turri, Nicola Turri

IN BREVE

Approvato il Rendiconto Generale 2024, il Bilancio Preventivo 2025, la relazione del Presidente e rinnovato il collegio dei revisori dei conti

Presso la sede dell'Accademia delle Belle Arti di Verona, martedì 29 aprile 2025 si è svolta l'assemblea annuale degli iscritti all'albo con il seguente ordine del giorno:

- Relazione del Presidente
- Approvazione Rendiconto Generale 2024
- Approvazione Bilancio Preventivo 2025
- Rinnovo collegio revisori dei conti
- Varie ed eventuali.

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

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

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

nerale dell'esercizio economico del 2024 e del Bilancio Preventivo 2025.

Il 2024 è stato un anno che ha visto impegnato il Consiglio Direttivo, composto da 9 colleghi, in molteplici attività istituzionali provinciali, regionali e nazionali, con l'impegno di mantenere l'attenzione su tutti i fronti professionali e le attività istituzionali, dando continuità con i mandati precedenti.

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

Le attività istituzionali di un Collegio possono essere riassunte brevemente come segue:

- vigilare sulle competenze professionali;
- tenuta dell'Albo e del Registro Praticanti;
- rapporti istituzionali con gli altri Ordini e Enti;
- coordinamento delle varie commissioni consultive del Collegio;
- riscossione delle quote associative;
- supporto e pareri nelle varie sfaccettature della professione;
- organizzazione di corsi e convegni per la formazione professionale;
- consulenza previdenziale;
- vigilare sull'aspetto deontologico degli iscritti.

Tutte le Componenti e la Segreteria del Collegio sono chiamate a vigilare e a mantenere costantemente l'attenzione su diversi fronti, soprattutto in merito ai vari adempimenti legislativi, in particolare in tema di Privacy, Anac, PagoPA, Transizione Digitale, Appalti Pubblici; adempimenti che rendono sempre più macchinosa e complessa l'operatività del Collegio. Al fine di svolgere correttamente e concretamente tutte le attività in seno al

Collegio e per raggiungere gli obiettivi e i traguardi prefissati, sono necessarie due condizioni:

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

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

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

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

• IMMAGINE E MARKETING PER LA CATEGORIA

Fare "*marketing*" per la Categoria", puntare sull'immagine, sull'attività ed il ruolo del Geometra verso la società, mettere in risalto anche gli alti valori, oltre a quelli di professionalità e competenza, di condivisione e solidarietà, è fondamentale. Da evidenziare che il nostro Collegio, con la propria attività, vive da sempre in prima persona la quotidianità socio-economica del territorio e interagisce con propositive iniziative e stimoli di sviluppo.

• SCUOLA - UNIVERSITÀ

SCUOLA

La scuola è un ambito e un'attività importante e fondamentale per il nostro futuro, ed è pertanto determinante supportarla ed incentivarla; per questo motivo il Collegio continua ad investire risorse economiche che unite alla passione e dedizione di un gruppo di colleghi, ha consentito di svolgere molteplici **laboratori e incontri di orientamento nelle scuole** (inferiori e superiori). Progetti mirati a favore degli studenti in collaborazione con le scuole ed enti pubblici. Si è valorizzato ed incrementato l'appuntamento annuale in fiera a Verona del **"Job & Orienta"** con **"Spazio Geometra"**. "Spazio Geometra" costituisce una sorta di "polo" che unisce tutti i soggetti che fanno parte del percorso formativo, dalle scuole, alle Università, fino ai Collegi ed enti affini per settore di lavoro. L'evento a livello nazionale vede ogni anno il Collegio Geometri di Verona coordinare, su mandato della Fondazione Geometri Italiani, la manifestazione e, con enorme soddisfazione, quest'anno hanno partecipato alle attività svolte i Collegi Geometri del Triveneto, della Lombardia, dell'Emilia-Romagna e di molti

UNIVERSITÀ

L'Europa in ambito delle libere professioni, non lascia spazio ad equivoci: per tutti i liberi professionisti europei sarà obbligatorio in un imminente futuro il possesso di un titolo universitario per poter esercitare la professione a livello internazionale (in prima battuta) per poi esserlo anche a livello nazionale sulla base dei trattati che regolano l'Unione. Come noto, l'indirizzo europeo è quello di richiedere, pur gradualmente, una formazione universitaria per tutti i liberi professionisti, a livello di laurea triennale per le professioni intermedie (come quella del geometra) e a livello

di laurea magistrale per le altre classiche professioni cosiddette liberali.

Con la pubblicazione in **Gazzetta Ufficiale la legge 8 novembre 2021, n. 163** recante **"Disposizioni in materia di titoli universitari abilitanti"**, in vigore dal 4 dicembre la Laurea abilitante è diventata Legge.

La classe di laurea ad orientamento professionale, quella in Professioni tecniche per l'edilizia e il territorio **LP-01 dà accesso diretto alla professione di geometra senza dover sostenere l'esame di Stato.**

Il Collegio ha sottoscritto un accordo di collaborazione, assieme a tutti i collegi del Veneto, con l'università di Padova per la parte di corso relativa al tirocinio.

FORMAZIONE CONTINUA

La libera professione del geometra e la sua attività è in continuo cambiamento, la frenetica evoluzione ed innovazione tecnologica, nonché le continue modifiche e/o aggiornamenti delle norme richiede un costante e veloce adeguamento per rimanere al passo con i tempi. Per questo è indiscutibile che per **la formazione professionale di un geometra** c'è sempre più bisogno di precise componenti culturali e tecniche in equilibrio correlato tra loro. La **formazione continua**, non deve essere vista come un obbligo di legge, ma come un'opportunità e uno strumento determinante per mantenersi aggiornati per crescere personalmente al fine di acquisire nuove conoscenze ed incrementare così il valore tecnico ed elevare il livello professionale.

Ricordo che la violazione dell'obbligo della formazione continua costituisce illecito disciplinare ai sensi dell'art. 7, comma 1 del DPR 137/2012.

Per consentire a tutti gli iscritti di raggiungere i crediti formativi obbligatori, sono stati organizzati molteplici eventi formativi (direttamente n. 30 ed

altri patrocinati n. 42), e più precisamente:

- 48 corsi con riconoscimento di 305 crediti formativi,
- 1 corso di deontologia: con riconoscimento di 3 crediti formativi;
- 23 seminari: con riconoscimento di 80 crediti formativi;

per un totale complessivo di 388 crediti formativi. I corsi e/o seminari si sono svolti alcuni gratuitamente ed altri a pagamento, con costi molto contenuti; l'attività di formazione è organizzata prevalentemente dalla Società Cooperativa Geometri Veronesi, alla quale va un sentito ringraziamento per tutta l'attività svolta, la dedizione e l'impegno profuso.

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

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

1. far conoscere e comprendere le regole deontologiche, il rispetto delle regole nello svolgimento dell'attività professionale per riuscire a svolgere gli incarichi nella legalità in tranquillità;
2. evidenziare e incentivare il reciproco rispetto tra colleghi;
3. essere a disposizione di tutti i colleghi e ascoltare soprattutto chi ha bisogno; in tal senso deve esserci un particolare impegno, quello di "correggere" e quindi consigliare chi, per qualsiasi motivo, si trova in un momento di difficoltà.

Per favorire quanto sopra il nostro Collegio, nelle figure preposte, è sempre e sempre sarà a disposizione per tutti gli iscritti per qualsiasi evenienza inerente alla nostra attività. Per cercare di rag-

giungere questo obiettivo si è completato un tour negli 8 "**comprensori di Zona**", coinvolgendo più concretamente anche i **Rappresentanti di Zona**; ciò al fine di coinvolgere più iscritti possibili negli incontri, cercando nel contempo di incrementare l'aggregazione tra colleghi.

• COMPETENZE PROFESSIONALI

Il dialogo e gli ottimi rapporti con i vari uffici tecnici comunali e con gli altri Ordini professionali, fa sì che l'attività del Collegio in merito alle competenze professionali sia efficace, il "confronto" e il dialogo unite ad una continua campagna di sensibilizzazione tra gli iscritti sono le armi vincenti. Al momento, in questo ambito, si è instaurato un certo equilibrio e un po' di serenità. Non si deve però abbassare la guardia, si deve continuare su questa strada, ma ciò dipende innanzitutto da noi: dobbiamo conoscere le regole deontologiche ed i nostri ruoli e competenze per poter svolgere correttamente e nella legalità l'attività professionale.

• ALTRE TEMATICHE

- Consiglio Disciplina Territoriale

Sempre oneroso e complicato è il lavoro svolto dal Consiglio di Disciplina, un organo di estrema importanza a cui va tutto il ringraziamento del Consiglio Direttivo del Collegio per l'attività svolta. Il compito del Consiglio di Disciplina è molto importante dato che questo organismo istituzionale tratta argomenti particolarmente delicati. Purtroppo, duole sottolineare che il lavoro non manca, viste le numerose istruttorie disciplinari che si sviluppano in continuazione, in merito a problematiche legate sia all'aspetto deontologico che a quello tecnico nello svolgimento della professione.

Come in precedenza accennato, sarà chiamato a trattare la non facile problematica dei geometri che non hanno assolto agli obblighi formativi.

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

- richieste di pensione;
- pratiche relative a situazioni spesso intricate dovute a problemi di natura sanitaria;
- attività di vigilanza introdotta dalla CG in merito a situazioni di morosità nei confronti della Cassa. La Cassa Geometri invia periodicamente ai Collegi provinciali elenchi di professionisti con problemi di morosità che devono essere verificati, vagliati ed eventualmente essere trasmessi, a loro volta, ai consigli di Disciplina Territoriali per i provvedimenti del caso.

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

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

- Quote associative pregresse insolute

Da qualche anno la riscossione della quota associativa annuale registra esiti soddisfacenti. Dopo gli immancabili solleciti, le situazioni di morosità vengono praticamente azzerate. Nel 2024 le quote insolute sono state pari a 0 (zero), mentre continua l'attività di riscossione delle quote di iscritti "Sospesi" e/o "Cancellati" che risultano da anni insolute; operazione necessaria per evitare possibili appunti da parte degli organi di controllo. Ricordo che le quote associative annuali hanno *natura tributaria con finalità pubblica*, con la conseguenza che il pregiudizio che il Collegio subisce per tali risorse costituisce a tutti gli effetti danno al patrimonio Erariale, oltre che del Collegio stesso.

- Commissioni consultive

Le commissioni operative in seno al Collegio sono:

- formazione;
- scuola-orientamento-praticantato;
- edilizia, urbanistica, ambiente e barriere architettoniche;
- sicurezza cantieri;
- protezione civile;
- catasto e topografia;
- giovani.

- Sportello Geo-C.A.M.

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

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

- Rapporti con istituzioni ed enti

I rapporti con Amministrazioni, Enti ed associazioni si sono rafforzati ed intensificati per cercare di raggiungere obiettivi e scopi comuni riguardanti le categorie tecniche.

Da ricordare:

- **Consiglio Nazionale Geometri:** nel 2024 è stato rinnovato il Consiglio Nazionale, con l'elezione a Presidente del **geometra Paolo Biscaro**. In seguito all'insediamento del nuovo Consiglio sono state costituite le varie commissioni nelle quali il Collegio Geometri di Verona è così rappresentato:
 1. Commissione catasto: geom. Luca Marchi
 2. Commissione fisco: geom. Daniele Orlandi
 3. Commissione Istruzione, scuola e Università: geom. Nicola Turri
- **Comune di Verona:** in ambito edilizio (vedi

tavolo tecnico) i nostri rappresentanti hanno sempre garantito la loro propositiva presenza, da questa collaborazione ne sono scaturiti documenti importanti come il Prontuario degli interventi edilizi 2024, gli orientamenti applicativi del c.d. Salva Casa;

- **Tavolo tecnico con Agenzia delle Entrate:** anche in questo caso il confronto continuo e costruttivo con i dirigenti dell'Agenzia delle Entrate serve per affrontare criticità oppure per approfondire nuove disposizioni normative emanate;
- **Ordini e/o Collegi affini:** sono sempre improntati al dialogo aperto e nel rispetto delle proprie competenze, con una sempre maggiore collaborazione in ambito di formazione professionale su tematiche che sono trasversali all'attività. Siamo invitati permanenti nella Commissione Accessibilità Ambientale dell'Ordine degli Architetti.
- **Consulta Collegi Geometri del Veneto:** la Consulta del Veneto, costituita dai sette presidenti dei Collegi Geometri del Veneto, presieduta dal geom. Michele Levorato di Padova, segretario il geom. Turri Romano di Verona, ha continuato nell'attività di collaborazione a livello regionale (regione Veneto in primis) in merito a decisioni riguardanti argomenti importanti della professione e della figura del geometra. Mantiene contatti con Autorità ed Enti regionali, con Amministrazioni pubbliche, promuove iniziative di aggiornamento professionale e di valorizzazione della figura e del ruolo del geometra. Il Collegio di Verona ha sempre collaborato attivamente nell'ambito della Consulta del Veneto, con proposte e iniziative spesso accolte in modo concreto.

- Società Cooperativa Geometri Veronesi

La Società Cooperativa Geometri Veronesi, da sempre il braccio operativo del Collegio, ha continuato l'attività di organizzazione di eventi formativi, di gestione di servizi connessi, di supporto e di completamento dell'attività professionale del geometra. Le iniziative sono sempre più importanti e insostituibili, svolte a supporto dei soci, cioè dei geometri iscritti all'Albo del Collegio.

- Rivista di Categoria "Il Geometra Veronese"

La nostra storica rivista (Registrazione Tribunale CP Verona con Decreto n. 140 del 22.12.1960) continua la collaborazione con "Il Sole 24 Ore", iniziata nel 2022, in considerazione dei buoni risultati ottenuti che ha dato un nuovo slancio e impulso innovativo.

CONCLUSIONE

Prima di passare all'esame ed approvazione del Bilancio Consuntivo 2024 e Preventivo 2025, concludo assicurando che il pensiero prioritario, mio e di tutto il Consiglio Direttivo, è rivolto allo svolgimento dell'attività a supporto agli iscritti con il **massimo impegno possibile**, caratterizzato da **concretezza, trasparenza**, cercando di non far mai mancare la **passione**. Ringrazio personalmente tutto il Consiglio Direttivo, il Consiglio di Disciplina, i componenti delle Commissioni e tutto il personale di Segreteria per la disponibilità e l'attaccamento al nostro Collegio.

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

Il Presidente del Collegio - Dott. geom. Romano Turri

Con il successivo intervento, sono stati illustrati i risultati economici della gestione 2024, nonché la Previsione per il 2025.

Al termine, entrambi i Bilanci sono stati approvati all'unanimità dall'Assemblea.

Il Rendiconto Generale 2024 è composto da:

1. Rendiconto Finanziario
2. Situazione Patrimoniale
3. Conto Economico
4. Situazione Amministrativa Generale

Il Bilancio Preventivo 2025 è composto da:

- 1) Bilancio Preventivo Finanziario
- 2) Quadro generale riassuntivo della gestione finanziaria
- 3) Tabella dimostrativa del presunto risultato di amministrazione al 31.12.2024

I bilanci sono disponibili e consultabili presso la sede del Collegio o collegandosi direttamente al sito www.collegio.geometri.vr.it (link "Il Collegio" sez. "i Bilanci")

Rinnovo del Collegio dei Revisori dei conti triennio 2025-2028

Come previsto dall'art. 71 del "Regolamento di amministrazione e contabilità" adottato dal Collegio Geometri, l'Assemblea ha provveduto al rinnovo del collegio dei Revisori dei conti per il triennio amministrativo e contabile 2025-2028, che risulta così composto:

Dott. Diego Bonamini - Dott. Giampaolo Marcolini - Geom. Domenico Romanelli.

Cerimonia consegna timbri professionali

Al termine dell'Assemblea si è svolta la cerimonia di consegna dei timbri professionali ai geometri neo-iscritti all'Albo. Un momento particolarmente significativo che ha visto l'ingresso nel "mondo Geometra" di giovani ragazzi, motivati e fiduciosi nel futuro professionale che li attende, che contribuirà in modo tangibile al loro sviluppo sia tecnico che umano. Il Consiglio Direttivo si congratula con i giovani neo iscritti augurando loro una proficua carriera professionale.



Consegna dei timbri professionali ai neo iscritti all'Albo

Società Cooperativa: assemblea annuale

di Giada Zampieri



IN BREVE

Approvato il bilancio 2024 e la nota integrativa

I soci iscritti alla “Società Cooperativa Geometri Veronesi” martedì 29 aprile 2025 si sono riuniti in assemblea ordinaria presso la sede dell’Accademia Belle Arti di Verona, con il seguente ordine del giorno:

1 - Deliberazioni ai sensi dell’art. 2479 comma 2° n. 1) del Codice Civile – Approvazione del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2024.

Vista l’assenza della Presidente del Consiglio di Amministrazione, geom. Vania Rama, ai sensi dell’art. 20 dello Statuto ha assunto la presidenza dell’assem-

blea la Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione, geom. Giada Zampieri, che ha relazionato sull’attività della Cooperativa svolta nel 2024. Ha fatto seguito l’esposizione del Bilancio dell’esercizio 2024, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, che è stato approvato all’unanimità dall’Assemblea.

Nella sua relazione, la Vice-Presidente, in ottemperanza al disposto dell’art. 2545 c.c. ed ex art. 2 della Legge 31 gennaio 1992 n. 59, ha ricordato i criteri seguiti nella gestione sociale. L’attività che la Società

Cooperativa ha svolto nel corso dell'esercizio 2024 è stata indirizzata in via principale a sviluppare iniziative nei confronti dei propri soci, sulla base di politiche gestionali adottate nello spirito del perseguimento degli scopi mutualistici, conformemente al carattere cooperativo della società. Un'attività molto intensa, della quale appare opportuno segnalare:

a - Organizzazione di corsi di aggiornamento e formazione professionale

Sono stati organizzati numerosi e qualificati eventi formativi destinati ai soci, tra i quali si segnalano in particolare: *Genesi della cartografia catastale - Valutazione del rischio stress da lavoro correlato - Corso introduttivo al sistema protezione civile del geometra - Il trattamento dei dati catastali spaziali con il software QGIS - Programmare danni: i cappotti 110% in prima fila - Il ruolo del direttore lavori - Bonus fiscali 2024: tra novità e conferme - Scansioni in viaggio - Le successioni tra aspetti civilistici e fiscali - Il computo metrico e la contabilità dei lavori - Il CSP nei lavori pubblici - Pregeo 10.6.3 aggiornamento catasto terreni - Il CSE nei lavori pubblici - Generatori in pompa di calore: considerazioni progettuali e applicazioni - La patente a crediti: uno strumento di sicurezza nei cantieri - Lo studio professionale e la sua gestione - Giornata addestrativa rischio idraulico di protezione civile - L'applicazione per la valutazione immobiliare - L'ordinamento professionale del geometra.* L'aggiornamento professionale è, dunque, di vitale importanza sia per chi svolge la professione da anni, sia per chi è all'inizio della carriera. I corsi di formazione sono indispensabili per poter restare competitivi nel mondo del lavoro, che corre veloce con le sue tecnologie e normative. L'importanza strategica della formazione e dell'aggiornamento professionale dovrebbe essere ormai scontata e apparire del tutto evidente se si pensa a ciò che essa consente di realizzare in termini di sviluppo e acquisizione di nuove competenze, di innalzamento dei livelli di efficienza e produttività.

