



**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 4 SETTEMBRE/OTTOBRE 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:

31 ottobre 2025

IL GEOMETRA VERONESE

DAL COLLEGIO

La Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati del Veneto
si rinnova 4

SCUOLA E ORIENTAMENTO

Orientamento scolastico e professionale: il ruolo del Collegio
Geometri di Verona nella formazione dei tecnici del futuro 5

FORMAZIONE

Dalla formazione online alla rigenerazione urbana:
la tesi di Matteo Nicoletti ridà vita all'ex macello di Ravenna 8

Istanza rettifica dati catastali 10

Cartografia catastale on line gratuita 23

NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

EDILIZIA E URBANISTICA

Edilizia, nella riforma spunta il salva bonus per gli abusi sanati 26

Ance: casa emergenza sociale, serve un Pnrr ad hoc 28

SCIA di agibilità: pubblicata la nuova modulistica aggiornata
al Salva Casa 31

Mai condonabile la nuova costruzione
su un'area a vincolo idrogeologico 33

Demolizione di un tramezzo tra rischi per la stabilità dell'edificio
e responsabilità per i danni a terzi 35

EFFICIENZA ENERGETICA

Al conto termico 3.0 accesso diretto o tramite Esco 39

Edifici e ristrutturazione green: come si sta muovendo l'Europa 41

SICUREZZA SUL LAVORO

Sicurezza, per la nomina del responsabile il cantiere coincide con l'opera 44

PREVENZIONE INCENDI

Fotovoltaico, le nuove norme antincendio «salvano» i progetti in corso 46

CATASTO

Superbonus e catasto, partono altre 12mila lettere di controllo	48
Lettere delle Entrate, superfici extra e nuovi impianti possono imporre l'aggiornamento catastale	50
Come procedere con le indagini preliminari alla stima in ambito aziendale e immobiliare	52

TECNOLOGIA E INNOVAZIONE

La trasformazione digitale del settore immobiliare e l'impatto del BIM	56
--	----

PROFESSIONE

Geometri e periti in campo nelle comunità energetiche rinnovabili	64
Valutatori, dalle stime alla sostenibilità dell'immobile	66

La Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati del Veneto si rinnova

a cura della Redazione



Romano Turri, nuovo Presidente della Consulta Regionale del Veneto

Romano Turri, presidente del Collegio Geometri di Verona, è il nuovo Presidente della Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati del Veneto. Rimarrà in carica per i prossimi due anni, guidando l'associazione che riunisce i sette Collegi territoriali del Veneto e che ha come obiettivo quello di rappresentare in maniera unitaria i geometri professionisti della regione.

La Consulta, composta dai presidenti dei Collegi provinciali, rappresenta un punto di riferimento istituzionale privilegiato per il dialogo con la Regione del Veneto, con gli enti locali, con le Istituzioni e gli altri Ordini professionali. *"Avere un unico interlocutore facilita il confronto con le Istituzioni e permette di affrontare con maggiore efficacia le istanze della categoria – sottolinea il presidente Romano Turri -. Rappresentare tutti i geometri del Veneto è per me motivo di orgoglio. Si tratta di un incarico che comporta una grande responsabilità nei confronti delle migliaia di professionisti che rappresento, delle Amministrazioni e della società civile".*

Il coordinamento della Consulta avviene attraverso riunioni scadenzate, durante le quali vengono discusse le principali tematiche che riguardano la categoria, sono proposte attività formative e iniziative volte a valorizzare la figura del geometra. Tutte le decisioni hanno una valenza regionale e contribuiscono a rafforzare la presenza e il ruolo della professione e dei professionisti sul territorio. Con la guida di Romano Turri, affiancato nel ruolo di segretario dal geometra **Bruno Lorenzon**, la Consulta intende confermare il proprio impegno a promuovere il dialogo istituzionale, lo sviluppo professionale e la centralità della figura del geometra nel panorama regionale.

Orientamento scolastico e professionale: il ruolo del Collegio Geometri di Verona nella formazione dei tecnici del futuro

di Nicola Turri, componente della Commissione Nazionale per l'istruzione e l'orientamento



Contesto

Il posto di noi umani sul pianeta Terra è cambiato. Le giovani generazioni sono il punto di massima sensibilità della trasformazione della qualità della nostra vita. Sono loro ad essere al centro del ciclone del cambiamento e a sentirne le conseguenze. Emerge la necessità di essere e fare qualcosa di diverso da ciò che si è fatto finora, nel modo di intendere la scuola, il lavoro, i progetti di vita e la partecipazione sociale.

L'importanza dell'orientamento scolastico

L'orientamento scolastico rappresenta un momento decisivo nella vita di ogni studente. Scegliere il giusto percorso significa investire su sé stessi, sulle proprie attitudini e sulle possibilità professionali future.

Tra i percorsi tecnici più completi e attuali c'è sicuramente l'indirizzo Costruzioni, Ambiente e Territorio (CAT), erede del tradizionale Istituto per Geometri.

Questo corso di studi fornisce una solida base tecnico-scientifica in ambito edilizio, topografico, ambientale e gestionale, offrendo competenze immediatamente spendibili nel mondo del lavoro e aprendo, al contempo, la strada alla formazione universitaria.

Orientamento in uscita dalle scuole superiori di primo grado

Quando uno studente conclude la scuola secondaria di primo grado, si trova davanti a una scelta importante: quale indirizzo superiore scegliere? È un momento decisivo, perché la decisione di oggi

può aprire un percorso formativo e professionale significativo domani. In questo contesto, per chi è interessato al mondo della progettazione, delle costruzioni, del territorio e dell'ambiente, l'indirizzo CAT (Costruzioni, Ambiente e Territorio) rappresenta una scelta concreta. E per favorire una scelta più consapevole, esistono strumenti di orientamento appositamente pensati per le classi seconde e terze delle medie, come i progetti Laboratorio BAM e GAME CAT. Il Laboratorio BAM è un'iniziativa della Fondazione Geometri Italiani pensata proprio per studenti delle scuole secondarie di primo grado, con l'obiettivo di avvicinare al mondo tecnico-edile e di orientare verso percorsi come il CAT.

Attraverso una web app, gli studenti riprogettano in 3D la propria aula o un ambiente scolastico, applicando concetti di sicurezza, efficienza energetica, sostenibilità ambientale, e avviandosi a un uso semplice degli strumenti del "geometra".

In questo modo, il Laboratorio BAM rende concreta una professione tecnica e ne mostra le potenzialità in modo esperienziale e coinvolgente.

Il progetto GAME CAT è rivolto agli studenti delle scuole medie e superiori: con l'uso del software videogame (es. Minecraft Edu) vengono simulati rilievi, progettazioni, interventi di riqualificazione del territorio, così da far comprendere "giocando" il ruolo e le competenze del geometra.

Perché scegliere il percorso CAT

Il percorso CAT unisce teoria e pratica, permettendo di acquisire conoscenze in:

- progettazione edilizia e urbanistica,
- topografia, rilievi e rappresentazione del territorio,
- gestione e sicurezza del cantiere,
- tutela ambientale e risparmio energetico,
- estimo e catasto.

È un percorso ideale per chi ama la tecnologia, il disegno, la progettazione e il contatto diretto con il territorio.

Negli ultimi anni, grazie alle politiche di orientamento promosse dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Verona, si è registrato, **a livello provinciale sicuramente**, un rinnovato interesse per questo indirizzo, che prepara figure tecniche di cui il mercato del lavoro continua ad avere grande bisogno.

L'orientamento in uscita dalle scuole superiori di secondo grado: la laurea LP-01

L'orientamento "in uscita" è oggi sempre più strutturato grazie anche all'introduzione della figura del Geometra Laureato, per la quale è richiesto il conseguimento della laurea triennale LP-01 – *Professioni tecniche per l'edilizia e il territorio*. Questa classe di laurea, attiva in numerosi Atenei italiani (spesso in collaborazione con il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati – CNGeGL e le Università partner), permette di formare **non solo gli studenti usciti dai C.A.T., ma tutti gli studenti in possesso di un diploma di scuola superiore di secondo grado** con competenze avanzate in:

- progettazione e gestione edilizia;
- topografia e geomática;
- valutazioni immobiliari e ambientali;
- sostenibilità e riqualificazione energetica;
- normativa tecnica e sicurezza nei cantieri.

I laureati LP-01 possono iscriversi direttamente all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati senza dover sostenere l'esame di Stato, esercitando la libera professione o lavorando nel settore pubblico e privato.

Il ruolo del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Verona

Chi vi scrive è un decennio, ormai, che è a stretto contatto con studenti di età compresa tra i 13 e i 20 anni mediante le molteplici attività di orientamento scolastico che il Collegio Geometri di

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | SCUOLA E ORIENTAMENTO

Verona ha sviluppato e sta tutt'ora sviluppando, a supporto di migliaia di studenti che cercano di individuare una "rotta" che possa essere il più vicino possibile alle loro aspettative.

Il Collegio di Verona è molto attivo nell'orientamento scolastico e professionale, sia in entrata che in uscita dal percorso CAT e non solo. Attraverso progetti volti "al fare", incontri nelle scuole, open day, laboratori e visite in studi professionali, il Collegio:

- aiuta gli studenti a conoscere le caratteristiche e gli sbocchi dell'indirizzo CAT;
- illustra il percorso per diventare Geometra Laureato;
- offre un contatto diretto con professionisti del settore, mostrando applicazioni concrete delle materie studiate.

L'obiettivo è duplice: favorire scelte consapevoli all'ingresso nella scuola superiore e accompagnare i diplomati verso percorsi coerenti di formazione universitaria o inserimento nel mondo del lavoro.

Conclusione

L'orientamento non è solo una scelta iniziale, ma un processo continuo di crescita e consapevolezza. Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Verona rimane un punto di riferimento in questo cammino: accompagna gli studenti nella scelta, li supporta durante il percorso e li orienta verso un futuro professionale fondato su competenza, responsabilità e innovazione verso una professione tecnica moderna, riconosciuta e regolamentata.

**DIVENTA GEOMETRA,
IL PROFESSIONISTA
PER L'EDILIZIA
E IL TERRITORIO**

UNA CARRIERA DISEGNATA SU MISURA!



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

PRENOTA IL
TUO OPEN DAY



PARTECIPA AI NOSTRI OPEN DAY

I quattro Istituti CAT della provincia si presentano ai ragazzi delle scuole medie e ai loro genitori! Tornano gli Open Day con protagonista il Collegio Geometri di Verona. Un'ottima occasione per conoscere nuovi percorsi scolastici, per guardare al futuro e per scoprire la professione del geometra.

Istituto Cangrande della Scala

Corso Porta Nuova, 66 a Verona

Sabato 18 ottobre / 15:30 - 17:30

Venerdì 14 novembre / 18:30 - 20:30

Sabato 29 novembre / 15:30 - 17:30

Venerdì 12 dicembre / 18:30 - 20:30

Sabato 10 gennaio / 15:30 - 17:30

Istituto Silvia Ricci

Via Nino Bixio, 53 a Legnago

Domenica 9 novembre / 10.00 - 12.00 / 14.30 - 16.30

Sabato 22 novembre / 10.00 - 12.00

Mercoledì 3 dicembre / 18.00 - 20.00

Sabato 13 dicembre / 10.00 - 12.00

Istituto IIS Calabrese-Levi

Via Mara, 6 a San Pietro In Cariano

Giovedì 13 novembre / 17.30 - 19.30

Sabato 22 novembre / 9.00 - 11.00

Sabato 13 dicembre / 10.00 - 12.00

Istituto ISS M.O. Luciano Dal Cero

Via Fiume, 28 bis a San Bonifacio

Giovedì 30 ottobre / 18.30 - 20.00

Mercoledì 12 novembre / 18.30 - 20.00

Venerdì 28 novembre / 20.00 - 21.30

Giovedì 12 dicembre / 20.00 - 21.30

Venerdì 16 gennaio 2026 / 20.00 - 21.30

* **LABORATORI ORIENTATIVI**

UFFICIO ORIENTAMENTO

tutti i mercoledì dalle 15 alle 18

L'Ufficio Orientamento del Collegio Geometri di Verona è attivo **tutti i mercoledì dalle 15 alle 18** ed è rivolto ai ragazzi che si stanno diplomando e ai genitori che devono accompagnare i figli nella scelta dopo la terza media!

PRENOTA IL TUO APPUNTAMENTO  chiama il numero 045 8031186  vai sul sito collegio.geometri.vr.it

Dalla formazione online alla rigenerazione urbana: la tesi di Matteo Nicoletti ridà vita all'ex macello di Ravenna

a cura della Redazione



San Marino/Lodi – 9 dicembre 2024 – È il racconto di un percorso formativo innovativo e al passo con i tempi quello che ha condotto **Matteo Nicoletti** al conseguimento della **laurea professionalizzante LP-01**, un traguardo raggiunto con la votazione di 98/110. Nicoletti ha frequentato il corso con sede principale nella Repubblica di San Marino, sfruttando appieno le opportunità offerte dalla didattica online, sia in modalità sincrona che in differita. Gli esami, invece, sono stati sostenuti in Italia, presso la sede distaccata di Lodi, rendendo il percorso un esempio concreto di didattica flessibile.

Con il conseguimento del titolo di laurea, Matteo Nicoletti è diventato ufficialmente un geometra laureato, figura professionale oggi sempre più richiesta

nel panorama edilizio e tecnico italiano.

È il primo laureato della provincia di Verona ad aver conseguito questo titolo e ad essersi iscritto al Collegio dei Geometri di Verona, iscrizione formalizzata il 27 gennaio 2025, consolidando così il suo impegno nella professione.

Il progetto di tesi, dal titolo *“Rigenerazione urbana a Ravenna: da ex macello a edificio NZEB”* (Nearly Zero Energy Building), si inserisce nel dibattito contemporaneo sulla sostenibilità e sul recupero del patrimonio edilizio dismesso.

La proposta ha riguardato la riqualificazione dell'ex macello di Ravenna, un'area oggi in stato di abbandono, trasformata in un polo misto a vocazione residenziale e culturale.

Il concept progettuale prevede la suddivisione dell'intervento in due macro-aree: la prima, a destinazione privata, ospita un residence immerso nel verde, con ampi spazi comuni, una zona relax e una piscina; la seconda, aperta alla cittadinanza, include un ristorante, una biblioteca, una sala cinema e una palestra. Il tutto è stato progettato nel rispetto dei criteri dell'efficienza energetica e dell'architettura sostenibile, privilegiando materiali ecocompatibili come il legno, utilizzato per le contropareti interne di rinforzo strutturale e per la realizzazione del solaio del primo piano.