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

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

b - Rivista di categoria "Il Geometra Veronese"

Il servizio di informazione tecnico-professionale reso ai soci tramite la rivista di categoria *"Il Geometra Veronese"* prosegue con entusiasmo grazie anche ad un importante progetto da qualche anno condiviso in sinergia con *"Il Sole 24 Ore"* e con il Collegio Geometri. La collaborazione con *"Il Sole 24 Ore"* è stata rinnovata anche per il 2024, a fronte della pubblicazione di 6 edizioni annuali. Un progetto avviato per ridare slancio e vigore alla pubblicazione della quale la Società Cooperativa è editrice. Sappiamo quanto sia importante il ruolo del nostro caro vecchio *"Bollettino"* (registrazione Tribunale di Verona del 22.12.1960), che vanta una lunga tradizione di oltre 60 anni, e costituisce un costante contatto con gli iscritti ed elemento di supporto all'attività professionale con i suoi qualificati articoli tecnici di particolare attualità elaborati dagli esperti del *"Gruppo 24 Ore - Rete Professionisti"*.

c - Le attività di servizi che, come previsto dallo Statuto, sono svolte secondo il principio della mu-

tualità con il preciso scopo di perseguire l'interesse generale dei soci e finalizzate alla valorizzazione, al sostegno e sviluppo dell'attività professionale. Inoltre, la Cooperativa può perseguire iniziative anche di natura economica e commerciale idonea ad incrementare lo spirito solidaristico, la professionalità e la preparazione culturale dei soci. Viene mantenuto attivo il servizio di poter partecipare in modalità *webinar* a quegli eventi formativi di particolare interesse che riscontrano le adesioni di molti soci. In tal senso è stato effettuato un interessante sondaggio tra i soci al fine di meglio individuare gli argomenti della professione che possono essere oggetto di approfondimenti con informative generali e/o eventi formativi.

d - Servizio di esternalizzazione attività ausiliarie e complementari all'attività istituzionale del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona

La Società Cooperativa si è resa disponibile ad assumere l'incarico per l'esecuzione esterna di alcuni servizi ausiliari e complementari all'attività istituzionale del Collegio Geometri e G.L. di Verona, per il quale, nel mese di dicembre, ha formulato un preventivo in base ai requisiti richiesti dal Collegio. In tal senso, la Cooperativa è in attesa di conoscerne gli esiti che, se positivi, implicheranno una serie di incombenze tra le quali l'assunzione di personale dipendente.

e - Vigilanza sugli enti cooperativi ai sensi del D.Lgs. 2.8.2002, n. 220 – Verbale di revisione ordinaria biennio 2023/2024 per l'ispezione effettuata dal 07.05 al 14.06.2024 da parte di UE.COOP (Unione Europea Cooperative) per conto del Ministero dello Sviluppo Economico. Tale revisione, avente la finalità di verificare la natura mutualistica della Cooperativa in ottemperanza alle disposizioni di cui al D.L.



02.08.2002, n. 220, ha avuto esito positivo in ordine all'idoneità della "Società Cooperativa Geometri Veronesi" all'assolvimento dei citati principi mutualistici. Il verbale di ispezione è stato sottoscritto in data 14.06.2024 con il seguente esito: *"Concludendo,*

si esprime un giudizio positivo e si propone il rilascio del certificato di revisione". Il certificato è stato rilasciato da UE.COOP – Servizio di revisione nazionale - in data 28.06.2024.

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

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

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

Il risultato economico dell'esercizio 2024 si è chiuso con un **utile di € 124,34** che ha avuto la seguente destinazione:

- 3% a Fondi Mutualistici pari a € 3,73
 - 30% a Riserva Legale pari a € 37,30
 - il rimanente a Riserva Indisponibile pari a € 83,31
- Un esercizio economico, quindi, che si conclude positivamente, a conferma del buon esito e dell'oculatazza della gestione economica da parte del Consiglio di Amministrazione.

Consegnato il primo rilievo super tecnologico del Ponte di Castelvecchio e dell'Arena

La Redazione



Rilievo di Castelvecchio (Credits by Stonex)

IN BREVE

Il Collegio Geometri di Verona utilizzerà il materiale come case study, da diffondere a tutti i C.A.T. d'Italia. La nuvola di punti è fondamentale per il restauro dei due monumenti

Un dono altamente tecnologico per la comunità: il **Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona**, assieme a **Stonex**, ha consegnato il **rilievo tridimensionale** dell'Arena e del Ponte di Castelvecchio, alla città di Verona come strumento prezioso per la salvaguardia del patrimonio cittadino. Una dimostrazione di come i geometri veronesi mantengano alti i loro valori

di vicinanza e supporto alla comunità e di come la **professione di geometra** si stia evolvendo, grazie all'utilizzo di **tecnologie all'avanguardia**.

Un progetto di **pubblica utilità** che è anche **esperienza didattica** per circa **120 studenti e studentesse** della classe IV, indirizzo C.A.T. dell'Istituto Cangrande della Scala. L'iniziativa ha avuto inizio con una giornata di **formazione sul campo**

per apprendere la **tecnica della nuvola di punti** che ha permesso di raccogliere, analizzare ed elaborare dati e ottenere una **versione 3D** estremamente fedele ai due monumenti originali, **in ogni piccolo dettaglio**.

Il risultato dei rilievi, mostrato in Sala Arazzi e donato al Comune, sarà utilizzato come punto di riferimento fondamentale per eventuali restauri e interventi sui due manufatti simbolo di Verona. Sarà anche 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, per comprendere pienamente quanto tecnologica stia diventando la professione del geometra.

Romano Turri, Presidente Collegio Geometri Verona

"La restituzione 3D del ponte di Castelvecchio e dell'Arena che doniamo a Verona rappresenta un elemento fondamentale per garantire la tutela di questi monumenti. Il rilievo tridimensionale è da utilizzare in caso di interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria o in caso di ricostruzione in seguito a un degrado. Allo stesso tempo, l'Istituto Cangrande potrà utilizzarlo come modello per esercitarsi e confrontarsi in prima persona con la professione del geometra. Questo, grazie alla nuvola di punti su cui i ragazzi potranno lavorare e ricavare misure, prospetti e anche foto di come i monumenti degradino. Questa restituzione, quindi, ha una duplice valenza, non solo tecnica ma dal grande valore culturale e istituzionale".

Diego Buono, Presidente Fondazione Geometri

"La Fondazione Geometri Italiani, impegnata a valorizzare, qualificare e tutelare la figura professionale del geometra, sostiene questo progetto innovativo che unisce all'utilizzo di tecnologie avanzate la fi-

nalità didattica e la tutela del patrimonio culturale, coinvolgendo i giovani studenti in un'esperienza formativa unica. L'obiettivo è promuovere le opportunità offerte dagli istituti tecnici, evitando così la dispersione scolastica, e formare oggi i professionisti di domani che dovranno essere pronti ad affrontare le sfide della digitalizzazione e della transizione green".

Nicola Turri, Vicepresidente Collegio Geometri Verona

"La professione del geometra sta cambiando in maniera radicale, la tecnologia sta entrando in quella che è la nostra professione, ormai centenaria. L'evento di oggi ne è una testimonianza. L'evoluzione della tecnologia ci permette di lavorare in forme e producendo documenti che, fino a poco tempo fa, erano completamente sconosciute. Il rilievo dell'Arena di Verona e del Ponte di Castelvecchio rappresenta una case history veronese: mostreremo questo prodotto in tutta Italia e potrà essere ad uso e consumo per tutte le scuole C.A.T. d'Italia per poter elaborare le nuvole di punti che vengono messe a loro disposizione".

Per la raccolta dei dati, sono stati impiegati due scanner portatili SLAM – il **X70GO** e il **X200GO** – che hanno permesso di catturare rapidamente e con elevata precisione le strutture monumentali, garantendo un'alta qualità del dato in tempi brevi. A completamento dell'acquisizione, per i dettagli più complessi delle guglie del ponte, è stato utilizzato lo scanner 3D **vSLAM XVS**, una soluzione innovativa che sfrutta avanzate tecniche fotogrammetriche per generare ricostruzioni 3D estremamente vivide e realistiche. Grazie a questa combinazione di strumenti, è stato possibile ottenere una modellazione tridimensionale completa e accurata dei due siti, dimostrando l'efficacia e la versatilità delle tecnologie SLAM e vSLAM per applicazioni nel campo della conservazione e valorizzazione del patrimonio storico.



da sx Nicola Turri, Raffaella Gianello, Vicesindaco Barbara Bissoli, Stefano Iacumin (Stonex), Romano Turri

Nei giorni scorsi, i dati acquisiti sono stati mostrati e analizzati con gli studenti dell'Istituto Cangrande tramite software specializzati nella gestione di modelli tridimensionali, come **Cube-3d di Stonex**. Questo strumento consente di esplorare e gestire modelli 3D ad alta risoluzione, offrendo la possibilità di effettuare misurazioni precise ed estrarre informazioni dettagliate utili per analisi, documentazione e conservazione.

Barbara Bissoli, vicesindaca Comune di Verona

"Il rilievo tridimensionale donato al Comune di Verona è rilevante per due ordini di motivi. Da un lato, rappresenta il frutto di un'occasione didattica importante per gli studenti e le studentesse dell'ITS Cangrande che hanno avuto l'opportunità di avere una relazione diretta con due monumenti fonda-

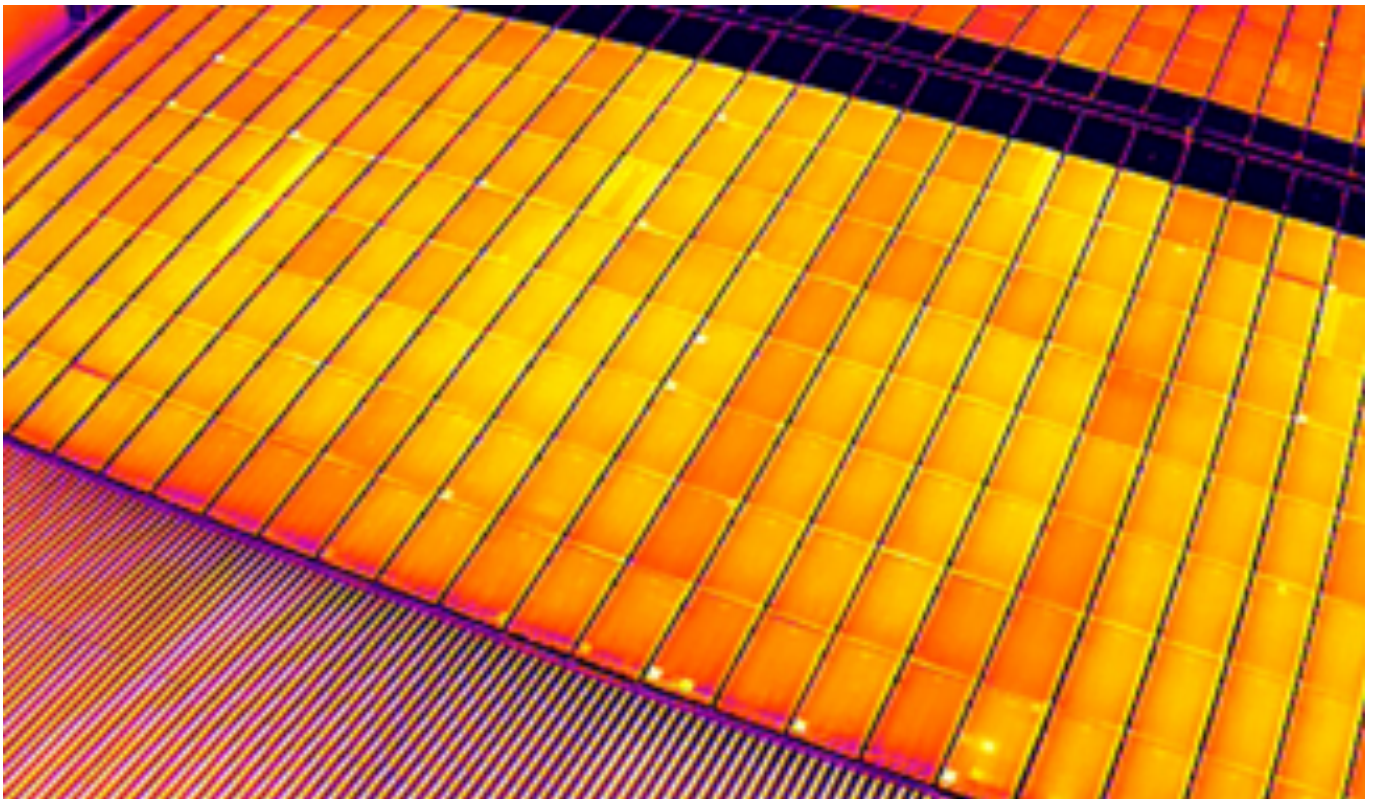
tali della Città. L'altro fattore di rilevanza è dato dal fatto che oggi la Direzione comunale che si occupa di Edilizia Monumentale ha un rilievo ad alta precisione tridimensionale dei due monumenti, che è la base per ogni progettazione di qualità di interventi di restauro conservativo, oltre che di manutenzione ordinaria e straordinaria dei monumenti stessi."

Stefano Iacumin, Area Manager Stonex

"Oggi Stonex è protagonista di un evento dedicato alla formazione scolastica chiave per lo sviluppo tecnologico e scientifico. Stonex investe in ricerca, approfondendo temi quali AI e realtà aumentata, per sviluppare nuove soluzioni per i professionisti di oggi e domani. Poter contare su tecnici formati è importantissimo: la loro professionalità è un valore aggiunto inestimabile".

La termic...amica Indagini non invasive in edilizia

di Massimo Scarpa, Operatore termografico certificato di livello 2 (UNI EN ISO 9712:2012)



La Termografia a terra

L'utilizzo della termografia in edilizia ha avuto un grande sviluppo negli ultimi decenni, diventando uno degli strumenti migliori per la verifica della qualità dell'involucro edilizio, il quale ricopre un ruolo fondamentale nella strategia per il contenimento dei consumi energetici, consentendo di mantenere un livello della temperatura interna ottimale sotto il profilo del comfort termico.

Nell'involucro edilizio vi sono, però, delle dispersioni di energia sia per trasmissione, attraverso i componenti opachi e trasparenti, che per ventilazione, a causa della mancanza di tenuta all'aria

dell'involucro stesso.

L'indagine termografica rappresenta uno strumento utilissimo di verifica del patrimonio edilizio esistente, facendo emergere le anomalie presenti e consentendo di intervenire in modo mirato per risolvere le carenze prestazionali, al fine di ridurre i consumi energetici che sono alla base delle politiche europee (Direttiva 2002/91/CE, 2010/31/UE, 2018/844/UE, 2024/1275/UE) e nazionali (D.Lgs. 192/2005, L. 90/2013, D.M. 26/06/2015, D.Lgs. 48/2020).

Le indagini termografiche in edilizia hanno la particolarità di essere non distruttive e, misurando la

radiazione infrarossa, sono in grado di determinarne la temperatura superficiale, che è alla base delle analisi relative all'aspetto energetico di ogni fabbricato. Altri vantaggi riguardano la possibilità di ripetizione delle misurazioni nel tempo, verificando i cambiamenti della muratura al mutare delle condizioni climatiche, di analizzare vaste aree di superficie in breve tempo, di limitare il numero di saggi distruttivi in caso di mappatura per la localizzazione d'acqua nella muratura e di rendere non necessario l'utilizzo di ponteggi o altri sistemi di elevazione per analizzare le facciate.

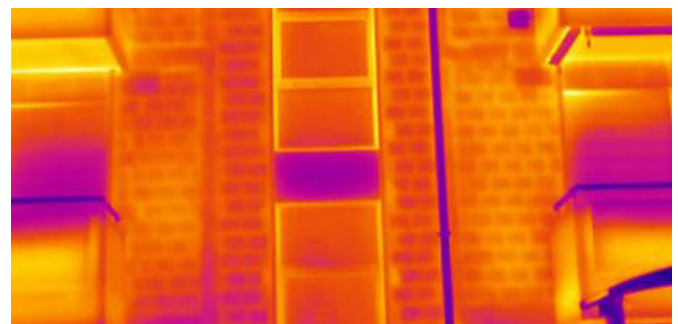
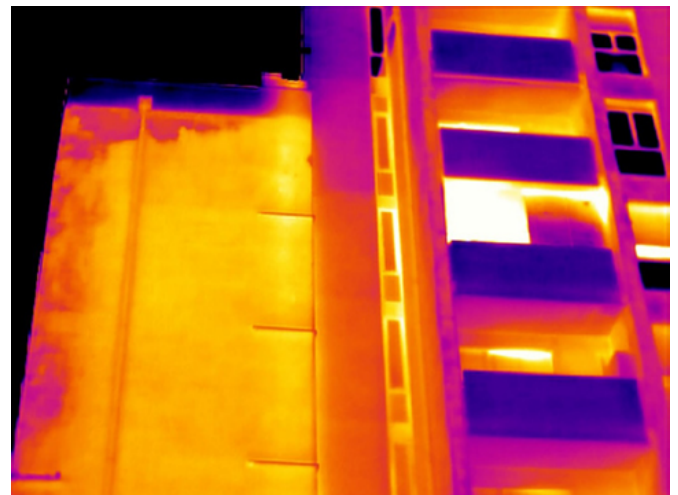
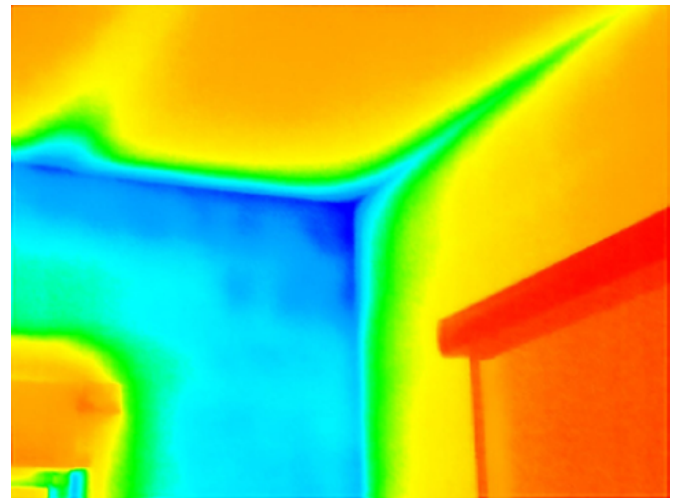
Si possono distinguere indagini di tipo passivo ed attivo:

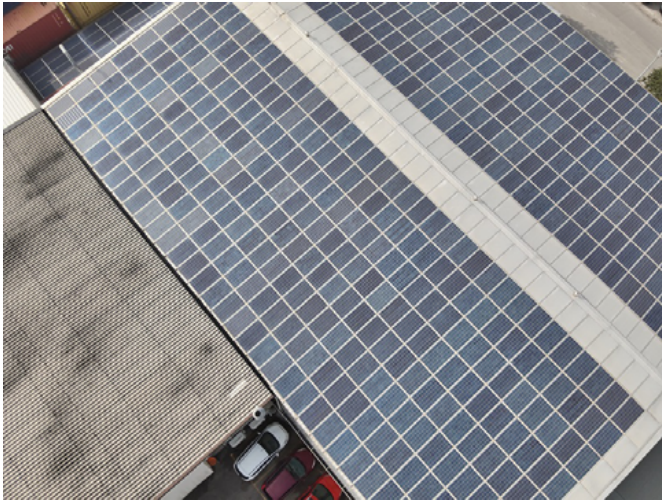
- le passive fanno riferimento a quei fenomeni fisici che si verificano naturalmente e che possono essere rilevati senza alcuna sollecitazione esterna;
- le attive richiedono un'eccitazione di tipo artificiale di varia natura che gli strumenti sono in grado di rilevare.