“Per me è stata un'esperienza estremamente positiva – racconta Nicoletti – perché ti apre concretamente al mondo del lavoro: il percorso di laurea LP-01 analizza in modo approfondito tematiche come la progettazione sostenibile e l'innovazione, le stime di fabbricati e terreni, ma soprattutto include un tirocinio di 1020 ore al terzo anno, durante il quale puoi finalmente mettere in pratica quello per cui hai studiato”.

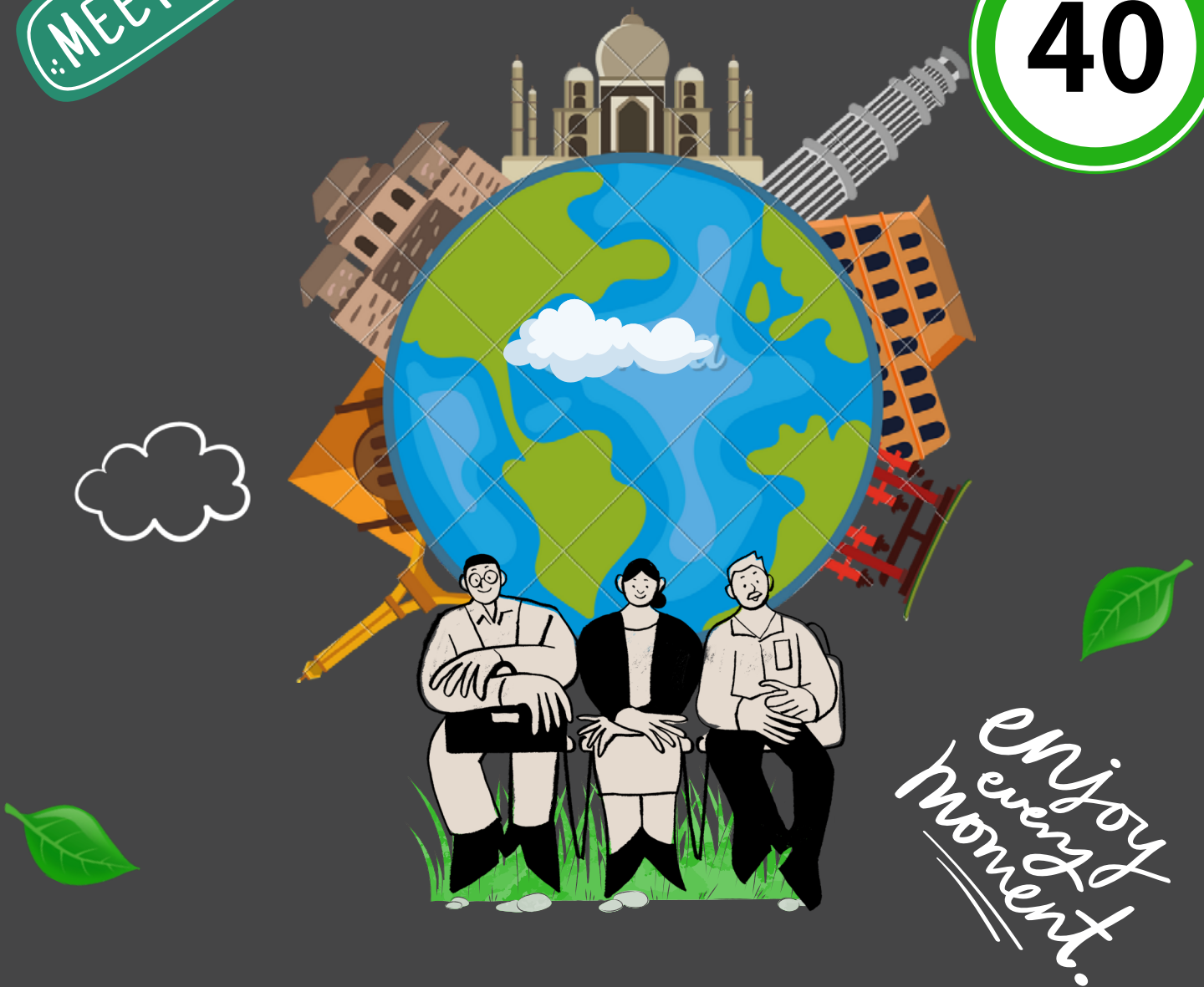
Un progetto che testimonia come le competenze acquisite in un contesto formativo flessibile possano tradursi in proposte concrete di rigenerazione urbana, contribuendo a ridisegnare le città in chiave sostenibile e inclusiva.

SAVE THE DATE

15/12/2025 a.m.

MEETING

40



GIVE A CHANCE TO YOUR COLLEGE

Istanza rettifica dati catastali

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

Ai Signori Presidenti dei Consigli
dei Collegi Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Presidenti dei Comitati Regionali
Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Consiglieri Nazionali

Alla Cassa Geometri

LORO SEDI

Oggetto: Istanza rettifica dati catastali

Facendo seguito alla ns. precedente comunicazione prot. n. 3708 del 2 aprile u.s., con il quale si dava notizia della pubblicazione del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (che per opportunità si allega alla presente), si comunica che a decorrere dal **24 settembre 2025** è disponibile, nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate, il servizio "*Istanza rettifica dati catastali*" che consente la compilazione e la presentazione online delle istanze di rettifica dei dati catastali.

Il nuovo servizio affiancherà l'attuale "Contact center", che resterà disponibile in via transitoria fino a nuova comunicazione ufficiale da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Non verranno apportate modifiche alle modalità in uso ovvero predisporre il modello unico di istanza ed inviarlo a mezzo pec, o presentarlo personalmente presso l'Ufficio.

Si allegano le linee guida operative disponibili comunque nell'area dedicata del sito da cui si accede al servizio.

Nell'auspicare la più celere divulgazione agli Iscritti, si resta a disposizione per ogni chiarimento operativo ulteriore.

Cordiali saluti.

IL CONSIGLIERE RESPONSABILE
(Ernesto Alessandro Baragetti)

Area 1-4/CT

IL PRESIDENTE
(Paolo Biscaro)



Attuazione delle disposizioni in materia di rafforzamento dei servizi digitali, ai sensi dell'articolo 22, comma 2, del decreto legislativo 8 gennaio 2024, n. 1: modalità per la predisposizione e la presentazione delle istanze di rettifica dei dati catastali tramite il servizio "Istanza rettifica dati catastali"

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

DISPONE

1. Attivazione del servizio "Istanza rettifica dati catastali"

- 1.1. A decorrere dalla data resa nota con apposita comunicazione sul sito *internet* dell'Agenzia delle entrate sarà disponibile, nell'area riservata dello stesso sito, il servizio "Istanza rettifica dati catastali" per la compilazione e la presentazione *online* delle *istanze di rettifica dei dati catastali*. L'area riservata è accessibile previa autenticazione con le credenziali SPID, CIE, CNS o, nei casi previsti, con le credenziali rilasciate dall'Agenzia delle entrate.

2. Modalità di presentazione delle istanze rettifica dei dati catastali

- 2.1. Le *istanze di rettifica dei dati catastali* sono presentate utilizzando il servizio di cui al punto 1.1 e osservando una delle seguenti modalità alternative:

- a) direttamente dal soggetto titolare del diritto reale sugli immobili (di seguito, anche, “interessato”), previo accesso all’area riservata con una delle modalità indicate al punto 1.1.;
 - b) da un soggetto che l’interessato ha delegato alla trasmissione dell’*istanza di rettifica dei dati catastali*; in tal caso il delegato, dopo aver effettuato l’accesso all’area riservata con una delle modalità indicate al punto 1.1, trasmette l’*istanza di rettifica dei dati catastali*, unitamente al documento informatico contenente la delega alla trasmissione; sia l’istanza che la delega sono sottoscritti digitalmente dal delegante o, in alternativa, sottoscritti con firma autografa per consentire la trasmissione della loro copia per immagine, corredata della copia di un documento di identità in corso di validità del delegante stesso. Gli originali dei documenti cartacei trasmessi telematicamente devono essere conservati per il periodo previsto dall’art. 7 del Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del territorio del 22 marzo 2005 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 70 del 25 marzo 2005.
- 2.2. Il servizio di cui al punto 1.1 può essere utilizzato dai rappresentanti di persone fisiche o dalle persone di fiducia che siano stati preventivamente abilitati con le modalità previste dal Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate prot. n. 332731 del 22 settembre 2023, secondo le modalità indicate al punto 2.1, lett. a).
- 2.3. La documentazione da allegare alle *istanze di rettifica dei dati catastali* ne costituisce parte integrante e deve rispettare uno dei formati idonei al versamento nel sistema di conservazione dei documenti informatici dell’Agenzia delle entrate, nel rispetto delle regole tecniche di cui all’art. 71 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e successive modificazioni.
- 2.4. Le *istanze di rettifica dei dati catastali* sono acquisite ed esaminate dall’Ufficio Provinciale – Territorio dell’Agenzia delle entrate che ha competenza territoriale in relazione al Comune in cui sono censiti i beni immobili oggetto della richiesta.

- 2.5. È comunque possibile presentare le *istanze di rettifica dei dati catastali* attraverso le consuete modalità e, dunque, su supporto cartaceo, a mezzo posta elettronica o posta elettronica certificata.

3. Modalità di pagamento

- 3.1. Il pagamento, quando dovuto, dell'imposta di bollo, i cui importi sono calcolati dal servizio di cui al punto 1.1., avviene utilizzando la piattaforma di cui all'articolo 5, comma 2, del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82.

4. Ricevute rilasciate dal servizio

- 4.1. L'Agenzia delle entrate attesta, mediante apposite ricevute rese disponibili nel medesimo servizio *online*, l'avvenuta ricezione, il controllo e l'accettazione dei file contenenti i dati delle *istanze di rettifica dei dati catastali* per i quali si richiede la registrazione, nonché la regolarità della richiesta presentata e l'avvenuto pagamento dell'imposta di bollo, ove dovuta.
- 4.2. Le ricevute di cui al punto 4.1 non sono prodotte se il file non è acquisito per uno dei motivi riportati nelle specifiche tecniche contenute nell'allegato di cui al punto 5.1. In questo caso, nell'area riservata compare un messaggio che comunica lo scarto dell'intero file.

5. Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione *online* dei dati relativi alle istanze di rettifica dei dati catastali

- 5.1. Le *istanze di rettifica dei dati catastali* sono trasmesse rispettando le specifiche tecniche allegate al presente provvedimento e pubblicate sul sito *internet* dell'Agenzia delle entrate.
- 5.2. Eventuali correzioni e/o integrazioni alle specifiche tecniche saranno pubblicate nelle pagine informative dedicate al servizio "Istanza rettifica dati catastali" del sito *internet* dell'Agenzia delle entrate, con opportuna evidenza delle modifiche, e ne sarà data relativa comunicazione.

- 5.3. Nell'apposita sezione del sito *internet* dell'Agenzia delle entrate sarà altresì resa disponibile la documentazione tecnica relativa al nuovo servizio.

6. Periodo transitorio

- 6.1. Il servizio di correzione dei dati catastali *online* "Contact Center" continuerà a essere reso disponibile fino alla data di dismissione, che verrà resa nota con specifico comunicato pubblicato sul sito dell'Agenzia delle entrate. Oltre tale data non sarà consentita la presentazione di *istanze di rettifica dei dati catastali* predisposte tramite il servizio "Contact Center".

7. Trattamento dei dati personali

- 7.1. Il trattamento dei dati personali degli interessati è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare del trattamento dei dati personali, ai sensi dell'articolo 6, par. 1, lett. e), del Regolamento (UE) n. 2016/679 (di seguito, anche "Regolamento") e per gli adempimenti connessi alla gestione e all'utilizzo del servizio telematico ed alla corretta tenuta delle banche dati catastali.
- 7.2. La base giuridica del trattamento dei dati personali – prevista dagli articoli 6, par. 3, lett. b), del Regolamento e 2-ter del Codice della protezione dei dati personali (d.lgs. n. 196/2003, di seguito anche "Codice") – è dettata dall'articolo 1 del decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, dall'articolo 1 del Testo unico delle leggi sul nuovo catasto, approvato con Regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572 e dall'articolo 1 del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142.
- 7.3. I soggetti interessati alla richiesta e coloro che la effettuano per conto di questi sono tenuti, nell'ambito della ripartizione dei rispettivi ruoli tra essi stabiliti, all'assolvimento degli obblighi di correttezza, legittimità e minimizzazione del

trattamento dei dati personali per la predisposizione dell'*istanza di rettifica dei dati catastali* e per la trasmissione della stessa e dei relativi documenti allegati.

- 7.4. L'Agenzia delle entrate si avvale del partner tecnologico Sogei S.p.A., al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, per questo designata Responsabile del trattamento dei dati ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento.
- 7.5. I dati personali oggetto di trattamento, desumibili dall'*istanza di rettifica dei dati catastali*, riguardano le parti che intervengono nell'atto immobiliare soggetto a registrazione ovvero nel documento di aggiornamento degli atti del catasto nonché quelli dell'eventuale soggetto che la presenta per conto degli stessi. I dati personali contenuti nell'*istanza di rettifica dei dati catastali* ovvero nei relativi documenti ad essa allegati possono, in taluni casi, comprendere anche categorie particolari di dati personali (articolo 9 del Regolamento) o essere relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (articolo 10 del Regolamento) ove questi dati siano indispensabili ai fini della richiesta.
- 7.6. I dati richiesti per la presentazione dell'*istanza di rettifica dei dati catastali* dall'Agenzia delle entrate nelle varie fasi del procedimento rappresentano il complesso di informazioni minime ed indispensabili per la corretta gestione ed esecuzione degli adempimenti in materia di correzione e rettifica dei dati catastali e verranno trattati e conservati dall'Agenzia delle entrate in conformità a quanto indicato dal Regolamento e dal Codice.
- 7.7. Nel rispetto del principio di cui all'articolo 5, paragrafo 1, lettera e) del Regolamento, l'Agenzia delle entrate conserva i dati oggetto del trattamento per il tempo necessario allo svolgimento delle proprie attività istituzionali di tenuta della banca dati del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati.
- 7.8. L'Agenzia delle entrate adotta le misure tecniche ed organizzative richieste dall'art. 32 del Regolamento necessarie a garantire la sicurezza del trattamento

dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.

7.9. L'informativa sul trattamento dei dati personali e sull'esercizio dei diritti da parte degli interessati è pubblicata sul sito internet dell'Agenzia delle entrate.

7.10. Sul trattamento dei dati personali relativo al processo rappresentato è stata eseguita la valutazione d'impatto sulla protezione dati ai sensi dell'articolo 35 del Regolamento.

Motivazioni

Il presente provvedimento disciplina l'attivazione del servizio "Istanza rettifica dati catastali" da utilizzare per trasmettere il modello di *istanza di rettifica dei dati catastali* e approva le relative specifiche tecniche. Il servizio è reso disponibile nell'*area riservata* del sito *internet* dell'Agenzia delle entrate ed è accessibile ai soggetti titolari di un diritto reale sugli immobili oggetto della richiesta, direttamente o mediante delegati.

Il servizio è utilizzabile anche dal rappresentante legale o dalla persona di fiducia del soggetto obbligato, preventivamente abilitati secondo quanto disposto dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 332731 del 22 settembre 2023.

Nell'apposita sezione del sito *internet* dell'Agenzia delle entrate sarà resa disponibile la documentazione tecnica relativa al nuovo servizio, che semplifica le operazioni di rettifica dei dati catastali, grazie all'accesso controllato e all'utilizzo coerente delle pertinenti informazioni contenute nelle banche dati dell'Agenzia delle entrate.

Il servizio guida l'utente nella compilazione della richiesta, semplificandone la definizione e consentendone la trasmissione telematica: la finalità è quella di consentire la correzione o la miglior precisazione delle informazioni presenti nelle banche dati catastali, favorirne il corretto e tempestivo aggiornamento, tramite l'inserimento di informazioni attendibili, coerenti e verificate.

Il servizio arricchisce la gamma dei servizi digitali messi a disposizione dei contribuenti, in attuazione dell'articolo 22 del decreto legislativo 8 gennaio 2024, n. 1 e di quanto previsto dall'articolo 16, comma 1, lettera i), della legge 9 agosto 2023, n. 111, al fine di favorire il

corretto adempimento degli obblighi tributari e promuovere la *compliance* attraverso lo sviluppo di nuovi servizi telematici.

Il nuovo servizio consente di effettuare il pagamento dell'imposta di bollo, ove dovuta, tramite la piattaforma di cui all'articolo 5, comma 2, del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (PagoPA).

Il nuovo servizio "Istanza rettifica dati catastali" sostituirà l'attuale servizio di correzione dei dati catastali *online* "Contact Center" disponibile, in area libera, sul sito *internet* dell'Agenzia delle entrate, incrementando le funzionalità per l'utenza e rendendo universale la possibilità di accesso alla trasmissione telematica delle *istanze di rettifica dei dati catastali*.

Restano ferme le altre modalità di presentazione delle *istanze di rettifica dei dati catastali*.

Riferimenti normativi

Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate:

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante la riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59 (art. 57; art. 62; art. 64; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lett. a);

Statuto dell'Agenzia delle Entrate, (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle Entrate, (art. 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle Finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 9 del 12 gennaio 2001.

Normativa di riferimento:

Testo unico delle leggi sul nuovo catasto, approvato con Regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572, e successive modificazioni;

Regolamento per la conservazione del nuovo catasto dei terreni, approvato con Regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153;

Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, concernente l'accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano;

Decreto del Ministro delle Finanze 1° marzo 1949 di approvazione della "Istruzione per la conservazione del catasto terreni (XIV)";

Decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, di approvazione del "Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano".

Decreto del Ministro delle Finanze 13 dicembre 1961 di approvazione della "Istruzione della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali 13 dicembre 1961 per la conservazione del catasto edilizio urbano";

Legge 1° ottobre 1969, n. 679, concernente "Semplificazione delle procedure catastali";

Decreto del Ministro delle Finanze del 5 novembre 1969 – Approvazione dell'istruzione provvisoria per l'attuazione della legge 1° ottobre 1969 n. 679, concernente la semplificazione delle procedure catastali;

Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642 - Disciplina dell'imposta di bollo;

Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, concernente perfezionamento e revisione del sistema catastale;

Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e, in particolare, l'articolo 3-bis;

Decreto-legge del 30 dicembre 1993, n. 557, convertito dalla legge 26 febbraio

1994, n. 133, recante “Ulteriori interventi correttivi di finanza pubblica per l'anno 1994”, in particolare l’articolo 9, che dispone in materia di “Istituzione del catasto dei fabbricati”;

Decreto del Ministero delle Finanze n. 701 del 19 aprile 1994, “Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari”;

Decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 recante “Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, a norma dell’articolo 3, comma 133, della legge 23 dicembre 1996, n. 662”;

Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662”;

Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, “Regolamento recante modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all’imposta regionale sulle attività produttive e all’imposta sul valore aggiunto, ai sensi dell’articolo 3, comma 136, della legge 23 dicembre 1996, n. 662”;

Decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze 26 luglio 2012 recante “Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità”;

Legge 27 luglio 2000, n. 212 - Statuto dei diritti del contribuente;

Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa e successive modifiche e integrazioni;

Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, concernente “Codice in materia di protezione dei dati personali”;

Legge 30 dicembre 2004, n. 311, recante disposizioni per la formazione del bilancio

annuale e pluriennale dello Stato e, in particolare, l'articolo 1, comma 374;

Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, recante il Codice dell'amministrazione digitale;

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 22 marzo 2005 recante "Termini, condizioni e modalità relative alla presentazione del modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali – articolo 1, comma 374, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (legge finanziaria 2005)", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 70 del 25 marzo 2005;

Decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80;

Decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, recante "Disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria", convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, in particolare l'articolo 2;

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 6 dicembre 2006, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 12 dicembre 2006, n. 288, concernente la determinazione delle procedure attuative, delle tipologie e dei termini per la trasmissione telematica ai comuni delle dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione e relative modalità di interscambio, applicabili fino all'attivazione del modello unico digitale per l'edilizia, ai sensi dell'articolo 34-quinquies del D.L. 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 marzo 2006, n. 80;

Decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica, in particolare l'articolo 19, che dispone in materia di "Aggiornamento del catasto";

Decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, recante Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento;

Regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei Dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE;

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 332731 del 22 settembre 2023, recante l'abilitazione all'utilizzo dei servizi *on line* dell'Agenzia delle entrate e dell'Agenzia delle entrate-Riscossione da parte dei rappresentanti di persone fisiche e delle persone di fiducia;

Legge 9 agosto 2023, n. 111, recante la delega al Governo per la riforma fiscale e, in particolare, articolo 16, comma 1, lettera i);

Decreto legislativo 8 gennaio 2024, n. 1, recante misure di "Razionalizzazione e semplificazione delle norme in materia di adempimenti tributari";

La pubblicazione del presente provvedimento sul sito *internet* dell'Agenzia delle entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell'articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 2 aprile 2025

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA
Vincenzo Carbone
Firmato digitalmente

Uso interno



Verona

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Verona
PEC collegio.verona@geopec.it

Ordine degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di
Verona
PEC architettiverona@pec.it

Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Verona
PEC ordine.verona@ingpec.eu

Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali
della Provincia di Verona
PEC protocollo.odaf.verona@conafpec.it

Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari
Laureati della Provincia di Verona
PEC collegio.verona@pec.peritiagrari.it

Collegio dei Periti Industriali e periti
industriali laureati della Provincia
di Verona
PEC ordinediverona@pec.cnpi.it

Collegio Agrotecnici della provincia di
Verona
PEC verona@pecagrotecnici.it

p.c. Direzione Provinciale di Verona

Uso interno

OGGETTO: Disponibilità della cartografia catastale online, a titolo gratuito, nell'Area riservata del sito internet dell'Agenzia.

La Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, con nota prot. N° 0259768 dell'11-11-2025, ha comunicato l'ampliamento dei servizi *online* per la consultazione e la fornitura gratuita della cartografia catastale per i cittadini, i tecnici professionisti, gli enti e istituzioni, nell'ottica della maggiore digitalizzazione dei servizi pubblici con servizi sempre più innovativi e con l'obiettivo di accrescerne l'utilizzo telematico, limitando così la necessità di accedere agli uffici.

Tale iniziativa consente, nell'ambito dei propri servizi cartografici, di semplificare le operazioni di trasformazione delle coordinate delle mappe e di soddisfare la sempre crescente richiesta, da parte dell'utenza, di file vettoriali della mappa catastale vigente nel formato cosiddetto *Open*. L'Agenzia, inoltre, ha dedicato particolare attenzione alla valorizzazione del patrimonio documentale degli *Originali di Impianto*, acquisendolo digitalmente per tutto il territorio nazionale.

In questo contesto, ha assunto rilievo il dettato normativo dell'articolo 7, comma 3, del decreto legislativo 18 settembre 2024, n. 139, secondo cui *“Con provvedimento del direttore dell'Agenzia dell'entrate sono determinate le modalità per rendere disponibili, a titolo gratuito e con modalità esclusivamente telematiche, i fogli di mappa catastale”*. Per dare attuazione a quanto previsto dalla suddetta disposizione normativa, è stato emanato il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 25 marzo 2025, recante la *“Determinazione delle modalità per rendere disponibili, a titolo gratuito e con modalità esclusivamente telematiche, i fogli di mappa catastale, ai sensi dell'articolo 7, comma 3, del decreto legislativo 18 settembre 2024, n. 139”*.

Una delle modalità previste dal Provvedimento per rendere disponibili a titolo gratuito i fogli di mappa catastale per tutti i cittadini è l'accesso ad un servizio in *Area riservata* del portale internet dell'Agenzia delle entrate.

Uso interno

Tanto premesso, si informano codesti enti che è stato rilasciato in Area riservata dell'Agenzia il nuovo servizio “*Consultazione dei fogli di mappa catastale*” che consente a chiunque, mediante identità digitale, di accedere alle seguenti funzionalità:

- “**Fogli di Mappa**” - per la fornitura dei file vettoriali della mappa catastale, riferiti ad un foglio, un allegato o uno sviluppo (per un massimo di dieci file per ogni richiesta);
- “**Fogli Originali di Impianto**” - per la fornitura dei file *raster* georeferenziati dei fogli *Originali di Impianto* della mappa oppure la consultazione di un estratto dello stesso, limitato ad eventuali particelle di interesse.

In allegato alla presente informativa si trasmette *Manuale utente* del nuovo servizio, che sarà reso disponibile anche nell'Area riservata.

Cordiali saluti.

Il Direttore dell'UP-T
Francesco Salvatore MAZZOCCOLI*
(firmato digitalmente)

**firma su delega del Direttore Provinciale, Daniele Mariani*

Per scaricare il Manuale Utente basta cliccare sul seguente link:

https://www.geometrivr.it/Public/Mail_Allegati/001845/AGEDP-VR_263070_2025_561_All1.pdf

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.

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



NEWS
E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE

Edilizia, nella riforma spunta il salva bonus per gli abusi sanati

di Giuseppe Latour



IN BREVE

Nel Testo unico allo studio del Mit anche la possibilità di blindare le agevolazioni in caso di difformità regolarizzate

Un salvagente per tutti i bonus casa, da utilizzare per blindare le agevolazioni in caso di sanatoria delle difformità edilizie. Spunta anche questa norma tra le pieghe della bozza di disegno di legge delega di riforma del Testo unico edilizia, allo studio in questi giorni al ministero delle Infrastrutture, in attesa di approdare in Consiglio dei ministri. Una norma che, comunque, esclude l'erogazione di agevolazioni in

caso di interventi su immobili, o parti di immobili, non regolarizzabili.

Il Ddl è in discussione al Mit già da diversi mesi; ora sta avanzando il confronto tra i tecnici. Il testo punta a riformare integralmente il Dpr 380/2001, la norma chiave che regola tutto il settore dell'edilizia privata, alla quale è strettamente collegato il tema delle agevolazioni fiscali per la casa. Tanto che, in diversi passaggi del

Ddl, si fa riferimento alla necessità di coordinare disciplina edilizia e fiscale.

Già nel Dpr n. 380/2001 oggi in vigore esiste una norma che regola le disposizioni fiscali, l'articolo 49. Qui si stabilisce che «gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici».

Si tratta di un concetto ripreso e confermato dalla legge delega, che prevede di «escludere tassativamente il rilascio delle predette agevolazioni, contributi e provvidenze nelle ipotesi di abusi che non consentano il rilascio di titoli in sanatoria. In altre parole, quando si ristrutturava un immobile che non può essere regolarizzato, non c'è neppure accesso in ambito fiscale a vantaggi e sconti.

Più controverso è il caso delle ristrutturazioni effettuate in presenza di difformità sanabili. Questa ipotesi attualmente non viene disciplinata dal Testo unico edilizia, anche se è stata negli anni oggetto di diverse ipotesi interpretative. La legge delega, su questo punto, cerca di fare chiarezza, andando incontro ai contribuenti in modo esplicito.

La norma parla dell'erogazione di agevolazioni fiscali, contributi e altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici «in relazione ad opere abusive». Se, in caso di difformità non sanabili, è impossibile ottenere i bonus, secondo il Ddl bisognerà invece consentirne l'erogazione nell'ipotesi di difformità regolarizzate, «attraverso il conseguimento di titoli in sanatoria». L'erogazione delle agevolazioni sarà subordinata al conseguimento del titolo. Si tratta di una norma che non prevede limitazioni temporali, a

differenza del passaggio, all'interno della bozza di Ddl, che punta a facilitare la regolarizzazione degli abusi realizzati prima del primo settembre 1967.

La definizione di dettaglio della novità, all'interno del decreto delegato, dirà quali sono le ipotesi concrete di applicazione della semplificazione. Leggendo il testo, però, sembra molto chiara la logica dell'intervento. I lavori su abusi integrali resteranno non agevolabili, mentre potranno essere regolarizzate, accedendo anche alle agevolazioni, quelle piccole difformità che, in qualche modo, si possono definire "tipiche" del nostro patrimonio edilizio.

Pensiamo al caso di chi interviene sulla facciata di un condominio e poi scopre, a distanza di tempo, di avere ristrutturato parti che presentavano piccole irregolarità rispetto ai titoli depositati in Comune, come la presenza di aperture (balconi o finestre) diverse da quelle dichiarate al momento della costruzione. Se queste irregolarità sono sanabili, a cascata potranno essere blindati anche i bonus edilizi.