Lo strumento più idoneo per effettuare le misurazioni è la TERMOCAMERA, la quale, attraverso un sensore microbolometrico, consente di osservare ed acquisire termogrammi che descrivono lo stato dell'edificio in tutti i suoi componenti dell'involucro, allo scopo di poter guidare il progettista nelle scelte più idonee per una riqualificazione energetica dello stesso (fase ante), per verificare se l'intervento sia stato realizzato correttamente (fase post) oppure per individuare le problematiche che possono interessare sempre l'involucro quali: ponti termici, umidità ed infiltrazioni, distacchi o vuoti nell'intonaco, difetti nei serramenti.

Le termocamere associano un colore a ciascun intervallo di temperatura superficiale: tipicamente i toni freddi (blu, azzurro e viola) corrispondono alle temperature minori, mentre i toni caldi (giallo, arancione, rosso e bianco) rappresentano le temperature maggiori.

Gli scatti seguenti sono un tipico esempio di ciò che si può ottenere, andando a cogliere ogni zona critica del fabbricato, di distinguere nitidamente la trama strutturale di una facciata o di individuare la presenza di un ponte termico.





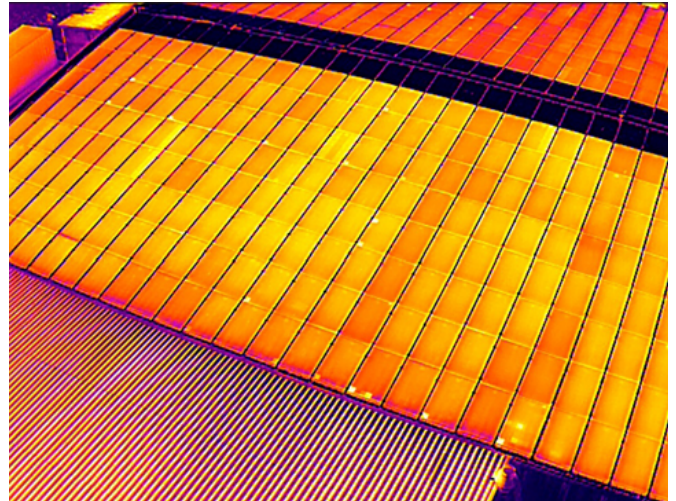
La Termografia in aria (da drone)

Gli impianti fotovoltaici forniscono un importante contributo alla svolta energetica ed all'uso sostenibile delle risorse e, grazie alle misure di sostegno varate negli anni, sono stati installati numerosi impianti fotovoltaici di piccole e grandi dimensioni, ma come tutti i sistemi tecnologici, i componenti sono soggetti a sollecitazioni usuranti, che col passare del tempo, compromettono il corretto funzionamento e la capacità di produrre energia pulita dall'impianto.

Con l'aiuto della termografia, oltre a verificare se l'installazione iniziale sia stata effettuata a regola d'arte, assume particolare importanza la manutenzione degli impianti, per garantire un rendimento sul lungo periodo, poiché le performance di un impianto fotovoltaico dipendono dalla temperatura.

Infatti quando i moduli si surriscaldano, ovvero quando consumano energia invece di produrla, il rendimento diminuisce già dello 0,5% per ogni grado, pertanto un riscaldamento medio di 10 °C rispetto alla temperatura normale, comporta una diminuzione del rendimento pari al 5%.

L'attenzione sul tema si è spostata sempre maggiormente sul controllo e la manutenzione periodica degli impianti realizzati, in quanto la termo-



grafia permette di offrire al cliente un servizio di post-vendita che garantisce nel tempo il valore dell'impianto fotovoltaico.

La termografia è un metodo di misura senza contatto, che permette di osservare, attraverso l'utilizzo di termocamere installate su drone, moduli solari di grandi dimensioni nel giro di poco tempo e di cogliere eventuali irregolarità termiche o differenze di temperatura nei moduli, che rappresentano un primo segnale sulla presenza di possibili difetti.

Inoltre è importante valutare anche l'aspetto della sicurezza, poiché l'applicazione di questo metodo consente la creazione delle immagini termiche mantenendo le necessarie distanze per l'incolumità dell'operatore, considerando che nelle stringhe di moduli si possono raggiungere tensioni fino a 1.000 V, i quali rappresentano un notevole pericolo di folgorazione elettrica per le persone.

In passato, le ispezioni termografiche degli impianti fotovoltaici erano eseguite da terra o ricorrendo ad un investimento molto oneroso per sorvolare le aree da ispezionare con elicotteri.

Da qualche anno, grazie all'introduzione dei droni in questo settore, è possibile effettuare i controlli a costi più accessibili, ma anche con maggiore precisione e sicurezza, senza dimenticare la

rapidità e la gestione delle operazioni.

Molti sono i vantaggi di un'ispezione termografica di un impianto fotovoltaico:

- ottenere dei dati incontestabili sull'efficienza dell'impianto e sulla corretta installazione;
- localizzare celle o moduli guasti che stanno dissipando calore piuttosto che produrre energia elettrica;
- individuare quali zone dei pannelli fotovoltaici sono ombreggiate o sporche;
- misurare la temperatura a distanza che rende sicure le ispezioni dei componenti elettrici;
- permette di risparmiare andando a sostituire i soli componenti danneggiati e riducendo i tempi di manutenzione;
- avere una prova dell'effettiva efficacia degli interventi svolti

Negli scatti precedenti si possono osservare alcuni pannelli fotovoltaici nel visibile ed all'infrarosso, tipico esempio di ciò che si può ottenere da un sorvolo effettuato con un drone dotato di termocamera, consentendo, per esempio, di localizzare le zone in cui si ha un surriscaldamento anomalo di uno o più componenti rispetto a quelli circostanti (hot spot).

La Termoflussimetria

Il fabbisogno termico di un fabbricato sia in termini di valori di picco che in termini di fabbisogno annuo, dipende dall'isolamento termico del medesimo in rapporto alle condizioni climatiche della località in cui è ubicato.

Nel calcolo dell'isolamento termico entrano in gioco sia le geometrie degli edifici ed i relativi ponti termici, che il valore di trasmittanza delle singole pareti o superfici vetrate che compongono l'involucro esterno del fabbricato.

Per calcolare il fabbisogno termico di un fabbricato, occorre determinare il valore della trasmittanza "U" espresso in W/m^2K , delle differenti parti

costruttive che devono rientrare entro determinati limiti, a seconda delle zone climatiche ed in funzione dei coefficienti riportati dalle norme.

Per determinare il valore di U delle pareti esterne, una metodologia di calcolo non invasiva è fornita, per esempio, dalla norma UNI EN ISO 6946:2018, la quale prevede, conoscendo i valori di conduttività di ogni strato omogeneo costituente la struttura della parete, la possibilità di determinarne il valore U complessivo sommando la resistenza termica dei singoli strati costituenti la medesima (compresi eventuali interstizi d'aria) e le resistenze superficiali interne ed esterne.

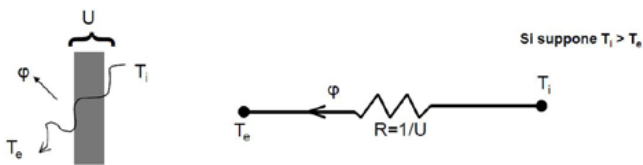
È possibile modellizzare elettricamente il comportamento di una parete esposta agli estremi alle temperature T_i (interna) e T_e (esterna); quest'ultime



Collocazione di un termoflussimetro e della piastra termoflussimetrica

corrispondono alla tensione, mentre il flusso termico corrisponde alla corrente.

La resistenza della parete (inverso della trasmittanza), equivale alla resistenza elettrica.



Per poter determinare il valore U , una volta note le temperature interna ed esterna, è quindi sufficiente misurare il flusso termico che attraversa la parete.

Questo è possibile farlo utilizzando un TERMOFLUSSIMETRO dotato di sonde interne ed esterne impiegando il metodo della piastra termoflussimetrica o della resistenza liminare, rispettando alcuni accorgimenti nel posizionamento delle sonde e nelle condizioni di prova, vale a dire:

- una buona adesione delle sonde alla parete interna;

- una differenza termica tra interno ed esterno di almeno 14/15 °C;
- delle condizioni climatiche interne ed esterne possibilmente costanti nel tempo;
- un posizionamento adeguato delle sonde interne, evitando le strutture portanti e le zone anomale della muratura, proteggendole, inoltre, da sorgenti termiche calde o fredde che falserebbero i risultati;
- una durata di ogni singola prova effettuata pari almeno a 4 giorni consecutivi.

Si ritiene opportuno precisare che, pur operando al meglio delle possibilità, non si tratta di strumenti da laboratorio, pertanto all'incertezza propria dell'apparecchiatura vanno sommate quelle legate alle condizioni di prova.

Pur elaborando correttamente i dati, è abbastanza facile che il grado d'incertezza dovuto alle condizioni di prova reale, rispetto a possibili prove di laboratorio, possa essere anche nell'ordine del 15/20 %.



Geom. Scarpa Massimo
Operatore termografico certificato di
livello 2



NEWS
E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE

Prefabbricati, roulotte e case mobili verso nuove semplificazioni paesaggistiche

di Roberto Rizzo



IN BREVE

Via libera in Consiglio dei ministri alla proposta di modifica del regolamento che disciplina gli interventi esclusi o soggetti a procedura semplificata in materia paesaggistica. Rientrano nell'elenco camper, roulotte, prefabbricati e strutture temporanee funzionali al turismo outdoor.

Il Consiglio dei Ministri, nella seduta del 19 maggio ultimo scorso, nell'ottica della realizzazione effettiva delle semplificazioni presupposte dall'attuazione del PNRR, ha approvato uno schema di riforma del D.P.R. 31 del 13 febbraio 2017, rubricato *"Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata"*, pubblicato sulla Gazzetta

Ufficiale del 22 marzo 2017 e in vigore dal successivo 6 aprile.

L'esigenza sottesa all'adozione della modifica dell'attuale regolamentazione delle strutture mobili nei campeggi, nasce dalla necessità di **coordinare la disciplina paesaggistica semplificata** contenuta nel citato D.P.R. 31/2017, **con le disposizioni introdotte**, all'interno dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, **dal D.L. 76/2020**, che ha

chiarito come, tra gli interventi di nuova costruzione, non possano in alcun modo essere ricomprese una serie di opere e/o manufatti, che, per caratteristiche di amovibilità ed accessorietà, necessitano di un regime amministrativo ed autorizzatorio estremamente semplificato, ossia:

- **l'installazione di manufatti leggeri, prefabbricati, e strutture come camper, roulotte e case mobili** collocate in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- **l'installazione di unità abitative mobili con meccanismi di rotazione** in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico.

Tale intervento di coordinamento con la disciplina successiva al D.L. 76/2020, è stato reputato opportuno in quanto, come ha ribadito recentemente il Tar Catania con la sent. n. 3980/2024 assume rilevanza, a fini paesaggistici, ogni intervento, anche minimo, implicante stabile trasformazione del territorio e del contesto urbano.

Osserva, infatti, il giudice etneo: *"la creazione di qualsiasi volume o superficie calpestabile, anche se minimale o aperta (come tettoie), modifica stabilmente il territorio e rientra nel concetto di "superficie utile" ai fini paesaggistici."*

Cosa si intende per autorizzazione paesaggistica?

L'autorizzazione paesaggistica ordinaria è un provvedimento amministrativo normalmente obbligatorio (salvo le ipotesi di esenzione, totale o parziale, disciplinate, appunto dal D.P.R. 31/2017), che è necessario per realizzare opere

e manufatti in aree che sono sottoposte a tutela paesaggistica specifica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, che ha la finalità primaria di garantire un controllo a monte sulla compatibilità dell'intervento programmato (dal proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene oggetto di modifica), in una determinata area, con l'interesse paesaggistico tutelato, all'interno dell'area in questione.

L'esclusione dall'autorizzazione paesaggistica

La proposta di modifica dell'esecutivo, in tema di semplificazione delle autorizzazioni paesaggistiche per le strutture mobili, si inserisce all'interno della disciplina contenuta nel D.P.R. 31/2017, che, di per sé, prevede alcuni interventi esclusi dalla necessità della preventiva acquisizione della relativa autorizzazione, ed altri che, invece, necessitano di un'autorizzazione semplificata.

Più nello specifico, secondo il regime di maggior favore attualmente in vigore, sono completamente esclusi dall'autorizzazione paesaggistica i soli seguenti interventi, riportati nell'Allegato/Tabella A:

- le opere interne che non modificano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche se implicanti il mutamento della destinazione d'uso;
- gli interventi realizzati sui prospetti o sulle coperture degli edifici, a condizione che siano eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel Comune e delle caratteristiche architettoniche e morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;
- tutti gli interventi che abbiano finalità di consolidamento statico e adeguamento antisismico degli edifici, non implicanti modifiche alle caratteristiche morfo-tipologiche, ai materiali di finitura o rivestimento, o alla volu-

- metria e all'altezza dell'edificio;
 - gli interventi indispensabili per l'eliminazione delle barriere architettoniche (ad esempio, la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli non superiori a 60 cm, l'installazione di servoscala esterni, nonché la realizzazione, negli spazi pertinenziali interni e non visibili dalla pubblica via, di ascensori esterni o di altri manufatti simili);
 - le installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio dei singoli edifici non soggette ad alcun titolo edilizio (condizionatori e impianti di climatizzazione, caldaie, parabole, antenne, ecc.);
 - l'installazione di pannelli solari (temici o fotovoltaici);
 - installazione di micro generatori eolici, di altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, in edifici non vincolati;
 - installazione di dispositivi di sicurezza anti-caduta sulle coperture degli edifici.
- dei materiali e delle finiture esistenti;
 - le modifiche delle facciate attraverso la nuova realizzazione, o la riconfigurazione, di aperture esterne o di manufatti, quali cornicioni, ringhiere e parapetti;
 - gli interventi sulle finiture esterne, implicanti il rifacimento ovvero la tinteggiatura dei rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti;
 - la realizzazione, la modifica o la chiusura di balconi o terrazze;
 - la realizzazione o la modifica sostanziale di scale esterne;
 - gli interventi di adeguamento antisismico ovvero finalizzati al contenimento dei consumi energetici, comportanti innovazioni nelle caratteristiche morfo-tipologiche, ovvero nei materiali di finitura o di rivestimenti preesistenti;
 - gli interventi necessari per il superamento di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe per superamento di dislivelli superiori a 60 cm, o la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio e siano visibili dallo spazio pubblico.

Le ipotesi di autorizzazione paesaggistica semplificata

Per contro, all'interno dell'Allegato/Tabella B, sono inserite 42 voci che richiedono l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica semplificata, tre la quali ricordiamo, a titolo esemplificativo, le principali di seguito riportate:

- gli incrementi volumetrici non superiori al 10% della volumetria complessiva della costruzione originaria, in ogni caso non superiori a 100 metri cubi, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture già esistenti;
- la realizzazione, o la modifica, di aperture esterne o finestre a tetto riguardanti beni vincolati, purché eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche,

Le novità contenute nella proposta di modifica

Lo schema di *"Decreto del Presidente della Repubblica di modifica del regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31"*, elaborato, come detto, dal Consiglio dei Ministri, intervenendo su entrambi gli Allegati/Tabelle A e B, che costituiscono parte integrante del D.P.R. 31/2017, ne prevede l'ampliamento dell'ambito di applicazione, stabilendo, rispettivamente:

- quanto all'Allegato A, la possibilità, per i gestori di strutture turistico/ricettive open air

- (camping), che siano già dotate di autorizzazione paesaggistica, di creare, all'interno delle stesse, nuove aree di sosta e di pernottamento per caravan, case mobili per vacanze e autocaravan, senza che questi mezzi si muniscano di una propria (ulteriore) autorizzazione paesaggistica, purché gli stessi non abbiano nessun collegamento permanente col suolo, siano dotati di sistemi di collegamento alle reti tecnologiche facilmente rimovibili e che siano rimossi, alla cessazione definitiva dell'azienda turistico-ricettiva, senza provocare trasformazioni permanenti dell'ambiente e del territorio;
- quanto all'Allegato B, lo schema di modifica al D.P.R. 31/2017, prevede un'autorizzazione paesaggistica semplificata per effettuare gli *"interventi sulle strutture turistico-ricettive all'aperto, munite di autorizzazione paesaggistica, che comportino la realizzazione di infrastrutture a rete e modifiche del numero o della collocazione delle aree attrezzate dotate di sistemi di utenza elettrica, idrica e fognaria, senza realizzazione di nuove costruzioni o aumento della capacità ricettiva"*.

La posizione della giurisprudenza in tema di autorizzazioni paesaggistiche

Sebbene l'intento del Governo sia chiaro, ossia quello di favorire, attraverso l'ampliamento delle aree di totale esenzione, o di esenzione parziale, la ripresa del turismo e, attraverso le relative semplificazioni, la conseguente ripartenza economica del Paese, è evidente come la novità debba essere necessariamente contestualizzata, una volta definitivamente approvata, con la posizione assunta in merito dalla giurisprudenza di settore, secondo la quale, in tema di autorizzazione paesaggistica, due sono i principi saldi, dai quali non è possibile discostarsi:

- la temporaneità della struttura che consente di invocare l'esenzione, totale o parziale, dall'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica non può essere presunta, ma deve essere provata volta per volta, con riferimento al caso di specie;
- ove non si riesca a dimostrare l'uso temporaneo, o la finalità prettamente stagionale dell'opera, è sempre necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo e della necessaria autorizzazione.

In questo senso si è espresso il Tar Lazio, in relazione alla fattispecie della case mobili, il quale, con la sent. n. 17860/2024, ha chiarito quali titoli assentivi siano necessari per l'edificazione, o l'utilizzo in area vincolata, di questo tipo di strutture. In particolare, il collegio ritiene che debbano considerarsi interventi di nuova costruzione, e, come tali, soggetti a permesso di costruire: *"l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee (...)"*.

Ancor più rilevante, ai nostri fini, è la sent. n. 33408 della Sez. III pen. della Corte di Cassazione, la quale, in reazione alla presenza di strutture stabilmente ancorate al suolo, sebbene posizionate all'interno di villaggi turistici di per sé muniti di debita autorizzazione paesaggistica, ha osservato che: *"si trattava di organismi stabilmente ancorati al suolo, non tutti dotati di un meccanismo funzionante di rotazione, completi di verande e privi di un sistema di rapida attivazione per l'allaccio e/o il distacco dalle condotte fognarie ivi installate. Soprattutto quei manufatti risultano presenti sull'area da lungo tempo, dunque non possono definirsi precari e, a maggior ragione, non*

possono dirsi direttial soddisfacimento di esigenze solo temporanee, così come autorevolmente indicato dalla giurisprudenza in materia."