In questo senso, la norma ha anche il valore di garantire una maggiore economicità dei controlli delle Entrate. Per contestare gli sconti in queste situazioni, infatti, è necessaria un'analisi documentale di merito che è difficile da effettuare. In ogni caso, poi, si tratterebbe di questioni tecniche che esulano dalla stretta competenza dell'amministrazione finanziaria. Meglio allora fissare regole chiare a monte e consentire ai contribuenti di salvare in modo incontestabile gli sconti fiscali. In questo modo, si evita anche il proliferare di filoni di contenzioso tributario con esiti che potrebbero essere incerti da ambo le parti e soprattutto destinati a protrarsi per un lungo tempo.

Ance: casa emergenza sociale, serve un Pnrr ad hoc

di Mauro Salerno



IN BREVE

La presidente Brancaccio: speriamo in prime risposte con la legge di Bilancio, necessari governance unica, fondi e riforme per un piano abitativo di lungo periodo

Un Pnrr per la casa, con governance, fondi e riforme capaci di dare risposte strutturali alla crescente emergenza abitativa e di restituire centralità alla politica urbana.

È questa la richiesta avanzata dalla presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, aprendo i lavori della seconda giornata di "Città nel futuro 2030-2050", organizzata al Maxxi di Roma con la direzione dell'ex sindaco Francesco Rutelli.

«Servono riforme, governance e fondi – ha detto Brancaccio –. Dobbiamo riuscire a trovare strumenti innovativi per attrarre il capitale privato, al di là dell'edilizia residenziale pubblica che, comunque, è una questione da affrontare».

L'Italia, ricorda la presidente dei costruttori, «ha una percentuale di edilizia pubblica intorno al 3,8%, mentre altri Paesi europei arrivano al 25 o al 30%.

La classe media in alcune realtà non ha nessuna possibilità di accedere alla casa, né in termini di locazione né di acquisto».

Tensione abitativa e squilibrio territoriale

L'Ance fotografa un Paese dove il diritto alla casa si è trasformato in una emergenza sociale. «C'è una tensione abitativa fortissima su alcuni grandi centri urbani – osserva Brancaccio – con un paradosso: dove c'è lavoro non si trova la casa, dove non si trova lavoro c'è la casa». Per questo, aggiunge, serve un duplice intervento: «Da un lato impegnarsi sulle aree in spopolamento insediando servizi e poli produttivi per evitare che intere aree si trasformino in zavorra per il Paese, e dall'altro trovare soluzione al problema casa dove invece si registra tensione abitativa».

L'Ance propone di costruire un Piano pluriennale per la casa accessibile, con un coordinamento nazionale e una programmazione di lungo periodo, in grado di superare la frammentazione delle misure oggi disperse tra Pnrr, fondi di coesione e strumenti regionali. Al governo l'associazione riconosce di aver compiuto alcuni passi positivi: in particolare il decreto Salva-Casa, con le semplificazioni per sanare le lievi difformità edilizie e la delega per il nuovo Testo unico edilizia, di cui si sta occupando la commissione Ambiente della Camera. «Abbiamo accolto con grande favore l'annuncio di un Piano casa lanciato a fine agosto - ha aggiunto Brancaccio -, ma bisogna ora passare alle azioni e ci auguriamo di trovare le prime risposte nella prossima legge di Bilancio».

Un sistema di governance unificato

Secondo i costruttori, il primo passo è istituire una cabina di regia unica tra governo, Regioni e Comuni per mettere a sistema tutte le risorse esistenti, compresi i residui dei programmi Pnrr destinati all'edilizia sociale, stimati in circa 8 miliardi.

A questi si potrebbero aggiungere 4 miliardi da fondi europei 2021-2027 non ancora allocati e altri 3 da programmi statali come il Piano Casa Italia: un potenziale di 15 miliardi da utilizzare come base di partenza per una strategia di lungo periodo. Le risorse, secondo l'Ance, dovrebbero essere destinate a interventi di rigenerazione urbana, social housing e riqualificazione del patrimonio esistente, ma anche a incentivi per sostenere gli investimenti privati.

Città inclusive e "mix sociale"

Al centro della visione dell'Ance c'è la necessità di restituire alla città la sua funzione sociale. «La città deve tornare a essere un ascensore sociale – ribadisce Brancaccio -. Deve essere una fucina di stimolo, cultura, crescita e idee. Non può essere solo la città degli studenti o degli anziani o di una certa fascia di reddito». Il concetto di "mix sociale" è uno dei pilastri della proposta: «Una città – prosegue Brancaccio – deve includere tutti, offrire spazi per giovani, famiglie e anziani, senza ghettizzare per reddito o funzioni. È l'unico modo per garantire crescita, cultura ed economia».

L'Ance chiede poi alla politica di superare la logica dell'emergenza e guardare alla città come a un sistema integrato di sviluppo. La proposta punta a un doppio binario: rivitalizzare i centri minori attraverso la localizzazione di servizi, imprese e infrastrutture digitali, e contemporaneamente affrontare la scarsità di alloggi nei poli metropolitani, dove la domanda supera ampiamente l'offerta. Nel documento, l'associazione sottolinea come l'aumento dei tassi di interesse, la riduzione del potere d'acquisto e l'assenza di strumenti finanziari di lungo periodo abbiano aggravato la crisi del settore residenziale.

La leva del capitale privato

Per rilanciare il mercato, la presidente dell'Ance

chiede strumenti innovativi di partenariato e un quadro normativo stabile che renda attrattivi gli investimenti. L'obiettivo è mobilitare il capitale privato verso progetti ad alto impatto sociale e ambientale, favorendo la collaborazione tra pubblico e privato. «Dobbiamo attrarre risorse private – afferma Brancaccio – ma con regole certe e tempi chiari».

La sfida, avverte l'Ance, è politica prima ancora che economica. Non possiamo più permetterci, è il messaggio lanciato dalla Conferenza di Roma, che i temi della città, della casa, del dissesto e dell'adattamento climatico, restino prigionieri di interventi spot o logiche emergenziali. «Serve una strategia di lungo periodo, un vero Pnrr per la casa», per costruire (o meglio ricostruire) «città moderne, sostenibili e inclusive».

Il dibattito

Il dibattito al Maxxi si è arricchito anche degli interventi dei rappresentanti istituzionali e finanziari, che hanno condiviso la necessità di un nuovo approccio al tema abitativo. Il ceo di Cassa Depositi e Prestiti, Dario Scannapieco, ha annunciato la firma di un protocollo d'intesa tra Cdp e la Conferenza Episcopale Italiana (Cei) per la creazione di almeno mille posti letto per studenti attraverso il riutilizzo di immobili ecclesiastici non utilizzati. Dal fronte delle Regioni, il presidente dell'Abruzzo e rappresentante della Conferenza delle Regioni,

Marco Marsilio, ha messo in guardia dal rischio di un'eccessiva centralizzazione legislativa. «In materia urbanistica – ha detto – il legislatore nazionale è fermo al 1942. Nel frattempo le Regioni hanno fatto passi avanti significativi.

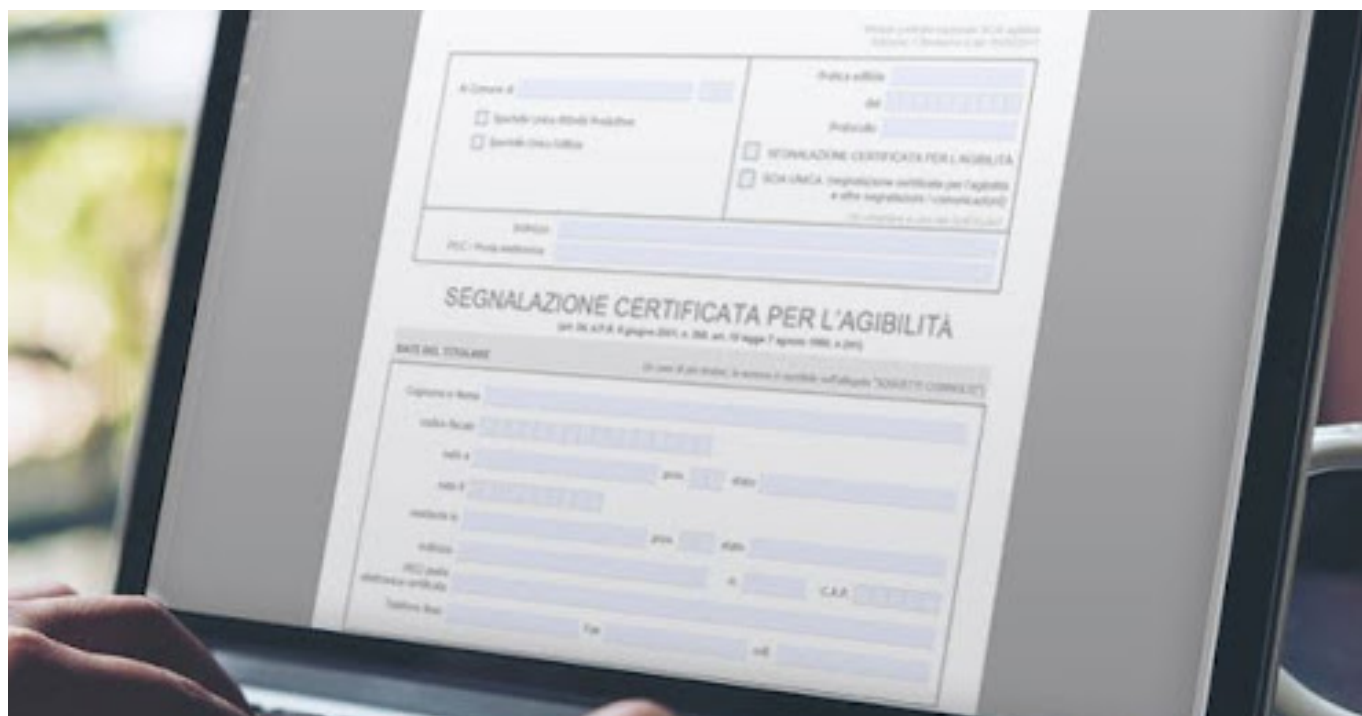
Calare dall'alto una nuova legge nazionale rischia di creare più danni che benefici». Marsilio ha chiesto che, nella discussione sul disegno di legge sulla rigenerazione urbana, venga preservata la flessibilità delle normative regionali».

Il presidente di Consap, Sestino Giacomoni, ha annunciato l'intenzione della società di rafforzare il proprio impegno nel social housing. «Consap è pronta a mettere a disposizione del governo tutta la propria esperienza e competenza in ambito immobiliare, sostenendo con i propri strumenti il social housing», ha spiegato.

E ha poi proposto di alimentare il Fondo Casa e il Fondo Studio anche con risorse regionali e con il contributo di Cdp, per aumentare i massimali concessi ai giovani per l'acquisto della prima casa o per studiare all'estero. «Abbiamo avanzato al Mef – ha aggiunto – alcune proposte per destinare parte del patrimonio di Consap a un fondo dedicato al social housing, in collaborazione con Cdp». Un impegno che, conclude Giacomoni, «richiede l'autorizzazione del nostro azionista unico, il Mef, per modificare le direttive attuali che ci vincolano a investire quasi esclusivamente in titoli di Stato».

SCIA di agibilità: pubblicata la nuova modulistica aggiornata al Salva Casa

di Ivan Meo



IN BREVE

È stata pubblicata, sulla Gazzetta Ufficiale 227 del 30 settembre, la nuova modulistica edilizia per la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCIA), aggiornata in attuazione delle disposizioni del Decreto Salva Casa

L'intervento normativo introduce novità rilevanti su **altezze minime, superfici ridotte, attestazioni tecniche** e **privacy**, con l'obiettivo di uniformare le procedure su scala nazionale, semplificare gli adempimenti burocratici e garantire maggiore certezza giuridica per cittadini e operatori del settore.

Il nuovo modello, allegato all'accordo approvato in Conferenza Unificata, si applica alle richieste

presentate dopo il termine di adeguamento fissato al 30 settembre 2025.

Uno dei punti centrali riguarda le **attestazioni tecniche del direttore dei lavori o del professionista abilitato**. Nella sezione B del modulo sono state introdotte nuove specifiche in riferimento all'art. 24, commi 5-bis e 5-ter, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

La novità consiste nella possibilità di dichiarare

agibili locali e alloggi con **altezze interne e superfici inferiori agli standard ordinari**, purché ricorrano condizioni di adattabilità e siano garantite adeguate caratteristiche igienico-sanitarie.

Tra le ipotesi ammesse:

- ambienti con altezza minima fino a 2,40 metri;
- monolocali di almeno 20 mq per una persona o 28 mq per due persone, ricavati tramite interventi di recupero edilizio o ristrutturazioni con soluzioni alternative.

Inoltre, per i casi previsti dal comma 5-quater, è richiesta l'indicazione del provvedimento di riferimento relativo alla conformità igienico-sanitaria.

Ulteriori modifiche riguardano gli aspetti di **tutela dei dati personali**. Le sezioni A, B e C del nuovo modello recepiscono gli aggiornamenti previsti dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR), chiarendo finalità, modalità di trattamento, responsabilità dei Comuni in qualità di titolari del trattamento e tempi di conservazione dei dati.

Questo intervento risponde all'esigenza di rendere più chiara e completa l'informativa agli interessati, in un settore – come quello edilizio – dove la mole di documentazione trattata impone particolare attenzione al rispetto della normativa europea sulla privacy.



Mai condonabile la nuova costruzione su un'area a vincolo idrogeologico

di Massimo Frontera



IN BREVE

La Corte di Cassazione ribadisce i limiti alla sanatoria del 2003 anche nelle regioni a Statuto Speciale

Un residente in un comune della Sicilia ha chiesto il condono ai sensi della legge n. 269/2003 di un fabbricato in cemento armato su due livelli a uso residenziale e di magazzino su un'area a vincolo idrogeologico. In seguito al diniego del Comune e all'ordinanza di demolizione, l'interessato ha avviato una battaglia legale. Da ultimo ha fatto ricorso alla Cassazione contro il diniego di istanza di annullamento dell'ordinanza di demolizione da

parte del Tribunale di Termini Imerese in qualità di giudice dell'esecuzione. La Corte di Cassazione ha confermato la decisione del Tribunale, argomentando in modo approfondito il motivo alla base del rigetto del ricorso.