Nello stesso senso, il Consiglio di Stato, con la sent. n. 2276 depositata in data 8 marzo 2024, ha ribadito che le case mobili, se aventi carattere permanente ed utilizzate stabilmente, comportano sempre una trasformazione urbanisticamente rilevante del territorio, che acquisisce in ogni caso autonoma rilevanza ai fini dell'autorizzazione paesaggistica.

Detta pronuncia pone rilevanti problemi di coordinamento con la proposta di modifica del D.P.R. 31/2017 ipotizzata dal Governo, posto che il massimo Collegio amministrativo sottolinea come l'installazione di case mobili all'interno di villaggi vacanze, ancorché dotati di autonoma autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del Decreto Legislativo numero 42/2004, laddove risalente nel tempo, non può beneficiare di un'eventuale normativa sopravvenuta di maggior favore in quanto, se così fosse: *"si darebbe ... a codesta modifica/aggiunta norma-*

tiva un'impropria portata condonistica che non traspare affatto dall'intentio legis e che comunque non potrebbe invocarsi, dovendo una legge di sanatoria, in quanto norma eccezionale, essere sempre espressamente prevista dal legislatore e non potendosi desumere in via indiretta."

In ipotesi simili, non sono mancate pronunce che, in assenza di adeguata preventiva acquisizione dei titoli abilitativi necessari, hanno considerato l'installazione di case mobili come una fattispecie integrante il reato di lottizzazione abusiva; si richiama, sul punto, il precedente specifico costituito dalla sent. n. 2 del 28 ottobre 2024, emessa dalla Corte di Cassazione penale. Infine, non può ignorarsi in materia, proprio per il suo contenuto fortemente limitativo e vincolante, quanto sancito dalla Corte Costituzionale nella sent. n. 171 del 2 luglio 2012, la quale ha sancito un principio ad oggi non superato: alle Regioni non è consentito derogare all'obbligo di preventiva acquisizione del permesso di costruire per la realizzazione delle installazioni permanenti.



Box-window tra VEPA e nuovo volume: il “Salva Casa” sposta i confini dell’abuso edilizio

di Giuseppe Donato Nuzzo



IN BREVE

Box-window: superficie accessoria o nuovo volume? Il Tar Puglia prova a fare chiarezza sulla natura edilizia di questa particolare struttura architettonica.

Un box-window è una struttura vetrata (con una in forma che ricorda, appunto, una scatola) che sporge dal filo della facciata di un edificio, solitamente chiusa su tre lati e coperta, con funzione di ampliare lo spazio interno e aumentare la luminosità dell’ambiente. Elementi tipici dello stile costruttivo anglosassone, i box-window sono diffusi anche in Italia; possono essere realizzati sia come elementi architettonici decorativi sia come veri e propri ampliamenti

funzionali dei vani interni. Ed infatti, si distingue dalla semplice finestra per la sua conformazione volumetrica e per la possibilità di essere utilizzata come piccolo vano aggiuntivo. Proprio per queste sue caratteristiche, questa tipologia di finestra è molto utilizzata, nelle sue diverse varianti, come soluzione architettonica che trasforma balconi e facciate, regalando luce e nuovi spazi agli ambienti domestici.

Quale titolo edilizio serve per un box-window?

Dal punto di vista legislativo, si pone il problema di capire se e quale titolo edilizio occorra per realizzare la struttura in esame. Il box-window è solo un accessorio, oppure rappresenta un vero e proprio ampliamento volumetrico?

In termini generali, la realizzazione di un box-window non rientra nell'edilizia libera: comportando un aumento volumetrico e una modifica della sagoma dell'edificio, è considerata solitamente una nuova costruzione o un ampliamento. Per questo motivo, è necessario il permesso di costruire. Anche se la struttura è leggera o prefabbricata, la giurisprudenza e la prassi amministrativa richiedono il permesso di costruire ogni volta che si interviene stabilmente sul volume e sull'aspetto esterno dell'immobile, come confermato anche per altre tipologie di manufatti (box, tettoie, verande, ecc.).

Si applicano gli orientamenti della giurisprudenza tradizionale in tema di balconi "verandati", che presentano alcuni elementi di contatto con i box-window, pur trattandosi di opere diverse. In particolare, si ritiene che la chiusura di un balcone per la realizzazione di una veranda causa una modifica sostanziale all'edificio, in quanto determina un cambio di tipo planivolumetrico e architettonico dell'immobile in oggetto.

Questo tipo di modifica necessita del rilascio di permesso di costruire, poiché si tratta di una struttura fissata in modo stabile che comporta una chiusura del balcone e conseguente modifica del prospetto e aumento di volumetria dell'immobile. La veranda, infatti, diventa un locale utilizzabile e va ad aggregarsi ad una struttura edilizia preesistente (Cons. Stato, sent. 8 aprile 1999, n. 394). Una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non

a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile. Da questa prospettiva, *"l'attività di trasformazione di un balcone in veranda rappresenta un intervento di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del d.P.R. n. 380/2001, in quanto tali lavori ampliano il fabbricato al di fuori della sagoma preesistente"*, con la conseguenza che la sua realizzazione in assenza di concessione edilizia integra (...) il reato di cui all'art. 44, lett. b) del citato D.P.R. 380/2001 (Cass. pen., sent. 20 luglio 2011, n. 28927).

Superficie accessoria o nuovo volume?

La qualificazione edilizia delle box window deve necessariamente essere valutata caso per caso, anche in relazione alle recenti modifiche legislative introdotte al Testo Unico edilizia, D.P.R. 380/2001.

Secondo la normativa e le definizioni tecniche, la superficie accessoria comprende spazi di servizio rispetto alla destinazione d'uso principale, come portici, logge, balconi, tettoie, cantine, soffitte, ripostigli, autorimesse e simili. Alcuni regolamenti edilizi specificano che anche i box-window (box-window) sono computati nella superficie coperta dell'edificio, ma non vengono generalmente considerati superficie accessoria, bensì superficie utile o comunque superficie coperta, proprio perché ampliano lo spazio interno e possono essere utilizzati come parte integrante dell'abitazione.

In taluni casi, però, l'intervento di trasformazione del balcone in box-window e veranda coperta può rientrare tra le "superfici di servizi e accessori" ai sensi del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, in particolare qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- la struttura è rimovibile e non comporta trasformazioni edilizie irreversibili;
- l'ambiente rimane esterno e separato rispetto agli altri vani dell'appartamento;

- la funzione prevalente è di servizio e comfort, non di ampliamento della superficie utile abitabile.

La realizzazione di un box-window su balcone, dunque, se rispondente a tali caratteristiche, non determina automaticamente la creazione di nuovo volume o superficie utile, ma può essere considerata superficie accessoria e, pertanto, rientrare nell'ambito degli interventi di edilizia libera.

Il caso deciso dal TAR Puglia

In questo contesto, la recente sentenza del TAR Puglia Bari, n. 584 del 19 marzo 2025, ha affrontato il tema della qualificazione edilizia di una box window, anche in relazione alle più recenti modifiche legislative introdotte al T.U. edilizi e agli indirizzi giurisprudenziali in materia di balconi e verande.

Nel caso preso in esame, le ricorrenti avevano impugnato l'ordinanza di demolizione e sanzione pecuniaria, nonché il diniego definitivo di condono edilizio emessi dal loro Comune, in relazione agli interventi di trasformazione di un balcone in box-window-veranda coperta a servizio del loro appartamento.

Le proprietarie dell'immobile avevano presentato regolare domanda di condono edilizio, pagando l'oblazione richiesta. Si trattava di interventi di modeste dimensioni. La pratica era rimasta tuttavia ferma per anni, fino a quando il Comune non aveva adottato il provvedimento di diniego di condono e l'ordine di demolizione delle opere, sostenendo di non aver mai ricevuto risposta dalle ricorrenti in merito ad una presunta richiesta di integrazione documentale.

Da qui il ricorso al TAR. Le proprietarie hanno contestato i provvedimenti dell'ente, ritenendoli carenti di motivazione e non supportata da un'adeguata istruttoria, anche in relazione alla qualificazione dell'opera, alle dimensioni modeste degli

interventi in esame, ed al calcolo degli oneri.

Il TAR ha accolto il ricorso, riconoscendo la possibilità di qualificare il box-window/veranda come superficie accessoria, almeno nelle circostanze concrete del caso. Vediamo perché.

Il decreto Salva Casa

In relazione alla domanda di condono, il TAR Puglia sottolinea anzitutto come, in materia di piccole difformità edilizie, sia subentrata più favorevole dottrina, applicabile, in virtù di espresse disposizioni, anche in via retroattiva.

Il riferimento è al recente D.L. 69 del 29 maggio 2024, convertito con modifiche dalla legge 105 del 24 luglio 2024 (c.d. decreto "Salva Casa"), il quale ha in più punti modificato il D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico edilizia), ampliando, in presenza di tassativi presupposti e previa domanda di parte, la fattispecie di sanatoria di talune difformità e ha meglio specificato le c.d. tolleranze costruttive.

Anche alla luce della nuova normativa citata, il TAR Puglia ha ritenuto l'intervento in esame, in quanto veranda-box window, rientrante tra le "superfici di servizi ed accessori" ai sensi del D.M. 801 del 10 maggio 1977.

I balconi "verandati"

Si legge nella sentenza che "la veranda – se fatta ex se di materiale rimovibile e sostituibile, assicura alla struttura principale la fruizione di un ambiente che rimane esterno, completamente separato dal resto degli ambienti, seppur collegato con essi da un'entrata". La struttura in esame – prosegue il TAR Puglia – "In quanto box window è fornita di trasparenze su più lati e dunque dispone di illuminazione naturale; una tal struttura in nuce rimane ambiente accessorio, di norma adibito a servizi vari dell'immobile ed è diverso da qualsiasi altro vano; ha la semplice funzione di creare un

certo confort ambientale, su una superficie, di norma un balcone, come nel caso di specie, che, per caratteristiche intrinseche, resta sempre lo stesso, seppur c.d. verandato; una simile veranda rimane pur sempre rimovibile, senza demolizioni, rimanendo la parte dell'immobile, su cui insiste (es. balcone), un manufatto non oggetto cioè di lavori di trasformazione edilizia e, quindi, identico nella sua consistenza di base".

A conclusione del proprio ragionamento, il TAR Puglia richiama poi il D.L. 115 del 9 agosto 2022 convertito con modifiche dalla legge 142 del 21 settembre 2022, che ha introdotto la lett. b-bis) all'art. 6, comma 1, del D.P.R. 380/2001, per effetto del quale le c.d. verande, qualora consistano in vetrate panoramiche amovibili e trasparenti, sono ricomprese nell'ambito della c.d. edilizia libera, ossia nell'alveo di quelli interventi edilizi, la cui realizzazione non necessita di titoli edilizi, "purché non costituiscano, secondo la definizione del RET (Regolamento edilizio tipo), spazi stabilmente chiusi, e non comportino la variazione architettonica dell'immobile".

Box-window: quanto può rientrare nell'edilizia libera

La sentenza del TAR Puglia n. 584/2025 appena esaminata contiene un invito a rimeditare l'indirizzo tradizionale della giurisprudenza sulla realizzazione di c.d. volumetria, con riferimento alla realizzazione di verande et similia, in linea con i principi espressi nelle più recenti sentenze che si sono occupate della materia, ed alla luce delle modifiche legislative richiamate dallo stesso TAR Puglia.

In presenza di determinate condizioni, anche il box-window realizzato su balcone può essere qualificato come superficie accessoria.

In questa prospettiva, in presenza di determinate condizioni (struttura rimovibile, funzione

di servizio, assenza di trasformazione edilizia sostanziale), anche il box-window realizzato su balcone può essere qualificato come superficie accessoria e non come nuovo volume o superficie utile, e può rientrare nell'ambito degli interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

Questa interpretazione si pone in linea con le recenti evoluzioni normative e rappresenta una significativa apertura rispetto all'orientamento tradizionalmente più restrittivo.

Vetrate panoramiche in edilizia libera

È interessante il richiamo del TAR alla liberalizzazione, sotto il profilo edilizio, dell'installazione delle vetrate panoramiche (cd. VEPA) su balconi e logge. Strutture che, seppur distinte, presentano anch'esse alcune analogie con le box windows.

Come detto, il D.L. 115/2002 prima, e poi il D.L. 69/2024 hanno integrato l'art. 6 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico edilizia) in tema di attività edilizia libera, consentendo di eseguire senza alcun titolo abilitativo le vetrate panoramiche. In particolare, le modifiche introdotte dal "decreto Salva Casa", hanno incluso espressamente tra gli interventi in edilizia libera le vetrate VEPA (vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti) anche per i porticati rientranti all'interno dell'edificio.

L'attuale comma 1, lett. b-bis) dell'art. 6 citato consente "gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA" in edilizia libera, quindi senza richiesta di preventivo titolo edilizio, purché sussistano le seguenti condizioni:

- le VEPA devono essere *"dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle pre-*

stazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche";

- tali elementi non devono configurare "spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile";
- tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici;
- devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

L'installazione delle VEPA, come previsto espressamente dall'art. 6 del TUE, resta comunque soggetta al rispetto delle:

- prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché quelle in materia di vincoli culturali e paesaggistici (D.Lgs. 42/2004);
- in ogni caso si devono tenere in considerazione quelle clausole di natura contrattuale del regolamento che potrebbero vietare l'in-

stallazione di tali manufatti e comunque si deve valutare la possibile lesione del decoro.

Box-window in condominio: linee architettoniche e rispetto del decoro architettonico

Lasciando un attimo da parte gli aspetti prettamente edilizi, vanno considerati con attenzione anche le limitazioni che si possono incontrare quando s'intende realizzare o modificare il box-window in contesti condominiali.

In questa sede ci soffermiamo soprattutto sugli aspetti relativi al rispetto delle "preesistenti linee architettoniche" del fabbricato, richiamate nell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 proprio con riferimento alle vetrature panoramiche in edilizia libera, e che possono certamente assumere rilievo anche con riferimento ai box-window.

La formulazione utilizzata dal legislatore è differente da quelle contenute nel Codice civile in materia condominiale, e questo non aiuta ad interpretare la norma. L'espressione sembrerebbe richiamare la nozione di aspetto architettonico, ed impone, per questo, l'esame preliminare delle differenze esistenti tra i due distinti concetti, di aspetto architettonico e decoro architettonico.

L'aspetto architettonico viene in rilievo, in tema di sopraelevazioni, nel terzo comma dell'art. 1127 cod. civ., laddove si stabilisce che i condòmini possono validamente opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico del fabbricato; il decoro architettonico, invece, è menzionato nell'articolo 1120 del codice civile, nel quale, in materia di innovazioni, si prevede il divieto assoluto di realizzare quelle innovazioni che possano pregiudicare (oltre che la stabilità e la sicurezza dell'edificio), appunto, il decoro architettonico dell'intero immobile. Al decoro architettonico fa riferimento anche l'art. 1122 cod. civ., nella parte in cui dispone che il

singolo condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Aspetto e decoro architettonico sono comunque da considerarsi entrambi beni comuni ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile, quindi entrambi meritevoli di tutela. Tuttavia, come ha avuto modo di precisare la giurisprudenza, i due concetti non sono sinonimi:

- in termini generali, l'aspetto architettonico può essere definito come lo stile, l'estetica, la fisionomia del fabbricato, impresso all'edificio dal progettista (Cass., sent. n. 22156/2018)
- il decoro architettonico non riguarda solo l'estetica del fabbricato, ma anche allo stato di conservazione di singoli elementi o parti di esso, ed ha, dunque, una portata più ampia e generale. Più precisamente, la definizione di decoro architettonico attiene alla struttura ed alla fisionomia estetica ed armonica che contribuiscono a dare all'edificio una sua specifica identità (Cass., sent. n. 17398/2004).

Le nuove norme introdotte dal decreto "Salva Casa", nella parte in cui fanno riferimento alle "preesistenti linee architettoniche" per la realizzazione di VEPA in regime di edilizia libera, sembrano presupporre il rispetto dell'aspetto architettonico originariamente imposto dal progettista all'edificio, indipendentemente dal suo pregio estetico particolare che, può, anche essere inesistente. Tuttavia, come si può intuire anche dalle definizioni fornite dalla giurisprudenza, non è semplice cogliere le effettive differenze tra i due concetti, soprattutto se dalle definizioni teoriche si passa poi all'applicazione pratica (cfr. in argomento, Tribunale di Milano, sent. n. 1574 del 25 febbraio 2025).

Lesione al decoro architettonico

La realizzazione di box-window, anche in considerazione delle caratteristiche sopra descritte, può determinare una modificazione della facciata dell'edificio condominiale, che, a sua volta, potrebbe alterato la "unitarietà di linee e di stile" della facciata stessa, con conseguente pregiudizio estetico dell'intero edificio condominiale.

In presenza di tale pregiudizio, i box-window sarebbero da considerarsi contraria all'art. 1122 cod. civ., secondo il quale, nell'unità immobiliare di sua proprietà, il singolo condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio (Cass. civ., Sez. II, sent. 3 gennaio 2014, n. 53).

Il citato art. 1122 c.c. impone a chi esegue opere sulla proprietà privata - anche quelle non travalicanti i limiti stabiliti dalla norma stessa - di darne comunicazione all'amministratore di condominio il quale, a sua volta, sarà tenuto a riferirne subito all'assemblea. Ne consegue che i condomini non potevano operare la modifica autonomamente, senza darne informativa all'amministratore e contrariamente alla volontà della assemblea condominiale che non li ha mai autorizzata espressamente alla realizzazione delle vetrate.

Tali considerazioni valgono anche nelle ipotesi in cui il box-window rientri tra i regimi di edilizia libera. Anche in questi casi, rimangono fermi i limiti stabiliti dall'art. 1122 cod. civ., che vieta la lesione del decoro del condominio (cfr. Tribunale di Milano, sent. n. 1574 del 25 febbraio 2025, che si esprime in tal senso con riferimento alle vetrate frangivento).

Eventuali limiti posti dai regolamenti condominiali

Va evidenziato infine che il regolamento condominiale può legittimamente contenere norme in-

tese a tutelare il decoro architettonico dell'edificio condominiale e che, a tal fine, sono suscettibili di incidere anche sulla sfera della proprietà privata. Come abbiamo già ricordato, il decoro architettonico è da considerarsi un bene comune, per cui il regolamento condominiale può anche vietare interventi modificatori delle porzioni di proprietà individuale che, "riflettendosi su strutture comuni, siano passibili di comportare pregiudizio per il decoro anzidetto" (Cass. civ., Sez. II, sent. 3 settembre 1998, n. 8731).

Quindi, occorre verificare, nel caso concreto, se il regolamento del condominio preveda, o meno, delle particolari limitazioni alla possibilità, riconosciuta ai singoli dall'art. 1102 cod. civ.,

di fare un uso più intenso della cosa comune a proprio esclusivo vantaggio, modificando, così, il prospetto dell'edificio. Inoltre, i regolamenti condominiali di tipo contrattuale possono contenere delle definizioni più rigorose sia di decoro che di aspetto architettonico, rispetto a quelle fornite dalla giurisprudenza (Cass. civ., sent. n. 1748/2013). Se non si rispettano queste regole, non si potrà procedere alla realizzazione di box-window, potendosi integrare, in questi casi, una violazione del regolamento condominiale, per il rispetto del quale l'amministratore è legittimato ad intervenire, nell'esercizio delle sue attribuzioni specifiche (art. 1130 ccod. civ.).