I giudici della Terza Sezione Penale hanno ricordato che il condono del 2003 di cui al D.L. 269/2003, «fissa limiti più stringenti rispetto ai precedenti primo e secondo condono (leggi nn. 47/1985 e

724/1994)», prevedendo che non siano condonabili le opere «realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici». «In sostanza - si legge nella pronuncia n. 26660/2025 del 22 luglio - la disposizione statale ha introdotto una rilevante novità, rispetto ai condoni precedenti, in quanto ha stabilito che le opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo a tutela di "interessi idrogeologici, ambientali e paesistici" potevano ottenere la sanatoria solo nei casi di interventi edilizi di minore rilevanza, corrispondenti alle tipologie di illecito di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'Allegato 1, restando escluse dal condono tutte le ipotesi di "nuova costruzione", realizzata cioè in assenza o in totale difformità dal titolo edilizio in zona assoggettata ad un suddetto vincolo».

Il caso di specie, pertanto, appare chiaramente fuori dal perimetro ammesso dalla sanatoria.

I giudici ritengono di soffermarsi ulteriormente sul caso, ricordando che la Regione Sicilia, nel recepire la legge del 2003 aveva successivamente emanato una norma "interpretativa" «nel senso che è ammissibile la sanatoria delle opere abusive "realizzate nelle aree soggette a vincoli che non comportino inedificabilità assoluta"». La legge regionale è stata successivamente dichiarata incostituzionale.

La Consulta, infatti ha affermato che «tale norma non aveva carattere "interpretativo", bensì "innovativo" e contrastava con la norma statale, l'art. 32, comma 27, lettera d), del d.l. n. 269 del 2003, da considerarsi quale "grande riforma economico-sociale", contenente limitazioni alla condonabilità delle opere introdotte dallo Stato nell'esercizio della competenza legislativa esclusiva nella materia della «tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali"».

Di fatto si aggravava il divieto statale di incondonabilità anche in presenza di vincoli che non comportino l'inedificabilità assoluta.

Demolizione di un tramezzo tra rischi per la stabilità dell'edificio e responsabilità per i danni a terzi

di Giuseppe Donato Nuzzo



IN BREVE

Un tramezzo, anche se in origine non portante, può nel tempo acquisire una funzione strutturale: prima di demolirlo occorrono adeguate verifiche tecniche, per evitare rischi e responsabilità

Un tramezzo, anche se in origine non portante, può nel tempo acquisire una funzione strutturale: prima di demolirlo occorrono adeguate verifiche tecniche, per evitare rischi e responsabilità. Durante i lavori di ristrutturazione si può presentare la necessità di modificare, spostare o rimuovere muri interni, ad esempio per realizzare una diversa distribuzione dei vani che compongono l'edificio.

Occorre fare attenzione, perché si tratta di interventi solo in apparenza semplici. In realtà, intervenire sui muri interni può rivelarsi assai delicato; eventuali spostamenti o abbattimenti potrebbero infatti incidere (negativamente) sulla struttura e sull'equilibrio statico dell'edificio, con conseguenze anche per gli appartamenti confinanti (pensiamo, ad esempio, agli edifici in condominio). È quindi fondamentale, prima di ogni intervento,

effettuate le opportune verifiche tecniche per accertare se il muro interno sul quale s'intende intervenire costituisca un semplice tramezzo, oppure un muro con funzioni portanti.

Dal punto di vista amministrativo, la tipologia degli interventi può richiedere titoli abilitativi diversi, per cui le verifiche tecniche anzidette diventano essenziali anche per inquadrare correttamente, dal punto di vista edilizio, la tipologia di lavori che s'intende realizzare.

Per i tramezzi è sufficiente una CILA

Sappiamo che le opere interne a un edificio già esistente, consistenti nella realizzazione, spostamento o rimozione di muri di divisione e tramezzi, sono inquadrabili, di regola, nell'ambito delle opere di manutenzione straordinaria (come definite dall'art. 3, comma 1, lett. b. del D.P.R. 380/2001). Per questa tipologia di interventi, è sufficiente una CILA (certificazione di inizio lavori asseverata), in quanto si tratta di opere di manutenzione straordinaria più semplici, che non comportano interventi sulle parti strutturali.

Solo per fare qualche esempio, con questo titolo si può eliminare un muro di divisione tra due vani, si può realizzare un antibagno, fare delle aperture o chiusure tra i due vani (per creare o chiudere porte interne) oppure si può allargare una stanza a discapito di un'altra (ovviamente, rispettando le disposizioni inerenti la superficie minima richiesta per ogni singola stanza e il rapporto aeroilluminante, anche alla luce delle nuove disposizioni introdotte dal D.L. 69/2024, (c.d. decreto Salva Casa) convertito in legge 105/2024.

Tale impostazione è oramai pacifica in giurisprudenza. Tra le tante pronunce in argomento, si può richiamare la sentenza della Cassazione civile n. 10644/2021, che ha affrontato il caso dello spostamento di tramezzi interni da parte di un condomino. In quell'occasione la Corte ha rileva-

to che non si trattava di un intervento neutro, ma di un'operazione idonea a incidere sulla stabilità delle strutture portanti e che richiedeva pertanto idoneo titolo edilizio, corredato da autorizzazione sismica, non potendo essere ricondotta a mera attività manutentiva.

Ancora, si afferma che: "in tema di reati urbanistici, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 17, comma 1, lett. b) n. 1 e 2 del D.L. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014 (c.d. Decreto Sblocca Italia), deve ritenersi ampliata la categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, comprensiva anche del frazionamento o accorpamento di unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti una variazione di superficie o del carico urbanistico, per i quali pertanto, ove rimangano immutate la volumetria complessiva e la originaria destinazione d'uso, non è più necessario il permesso di costruire" (Cass. pen., sent. 11 aprile 2023, n. 14964. Cfr. anche Cass. pen., Sez. 3, sent. 14 gennaio 2015, n. 31618).

Se dunque l'intervento non comporta il mutamento della volumetria interna e/o della originaria destinazione d'uso, il frazionamento dell'unità immobiliare "deve ritenersi un intervento di manutenzione straordinaria ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. b), soggetto unicamente alla S.C.I.A. di cui al successivo art. 22, comma 1, lett. a). In assenza di quest'ultima, dunque, non possono applicarsi le sanzioni penali di cui all'art. 44, stante il disposto di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 37, ult. comma, e 44, comma 2-bis" (Cass. pen., sent. 11 aprile 2023, n. 14964).

La Corte di Cassazione ha più volte ribadito che:

- "solo in presenza di un mutamento della volumetria complessiva, ovvero di una modifica della destinazione d'uso, anche soltanto mediante opere interne, deve ritenersi necessario, ai fini del mero frazionamento dell'unità immobiliare, il permesso di costruire e, pertanto, è configurabi-

le, in sua assenza, il reato di cui all'art. 44, comma 1, lett. b) DPR n. 380/2001".

- Se invece i lavori interni "non comportano un mutamento di volumetria complessiva ovvero una modifica della destinazione d'uso", non possono applicarsi le sanzioni penali di cui all'art. 44 del DPR n.380/2001 anche in assenza di titolo abilitativo (Cass. pen., sent. 11 aprile 2023, n. 14964. In senso conforme, tra le più recenti, cfr. Cass. pen, Sez. III, sent. 4 febbraio 2022, n. 11303).

SCIA o permesso di costruire? Le novità introdotte dal "sblocca Italia"

In alcuni casi, però, lo spostamento o abbattimento di tramezzi può comportare aumenti di volumetria, oppure incidere sulla staticità o sull'assetto delle strutture portanti dell'edificio, rientrando nell'alveo degli interventi di "ristrutturazione edilizia" per i quali una CILA non basta: si rende invece necessaria una SCIA o, in alcuni casi, un permesso di costruire, in applicazione degli artt. 3 e 6 del D.P.R. 380/2001.

Su questo tema, peraltro, occorre tener conto del decreto "Sblocca Italia" (D.L. 133/2014), convertito in legge 105/2024, che ha introdotto modifiche in materia di reati urbanistici, ampliando la categoria degli interventi di manutenzione straordinaria non soggetti a titolo edilizio. Questa categoria include ora il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari con esecuzione di opere, anche con variazione di superficie o del carico urbanistico.

Le modifiche possono coinvolgere anche parti strutturali, come muri e piloni portanti, purché non sia modificata la volumetria complessiva dell'immobile e si mantenga inalterata la destinazione d'uso originale dei locali.

Entro tali limiti, la realizzazione di muri divisorii all'interno delle abitazioni private non è soggetta al preventivo rilascio del permesso di costruire. Tuttavia, è necessaria la segnalazione certificata

d'inizio attività (SCIA). Lo stesso vale, di regola, nel caso di demolizione di un muro interno.

Si può dunque affermare che è necessario richiedere il permesso di costruire tutte le volte in cui l'intervento comporta un aumento della volumetria complessiva dell'immobile o una modifica della destinazione d'uso dei locali (si pensi alla divisione in due di un appartamento a uso abitativo di cui una parte viene destinata a uso ufficio). In queste due ipotesi, la realizzazione o modifica di tramezzi e muri divisorii interni senza titolo edilizio potrà integrare gli estremi del reato di cui all'art. 44, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001.

Sul tema, è interessante richiamare quanto precisato dalla terza sezione penale della Cassazione (sent. 19 novembre 2024, n. 42369), secondo cui il mutamento di destinazione d'uso con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in centro storico, è soggetto al permesso di costruire, anche se si applicano le regole del Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) che – specifica la Corte – in tal senso non ha modificato il precedente quadro normativo. Solo qualora non ci siano opere o le opere siano assentibili con CILA, in virtù delle novità introdotte dallo stesso D.L. 69/2024, può bastare la SCIA.

Muri interni con funzione portante

Alla luce di quanto detto finora, quando gli interventi in argomento coinvolgono elementi portanti, la semplice CILA non è sufficiente. È necessario presentare almeno una SCIA, accompagnata dall'autorizzazione sismica, conformemente agli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001. Nei casi più complessi, può essere richiesto il permesso di costruire, anche se le modifiche normative sopra richiamate, introdotte dal decreto "Sblocca Italia" (D.L. 133/14), sembrerebbero aver limitato notevolmente tali ipotesi. La CILA rimane limitata agli interventi che non compromettano l'integrità sta-

tica dell'immobile (ad esempio, la mera apertura di un varco all'interno di una tramezzatura, cfr. TAR Lazio, sent. n. 11183/2025).

Il principio, più volte ribadito in giurisprudenza, è chiaro: più l'intervento incide sulla sicurezza strutturale e l'equilibrio statico dell'edificio, più stringente diventa il regime autorizzativo.

Rimozione di tramezzi e danni strutturali

In questo contesto normativo e giurisprudenziale, s'inserisce l'ordinanza della Corte di cassazione, Sez. II 2 civile, 25 febbraio 2025, n. 4867. La pronuncia riguarda interventi di ristrutturazione in un contesto condominiale, ed è interessante per l'argomento che stiamo trattando sotto tre aspetti principali:

- anzitutto, ribadisce che quando gli interventi di spostamento o rimozione di muri interni sono idonei a incidere sulla stabilità delle strutture portanti, tali interventi richiedono idoneo titolo edilizio, non potendo essere ricondotta a mera attività manutentiva;
- in secondo luogo – ed è questo forse l'aspetto più interessante – si afferma il principio per cui un tramezzo, pur essendo in origine elemento privo di funzione portante, può nel tempo mutare funzione ed assumere un ruolo strutturale di fatto;
- tale ultimo aspetto rileva dal punto di vista amministrativo, relativamente al titolo edilizio necessario per eseguire i lavori, nonché da un punto di vista risarcitorio, in quanto l'eventuale demolizione di una struttura divenuta portante può essere considerata causa diretta dei danni arrecati agli appartamenti sovrastanti.

Interventi interni negli edifici condominiali

Con specifico riguardo agli immobili situati in edifici condominiali, oltre a quanto detto finora, occorre prendere in ulteriore considerazione le norme previste dal codice civile in materia di condominio negli edifici (artt. 1117 e seguenti cod.

civ.), nonché eventuali limitazioni previste nel regolamento condominiale contrattuale.

In particolare, l'art. 1122 cod. civ. dispone che nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Per consentire alla collettività condominiale di valutare le opere che il singolo proprietario intende realizzare, lo stesso art. 1122 cod. civ. obbliga quest'ultimo a darne preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea. Si tratta di disposizione volta ad instaurare un iter procedurale che possa permettere all'assemblea di valutare la situazione e di adottare gli opportuni provvedimenti e, dunque, di reagire qualora siano violati i limiti di cui all'art. 1122 cod. civ.

Va peraltro evidenziato che l'assemblea condominiale, cui l'amministratore deve riferire, non ha potere di autorizzare i lavori ma, preso atto degli interventi che il singolo condomino intende realizzare all'interno della sua proprietà, può decidere di opporvisi, ad esempio, con un'azione per denuncia di nuova opera (art. 1171 cod. civ.). Iniziative del genere, peraltro, potranno essere intraprese direttamente dallo stesso amministratore, nell'esercizio delle proprie attribuzioni, in particolare quelle rientranti negli "atti conservativi" finalizzati alla tutela e conservazione delle parti comuni (art. 1130, comma 1, n. 4, cod. civ.). La disposizione dell'art. 1122 cod. civ. è derogabile, sicché sono ritenute valide le maggiori limitazioni imposte dai regolamenti condominiali.

Tali limitazioni, però, per essere valide ed efficaci nei confronti dei singoli proprietari, devono avere "natura contrattuale", cioè essere accettate da tutti i condomini.

Al conto termico 3.0 accesso diretto o tramite Esco

di Roberto Lenzi



Parte il conto termico 3.0 il sistema di incentivi dedicato agli interventi di piccola scala per migliorare l'efficienza energetica e favorire la produzione di energia termica da fonti rinnovabili negli edifici. Sulla Gazzetta Ufficiale n. 224 del 26 settembre è stato pubblicato il decreto Mase che introduce un aggiornamento e un rafforzamento del conto termico (si veda il Sole 24 Ore del 30 settembre). Sono previsti limiti di spesa annua pari a 900 milioni di euro, suddivisi tra 400 milioni destinati alle pubbliche amministrazioni e 500 milioni riservati ai soggetti privati. Questi tetti valgono sia per chi accede direttamente al meccanismo sia per coloro che scelgono di affidarsi a Esco o ad altri soggetti abilitati.

Beneficiari

Sono beneficiari i soggetti privati che operano nel settore terziario e realizzano interventi su edifici e unità immobiliari. Per le imprese, l'ammissibilità agli incentivi è legata al raggiungimento di una riduzione della domanda di energia primaria di almeno il 10% per i singoli interventi o del 20% in caso di interventi combinati. Il miglioramento viene certificato attraverso gli attestati di prestazione energetica redatti da tecnici qualificati ante e post-intervento.

Gli interventi ammessi si dividono in due ambiti principali. Il primo riguarda le misure di efficientamento energetico negli edifici, come isolamen-

to termico, sostituzione di infissi, installazione di schermature solari e sistemi di ventilazione meccanica, fino alla trasformazione degli edifici in strutture a energia quasi zero.

Sono incentivati anche l'illuminazione efficiente, i sistemi di building automation, gli impianti fotovoltaici con accumulo integrati con pompe di calore e le infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici.

Il secondo ambito include gli interventi di produzione di energia termica da fonti rinnovabili, quali la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con soluzioni più efficienti (ibridi, bivalenti o pompe di calore), l'installazione di solare termico, scaldacqua a pompa di calore, sistemi di teleriscaldamento e impianti per serre, fabbricati rurali o processi produttivi.

Sono considerate spese ammissibili la fornitura e posa dei materiali, i costi di smontaggio e dismissione degli impianti obsoleti e le prestazioni professionali connesse. In caso di interventi su involucro edilizio o trasformazione in edifici a energia quasi zero, è richiesta una diagnosi energetica e nel caso di piccole e medie imprese sono inclusi, tra le spese ammissibili anche i costi relativi alla redazione dell'attestato di prestazione energetica ante e post-intervento.

L'incentivo

Per interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica negli edifici, l'incentivo base copre fino al 25% dei costi ammissibili, che può salire al 30% per multi-interventi.

Sono previste maggiorazioni rilevanti sugli incentivi e il contributo può aumentare del 20% per le piccole imprese e del 10% per le medie, mentre negli interventi realizzati in aree particolarmente svantaggiate è riconosciuto il 15%. Si aggiunge un incremento del 15% per i progetti che garantiscono un miglioramento della prestazione energetica dell'edificio di almeno il 40% rispetto alla situazione iniziale. Per interventi di piccole dimensioni per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili l'intensità degli incentivi riconosciuta non supera il 45% dei costi ammissibili, aumentata di venti punti percentuali per gli aiuti concessi alle piccole imprese e di dieci punti percentuali per gli aiuti concessi alle medie imprese.

Il meccanismo è regolato da tetti di spesa che arrivano a non più di 150 milioni di euro complessivi l'anno e un massimo di 30 milioni per singola impresa ed intervento.

L'accesso agli incentivi del Gse può avvenire tramite accesso diretto o prenotazione, con procedure e tempistiche diverse. Nel primo caso, la richiesta va presentata entro 90 giorni dalla conclusione dell'intervento, pena la non ammissibilità.

È possibile dilazionare i pagamenti fino a 120 giorni, esclusi i compensi professionali, mentre i soggetti privati possono superare tale limite purché l'ultima rata sia superiore al 10% della spesa complessiva. In alternativa, l'accesso tramite prenotazione consente di richiedere l'incentivo a preventivo inviando al Gse una scheda-domanda, direttamente o tramite una Esco che opera per conto dei beneficiari.

Edifici e ristrutturazione green: come si sta muovendo l'Europa

di Maria Chiara Voci



IN BREVE

Dalla Slovacchia alla Francia, passando per Lituania, Germania e Danimarca: in vista della scadenza di fine dicembre, gli Stati Ue cominciano a delineare i propri piani di efficientamento

In attesa della scadenza del 31 dicembre 2025 – data entro cui i governi europei sono chiamati a presentare alla Commissione il primo piano di ristrutturazione degli edifici, dando avvio all'attuazione della Direttiva Epbd 2024 – inizia a emergere la rotta scelta dai diversi Stati. Dalla pianificazione tedesca, lituana e spagnola ai divieti francesi, passando per il pragmatismo ceco, le vie intraprese dai singoli Paesi

per spingere sulla transizione ecologica del costruito sono varie e, in alcuni casi, sono buone prassi a cui ispirarsi.

A scattare una fotografia aggiornata sullo stato di fatto è l'Efficient Building Europe, associazione industriale europea dedicata alla promozione dell'efficienza energetica all'interno di un documento che raccoglie una serie di linee guida utili all'implementazione dell'Epbd. Un

vademecum di indirizzo, che in Italia sarà diffuso da Renovate Italy, rete di soggetti imprenditoriali e no profit per la promozione della deep renovation, ed è anticipato da Il Sole 24 Ore del Lunedì.

Esempio da seguire sono, innanzitutto, quei Paesi che hanno deciso di disegnare vere strategie nazionali dettagliate e inclusive e di lungo periodo per trasformare gli obblighi europei in opportunità di sviluppo. È il caso, innanzitutto, della Slovacchia, che ha puntato le sue carte su una consultazione pubblica e ha istituito un tavolo di lavoro con ben 32 entità, coinvolgendo non solo la politica, ma anche associazioni civiche, professionisti e università per disegnare una strategia di efficientamento nazionale. Per generare la massima inclusione, è stato creato un portale web, attraverso cui ogni cittadino può inviare commenti, tramite un processo standardizzato e un modulo elettronico. L'aspetto cruciale è che il Ministero ha l'obbligo di valutare ogni singola proposta ricevuta, integrando nella bozza finale le idee di innovazione raccolte dal basso. Un vero modello di democrazia partecipata.

Significativa anche l'azione messa in campo dalla Lituania che, nell'elaborare il proprio piano strategico per l'efficientamento, non si limita a stimare solo il risparmio in termini di energia, ma analizza altri benefici monetizzabili e non, quali l'aumento del Pil, la crescita di valore degli immobili residenziali, il miglioramento della salute e della capacità lavorativa dei cittadini, la riduzione dei costi di riscaldamento per le fasce di popolazione vulnerabile, la maggiore indipendenza energetica del Paese, il rafforzamento del settore edile e dei produttori di materiali locali. Questo approccio aiuta a giustificare gli investimenti e a ottenere un più ampio consenso politico e pubblico.

Facilitare i privati che devono affrontare lavori di efficientamento è invece il focus su cui si concentra la Germania che, attraverso un "Sanierungsfahrplan" (Piano di ristrutturazione), ha messo a disposizione dei committenti uno strumento, che grazie al lavoro di un consulente energetico, ha l'obiettivo di disegnare una "tabella di marcia" personalizzata sul singolo immobile per dettagliare quali lavori siano da affrontare, in quale ordine e, soprattutto, con quali sussidi e finanziamenti. Un approccio che rende la ristrutturazione un percorso chiaro e gestibile. Caso studio di eccellenza è anche quello della Danimarca, dove è stato il settore industriale a creare il modello di sportello unico (One-Stop-Shop) «BetterHome», iniziativa che guida il proprietario di casa attraverso l'intero processo di ristrutturazione, dall'idea iniziale alla consegna dei lavori, semplificando ogni passaggio e garantendo un risultato di qualità.

Norme e obblighi chiari e progressivi per spingere pubblico e privato a migliorare il patrimonio è la strada intrapresa da altre nazioni. Il Governo francese ha dichiarato guerra agli "alloggi-spazzatura" con una delle normative più severe d'Europa: il divieto di affitto per le case più energivore. A partire dal 2023, è diventato illegale affittare gli immobili più inefficienti. Il divieto si estenderà gradualmente alle classi energetiche G, F ed E entro il 2034. Sulla stessa strada, il governo regionale fiammingo, che ha legato l'obbligo di ristrutturazione all'atto di acquisto. Dal 2023, chiunque compri una casa con una classe energetica bassa (E o F) deve per legge ristrutturarla entro cinque anni, portandola almeno in classe D. Lo scopo è raggiungere la classe A per tutti gli edifici entro il 2050, con tappe intermedie che rendono il percorso prevedibile per il mercato.

Anche la migliore delle strategie fallisce senza un adeguato supporto finanziario e burocratico. I Paesi più efficaci sono quelli che hanno saputo creare programmi di finanziamento accessibili e sportelli unici che guidano i cittadini passo dopo passo. Spicca, in particolare, la Repubblica Ceca, che con un programma dal nome evocativo «Ristruttura la casa della nonna» è riuscito a creare un mix vincente di sussidi e prestiti, offrendo bonus fino al 50% pagati in anticipo, per bypassare il problema della li-

quidità iniziale. Per la parte restante, i cittadini possono accedere a prestiti a tassi di interesse calmierati e ci sono opportunità maggiorate per chi ha figli o vive in aree svantaggiate.

Così anche l'Irlanda, tramite la propria agenzia energetica (SEAI), ha lanciato il programma di prestiti a basso costo Home Energy Upgrade Scheme, sostenuto da garanzie pubbliche e fondi europei. I cittadini possono ottenere fino a 75mila euro a tassi di interesse molto inferiori a quelli di mercato.



Sicurezza, per la nomina del responsabile il cantiere coincide con l'opera

di Gabriele Taddia



IN BREVE

Il chiarimento arriva dalla Quarta sezione della Cassazione che definisce il perimetro delle responsabilità e i tempi

La Quarta Sezione della Corte di Cassazione (ud. 4 luglio 2024 sentenza depositata il 12 settembre 2024 - n. 34387) torna sulle problematiche connesse alla nomina del Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione tramite l'affermazione di un principio di fondamentale importanza nell'ambito della prevenzione, stabilendo che, ai fini dell'applicazione dell'obbligo di nominare

il coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e quello per l'esecuzione dei lavori, ex art. 90, comma 3, Dlgs. 9 aprile 2008, n. 81, la nozione di cantiere dev'essere rapportata all'opera da realizzare e il momento della sua cessazione non è determinato da eventuali varianti in corso d'opera, ma dall'effettiva ultimazione di tutti i lavori ad essa inerenti. E come tale il coordinatore e il committente, così

come tutte le altre figure responsabili, rimangono gravati dagli obblighi e dalle responsabilità anche penale previste dal Testo Unico sicurezza e di conseguenza dal codice penale.

La questione investe la problematica, invero mai completamente risolta e chiarita, di stabilire in termini di certezza quando un cantiere può considerarsi terminato, con conseguente cessazione degli obblighi di alta vigilanza da parte del coordinatore e ancora prima dell'obbligo del committente o del responsabile dei lavori di nominare il coordinatore stesso e quando, invece, il cantiere può considerarsi unitario e sussistente nonostante il verificarsi sostanziali varianti dell'opera o l'esecuzione di lavori complementari e diversi a distanza di molto tempo.

Nel caso di specie, il coordinatore per la sicurezza (condannato per omicidio colposo con l'aggravante della violazione di norme anti infortunistiche a seguito del decesso di un lavoratore precipitato da un ponteggio non protetto) aveva argomentato le proprie difese affermando - fra l'altro - che non fosse stato predisposto il piano di sicurezza e coordinamento essendo insussistente il rischio interferenziale, muovendo dall'assunto che vi fossero stati due cantieri distinti a distanza temporale l'uno dall'altro, il primo (per il quale era stato regolarmente nominato) ampiamente concluso ed il secondo (interessato dal verificarsi dell'infortunio mortale) sostanzialmente diverso ed autonomo rispetto al primo sia per la natura

dei lavori svolti (prevalentemente di impiantistica elettrica), sia appunto per la distanza temporale fra il termine della prima fase lavori e la ripresa degli stessi con la conseguenza che nessun addebito giuridicamente rilevante potesse essergli mosso attesa l'assenza di nomina per quello che veniva ritenuto il nuovo cantiere.

La Quarta sezione della Cassazione, come anticipato, nel rigettare l'impianto difensivo e confermando la condanna del coordinatore precisa che, l'unicità del cantiere deve essere provata e non è collegata nemmeno al titolo edilizio e alle eventuali varianti via via apportate ed autorizzate con nuovo provvedimento della pubblica amministrazione essendo - peraltro - espressamente previsto dall'art. 99 del Dlgs 81/08 l'obbligo di aggiornare la notifica preliminare proprio in caso di varianti non incidendo queste sulla unicità del cantiere che tale rimane con conseguente sussistenza di tutti gli obblighi prevenzionistici in capo ai soggetti responsabili non essendo (per giurisprudenza amministrativa) nemmeno la comunicazione di fine lavori, atto idoneo a provare con certezza la definitiva chiusura del cantiere e la conseguente liberazione di committente e coordinatore dai rispettivi obblighi e responsabilità.

Dunque, fino alla effettiva e certificata fine del cantiere (da effettuare preferibilmente con un verbale congiunto fra committente, impresa esecutrice e coordinatore) e di consegna dello stesso, è sussistente la responsabilità anche penale di tutti i soggetti a diverso titolo coinvolti.

Fotovoltaico, le nuove norme antincendio «salvano» i progetti in corso

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

Lo precisano i Vigili del Fuoco in un primo testo illustrativo dopo le richieste di chiarimento arrivate da tecnici e ingegneri

Dopo la pubblicazione delle linee guida antincendio sulla progettazione, installazione e manutenzione degli impianti fotovoltaici, emanate il 1° settembre ed entrate in vigore lo stesso giorno, i Vigili del Fuoco hanno già messo a punto i primi chiarimenti.

Le delucidazioni - sollecitate subito dal Consiglio nazionale degli ingegneri e da operatori del settore - sono contenute in una nuova circolare

della direzione per la prevenzione e la sicurezza tecnica.

Le linee guida hanno infatti messo subito in allarme i professionisti e gli operatori del settore in quanto non prevedono disposizioni ad hoc per gli impianti che al 1° settembre risultano in fase di installazione o per i quali è già stato avviato l'iter autorizzativo.

Per i progetti già in corso, la circolare ribadisce

che vale sempre la valutazione del rischio incendi. Come dire che, anche se le nuove linee guida sono molto più dettagliate e severe rispetto alle omologhe del 2012, ogni aspetto attinente alla sicurezza antincendio va gestito a partire dalla valutazione del rischio d'incendio. Di fatti, si ribadisce che le linee guida rappresentano «uno strumento di indirizzo non limitativo delle scelte progettuali, con la possibilità per il progettista di individuare altre soluzioni tecniche purché sia dimostrato, sulla base dell'analisi del rischio incendio effettuata, il soddisfacimento degli obiettivi di sicurezza».

La circolare comunque fa salvi i progetti in corso: «I soggetti che alla data del 1° settembre 2025 avevano già concretamente avviato le procedure finalizzate all'installazione di impianti fotovoltaici - viene chiarito - possono legittimamente completare il proprio intervento applicando la disciplina precedente». A titolo indicativo e non esaustivo, la circolare specifica quando si può ritenere che la procedura di installazione dell'impianto sia in corso, elencando i seguenti casi: avvio delle procedure di cui al Dpr 151 del 2011 (Scia antincendio, valutazione del progetto); presentazione di comu-

nicazioni, Scia edilizia, Cila o altre istanze presso gli uffici competenti; sottoscrizione di contratti vincolanti per la fornitura o l'installazione dell'impianto; completamento della progettazione con specifiche tecniche definitive; avvio dei lavori di installazione; ottenimento e accettazione formale di preventivi vincolanti da fornitori qualificati.