Serve il permesso per chiudere il porticato con una veranda

di Davide Madeddu



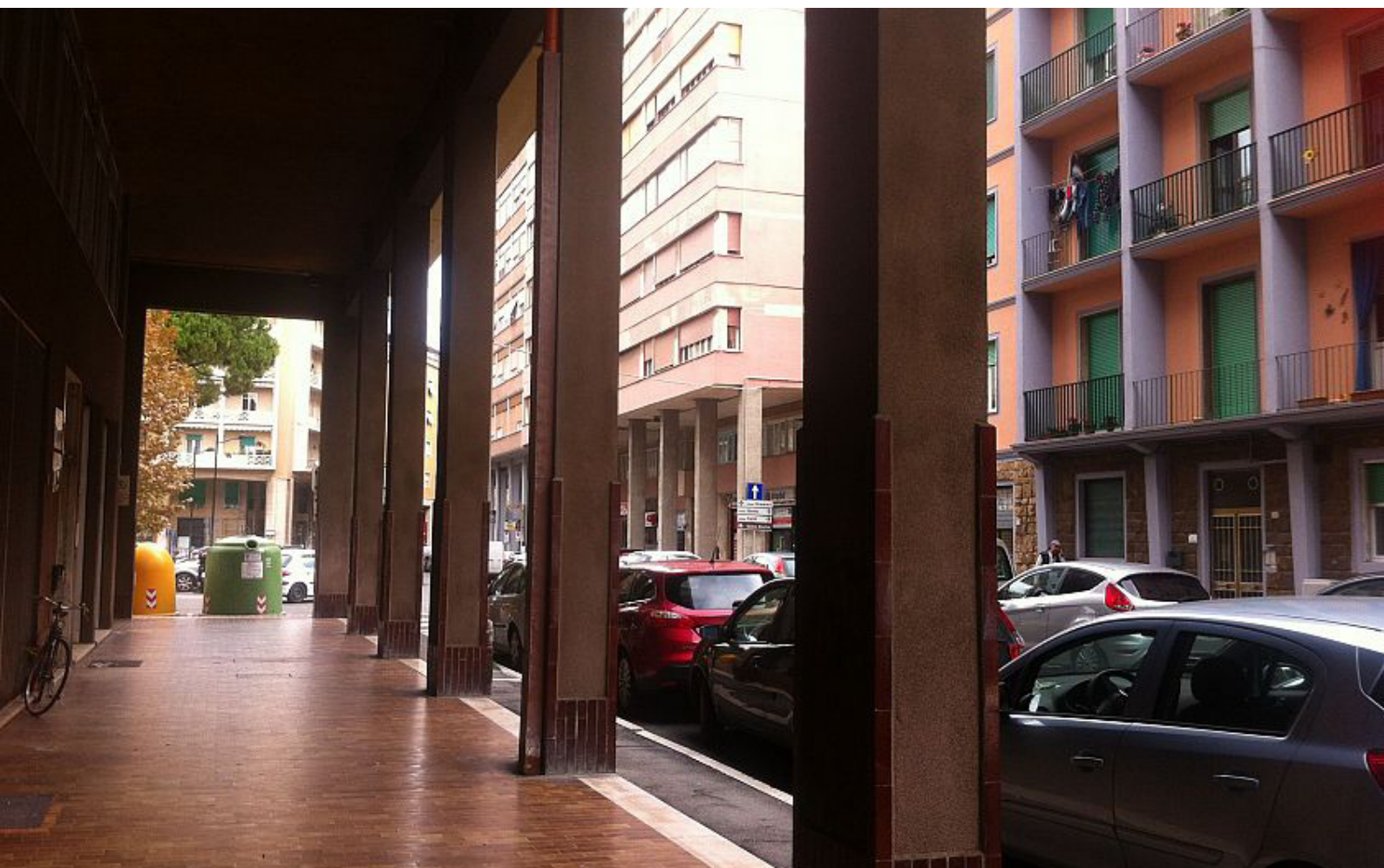
Il cambio di destinazione d'uso di una veranda in residenziale (con chiusura di un porticato) determina «un ampliamento di superficie residenziale fruibile», e richiede autorizzazione edilizia. È quanto emerge da una sentenza del Tar del Lazio, la n. 10548/2025, relativa al ricorso presentato da una persona contro la determinazione di Roma capitale che aveva ordinato la demolizione delle opere «consistenti nel cambio destinazione d'uso di una veranda in uso residenziale per 40 metri quadri e 120 metri cubi, mediante chiusura di porticato, realizzato, in assenza di titolo edilizio». Tra i motivi citati in sua difesa dalla ricorrente,

il fatto che «il mutamento di destinazione d'uso, ove non accompagnato da opere edilizie, come avverrebbe nel caso in esame, non necessiterebbe neppure di permesso di costruire». Inoltre viene evidenziato, sempre nei motivi del ricorso, il fatto che «si sarebbe dovuto tenere conto che l'oggetto di condono riguardava il mutamento di destinazione di uso di un'opera già esistente per la quale erano state già rilasciate in precedenza le concessioni in sanatoria». Un altro elemento evidenziato dalla difesa, il fatto che «il provvedimento costituirebbe pure una grave disparità di trattamento rispetto alle precedenti domande ac-

colte e sulla base delle quali la odierna ricorrente aveva pure fatto affidamento, alla luce non solo dell'avvenuto accoglimento dei precedenti condoni, ma anche del tempo ormai decorso e dalla qualificazione dell'oggetto del condono come "abuso minore".

I giudici, passando all'esame del caso, in via preliminare precisano che «l'entità dell'abuso», consiste «nel cambio di destinazione d'uso di una veranda in residenziale, eseguita mediante chiusura di un porticato, per 40 metri quadri e 120 metri cubi, con conseguente ampliamento della superficie residenziale fruibile. Esso va quindi qualificato come ristrutturazione edilizia e - si legge ancora nel dispositivo -, pertanto, le norme statale e regionale in concreto applicate, come sopra richiamate, sono conferenti, in quanto riferite proprio ad interventi di ristrutturazione edilizia realizzati

in assenza di titolo edilizio». Non solo: «Cessata la pendenza del procedimento di condono, determinante la sospensione di ogni attività sanzionatoria rispetto alle opere che costituiscono oggetto della relativa domanda, le opere stesse, in precedenza specificate - si legge ancora - sono abusive e suscettibili di essere sanzionate con l'ingiunzione di demolizione, che non può che riferirsi al contestato intervento di ristrutturazione edilizia cambio di destinazione d'uso di area scoperta adibita a veranda in residenziale mediante chiusura di porticato». Non solo: «Evidentemente la rimozione attiene proprio alle opere di chiusura grazie alle quali l'area è divenuta fruibile per uso residenziale. Ovviamente le pregresse opere già condonate non risultano minimamente interessate dall'ingiunzione di demolizione». Per i giudici il ricorso è infondato e quindi «va rigettato».



Sottotetto abitabile, il Comune deve provare il cambio di destinazione

di Ivana Consolo



IN BREVE

Il Tar Campania boccia l'ordinanza di demolizione e spiega che è necessario indicare dettagliatamente quali interventi permettono la creazione di un organismo edilizio con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile

Il sottotetto si identifica con quell'ambiente posto tra il soffitto dell'ultimo piano ed il tetto dell'edificio, essenzialmente destinato a proteggere le stanze dell'appartamento dal caldo, dal freddo, e dall'umidità, formando così una camera d'aria. E tuttavia, non sono rari i casi in cui è possibile realizzare un accesso diretto a questo spazio e porre poi in essere interventi edilizi tali da renderlo un locale abitabile o residenziale.

Ma quando si teme che tali interventi possano configurare un cambio di destinazione abusivo, è necessario che gli enti ne forniscano adeguata dimostrazione, ed emettano ordinanze ben motivate. La sentenza n.3874 emessa dal Tar Campania lo scorso 20 maggio, riguarda il ricorso presentato da un privato contro il Comune di Massa Lubrense, per l'annullamento dell'ordinanza con cui si intimava la demolizione di opere realizzate sen-

za titolo nell'immobile di proprietà del ricorrente, in particolare, nel sottotetto. Il ricorrente, essenzialmente contestava che nel provvedimento del Comune non fossero specificate le ragioni del presunto cambio di destinazione d'uso del sottotetto, né quali opere avrebbero determinato un organismo edilizio con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Il Tribunale richiama anzitutto il disposto dell'articolo 23 ter del Testo unico edilizia (nel testo vigente all'epoca dei fatti), secondo cui non qualsiasi utilizzo diverso da quello originario costituisce un mutamento rilevante della destinazione d'uso di un immobile, ma solo quello che comporta che l'unità immobiliare sia destinata ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate nello stesso articolo. Tanto posto, i giudici passano in rassegna l'orientamento giurisprudenziale più consolidato che stabilisce come il cambio di destinazione d'uso sia soggetto a permesso di costruire solo se avviene tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, in quanto tale modifica incide sul carico urbanistico.

A questo punto giova fare una precisazione: perchè abbiamo puntualizzato che il Tar fa riferimento al testo dell'articolo 23 ter TUE vigente all'epoca dei fatti? Perchè oggi quell'articolo è stato modificato dal decreto Salva Casa, e le modifiche apportate consentono che anche in caso di mutamenti d'uso rilevanti (cioè tra categorie non omogenee) si possa procedere con una semplice Scia, ma solo a determinate condizioni: ovvero se il regolamento comunale lo consente, e se le opere collegate al cambio sono assentibili con Cila o Scia.

Chiuso tale doveroso inciso, torniamo alla disamina del caso. Ebbene, nella vicenda che ivi ci impegna, le difformità riscontrate non hanno determinato un effettivo e dimostrato mutamento dell'originaria destinazione d'uso del sottotetto. Il provvedimento impugnato non fornisce prove dell'esecuzione di opere che consentissero un uso diverso da quello previsto dal titolo edilizio, né è stato riscontrato un uso residenziale del vano durante il sopralluogo. Le modifiche interne che il ricorrente ha realizzato, come il diverso pianerottolo di accesso al sottotetto, sono ricomprese all'interno della volumetria esistente, senza aumenti di altezza o incrementi planivolumetrici, e senza la realizzazione di servizi tipicamente residenziali come bagno o vano cucina. La realizzazione di tramezzature interne, pur non essendo espressamente autorizzata dal titolo edilizio, non è di per sé sufficiente a comportare una modifica della destinazione d'uso, o una violazione diretta dei parametri urbanistici ed edilizi.

Il Tar sottolinea dunque la totale mancanza di adeguata motivazione nel provvedimento impugnato, che avrebbe invece dovuto indicare dettagliatamente quali interventi sarebbero stati tali da determinare la creazione di un organismo edilizio con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Il Tar accoglie dunque tutte le doglianze del ricorrente, ed annulla l'ingiunzione di demolizione impugnata, lasciando aperta la possibilità all'amministrazione di adottare ulteriori provvedimenti, previa correzione dei vizi riscontrati nel suo provvedimento.

Abuso edilizio, per estinguere il reato paesaggistico non basta la demolizione

di Massimo Frontera



IN BREVE

La Cassazione ricorda le peculiarità dell'estinzione del reato ai sensi dell'articolo 181 del codice dei Beni culturali (che, peraltro, non assorbe la sanatoria ai sensi del testo Unico edilizia)

Per estinguere il reato paesaggistico (ai sensi dell'articolo 181 del codice dei Beni culturali) serve "qualcosa in più" di quello che è invece sufficiente per estinguere il reato edilizio. Lo ha ricordato recentemente la Corte di Cassazione in una pronuncia con la quale ha accolto il ricorso della procura di Corte di appello, annullando la sentenza del Tribunale di Perugia che aveva deciso di non doversi procedere contro gli autori di un abu-

so edilizio in un'area sottoposta a tutela paesaggistica. Più esattamente, l'interessato aveva realizzato un fabbricato di 60 mq e altre opere abusive. Il tribunale ha ritenuto che i reati edilizi fossero estinti «per effetto della spontanea rimessione in pristino dell'area oggetto della costruzione abusiva quanto al manufatto di 60 mq e per intervenuta sanatoria quanto alle restanti opere abusive». Secondo la Procura di Perugia, invece, il reato pa-

esaggistico non si poteva considerare estinto per la sola rimessione in pristino dell'opera abusiva. I giudici della Terza Sezione penale della Corte di Cassazione gli hanno dato ragione.

«La mera demolizione dell'opera abusiva, quand'anche realizzata nei termini di legge ex art. 181 comma 1-quinquies citato non estingue comunque il reato edilizio, le cui cause normative di estinzione sono altre (sanatoria ex artt. 36 e 36 bis del DPR 380/01 e condono)». Quanto al profilo paesaggistico, la sentenza n. 20071/2025 dello scorso 29 maggio ricorda che la fattispecie considerata dall'articolo 181 del Codice dei Beni Culturali «definisce una speciale causa estintiva del solo reato paesaggistico». L'estinzione è inoltre «subordinata al fatto che la rimessione in pristino, da parte dell'autore dell'abuso, sia spontanea e non eseguita coattivamente su impulso dell'autorità amministrativa». «Quanto alla neces-

saria spontaneità del ripristino», si aggiunge che «in tema di tutela penale del paesaggio, anche la condanna non irrevocabile (nella specie irrogata in primo grado) preclude l'operatività della causa di estinzione del reato della rimessione in pristino delle aree o degli immobili soggetti a vincolo prevista dall'art. 181 e che la speciale causa estintiva prevista dall'art. 181, comma 1-quinquies, d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, richiede generalmente un "quid pluris" rispetto alla mera demolizione delle opere abusive, in quanto, avendo funzione premiale, opera solo ove sia effettuato il tempestivo recupero dell'area sottoposta a vincolo, idoneo a farle riacquistare il precedente aspetto esteriore e l'originario pregio estetico». Nel caso specifico, non solo l'originale pregio estetico non è stato ripristinato, ma la stessa demolizione non era stata spontanea essendo stata eseguita in ottemperanza a un'ordinanza del Comune di Perugia.



Case green, Bruxelles mette in moto i piani per le ristrutturazioni

di Giuseppe Latour



IN BREVE

Nel piano da presentare nel 2025 le risorse pubbliche e private da investire

Un programma articolato, fatto di risorse necessarie, raccolte tra fondi europei e nazionali, e di una pianificazione anno per anno delle riqualificazioni da realizzare. La Commissione europea ha appena pubblicato le linee di indirizzo che dovranno guidare i Paesi membri nella redazione dei piani nazionali di ristrutturazione dei loro edifici. Questi piani saranno il cuore dell'attuazione della direttiva Case green (la Energy performance of buildings directive) e, stando alle indicazioni che

arrivano da Bruxelles, dovranno essere particolarmente approfonditi. La direttiva - va ricordato - fissa soltanto degli obiettivi macroscopici che poi i paesi membri devono decidere come attuare. Il raggiungimento di questi obiettivi (la riduzione del consumo di energia degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035, prima della scadenza del 2050) deve essere, però, monitorato dalla Commissione europea: a questo servono i piani.

Dovranno essere presentati entro la fine del 2025 nella loro prima versione.

Poi, la Commissione avrà sei mesi di tempo per esaminarli e pubblicare delle raccomandazioni specifiche per paese, sul modello di quanto avviene nella politica economica. Sulla base di queste raccomandazioni, i Governi decideranno se aggiornare i loro piani, per poi presentare la versione definitiva entro il 31 dicembre 2026. Questo lungo processo dirà, soprattutto, quanto denaro i diversi paesi hanno intenzione di spendere per l'efficientamento energetico dei loro immobili. Numeri significativi in Italia, dopo la grande concentrazione di investimenti che ha caratterizzato il superbonus. I piani dovranno contenere il fabbisogno di investimenti previsto per le ristrutturazioni di immobili di qui al 2030 e, poi, di quadriennio in quadriennio, fino al 2050. Andranno individuati sia gli edifici pubblici che quelli privati. E, in una sezione dedicata alle coperture, bisognerà spiegare quanto sarà pagato con risorse statali, quando con fondi europei e quanto con fondi regionali e locali.

Una quota dei finanziamenti sarà recuperata dai privati, inclusi prestiti, mutui e forme di partenariato. I paesi membri, infatti, potranno prevedere forme di incentivazione fiscale o semplicemente amministrativa per favorire la riqualificazione degli immobili.

Per cosa saranno spese queste risorse? Un capitolo specifico del piano lo spiegherà nei dettagli. Qui, infatti, bisognerà indicare i target intermedi in vista dell'obiettivo del 2050: ottenere un parco immobiliare a zero emissioni e a bassi consumi. Bisognerà indicare in modo trasparente quanti metri quadrati di immobili residenziali saranno riqualificati anno per anno: sarà così possibile mantenere un tasso di ristrutturazione costante e facile da monitorare a livello centrale. Più nello specifico, i piani prevedono anche l'analisi della tipologia di immobili da riqualificare: appartamenti e case unifamiliari (ma una sezione sarà dedicata anche al non residenziale). E delle fonti di energia che saranno tagliate o sulle quali si farà maggiore affidamento: sotto esame c'è soprattutto l'utilizzo di gas.



Lavori in casa, addio al superbonus: i 5 dubbi sulle detrazioni rimaste

di Cristiano Dell'Oste e Giorgio Gavelli



IN BREVE

A gennaio e febbraio i privati hanno pagato bonifici per 3,2 miliardi contro i 4,9 dell'anno precedente. Il rinvio delle opere non indispensabili e il rischio del «nero» sono tra le tendenze di questi mesi

Tra gennaio e febbraio le famiglie hanno pagato 3,15 miliardi di euro con i bonifici “parlanti” necessari per beneficiare dei bonus casa. Rispetto ai 4,86 miliardi dello stesso periodo del 2024, il calo è del 35 per cento. La frenata era attesa, dopo il taglio delle detrazioni deciso con la legge di Bilancio, ma adesso c'è una prima misura. L'importo può essere ricavato dal **Bollettino delle entrate tributarie**, che ogni mese conteggia le ritenute

versate dalle banche all'Erario (gli istituti di credito trattengono dai bonifici l'11%, quota che fino a febbraio del 2024 era l'8%, e lo girano allo Stato).

I pagamenti a gennaio e febbraio

Per trovare un bimestre magro come quello con cui si è aperto quest'anno bisogna tornare al 2021, cioè agli inizi del **superbonus**. Ma se consideriamo l'inflazione si va più indietro: anche i

2,71 miliardi di inizio 2019 sono superiori, a valori costanti. Infatti, l'Istat per la spesa "generica" delle famiglie (indice Foi) rileva il 18% circa di inflazione tra il 2019 e il 2025, mentre nelle costruzioni «il livello dei prezzi è salito almeno del 30%», spiega Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme.

IL SUPER-ECOBONUS

I lavori da completare

Nel 2025 il Governo ha praticamente fermato il superbonus per i nuovi lavori, tranne gli interventi già prenotati e quelli in zone colpite dai terremoti. Inoltre, le altre detrazioni sono state livellate al 36%, elevato al 50% per le prime case.

«Gli effetti sono arrivati, persino più lentamente di quanto ci si potesse aspettare», osserva Bellicini. E questo per due motivi: da un lato «c'erano tantissimi lavori da finire»; dall'altro «oggi ci sono agevolazioni comunque migliori di quelle previste per il 2026 e qualcuno forse sta correndo per beneficiarne». L'anno prossimo, infatti, il livello base delle detrazioni scenderà al 30%, elevato al 36% per le prime case. «Per questo credo che nei prossimi mesi andremo a peggiorare», conclude.

I dati ricavabili dalle ritenute sono in linea con le previsioni dell'Ance, l'associazione dei costruttori. Spiega Flavio Monosilio, direttore del centro studi: «Stimavamo un calo importante per le manutenzioni straordinarie nell'edilizia residenziale, pari al 22% nel 2024 e al 30% quest'anno, anche perché diversi lavori sono stati anticipati negli anni scorsi». Anche secondo Monosilio a sostenere i pagamenti in questi primi mesi dell'anno è il superbonus nel cratere sismico, «che ancora funziona a buon ritmo», oltre alla coda dei cantieri ancora aperti, sulla cui consistenza però «non ci sono informazioni affidabili».

Il **report Enea al 31 marzo** indica, per il super-ecobonus, percentuali di completamento dei lavori ormai superiori al 95%.

Le scelte dei proprietari

Dato per acquisito che il superbonus era insostenibile per le casse pubbliche e che gli incentivi non sono un diritto per i proprietari, oggi i privati si trovano di fronte a uno scenario completamente diverso da quello del 2021-23.

Qualche tendenza si coglie già. Si rinuncia agli interventi superflui. Si rimandano i lavori non indispensabili, soprattutto nei condomini, dove l'unica misura davvero di favore resta il bonus per l'abbattimento delle barriere architettoniche (75% nel 2025). Quando ci sono opere non rinviabili, si cerca di accelerare i tempi e limare il preventivo al millimetro. Nel frattempo, si resta alla finestra, per vedere se la prossima manovra confermerà le detrazioni oggi previste per il 2026-27 o magari concederà qualche incentivo più generoso.

A rimandare alcune decisioni è anche l'incertezza sulla nozione di abitazione principale, che – come detto – quest'anno ha ancora il bonus del 50 per cento. Resta più di un dubbio (si veda l'articolo a fianco).

«La cosa che ci preoccupa di più è l'assenza di una politica di medio-lungo periodo», commenta Monosilio. Aggiunge Bellicini: «Prima della pandemia il mercato incentivato era intorno ai 28 miliardi annui, poi è salito anche a 100 miliardi con il superbonus. Ma adesso le condizioni sono peggiori di quelle pre-Covid e credo che dobbiamo riflettere su dove possiamo arrivare: la considerazione che "tanto la gente i lavori li fa lo stesso" è semplicistica».

Tra le tendenze in atto c'è anche l'aumento dei lavori in nero. «Non abbiamo ancora sistematizzato i dati, ma cominciano a esserci dei segnali», dice Bellicini. D'altra parte, se il confronto è con la detrazione del 36% o 30% in dieci anni, eliminando l'Iva e facendo uno sconto non è impossibile proporre offerte competitive agli occhi di committenti a corto di risorse.

I dubbi applicativi

Mancano risposte importanti sull'applicazione dei bonus casa, che la manovra (legge 207/2024, commi 54 e 55) ha rimodulato con una detrazione base del 36% per il 2025 (30% per il 2026-27), maggiorata al 50% per il 2025 (36% per il 2026-27). Per la precisione l'aliquota maggiorata si applica solo nel caso in cui le spese «siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale».

In effetti, la norma sembra scritta per l'unica situazione semplice, in cui il proprietario effettua piccoli lavori in una casa in cui vive già. Peccato che la realtà – soprattutto per interventi invasivi – sia ben diversa. Ad esempio:

1. Quando il proprietario o titolare di diritto reale deve lasciare l'abitazione principale per via dei lavori, e acquisire temporaneamente altrove la residenza, cosa succede? E quando acquista (o eredita) la casa, la ristruttura e la adibisce a prima casa a fine lavori? O quando fa la stessa operazione su una casa che già possiede?

2. Quando si tratta di un bonus acquisti (comma 3 dell'articolo 16-bis del Tuir o comma 1-septies del Dl 63/2013) non accade mai che l'acquirente possa già definire come «abitazione principale» l'immobile che sta acquistando, per cui in quali casi ha diritto al 50%?

3. Se si tratta di un intervento su una pertinenza (ad esempio: realizzazione autorimessa o posto auto, articolo 16-bis, comma 1, lettera d, del Tuir), se e come spetta il 50%?

Per far funzionare la norma occorre colmare queste lacune.

La circolare 13/E/2023 (par. 1.1.3 – il tema era il superbonus 90%) ha consentito di «adibire l'immobile ad abitazione principale al termine dei lavori». Ma questa soluzione – che pure i commentatori ritengono applicabile anche quest'anno – andrebbe confermata per dare sicurezza ai contribuenti. Inoltre, è un po' troppo vaga: andrebbe specificato il termine (la presentazione della prima dichiarazione dei redditi utile?) entro cui adibire l'immobile a prima casa dopo la fine dei lavori o dopo l'acquisto non seguito da lavori. Andrebbe inoltre ribadito il principio che l'unità pertinenziale mantiene gli stessi benefici di quella principale a cui è collegata.

4. Ci sono poi i lavori condominiali. Si applica sempre il 36% (interpretazione letterale e restrittiva) oppure a seconda dei casi si potrà avere il 36 o il 50%?

5. In base all'articolo 10, comma 3-bis, del Tuir, per abitazione principale si intende quella in cui non solo il contribuente, ma anche «i suoi familiari dimorano abitualmente». Ora, siccome hanno diritto ai bonus non solo i comproprietari (o contitolari di diritti reali) ma anche, ad esempio, il familiare convivente o il comodatario, come si coordina tutto questo con il requisito richiesto dalla manovra? Il familiare convivente o il comodatario può considerare l'immobile in cui vive come abitazione principale (beneficio del 50%) oppure, alla lettera, il bonus resta al 36% non avendo egli la proprietà o il diritto reale?

Paradossalmente si potrebbe pensare che i ritardi nei chiarimenti “facciano bene” al bilancio dello Stato, bloccando gli interventi: una lettura troppo maliziosa per essere realistica.

Bonus edilizi, torna in bilico il ricorso contro lo scarto della cessione

di Giorgio Gavelli



IN BREVE

Secondo la Cgt Avellino l'atto non rientra tra quelli impugnabili per legge. La decisione è in contrasto con la dottrina e la linea emergente nelle altre Cgt

È inammissibile il ricorso contro i provvedimenti di sospensione e scarto della comunicazione di cessione/sconto presentata ai sensi dell'articolo 121 del Dl n. 34/2020: è quanto deciso dalla Cgt di primo grado di Avellino (presidente Oricchio, relatore Luce) con decisione 1537/01/2024, che si pone in consapevole contrasto con la dottrina prevalente ed un differente orientamento emergente da altre decisioni di merito (in tal senso le

decisioni della Cgt Trento 60/01/2025, 75 e 76, sezione 2, del 2025, Cgt Trieste 81/01/2023, Cgt Pavia 434/01/2024 e Cgt Reggio Emilia 44/02/2025). Nel caso di specie, la comunicazione era stata scartata con motivazione stereotipata (non superamento dei controlli di coerenza e regolarità) e solo con le controdeduzioni in giudizio dell'agenzia delle Entrate era emerso che la società cessionaria risultava destinataria di atti di recupero per

aiuti di Stato indebitamente percepiti oltre che di una interdittiva prefettizia antimafia.

Il condominio ricorrente, in sede di ricorso, aveva eccepito l'assenza di motivazione e di contraddittorio, nonché l'infondatezza nel merito del diniego. I profili di merito, tuttavia, non hanno avuto peso nella decisione dei giudici irpini, in quanto il collegio ha accolto la pregiudiziale sollevata dalle Entrate in ordine all'inammissibilità del ricorso, non rientrando il provvedimento di scarto tra gli atti impugnabili a norma dell'articolo 19 Dlgs 546/1992. Varie le motivazioni utilizzate a sostegno della decisione.

Da un lato il legislatore (contrariamente ad altre ipotesi) non ha previsto alcun rimedio giurisdizionale al diniego, anche perché i provvedimenti in esame sarebbero privi di manifestazione di potestà impositiva.

Dall'altro, negando una opzione non si impedisce la detrazione (soggetta agli ordinari controlli), per quanto poi nel testo della decisione si sostenga (in modo incoerente) che il diritto alla detrazione «nasce pertanto ab origine condizionato all'esito favorevole dell'eventuale controllo preventivo».

La decisione in esame non sembra apprezzare

che la ridottissima e stereotipata motivazione contenuta in questi provvedimenti di scarto impedisce al contribuente di comprendere cosa sia in realtà successo, lasciandolo di fatto senza possibilità di replica e di dimostrazione che, ad esempio, il diniego è frutto di un errore o di una incomprensione.

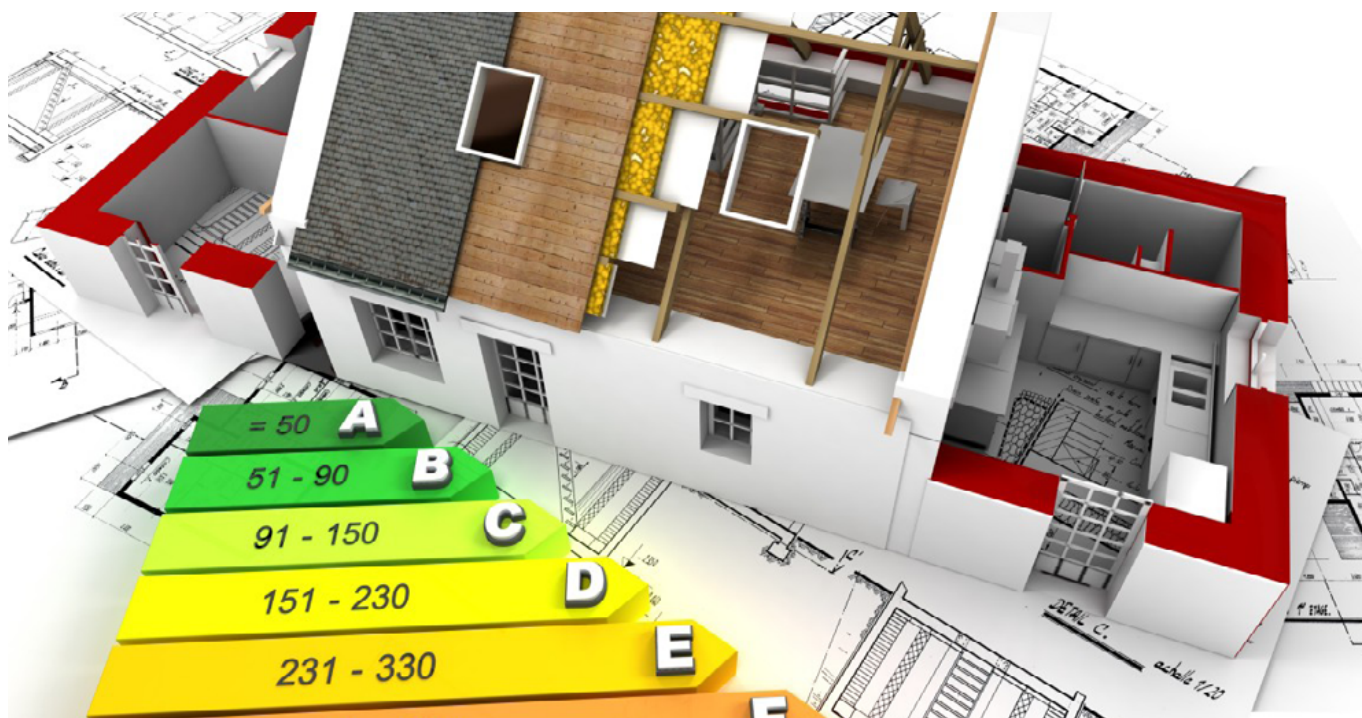
La tesi secondo cui la comunicazione di scarto non impedirebbe comunque al contribuente di sfruttare direttamente in dichiarazione la detrazione si scontra con il fatto che in moltissimi casi l'incapienza del beneficiario rende inutile il bonus, con un effetto che è del tutto assimilabile ad una pretesa impositiva (o, comunque, ad un diniego di rimborso).

Tutto ciò dimostra che l'esigenza dell'amministrazione finanziaria di dotarsi di poteri preventivi di "blocco" alle iniziative del contribuente non ha trovato ancora un equilibrio tra motivi di celerità della risposta e diritto del contribuente stesso ad essere ampiamente informato e a far valere le proprie ragioni sia in sede amministrativa che in quella giudiziale. Un problema non marginale, destinato a ripetersi se non si trova una soluzione di sistema.



Superbonus e fusioni, la cessione non è automatica per effetto di accordi quadro

di Giuseppe Latour



IN BREVE

L'Agenzia spiega cosa fare quando c'è un accordo sul trasferimento a terzi

Un accordo quadro per la cessione di rate collegate al superbonus non comporta il trasferimento automatico dei crediti fiscali, in caso di fusione tra due società. Il complicato intreccio è oggetto dell'interpello n. 134/2025 delle Entrate, che torna sul tema del rapporto tra operazioni straordinarie nelle società e cessione dei crediti. Spiegando come bisogna comportarsi in una situazione del genere.

Il caso riguarda una fusione per incorporazione: una società ne incorpora un'altra che, però, ha stipulato un accordo quadro per cedere a una terza società le quote annuali di crediti di imposta collegati a operazioni di ristrutturazione. Si tratta di un'operazione classica per la gestione dei bonus casa. Per smaltirli più facilmente, molti soggetti hanno concordato negli anni scorsi il trasferimento a terzi delle agevolazioni. Chi compra,

per la sua parte, ha il vantaggio di pagare le sue tasse con uno sconto, legato al prezzo di acquisto dei crediti.

Rispetto alla prima parte dell'operazione (la fusione), l'effetto sui crediti di imposta è chiaro. L'Agenzia già con le risposte ad interpello n. 153 e 218 del 2023 e più di recente con il principio di diritto n. 4 del 2024 ha chiarito che «la fusione per incorporazione determina una successione a titolo universale dell'incorporante nel complesso delle posizioni giuridiche attive e passive della società incorporata». Quindi, «la società risultante dalla fusione o incorporante può utilizzare in compensazione, post fusione, i crediti risultanti nel cassetto fiscale dell'incorporata».

Inoltre, il passaggio dei crediti dall'incorporata all'incorporante «non costituisce una nuova cessione dei crediti». Non incorre, allora, nei paletti fissati dalla legge nel corso del tempo. Per questo motivo, «l'incorporante può utilizzare i crediti dell'incorporata senza alcuna comunicazione, limitandosi la prima a compilare il modello F24 secondo le indicazioni fornite dai predetti documenti».

Questo, però, vale quando l'incorporante «inten-

da compensare i propri debiti utilizzando i crediti presenti nel cassetto fiscale dell'incorporata». Diverso il caso nel quale - come avviene per le società dell'interpello - «a dover utilizzare in compensazione i crediti di imposta» sia «un soggetto esterno», come una società diversa che si muove sulla base di un accordo quadro stipulato prima della fusione.

La società incorporante, prima del trasferimento, «dovrà preventivamente conseguire la titolarità dei predetti crediti». Per farlo, «potrà rivolgersi al settore gestione tributi della Direzione centrale servizi fiscali della Divisione servizi dell'agenzia delle Entrate, quale struttura deputata al trasferimento dei crediti di imposta presenti sulla Piattaforma cessione crediti». Una volta comunicata la cessione, poi, la società acquirente «potrà utilizzare in compensazione i predetti crediti, compilando il Modello F24 nel rispetto dei termini stabiliti dalla normativa superbonus 110% (ovvero il 31 dicembre dell'anno di riferimento dei crediti stessi)». Nel modello non andrà indicato il codice fiscale della società incorporata nel campo «Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare».



Per ridurre la rendita catastale non basta la richiesta di correzione grafica

di Alessandro Borgoglio



IN BREVE

La richiesta da parte del contribuente di variazione del classamento catastale in categoria diversa, contenuta in una domanda di correzione per inesatta rappresentazione grafica, deve essere accompagnata necessariamente da elementi significativi e idonei alla variazione del classamento stesso, e non da una semplice volontà in tal senso

La richiesta da parte del contribuente di variazione del classamento catastale in categoria diversa, contenuta in una domanda di correzione per inesatta rappresentazione grafica, deve essere accompagnata necessariamente da elementi significativi e idonei alla variazione del classamento stesso, e non da una semplice volontà in tal senso.

Con l'ordinanza n. 7621/2025 la Suprema Corte ha posto sotto i riflettori la procedura di correzione per errata rappresentazione grafica dell'immobile, nell'ambito della quale un contribuente aveva richiesto di variare la categoria catastale da A/1 ad A/2, con contestuale riduzione della rendita.

La pronuncia appare significativa perché, oltre

a fornire importanti indicazioni in merito a tale specifica procedura catastale, consente anche di chiarire meglio l'intera operazione di classamento.

Legittima la classificazione per categorie

In materia catastale, stante l'assenza di una specifica definizione legislativa delle categorie e classi, al fine di inquadrare una determinata abitazione come "signorile", "civile" o "popolare", occorre fare riferimento alle nozioni presenti nell'opinione generale in un determinato contesto spazio-temporale.

Sulla base di tale parametro di ordine generale, la Amministrazione preposta - con le dovute specificazioni da parte della giurisprudenza - ha elaborato criteri e parametri in base ai quali addivenire al classamento di un immobile urbano nella relativa categoria catastale. In particolare, è stato dato rilievo a criteri quali la zona residenziale in cui è inserito, avuto riguardo altresì alle caratteristiche qualitative di costruzione, nonché al grado di rifiniture presenti nell'immobile.

La normazione adottata dal legislatore consente perciò di valutare il parametro generale preso in considerazione con riferimento al mutare del contesto spazio-temporale, rendendolo così intrinsecamente attuale. In proposito, deve rilevarsi anche che il paragrafo 22 della Circolare vigente in tema di "Accertamento e Classamento", emanata il 24 maggio 1942 dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, dispone, con riferimento alla assegnazione alla categoria ed alla classe, che: "Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare. Pertanto, nell'assegnazione alla categoria, non si terrà conto delle de-

stinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari". In ordine alla classe di merito, la circolare invece, al paragrafo 23, osserva che "per l'assegnazione alla classe si avrà riguardo: 1) come elemento diretto: principalmente a tutte le condizioni estrinseche dell'unità immobiliare e, secondariamente, alle condizioni intrinseche non considerate nella determinazione della categoria; le une e le altre in quanto influenzino il reddito; 2) come elemento - di controllo limitatamente alle categorie per le quali nella località è uso il sistema dell'affitto - al reddito fondiario lordo unitario".