Ed ancora: disponibilità di documentazione probatoria recante data certa. In questi casi, dunque, si può applicare la disciplina precedente, ossia la guida tecnica emanata dai Vigili del Fuoco nel 2012.

Vale il principio del legittimo affidamento, che - ricordano i Vigili del fuoco nella circolare - «imponе all'amministrazione di rispettare le ragionevoli aspettative dei soggetti interessati fondate sulla disciplina preesistente, specialmente quando questi abbiano già intrapreso iniziative concrete». «La giurisprudenza amministrativa ha consolidato che - si precisa ancora nel documento -, anche in assenza di specifici procedimenti autorizzativi, la disciplina applicabile è quella vigente al momento in cui si manifestano i primi effetti giuridicamente rilevanti dell'attività».

Superbonus e catasto, partono altre 12mila lettere di controllo

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente



IN BREVE

Entro fine mese scatta la seconda tranche di invii da parte dell'agenzia delle Entrate: finiscono sotto esame le unità con uno scostamento molto elevato tra la rendita e i crediti fiscali ceduti

Ancora un round di controlli sui mancati adeguamenti catastali in seguito a lavori di superbonus. L'agenzia delle Entrate, dopo la tornata di circa 3mila missive partite ad aprile, si prepara a un altro giro di verifiche. Stavolta, però, non finiranno sotto esame, come era stato qualche mese fa, gli immobili a rendita zero, ma quelli con rendite basse sui quali sia stato effettuato un ammontare di lavori sproporzionato rispetto al valore catasta-

le. Niente allarmismi: le lettere non partiranno a pioggia, ma toccheranno solo i casi di sproporzione macroscopica tra valore catastale degli immobili e i crediti fiscali oggetto di cessione.

La serie di verifiche prende le mosse da una norma della legge di Bilancio 2024 (articolo 1 comma 86 della legge 213/2023): il suo obiettivo era smascherare tutti quei soggetti che, dopo avere usufruito del superbonus, non avevano adeguato

to la loro rendita catastale all'aumento di valore dell'immobile. Il mancato incremento ha l'obiettivo di eludere il pagamento di maggiori imposte, a partire dall'Imu.

Per far emergere queste situazioni, attraverso gli incroci delle sue banche dati, l'agenzia delle Entrate ha già trasmesso un primo giro di lettere: sono state rivolte ai casi di disallineamento più macroscopico, dal momento che hanno colpito gli immobili a rendita zero. Le lettere di *compliance*, come spiega l'ultimo Documento programmatico di finanza pubblica, hanno riguardato circa 3mila immobili iscritti al catasto ma privi di rendita. Per il 60% di questi (circa 1.800 unità) l'iniziativa dell'amministrazione finanziaria ha già portato i proprietari ad avviare l'aggiornamento delle rendite, in linea con le richieste delle Entrate.

In questi giorni sta per partire la fase due dei controlli. Coinvolgerà circa 12mila immobili: ai loro proprietari entro fine mese sarà recapitata una lettera di compliance.

Come nel precedente giro di verifiche, non si tratterà di un "atto di accusa", ma di un invito a rimediare a una mancanza, nel caso la dichiarazione fosse dovuta, oppure a spiegare all'Agenzia perché la variazione catastale non è stata presentata. Stavolta, però, non saranno colpiti gli immobili a rendita zero, ma quelli con rendite molto basse per i quali siano stati comunicati importi di cessione dei crediti sproporzionati rispetto al valore catastale. Le Entrate non hanno comunicato, an-

che in via informale, delle soglie di anomalia al di sopra delle quali si rischia di ricevere la lettera. Qualche esempio, però, aiuta a capire a quali situazioni l'Agenzia guarderà per questo pacchetto di invii.

Un bilocale di tre vani in zona censuaria 2 di Milano in categoria A/2 e classe 5 ha una rendita di 619,74 euro. Moltiplicandola per 100 si ottiene un valore catastale di riferimento, pari in questo caso a circa 61mila euro.

Se quell'immobile è stato interessato da cessioni di crediti da superbonus per oltre 300mila euro (più di cinque volte il suo valore catastale), senza procedere ad aggiornamenti della rendita, il suo proprietario rientra sicuramente in una fascia di rischio.

E rischia di ricevere una delle prossime lettere. Questo è solo un esempio che, però, dice molto di quello che farà l'Agenzia nelle prossime settimane: indirizzarsi sui casi di anomalia molto evidenti. Anche se - va sottolineato - non sono state ufficializzate formule che consentono di individuare esattamente chi dovrà preoccuparsi.

L'operazione non si chiuderà qui. Anche se questa tornata di invii chiuderà i lavori per il 2025: le 12mila lettere consentiranno, infatti, di centrare l'obiettivo di 15mila missive entro l'anno, fissato dal Piano integrato di attività e organizzazione dell'Agenzia. Nel 2026 l'obiettivo è inviare 20mila lettere, mentre nel 2027 ne arriveranno 25mila, per un totale di poco meno di 60mila.

Lettere delle Entrate, superfici extra e nuovi impianti possono imporre l'aggiornamento catastale

di Ernesto Baragetti



IN BREVE

La rendita deve restare coerente con lo stato dell'abitazione ristrutturata

Nelle prossime settimane l'agenzia delle Entrate riprenderà a inviare lettere ai cittadini per chiedere di verificare i dati catastali degli immobili che hanno usufruito dei bonus edilizi o della cessione del credito. L'Agenzia non intende avviare accertamenti fiscali immediati, ma favorire una sorta di "controllo preventivo" per permettere ai proprietari di regolarizzare spontaneamente eventuali incongruenze. In pratica, chi riceverà la comuni-

cazione dovrà verificare se il valore catastale del proprio immobile è corretto alla luce dei lavori effettuati. Se, ad esempio, gli interventi hanno aumentato la superficie, modificato la distribuzione interna o aggiunto nuovi impianti, la rendita catastale potrebbe dover essere aggiornata.

In questi casi è fondamentale rivolgersi a un tecnico esperto, come un geometra, che possa analizzare la documentazione e stabilire se sia

necessario presentare una nuova dichiarazione di aggiornamento. Il Consiglio nazionale dei geometri fornisce costante supporto ai professionisti attraverso la diffusione di linee guida e buone pratiche, così da favorire valutazioni omogenee e corrette su tutto il territorio.

È bene ricordare che il sistema catastale italiano non si basa sui prezzi di mercato, ma su riferimenti economici standard stabiliti negli anni Ottanta, che tengono conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile. Tuttavia, quando vengono effettuati lavori che modificano

in modo significativo la casa, il catasto deve essere aggiornato per assicurare che la rendita – da cui scaturisce il valore utilizzato per calcolare alcune imposte – resti coerente con lo stato reale dell'abitazione.

Questa nuova fase di controlli, quindi, non è una "caccia agli errori", ma un passaggio utile per migliorare la qualità dei dati e garantire equità tra i contribuenti. Verificare e, se necessario, aggiornare il proprio immobile significa evitare problemi futuri e contribuire a un sistema catastale più trasparente e affidabile.



Come procedere con le indagini preliminari alla stima in ambito aziendale e immobiliare

di Sergio Clarelli



Presupposti teorici

Nel caso di trasformazioni societarie e/o di compravendite di beni immobili, è necessario preliminarmente acquisire un ampio spettro di informazioni, di varia natura, riguardo i beni economici oggetto di trasferimento, al fine di accertarne l'effettivo "stato di salute" ed eventuali criticità, così da consentirne una valutazione consapevole.

Generalmente, in occasione di valutazioni economiche, conseguenti a operazioni di trasformazioni societarie riguardanti ad esempio acquisizioni, fusioni, scissioni, conferimenti, al

fine di consentire scelte decisionali consapevoli, diventa necessario conoscere le condizioni di salute e di solidità di un'azienda, per cui viene effettuata un'attività d'indagine conoscitiva, anche a livello internazionale, denominata due diligence, letteralmente "dovuta diligenza", con la finalità di accertare il rispetto della normativa vigente e la sussistenza di eventuali irregolarità. Inoltre, in occasione di operazioni di compravendite immobiliari, prima della transazione, oltre alla stima vera e propria, sono generalmente previste diverse prestazioni, delle quali molte rientrano in un'attività d'indagine cono-

scitiva di due diligence, che, nella fattispecie, è di natura immobiliare, catastale, giuridica, tecnica, locativa e così via, per il controllo del rispetto alla normativa vigente, al fine di consentire una valutazione economica consapevole dei beni immobili, alla luce delle concrete possibilità di commerciabilità.

Attività di indagine in ambito aziendale

In tale ambito, sostanzialmente occorre raccogliere in modo mirato e puntuale una serie di informazioni, nel rispetto dei diritti di riservatezza, per verificare “lo stato di salute” dell’azienda (società target) e quindi le effettive condizioni di fattibilità dell’operazione programmata oppure di accertare se sussistano eventuali criticità che addirittura in alcuni casi potrebbero essere di ostacolo al buon esito dell’operazione stessa o almeno che devono essere risolte in via prioritaria e compendiandole in un rapporto finale di due diligence.

I settori d’indagine possono essere molteplici e per ciascuno di essi è preferibile adottare delle check list con gli elenchi degli accertamenti da compiere e dei documenti da esaminare e/o da richiedere, anche presso la pubblica amministrazione, al fine di individuare anche possibili rischi connessi alla transazione per poterli gestire con efficacia.

Le **due diligence** possono essere classificate secondo modalità diverse.

Infatti, in base al committente si distinguono in:

- **Buy side:** se il committente è l’acquirente;
- **Sell side o vendor:** se il committente è il venditore.
- In funzione del momento di svolgimento della due diligence in:
 - **Pre-acquisition:** se essa è effettuata prima della potenziale acquisizione;
 - **Post-acquisition:** se viene effettuata dopo la potenziale acquisizione.

In base all’**ampiezza dell’indagine** in:

- **Limited:** se l’indagine è limitata ad uno o più settori d’indagine (immobiliare, ambientale, fiscale, contabile, ecc.);
- **Full:** se l’indagine è destinata ad interessare un ampio spettro di settori d’indagine (immobiliare, ambientale, fiscale, legale, ecc.).

In **funzione del luogo** ove è svolta:

- **On site:** se l’indagine è svolta direttamente presso la sede della società target che rende disponibile la documentazione necessaria;
- **Data room:** se l’indagine è svolta presso una sede esterna che può essere fisica o virtuale;
- **No access:** qualora non sia possibile accedere alla società target e quindi l’indagine consiste soltanto nell’analisi di documenti ufficiali quali: bilanci depositati, relazioni, ecc.

In base all’**oggetto dell’analisi** la due diligence può essere denominata:

- **legale:** se essa ha la finalità di accertare la presenza di eventuali rischi di natura legale in merito a contenziosi, a diritti inerenti alla proprietà industriale, alle assunzioni dei dipendenti e/o agenti, ecc;
- **fiscale:** se consiste in un esame degli aspetti fiscali della società target, quali contenziosi, crediti con il fisco, perdite, rischi fiscali;
- **finanziaria:** qualora la finalità sia quella di analizzare gli aspetti economici e finanziari della società target attraverso un esame del conto economico, dello stato patrimoniale, a partire dai beni materiali e immateriali, dei flussi di cassa, dei dati di pagamento, del business plan e così via;
- **patrimoniale:** qualora l’obiettivo è un’analisi di tutti i beni mobili e immobili, materiali e immateriali attraverso l’esame della documentazione al fine di individuare gli aspetti di titolarità e giuridici;

- **commerciale:** se essa riguarda gli aspetti del mercato nel quale è inserita l'azienda target, le strategie di vendita, analisi del portafoglio clienti, analisi commerciale degli ordini, analisi dei fornitori ed esame dell'intera struttura commerciale;
- **organizzativa:** se essa è mirata ad esaminare lo stato di adeguatezza e di efficienza della struttura organizzativa dell'azienda target, l'attività da essa svolta, gli aspetti gestionali e amministrativi, attraverso l'analisi delle risorse umane per la verifica della rispondenza del sistema organizzativo agli obiettivi aziendali. Oggetto d'indagine sono: contratti dei dipendenti e dei collaboratori esterni, rispondenza alle specifiche norme di legge. Potrà essere compresa anche un'analisi del sistema informativo aziendale;
- **ambientale:** essa si pone come obiettivo l'accertamento di eventuali passività ambientali, per la presenza di eventuali contaminanti, anche al fine di evitare successivi costi non previsti, nonché la verifica della rispondenza alla normativa vigente in materia ambientale e di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- **immobiliare:** se essa riguarda beni immobili o patrimoni immobiliari, attraverso l'analisi delle loro caratteristiche, della documentazione inerente ai singoli cespiti, la stima degli stessi nonché il controllo della conformità alla normativa vigente.

Il processo di una qualsiasi due diligence consiste delle seguenti fasi:

- **fase preliminare:** durante la quale viene formalizzato l'incarico;
- **fase operativa:** che prevede lo svolgimento di tutte le indagini previste;
- **fase conclusiva:** che si concretizza nella stesura del Report finale di due diligence.

Infine, in merito ai costi di una due diligence, occorre precisare che essi possono diventare rilevanti in caso di grandi realtà aziendali, con ramificazioni anche a livello internazionale, per il conseguente aggravio di complessità.

Attività d'indagine in ambito immobiliare

Sono innanzi tutto necessarie attività quali:

- accurati sopralluoghi a ciascuna unità immobiliare, intesi ad accertare le caratteristiche posizionali, distributive, strutturali, impiantistiche, di finiture varie;
- esame dello stato di manutenzione generale;
- acquisizione di dati elementari mediante opportune indagini di mercato;
- formazione delle scale di prezzi, in funzione di parametri predefiniti;
- inserimento dei beni da valutare nei gradini della scala dei prezzi che, per caratteristiche, sono più vicini;
- formulazione dei giudizi di stima generalmente consistenti in giudizi di valore;
- elaborazione e stesura di eventuali progetti di divisione.