La mancanza di una definizione legislativa delle categorie catastali - si legge in Cassazione, sent. n. 7621/2025 - non è in contrasto con i principi costituzionali, in quanto:

- non può dirsi violata la riserva di legge (art. 23 Cost.), la quale fa riferimento a criteri generali ed astratti: il livello più o meno analitico della tecnica di normazione e il conseguente rinvio all'azione amministrativa nel definire i parametri rientra certamente nella discrezionalità del legislatore, che, normando, può definire un livello maggiore o minore di astrazione del precetto;
- l'azione amministrativa di natura discrezionale, che viene in rilievo nella determinazione delle categorie catastali e nel classamento dei singoli immobili, non contrasta con il criterio di progressività (art. 53 Cost.), ma, al contrario, tende a garantirlo, ed eventuali distorsioni nell'applicazione dipendono, semmai, dal cattivo esercizio di tale potere da parte delle Amministrazioni;
- il difetto di parametri normativi per la determinazione delle categorie catastali non compromette l'effettività della tutela giuri-

sdizionale (art. 24 Cost.): l'esercizio del potere discrezionale è soggetto a parametri di controllo da parte dell'autorità giudiziaria, chiamata a valutare l'eventuale presenza di vizi. In particolare, la categoria dell'eccesso di potere (in cui rientrano, ad esempio, anche le ipotesi di contraddittorietà con altri atti dell'amministrazioni e la disparità di trattamento) consente di assicurare da un lato l'effettività della tutela giurisdizionale, dall'altro di garantire parametri - anche interni allo stesso operare dell'Amministrazione - idonei ad assicurare la conformità e la correttezza dell'agire delle pubbliche amministrazioni;

- l'impianto normativo, così come integrato dall'attività provvedimentale, non risulta confliggere nemmeno con l'art. 3 Cost.: il rischio di trattamenti diseguali per situazioni identiche è evitato proprio dalla possibilità di contestare la disparità di trattamento, il difetto di istruttoria, il travisamento dei fatti e la contraddittorietà intrinseca rispetto ad altri provvedimenti dell'Amministrazione.
- La questione di legittimità costituzionale sul classamento catastale è quindi manifestamente infondata. Sebbene manchi una definizione legislativa precisa, infatti, le categorie catastali si basano su criteri generali legati al contesto spazio-temporale, che l'Amministrazione applica discrezionalmente, con controllo giurisdizionale per evitare abusi, ma garantendo al contempo il rispetto della valutazione individuale, caso per caso.

DOCFA per la correzione grafica

Nel caso oggetto di Cassazione n. 7621/2025, era stato fatto ricorso alla procedura DOC.FA per correggere l'inesatta rappresentazione gra-

fica dell'immobile: inizialmente l'immobile era classificato come A/1, ma i proprietari avevano presentato una variazione, proponendo la categoria A/2, in occasione di una rettifica per "esatta rappresentazione grafica" e l'Ufficio aveva successivamente ripristinato la classificazione originaria (A/1).

I proprietari hanno quindi impugnato l'atto dell'Agenzia delle entrate, contestando, tra l'altro, che ad una procedura di inesatta rappresentazione grafica non possa conseguire una nuova attribuzione di categoria o classe.

La Suprema Corte ha stabilito che la natura della variazione comunicata con la DOCFA - consistente nella richiesta di correggere un errore di descrizione grafica - importa un elemento correttivo sotto l'aspetto grafico, in ragione di errori commessi in precedenza, ma non determina automatiche conseguenze sul diverso classamento, dovendo le stesse eventualmente conseguire dall'apporto di variazioni in tal senso significative, legate però non a modifiche sopravvenute, ma alla modifica della originaria (errata) rappresentazione dello stato dell'immobile.

Tale procedura di correzione grafica ha comunque conseguenze, sia per l'Amministrazione che per il contribuente.

Il Comune, infatti, accettando tale correzione (nel caso di specie, di fatto, confermando la classificazione catastale precedentemente attribuita), riconosce la sussistenza del precedente errore grafico, facendo propria la correzione, con ogni relativa conseguenza in termini fiscali, urbanistici ed amministrativi, e con le correlate responsabilità in capo all'ente medesimo. In altre parole, il Comune, accettando la correzione proposta e riconoscendo implicitamente l'esistenza di un errore grafico originario nella rappresentazione catastale dell'immobile pone in

essere un atto che non può considerarsi neutro: integrando la correzione nei propri atti amministrativi, l'Amministrazione se ne assume pienamente la responsabilità, con tutte le conseguenze che ne derivano.

Sul piano urbanistico, l'accettazione della correzione ha, ad esempio, conseguenze sul riconoscimento di pregressi diritti edificatori o per l'inquadramento dell'immobile in una determinata categoria d'uso: la dichiarazione implicita che l'errore grafico era preesistente influisce difatti sulla conformità urbanistica dell'immobile, rispetto alla destinazione d'uso prevista dal piano regolatore ed alla sua esatta pregressa consistenza.

Dal punto di vista amministrativo, l'accettazione dell'errore grafico originario e della sua correzione comporta, quindi, la responsabilità del Comune per eventuali conseguenze negative generate dall'erronea classificazione. Ad esempio, se la nuova rappresentazione catastale ha dato l'apparenza di legittimità urbanistica all'immobile - come nel caso di certificati catastali utilizzati in ambito notarile per compravendite o mutui - il Comune può essere chiamato a rispondere per eventuali danni subiti dai terzi che abbiano fatto affidamento su tale erronea rappresentazione, in quanto fatta propria dal Comune.

Anche sul piano fiscale, la rettifica grafica accettata non può ritenersi neutra: essa incide sulle modalità di determinazione della rendita catastale, e quindi sull'applicazione delle imposte e tasse locali o statali, quali l'IMU o la TARI.

Proprio in ragione di questo ordine di conseguenze è da rinvenirsi la giustificazione del potere di intervento - nel caso di specie attuato con il ripristino della categoria assegnata in precedenza (A/1) - da parte dell'Amministrazione.

Sulla scorta di tali considerazioni, deve quindi riconoscersi che dall'accettazione di una pratica per inesatta rappresentazione grafica può conseguire

anche una modifica di categoria o classe da parte dell'Amministrazione. Tuttavia, ciò deve avvenire in base agli elementi specifici apportati in modificazione grafica dal contribuente, quale, ad esempio, la maggiore estensione di un immobile o di una parte di esso per errata misura delle mura o la presenza (dichiarata in modifica) di taluni di quegli elementi idonei ad identificare l'immobile nell'alveo di una specifica categoria/classe piuttosto che un'altra.

Quanto argomentato vale anche per il contribuente, il quale può - per il tramite della procedura di inesatta rappresentazione grafica - introdurre elementi tali da determinare anche una variazione di categoria, sempre che tali elementi fossero preesistenti.

La differenza rispetto alla procedura di modifica catastale ordinaria è, difatti, che tali elementi in variazione non sono sopravvenuti, ma preesistenti, ancorché erroneamente rappresentati negli originari o comunque precedenti impianti grafici.

Nella fattispecie nulla di tutto ciò si è, però, verificato, atteso che l'Amministrazione si è limitata a riportare l'attribuzione catastale nella categoria precedente (A/1), immotivatamente modificata dal contribuente con la procedura di inesatta rappresentazione grafica in categoria fiscalmente più favorevole (A/2).

Non si discute, quindi, della legittimità di una iniziativa *in pejus* dell'Amministrazione, ma, all'opposto, della correttezza della dichiarazione *ex se* da parte del contribuente, che senza alcuna idonea ragione correlata alla modifica grafica, ha ingiustificatamente correlato a tale procedura (comunque accettata dal Comune) la ulteriore conseguenza *in melius* della variazione di categoria, non accolta.

In conclusione, è legittimo l'atto di riclassamento e rideterminazione della rendita catastale emesso dall'Agenzia delle entrate, non essendovi stata alcuna violazione di legge.

Le torri eoliche non concorrono a determinare la rendita catastale

di Giampaolo Piagnerelli



IN BREVE

Diversamente generano rendita gli immobili residui (cioè, il valore del suolo, delle fondazioni, della piazzola e della cabina prefabbricata)

“Con specifico riguardo agli impianti eolici, escluso il computo delle torri e degli aerogeneratori per la loro strumentalità al processo produttivo, la rendita può essere determinata, sulla base del procedimento indiretto con “approccio di costo” (secondo le istruzioni fornite dagli allegati alla predetta circolare n. 6/T del 30 novembre 2012), **con esclusivo riguardo al valore degli immobili residui (cioè, al valore del suolo, delle fondazioni, della piazzola e**

della cabina prefabbricata), rispetto ai quali soltanto si potrà tener conto delle spese tecniche, del profitto dell'imprenditore e degli oneri finanziari”. Questo il principio di diritto enunciato dalla Cassazione civile con l'ordinanza n. 13806/25. I Supremi giudici, quindi, in materia di torri eoliche e per quanto riguarda la loro rendita catastale **hanno ritenuto che si debba dare priorità al loro aspetto funzionale nel processo produttivo**. Ciò che invece rile-

va ai fini della rendita **sono il valore del suolo, le fondazioni, la piazzola e la cabina prefabbricata**. Quindi sulla base all'approccio del costo le torri vanno escluse dal computo catastale. Con la decisione i Supremi giudici hanno rivisto **in chiave critica la circolare 13 giugno 2016 n. 27/E** secondo cui "quanto alle strutture di sostegno degli aerogeneratori delle centrali eoliche, più che di semplici pali, **si tratta di vere e proprie torri, spesso accessibili al loro interno e talvolta dotate di strutture di collegamento verticale**."

Le caratteristiche tipologico-costruttive di tali strutture, nelle quali è possibile riconoscere i

caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, così come indicato nella circolare n. 2/E del 10 febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, **portano ad annoverare le stesse tra le "costruzioni" e, come tali, quindi, da includere nella stima diretta finalizzata alla determinazione della rendita catastale della centrale eolica**.

Quindi per concludere come precisato nella decisione odierna la rendita attribuibile alle torri è legato alla loro funzione produttiva, a differenza di altri elementi che generano rendita quali il valore del suolo, fondazioni e altro.



Come stimare il valore di un terreno agricolo in funzione del beneficio fondiario

di Sergio Clarelli



Criterio estimativo applicato	Valore di mercato
Metodologia applicativa	Metodo comparativo indiretto della capitalizzazione dei redditi (Income Approach)

Presupposti teorici

È noto che in Estimo ogniqualvolta non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, è necessario adottare il *metodo comparativo indiretto*, considerando che il valore dell'immobile è funzione dei vantaggi futuri rappresentati dai flussi di redditogenerati dallo stesso immobile.¹

¹ Cfr. S. Clarelli, *ESTIMO IMMOBILIARE, INDUSTRIALE E AZIENDALE*, HOEPLI, 2017

In tal modo, il *valore di mercato* V_m dei terreni agricoli è dato da:

$$V_m = \frac{B_f}{i}$$

dove è il *beneficio fondiario*, che rappresenta la remunerazione del capitale fondiario ed i è il *tasso di capitalizzazione*.

Per il calcolo di tale beneficio fondiario è possibile

predisporre un bilancio preventivo della gestione del fondo (nel caso di fondo condotto dal proprietario agricoltore) oppure determinare il canone d'affitto (nel caso di fondo affittato).

Nel primo dei su indicati due casi, è necessario considerare il *principio dell'ordinarietà*, considerando un profitto nullo e valori medi delle singole voci di bilancio, per cui la formula da applicare è la seguente:

$$B_f = P_{lv} - (Q + S_v + S_a + S_t + I + T_r)$$

dove:

B_f = Beneficio fondiario

P_{lv} = Produzione lorda vendibile

Q = Quote di ammortamento, manutenzione ed assicurazione dei capitali fissi

S_v = Spese varie di produzione

S_a = Salari

S_t = Stipendi

I = Interessi sul capitale di esercizio

T_r = Tributi.

Nel secondo caso, invece, sono noti i canoni di affitto per fondi simili, per cui è possibile determinare il canone di affitto relativo al fondo oggetto di stima moltiplicando il numero di ettari per il canone di affitto unitario, per ettaro.

Il canone di affitto costituisce un reddito lordo del proprietario del fondo concesso in affitto.

Ciò premesso, il beneficio fondiario si determina in funzione del canone d'affitto, detraendo da esso le spese a carico del proprietario, nel modo seguente:

$$B_f = R_{pl} (Q + S_{amm.} + Ines + I + T_r)$$

dove:

R_{pl} = reddito padronale lordo, pari alla somma del canone d'affitto e degli interessi sulle rate di affitto e sull'eventuale cauzione

Q = quote di ammortamento, manutenzione ed assicurazione a carico del proprietario

$S_{amm.}$ = spese di amministrazione a carico del proprietario

$Ines$ = quota media annua di affitto non riscosso (inesigibilità)

I = interessi annui di parte padronale sulle spese anticipate

T_r = tributi a carico del proprietario.

Metodologia di determinazione del tasso di capitalizzazione e del valore di mercato del terreno

Per la determinazione del tasso di capitalizzazione è necessario prendere in considerazione la redditività di investimenti alternativi, che presentino il medesimo rischio.

Pertanto, questo saggio può essere calcolato in funzione della media ponderata di redditi e dei valori di fondi agricoli aventi caratteristiche analoghe a quelle del fondo oggetto di stima.

È possibile perciò determinare il tasso di capitalizzazione come rapporto tra la *sommatoria dei benefici fondiari* e la *sommatoria dei corrispondenti valori dei terreni comparabili*, come qui di seguito riportato:

$$i = \frac{B_{f1} + B_{f2} + B_{f3} + \dots + B_{fn}}{V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n} = \frac{\sum_{i=1}^n B_{fi}}{\sum_{i=1}^n V_i}$$

pertanto, il valore del terreno oggetto di stima è dato da:

$$V = \frac{B_f}{\frac{\sum_{i=1}^n B_{fi}}{\sum_{i=1}^n V_i}}$$

È possibile determinare il saggio di capitalizzazione anche prendendo a riferimento il rendimento

di investimenti sicuri a lunga scadenza, quali buoni del tesoro, certificati di credito, obbligazioni, ecc.

È necessario altresì adeguare il saggio alla *rischio-sità dell'investimento*, tenendo conto che a più elevati margini di rischio corrispondono maggiori saggi di rendimento.

Qualora poi il fondo oggetto di stima abbia caratteristiche medie diverse rispetto ai fondi comparabili considerati, per tener conto delle sue specifiche caratteristiche, occorre correggere il tasso o saggio di capitalizzazione con variazioni in aumento nei casi sfavorevoli e in diminuzione in quelli favorevoli. Qualora le caratteristiche, difficilmente valutabili separatamente, ancorché apprezzate dal mercato, hanno una valenza positiva, vale a dire costituiscono dei comodi, esse comportano una riduzione del saggio. Nel caso invece le stesse hanno una valenza negativa, vale a dire costituiscono degli scomodi, esse comportano un aumento del saggio in una percentuale da stimare caso per caso, in funzione del minore o maggiore grado di apprezzamento da parte del mercato.

Alla luce di quanto sopra riportato, determinato il beneficio fondiario del terreno oggetto di stima e definito il saggio di capitalizzazione, occorre applicare la formula appropriata al caso in esame, e precisamente:

- nel caso di *rendita perpetua* ovvero reddito netto medio, normale, atteso per un periodo di tempo illimitato, il valore V del fondo agricolo si calcola con la nota formula di capitalizzazione:

$$V = \frac{R}{i}$$

dove:

R = rendita perpetua ovvero reddito netto medio, normale, atteso per un periodo di tempo illimitato
 i = tasso di capitalizzazione;

Nel caso di *reddito limitato nel tempo*, il valore V del terreno agricolo è dato dall'accumulazione iniziale di n rate unitarie annue posticipate e si determinerà nel modo seguente:

$$V = Ra \cdot \frac{1}{i^n}$$

dove:

R = rendita limitata ovvero reddito netto medio, normale, atteso limitato ad un numero n di anni.

$a \cdot \frac{1}{i^n} = \frac{(1+i')^n - 1}{i'(1+i')^n}$ = fattore di accumulazione ini-

ziale di n rate unitarie annue posticipate (che si legge a figurato enne al tasso i')²

n = numero di anni

i' = tasso di attualizzazione.

Infine, tenendo nel debito conto eventuali caratteristiche extra-ordinarie (super o sub ordinarie) del fondo in esame, valutabili autonomamente, è possibile apportare al valore così determinato le necessarie *aggiunte* o *detrazioni* a seconda che esse incidano favorevolmente o sfavorevolmente sul valore dello stesso fondo.

² Per $n \rightarrow \infty$ il valore di $V = \frac{R}{i}$. Infatti: $\lim_{n \rightarrow \infty} \left[\frac{(1+i')^n - 1}{i'(1+i')^n} \right] = \lim_{n \rightarrow \infty} \left[\frac{1}{i'} - \frac{1}{i'(1+i')^n} \right] = \frac{1}{i'}$

In tal caso il tasso di attualizzazione i' coincide con il tasso di capitalizzazione i e pertanto può porsi $i = i'$, per cui: $V = \frac{R}{i}$.

Sicurezza sul lavoro, dall'applicazione normativa all'accordo Stato-Regioni

di Simone Cagliano



IN BREVE

L'introduzione dell'intelligenza artificiale (AI) nel contesto della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro rappresenta una prospettiva di grande interesse

La sicurezza sul lavoro rappresenta uno degli ambiti più complessi e cruciali del mondo del lavoro, in quanto coinvolge la tutela della salute e dell'integrità fisica dei lavoratori, principi costituzionalmente garantiti.

L'evoluzione normativa, rappresentata in particolare modo dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 - attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro - ha progres-

sivamente delineato un sistema di prevenzione sempre più articolato e rigoroso, che integra sia obblighi giuridici sia principi organizzativi volti a garantire la protezione dei lavoratori. Tuttavia, l'effettiva applicazione di queste norme dipende non solo dalla loro corretta interpretazione, ma anche dalla capacità delle imprese di adattarsi ai continui aggiornamenti introdotti che definiscono standard formativi e misure operative sempre più stringenti.

I principali dettami del Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro

Il D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro è attualmente la disciplina riferimento. Più nel dettaglio, l'art. 3 del D.Lgs. n. 81/2008 nell'individuare il campo di applicazione delle disposizioni in materia – viene infatti indicato che la norma si applica a tutti i settori di attività, privati e pubblici, e a tutte le tipologie di rischio – dettaglia altresì le specificità previste per taluni comparti e per particolari categorie di lavoratori, per i quali viene prevista l'applicazione parziale dei dettami previsti dal medesimo Testo Unico.

Per ciò che concerne, invece, le misure generali di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro si ritiene utile evidenziare le disposizioni di cui all'art. 15 del d.lgs. n. 81/2015, ove vengono elencate tutte le misure di tutela considerate di carattere generale e in tal senso applicabili a tutti i contesti lavorativi. Detto articolo, composto da due commi, riporta l'elenco di tali misure e specifica come dall'applicazione delle misure relative alla sicurezza, all'igiene e alla salute durante il lavoro non debbano in nessun caso comportare oneri finanziari per i lavoratori. Tra le numerose misure, espresse sotto forma di principi, viene prevista la valutazione di tutti i rischi per la salute e sicurezza, la programmazione della prevenzione mirata ad un complesso che integri in modo coerente nella prevenzione le condizioni tecniche produttive dell'azienda nonché l'influenza dei fattori dell'ambiente e dell'organizzazione del lavoro. Inoltre, la limitazione al minimo del numero dei lavoratori che sono, o che possono essere, esposti al rischio, l'utilizzo limitato degli agenti chimici, fisici e biologici sui luoghi di lavoro, la priorità delle misure di protezione collettiva rispetto alle misure di protezione individuale, il controllo sanitario dei lavoratori. Da ultimo, grande importanza viene conferita alla par-

tecipazione, alla consultazione e alla formazione dei lavoratori.

In tale contesto è altresì importante sottolineare l'importanza che il legislatore attribuisce, attraverso le disposizioni contenute all'articolo 25 del d.lgs. n. 81/2008, alla figura del medico competente quale professionista altamente specializzato il cui incarico non deve limitarsi solamente a garantire la sorveglianza sanitaria dei lavoratori valutandone l'idoneità allo svolgimento della specifica mansione, ma deve estendersi al ruolo di consulente del datore di lavoro in materia di salute, coadiuvandolo nella valutazione dei rischi (unitamente al RSPP) e collaborando, per gli aspetti di sua competenza, alla realizzazione delle dovute attività di formazione e informazione nei confronti dei lavoratori e all'organizzazione del servizio di primo soccorso aziendale, considerando particolari tipi di lavorazione ed esposizione e peculiari modalità organizzative del lavoro.

Altresì fondamentale è il documento di valutazione dei rischi (DVR) che contiene l'analisi e la valutazione dei rischi per la sicurezza e salute generati dalle attività lavorative svolte dall'azienda. In tal senso, giova ricordare che tale documento rappresenta la valutazione globale e documentata di tutti i rischi per la salute e sicurezza dei lavoratori presenti nell'ambito dell'organizzazione, finalizzata a individuare le adeguate misure di prevenzione e di protezione e ad elaborare il programma delle misure atte a garantire il miglioramento nel tempo dei livelli di salute e sicurezza. Il documento che ne consegue – per cui è richiesta data certa apponibile con strumenti analogici o digitali o mediante la sottoscrizione del responsabile del servizio di prevenzione e protezione, del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza e del medico competente, ove presente – potrà essere tenuto anche su supporto informatico e dovrà essere custodito in azienda, a disposizione degli

Enti di controllo e per la consultazione da parte dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza. Giova, inoltre, ricordare che ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lett. l), della norma in commento il Servizio di prevenzione e protezione è l'insieme delle persone, sistemi e mezzi esterni o interni all'azienda finalizzati all'attività di prevenzione e protezione dai rischi professionali per i lavoratori, diretto e coordinato dal responsabile del servizio di prevenzione e protezione (RSPP), persona in possesso delle capacità e dei requisiti professionali di cui all'art. 32 inderogabilmente designata dal datore di lavoro, a cui risponde.

È altresì prevista l'obbligatorietà dell'elezione o della designazione di uno o più rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza (in funzione del numero di lavoratori), intesa come la persona eletta o designata per rappresentare i lavoratori per quanto concerne gli aspetti della salute e della sicurezza durante il lavoro. Tali rappresentanti, eletti o designati all'interno dell'azienda, possono, in assenza di una valida determinazione da parte dei lavoratori, essere individuati a livello territoriale o di comparto nell'ambito degli organismi paritetici.

Relativamente, invece, all'informazione e alla formazione dei lavoratori e dei loro rappresentanti, gli artt. 36 e 37 del D.Lgs. n. 81/2008 regolamentano uno dei fondamenti dell'impianto normativo di prevenzione. Nell'impostazione resa dal legislatore, infatti, informazione, formazione e addestramento dei lavoratori e più in generale di tutte le figure a vario titolo coinvolte nella realizzazione del sistema di tutela della salute e della sicurezza, rappresentano una delle più importanti forme di prevenzione dei rischi, secondo una logica che lega il miglioramento delle prestazioni dell'organizzazione sul piano della prevenzione e della protezione dai rischi ai concetti di coinvolgimento ed acquisizione di competenze di tutti i soggetti coinvolti.

Le più recenti misure in materia di sicurezza sul lavoro

Negli ultimi anni, il legislatore è intervenuto con crescente frequenza in materia di sicurezza sul lavoro, introducendo una serie di disposizioni finalizzate a ridefinire e dettagliare ulteriormente il quadro normativo esistente. Tali interventi rispondono alla consapevolezza, ormai consolidata, dell'elevato valore sociale e giuridico che la tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori riveste nel contesto produttivo contemporaneo. Il Decreto-Legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2021, n. 215, ha introdotto significative disposizioni in materia di lavoro, con particolare riferimento al rafforzamento delle tutele in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, ridefinendo i compiti degli organi ispettivi, potenziando il ruolo del preposto e prevedendo nuove misure sanzionatorie.

Successivamente il decreto-legge 4 maggio 2023, n. 48, convertito con modificazioni in legge 3 luglio 2023, n. 85 ha introdotto interventi urgenti in materia di rafforzamento delle regole di sicurezza sul lavoro e di tutela contro gli infortuni, nonché di aggiornamento del sistema dei controlli ispettivi. Si tratta di misure volte ad aumentare la tutela prevenzionistica in ambiti particolari nonché a chiarire punti controversi della disciplina posta dal d.lgs. n. 81/2008. La citata norma evidenzia la centralità della figura del medico competente nel sistema di prevenzione e protezione delineato dal d.lgs. n. 81/2008, estendendone la presenza e rafforzando le sue prerogative. Il cd. "Decreto lavoro" interviene anche per integrare le significative novità introdotte dalla legge n. 215/2021 in materia di formazione, che, accanto alla valutazione dei rischi, rappresenta l'asse portante di un efficace sistema di prevenzione. Della formazione dei lavoratori, come degli altri soggetti del

sistema di prevenzione aziendale, si sono in particolare occupati gli Accordi sottoscritti in sede di Conferenza permanente Stato-Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano. Si tratta nello specifico dell'Accordo per la formazione dei lavoratori e dell'Accordo per lo svolgimento diretto da parte del datore di lavoro dei compiti di prevenzione e protezione dai rischi.

Da ultimo, si rammenta che il decreto legislativo 4 settembre 2024, n. 135, in attuazione della direttiva (UE) 2022/431, dispone modifiche al Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008, per la protezione dei lavoratori contro i rischi derivanti da un'esposizione ad agenti cancerogeni o mutageni durante il lavoro. In particolare, interviene con modifiche sul D. lgs. n. 81/2008, allargando anche alle sostanze tossiche per la riproduzione il campo di applicazione degli obblighi antinfortunistici a carico del datore di lavoro. Tra i nuovi obblighi quello di evitare o ridurre l'utilizzo di tali sostanze e di fornire ai lavoratori una formazione adeguata sulle misure e precauzioni da osservare.

L'accordo Stato-Regioni 2025

Il 17 aprile 2025 è stato sancito il nuovo Accordo Stato-Regioni (Rep. Atti n. 59/CSR) che ridefinisce in maniera organica la formazione obbligatoria in materia di salute e sicurezza sul lavoro, ai sensi dell'art. 37, comma 2, del D.Lgs. n. 81/2008. Tale Accordo abroga e sostituisce tutti quelli precedenti, incluso quello del 21 dicembre 2011 sulla formazione dei lavoratori, preposti e dirigenti, accorpando, aggiornando e armonizzando i percorsi formativi.

La necessità di tale intervento, che costituisce un aggiornamento fondamentale del quadro normativo sulla formazione obbligatoria, era stata introdotta dal Decreto-Legge 21 ottobre 2021, n. 146 convertito con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2021, n. 215, che attribuiva alla Confe-

renza Stato-Regioni il compito di armonizzare e aggiornare i criteri formativi per lavoratori, preposti, dirigenti e datori di lavoro, in coerenza con l'evoluzione normativa, digitale e organizzativa dei contesti produttivi.

È stato, infatti, disposto che la durata, i contenuti minimi e le modalità della formazione dovevano essere definiti mediante accordo in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, adottato previa consultazione delle parti sociali. L'accordo in esame costituisce il frutto di un articolato iter procedurale, avviato formalmente con la nota prot. M_LPS n. 9590 del 17 ottobre 2024 e conclusosi con l'approvazione del 17 aprile 2025.

Più nel dettaglio, con l'Accordo, il Governo, le Regioni e le province autonome, concordano di procedere:

- alla rivisitazione, alla modifica e all'accorpamento degli Accordi attuativi del d.lgs. n. 81/2008;
- all'aggiornamento dell'allegato XIV del d.lgs. n. 81/2008 ai sensi dell'art. 98, comma 3;
- all'individuazione della durata, dei contenuti minimi e delle modalità della formazione per tutti i soggetti per i quali è previsto l'obbligo formativo rientranti nell'ambito di applicazione del presente accordo ivi compresi i lavoratori, datori di lavoro e lavoratori autonomi che operano in ambienti sospetti di inquinamento o confinati, secondo quanto previsto dall'articolo 2 del DPR n. 177 del 14 settembre 2011;
- all'individuazione delle modalità di verifica finale di apprendimento obbligatoria per i discenti di tutti i percorsi formativi e di aggiornamento obbligatori in materia di salute e sicurezza sul lavoro e delle modalità delle verifiche di efficacia della formazione durante lo svolgimento della prestazione lavorativa.

Garantire la sicurezza nei luoghi di lavoro nell'era dell'intelligenza artificiale

L'introduzione dell'intelligenza artificiale (AI) nel contesto della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro rappresenta una prospettiva di grande interesse per la sua capacità di analizzare dati in modo rapido e approfondito, consentendo un significativo avanzamento nella prevenzione dei rischi professionali. L'AI può supportare la gestione della sicurezza attraverso la mappatura sistematica dei rischi e l'ottimizzazione dei processi produttivi, con potenziali benefici sia in termini di efficienza operativa che di riduzione degli incidenti. In particolare, può essere impiegata per costruire una mappatura delle attività lavorative, identificando criticità che potrebbero non essere immediatamente evidenti con strumenti tradizionali. Questa capacità di elaborare grandi volumi di dati permette di sviluppare modelli predittivi e strumenti di monitoraggio che, in tempo reale, possono segnalare potenziali pericoli e fornire raccomandazioni per mitigare i rischi, migliorando così

l'efficacia del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR).

In aggiunta al monitoraggio dei rischi, l'AI può contribuire alla formazione continua del personale, creando percorsi personalizzati basati sui dati raccolti nel tempo, e migliorando la consapevolezza dei lavoratori riguardo ai pericoli specifici del proprio settore. Inoltre, può facilitare la gestione delle categorie di lavoratori particolarmente vulnerabili, come minorenni, lavoratrici madri o personale con limitazioni fisiche, grazie alla sua capacità di monitorare costantemente le condizioni operative e suggerire interventi mirati. Tuttavia, l'adozione dell'AI in tale contesto richiede una rigorosa attenzione alla normativa vigente in materia di privacy e protezione dei dati personali. Il bilanciamento tra innovazione tecnologica e tutela dei diritti dei lavoratori è essenziale per garantire un ambiente di lavoro sicuro e rispettoso della dignità personale, evitando derivate potenzialmente invasive nella gestione delle informazioni.



Qualità dell'aria indoor: arriva la nuova norma UNI 11976

di Redazione



IN BREVE

Una guida pratica per misurare e migliorare la qualità dell'aria che respiriamo ogni giorno negli spazi chiusi, a tutela della salute e dell'efficienza energetica

Un importante passo avanti nella standardizzazione delle misure per valutare la qualità dell'aria negli ambienti interni ad uso civile, fondamentale per il nostro benessere, considerando che trascorriamo fino al 90% del tempo in spazi chiusi. L'Ente italiano di normazione ha infatti pubblicato la **norma UNI 11976:2025 "Ergonomia dell'ambiente fisico - Strumenti per la valutazione della qualità dell'aria interna"**, che nasce dal riconoscimento del legame tra qualità dell'aria, salute delle persone

ed efficienza energetica degli edifici, in linea con la UNI EN16798-1 e la Direttiva EPBD 2024.

La norma, **in vigore dal 10 aprile scorso**, prende in considerazione tre categorie di inquinanti:

- **chimici** (come composti organici volatili e polveri sottili);
- **fisici** (radon);
- **biologici** (virus, microrganismi e allergeni).

Per valutare la qualità dell'aria, si suggeriscono **monitoraggi della durata di almeno 5 gior-**

ni, da effettuare sia nella stagione calda che in quella fredda. Negli ambienti residenziali, negli uffici e nelle scuole si utilizza generalmente l'**anidride carbonica come indicatore dell'efficacia dei ricambi d'aria**.

La norma UNI 11976:2025 si inserisce in un contesto più ampio di attenzione alla salute negli ambienti confinati, facendo riferimento anche ai documenti elaborati dal Gruppo di Studio Nazionale Inquinamento Indoor dell'Istituto Superiore di Sanità. Questo approccio integrato tra risparmio energetico e qualità dell'aria rappresenta la direzione della normativa europea e nazionale, nella consapevolezza che un ambiente sano è fondamentale sia per il benessere delle persone che per la sostenibilità degli edifici.

Scopo e campo di applicazione

L'applicazione di questa norma porta benefici concreti: ambienti più salubri per i cittadini, strumenti di verifica per i gestori di edifici e parametri chiari per i progettisti.

Ai fini dell'ottenimento di condizioni di qualità dell'aria che garantiscano la salute degli occupanti negli edifici per usi civili (residenziale e terziario, edifici per l'istruzione), il documento specifica le modalità per rendere ripetibile e riproducibile il processo di registrazione delle informazioni che portano a tale valutazione.

Fornisce, inoltre, una Check list per la raccolta di informazioni per la valutazione dell'aria negli ambienti interni.



Ctu, Governo pronto ad aggiornare gli onorari: Sisto annuncia aumenti del 61%

di Mauro Salerno



IN BREVE

Il viceministro della Giustizia: provvedimento pronto. Oltre all'adeguamento dei compensi equiparazione delle vacanze e tariffe notturne

Dopo oltre vent'anni di immobilismo, il Governo si prepara a rivedere gli onorari dei consulenti tecnici d'ufficio (Ctu). Lo ha annunciato il viceministro della Giustizia, Francesco Paolo Sisto, sottolineando l'urgenza di «restituire dignità» adeguando i compensi di questi professionisti, fondamentali per il funzionamento del sistema giudiziario. I Ctù, spesso ingegneri e architetti, svolgono un ruolo cruciale nei procedimenti civili e penali, fornendo perizie tecniche che orientano le decisioni dei giudici. Tuttavia, i loro compensi sono fermi dal 2002, nono-

stante la normativa preveda aggiornamenti triennali basati sull'indice Istat dei prezzi al consumo. Così, la tariffa a tempo è ancora oggi pari a 14,68 euro nelle prime due ore e a 8,15 nelle due successive (4,075 l'ora). Differenza, peraltro, appena dichiarata incostituzionale dalla Consulta (sentenza 16/2025). Questa stagnazione ha portato a una drastica riduzione del numero di professionisti disponibili: dai 183.000 iscritti nel 2023 si è passati a poco più di 54.000 nel 2025, una diminuzione di oltre due terzi.

Per aggiornare gli onorari, il ministero della Giustizia ha istituito a dicembre 2023 una commissione, che dovrebbe concludere i lavori a breve. E proprio su questo punto è arrivato l'aggiornamento del viceministro Sisto.

Il provvedimento su cui lavora la commissione è dato per imminente. «La commissione ha ultimato i lavori: posso annunciare con orgoglio che rivalutiamo di circa il 61% i compensi dei consulenti tecnici di ufficio e stiliamo un new deal del rapporto tra consulente e professioni, indicando criteri specifici per materia, per vacanze e orari - ha detto Sisto nel corso di Largo Chigi, format tv di The Watcher Post -. Il consulente tecnico di ufficio al servizio della giustizia diventa un professionista a tutti gli effetti e gli restituiamo quella dignità che è propria del professionista sul mercato ordinario». Tra le novità Sisto ha citato anche la previsione «di tariffe notturne, rispetto a quelle diurne» e anche la scelta di colmare la differenza («citata anche dal recente intervento della Corte costituzionale») tra prima e seconda vacanza.

In particolare la sentenza della Consulta ha stabilito che nel caso di compensi a tempo per l'attività prestata dagli ausiliari del giudice, il sistema di calcolo basato sulla vacanza, unità di misura pari a due ore di impegno del professionista, non può distinguere tra la prima vacanza e quelle successive, disponendo la liquidazione di un onorario inferiore a quello stabilito per la prima vacanza.

«Il provvedimento è di prossimo conio - ha concluso Sisto -. Dunque posso tranquillizzare architetti, ingegneri, avvocati, medici, insomma tutti coloro che lavorano con la giustizia: tra qualche metro noi raggiungeremo l'obiettivo di restituire dignità a questa importantissima categoria».

Andrea De Maio, presidente della Fondazione Inarcassa, ha espresso soddisfazione per l'annuncio del Governo che viene considerato un primo passo nella giusta direzione, ma ha sottolineato la neces-

sità di un intervento strutturale. «La legge sull'equo compenso ha fatto fare enormi passi avanti ma andrebbe estesa a tutti gli ambiti di applicazione e a tutti i tipi di committenza, altrimenti avremmo un validissimo principio giuridico non esteso a tutti», ha argomentato De Maio nel corso dello stesso programma. L'altro tema su cui intervenire, secondo De Maio «è la responsabilità solidale: spesso, questi professionisti devono rispondere per responsabilità non proprie ma di altri soggetti che intervengono nel processo edilizio. La responsabilità, dunque, oggi è troppo sbilanciata rispetto allo standard degli onorari europei».

La mancata revisione delle tariffe dei consulenti tecnici non è passata indenne sul sistema giudiziario. Molti professionisti hanno abbandonato l'attività di Ctu, ritenendola economicamente insostenibile. Questo ha portato a una carenza di esperti disponibili, con conseguenti ritardi nei procedimenti e rischi per la qualità delle perizie. «La libera professione è rimasta uno degli ultimi ascensori sociali presenti nel Paese: se non riusciamo a valorizzarla, rischiamo di perdere i nostri giovani che andranno all'estero portando via il know-how acquisito nelle nostre università», ha rimarcato De Maio.

Secondo una recente analisi, la transizione all'Albo unico telematico, prevista dalla riforma Cartabia, ha evidenziato ulteriormente il problema. A distanza di un anno dal primo popolamento, sono 54.249 i consulenti tecnici d'ufficio (Ctu) e 9.622 i periti iscritti (al 7 marzo) al nuovo Albo unico telematico. Nei fatti, la platea da cui i magistrati possono attingere gli esperti per chiarire gli aspetti tecnici dei giudizi si è ridotta di due terzi rispetto agli oltre 183mila Ctu e periti censiti nel 2023 nei vecchi albi analogici tenuti presso i singoli tribunali. Se sarà possibile invertire la rotta si vedrà nei prossimi mesi: ora l'attesa è tutta rivolta verso il provvedimento annunciato dal governo.



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



GEOMETRA: UNA PROFESSIONE SEMPRE PIÙ VERDE

Il futuro ci porta sempre più verso un'edilizia sostenibile, con un approccio più rispettoso del territorio e la volontà di tutelare il nostro ambiente. Questo ci chiedono i tempi, questo ci chiede la realtà che ci circonda.