Inoltre, le attività di indagini documentali legate alla stima delle unità immobiliari urbane consistono in sostanza in acquisizione, studio e approfondimento dell'intera documentazione necessaria (visure catastali, planimetrie catastali, atti di provenienza, contratti di locazione, piante, pratiche edilizie e così via) per cui possiamo distinguere, ad esempio, fasi operative di due diligence, come le seguenti:

- accertamento e definizione esatta degli estremi catastali e delle coerenze necessarie ad identificare l'immobile, verifica del corretto inserimento in mappa del fabbricato, della rispondenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria catastale, effettuando eventualmente visure e verifiche

presso l'Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate nonché la correttezza dei dati riportati (due diligence catastale);

- accertamento dell'effettiva proprietà, piena o per quota, delle singole unità immobiliari, precisando eventualmente se esse siano gravate o meno da locazioni, affitti, usufrutto, servitù ovvero altri diritti reali (due diligence giuridica);
- accertamento di eventuali trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, pignoramenti, sequestri sui beni oggetto di compravendita mediante visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (due diligence pubblicità immobiliare);
- verifica degli eventuali contratti di locazione in corso specificandone, in particolare, l'analisi di eventuali contratti di affitto, la data di stipulazione, l'ammontare del canone e se sia o meno intervenuta disdetta (due diligence locativa);
- verifiche edilizie e urbanistiche nonché degli atti autorizzatori dei singoli immobili, quali

nulla osta, autorizzazioni, licenze edilizie, concessioni, permessi di costruire, Denunce di Inizio Attività (DIA), Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), condoni edilizi, sanatorie edilizie, certificati di abitabilità/agibilità, convenzioni, certificati di destinazione urbanistica, (due diligence tecnico-edilizio/urbanistica);

- verifiche relative agli impianti tecnici presenti nel fabbricato, comprese quelle per la prevenzione incendi, riguardo in particolare al rispetto della normativa, alle operazioni di manutenzione, alla presenza di dichiarazioni di conformità (due diligence tecnico-impiantistica);
- verifiche strutturali relative all'accertamento dello stato e condizioni delle strutture del fabbricato, all'acquisizione della documentazione autorizzativa e delle certificazioni specifiche (come ad esempio in zona sismica) (due diligence tecnico-strutturale);
- verifica dell'eventuale presenza di passività ambientali e in particolare di sostanze pericolose (due diligence ambientale).

La trasformazione digitale del settore immobiliare e l'impatto del BIM

di Sama Mabhouti*



Il settore immobiliare è stato a lungo criticato per il suo approccio frammentato alla gestione dei progetti e per l'adozione lenta di nuove tecnologie. Caratterizzato da inefficienze, fattori di rischio elevati, superamenti di budget e ritardi nei tempi di consegna, il settore ha tradizionalmente fatto affidamento sugli elaborati cartacei, modelli costruiti e flussi di lavoro lineari. Una comunicazione inefficace tra le parti interessate ha solo aggravato queste sfide, portando a una mancanza di coordinamento e alle opportunità di miglioramento mancate. Oggi, tuttavia, il settore immobiliare è sul punto di

subire una trasformazione significativa. Qual è il motore di questo cambiamento? Il Building Information Modeling (BIM). In un settore storicamente resistente all'innovazione tecnologica, il BIM sta emergendo come un elemento rivoluzionario, introducendo un nuovo livello di precisione, collaborazione e predittività nello sviluppo immobiliare. L'innovazione tecnologica è diventata un fattore chiave per la competitività e l'efficienza nel settore immobiliare. Tuttavia, nonostante il suo chiaro potenziale, l'adozione del BIM rimane inconsistente tra architetti, ingegneri e appaltatori. Poiché il BIM sfida i paradigmi tradizionali, sta

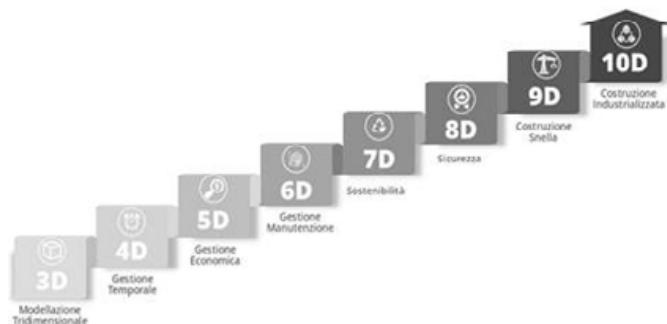
lentamente rimodellando il modo in cui i progetti vengono gestiti e consegnati, spianando la strada per uno sviluppo immobiliare più intelligente e sostenibile.

Esplorare il valore del BIM per il settore immobiliare

Una rapida ricerca online per “Building Information Modeling” o “BIM” restituisce oltre 1,5 milioni di risultati, riflettendo l'interesse crescente e il volume di informazioni che ruotano attorno questa metodologia. La sfida, tuttavia, risiede nel navigare questa abbondanza di informazioni per comprendere cos'è il BIM, perché è importante e come può essere implementato efficacemente nel settore immobiliare. Il lessico del BIM potrebbe risultare una lingua sconosciuta ai professionisti del settore non familiari con questa metodologia. Una delle difficoltà nell'utilizzare appieno il BIM è comprenderne il linguaggio e come esso può essere sfruttato per ottimizzare la gestione del settore immobiliare. Il valore principale del BIM nel settore immobiliare risiede nella sua capacità di fornire dati per valutare i rischi, il potenziale di crescita e la svalutazione di una proprietà durante il suo ciclo di vita. Monitorando questi indicatori, il BIM consente ai professionisti di prendere decisioni informate sulle prestazioni di un edificio—sia durante la fase di affidamento, costruzione, operazione, o eventuale smaltimento. Per gestire efficacemente le proprietà, i professionisti del settore immobiliare necessitano di informazioni complete e di alta qualità sugli edifici, i loro ambienti e il mercato circostante. L'accesso a dati affidabili e in tempo reale è essenziale per comprendere le prestazioni e il valore di una proprietà durante tutto il suo ciclo di vita. Il BIM implica l'utilizzo dei modelli informativi che consentono una condivisione fluida dei dati tra

le parti interessate. Inizialmente focalizzato sul design, il BIM si è evoluto in uno strumento multidimensionale. La terza dimensione (3D) rappresenta il design fisico e la geometria dell'edificio, permettendo a sviluppatori e architetti di visualizzare il prodotto finale e fare scelte progettuali informate. La quarta dimensione (4D) introduce i dati relativi al tempo e alla pianificazione, aiutando i responsabili della costruzione e gli appaltatori a coordinare le attività, evitare ritardi e migliorare l'efficienza del progetto. La quinta dimensione (5D) integra la stima dei costi e la pianificazione finanziaria, fornendo agli sviluppatori una chiara comprensione delle spese del progetto e dei potenziali risparmi. Le capacità del BIM si estendono ulteriormente alla sesta dimensione (6D), che si concentra sulla gestione delle strutture, consentendo ai responsabili della proprietà di monitorare le esigenze di manutenzione e ridurre i costi operativi. La settima dimensione (7D) affronta la sostenibilità, fornendo informazioni sul consumo energetico, sull'impatto ambientale e sull'impronta di carbonio, sostenendo le iniziative di green building e la creazione di valore a lungo termine. Tuttavia, le dimensioni del BIM possono andare oltre alle sette dimensioni definite dalla norma UNI 11337-7:2018. L'ottava dimensione (8D) migliora la gestione della sicurezza identificando i potenziali pericoli e migliorando la pianificazione delle emergenze e la mitigazione dei rischi. La nona dimensione (9D) si concentra sulla costruzione snella e sulla riduzione degli sprechi. Ottimizzando l'uso delle risorse e riducendo gli sprechi di materiale, il BIM 9D aiuta gli sviluppatori a ridurre i costi di costruzione e a migliorare l'efficienza ambientale. Questo è particolarmente fondamentale nello sviluppo immobiliare, dove ridurre i materiali in eccesso e migliorare la gestione della catena di approvvigionamento può aumentare la redditività. Il BIM si è ulteriormen-

te espanso nella decima dimensione (10D), che incorpora la costruzione industrializzata e l'automazione. Ciò include la prefabbricazione, la costruzione modulare e l'assemblaggio robotico, consentendo agli sviluppatori di completare i progetti più rapidamente e in modo più efficiente. La figura sottostante illustra le varie dimensioni del BIM e la loro rilevanza.



Per il settore immobiliare, il BIM rappresenta un cambiamento di paradigma nel modo in cui gli edifici vengono visti e gestiti. Invece di considerare gli edifici come strutture statiche, costruite una sola volta, il BIM consente alle parti interessate di vederli come entità dinamiche. Queste entità possono essere monitorate, analizzate e ottimizzate continuamente durante il loro ciclo di vita.

I Benefici del BIM nello sviluppo immobiliare

Una domanda fondamentale che sorge è: come può il Building Information Modeling (BIM) offrire benefici tangibili nello sviluppo immobiliare? Il BIM si distingue come uno strumento rivoluzionario che migliora il processo decisionale, aumenta i ritorni finanziari, semplifica la pianificazione, riduce i rischi e supporta la sostenibilità e la conformità alle normative. La sua capacità di integrare dati dettagliati del progetto, facilitare la collaborazione in tempo reale e fornire intuizioni predittive offre agli sviluppatori immobiliari un vantaggio strategico durante tutto il ciclo di vita del progetto.

Ottimizzazione del processo decisionale finanziario e maggiore ROI immobiliare

Il Building Information Modeling (BIM) sta rivoluzionando il processo decisionale finanziario nello sviluppo immobiliare migliorando la precisione dei dati, ottimizzando il controllo dei costi e massimizzando il ritorno sugli investimenti (ROI). L'efficienza finanziaria nello sviluppo immobiliare viene tipicamente misurata attraverso il ROI, calcolato come il rapporto tra il totale delle entrate del progetto (inclusi risparmi sui costi e benefici operativi) e il totale degli investimenti (che comprende i costi legati all'adozione del BIM, come software, hardware, formazione, consulenza e spese operative). In primo luogo, le capacità di modellazione informativa del BIM consentono una rilevazione precoce degli errori e la gestione delle interferenze, identificando e risolvendo le incompatibilità progettuali prima dell'inizio della costruzione. Inoltre, il BIM ottimizza l'uso della manodopera e dei materiali migliorando la sequenza di costruzione e la pianificazione degli acquisti. Questo riduce le ore di lavoro e migliora l'efficienza delle risorse, contribuendo a significativi risparmi sui costi. Pertanto, tempi di costruzione più rapidi si traducono anche in un completamento anticipato del progetto, con un'immediata generazione di ricavi, migliorando così le performance finanziarie complessive. Le analisi predittive generate dai dati dei prodotti informativi (BIM) permettono agli sviluppatori di prendere decisioni finanziarie più strategiche. Analizzando i dati storici, monitorando gli indicatori di performance e simulando diversi scenari di costruzione, gli sviluppatori possono ottimizzare l'allocazione delle risorse, adattare le strategie in tempo reale e migliorare i risultati del progetto. Riducendo le incertezze e migliorando la precisione del processo decisionale, il BIM fornisce un vantaggio strategico che aumenta il valore complessivo e il successo degli sviluppi immobiliari.

Pianificazione predittiva migliorata e competitività di mercato

Nel dinamico mercato immobiliare, l'adattabilità e la lungimiranza strategica sono fondamentali per massimizzare la configurazione. Gli sviluppatori immobiliari spesso devono modificare le configurazioni degli edifici e adattare la funzione prevista di una proprietà in risposta alle mutevoli richieste di mercato, alle condizioni economiche e alle esigenze contestuali. Il BIM migliora la pianificazione predittiva consentendo agli sviluppatori di simulare e analizzare diversi scenari di design e utilizzo prima dell'inizio della costruzione. Grazie alle sue avanzate capacità di modellazione e integrazione dei dati, il BIM crea una rappresentazione virtuale dell'edificio, permettendo agli sviluppatori di esplorare diverse configurazioni, layout e funzioni per identificare la soluzione più economicamente e operativamente valida. Il BIM facilita gli studi di fattibilità combinando i dati architettonici, strutturali, meccanici e finanziari in un unico modello, consentendo agli sviluppatori di testare diverse opzioni di pianificazione e valutarne l'impatto sui costi, sulle tempistiche di costruzione e sull'efficienza operativa a lungo termine. Ad esempio, gli sviluppatori possono valutare l'impatto finanziario e funzionale della conversione di uno spazio per uffici in unità residenziali o della modifica di un layout commerciale per adattarsi a funzioni miste. Inoltre, se le previsioni economiche o le esigenze degli occupanti cambiano, gli sviluppatori possono modificare il modello BIM per valutare le implicazioni di questi aggiustamenti su costi di costruzione, efficienza operativa e performance finanziarie.

Sostenibilità e ottimizzazione delle prestazioni degli edifici

La sostenibilità non è solo una parola, rappresenta invece un tema centrale nello svilup-

po immobiliare odierno. Gli edifici devono ora soddisfare standard ambientali rigorosi, ridurre la loro impronta di carbonio e operare in modo efficiente. Grazie a simulazioni avanzate e analisi dei dati, il BIM consente agli sviluppatori di progettare edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente fin dall'inizio. In un'epoca in cui le normative sulla sostenibilità diventano sempre più severe, il BIM aiuta a garantire la conformità, rendendo più facile per gli sviluppatori soddisfare questi requisiti migliorando al contempo le prestazioni a lungo termine dell'edificio. L'integrazione della valutazione del ciclo di vita dell'edificio (LCA) nel processo di modellazione consente agli sviluppatori di valutare l'impatto ambientale dei materiali e dei metodi di costruzione durante l'intero ciclo di vita del progetto. Le piattaforme BIM orientate all'LCA forniscono informazioni sul carbonio incorporato, sul consumo energetico e sulla generazione di rifiuti, permettendo agli sviluppatori di prendere decisioni informate che riducono l'impatto ambientale e i costi operativi. Integrando i dati dettagliati sugli asset nel modello BIM (AIM), gli sviluppatori e i responsabili delle strutture possono monitorare l'uso energetico, programmare la manutenzione e prevedere guasti dei sistemi, garantendo un'operazione efficiente durante tutto il ciclo di vita dell'edificio. Gli edifici sostenibili, ovvero i green buildings, progettati con la metodologia di gestione informativa (BIM) tendono ad attirare un valore di mercato più elevato. Caratteristiche come una maggiore efficienza energetica e una riduzione dell'impatto ambientale sono sempre più attraenti per occupanti e acquirenti, aumentando i valori di locazione e rivendita. Inoltre, il BIM aiuta gli sviluppatori a ottenere certificazioni di sostenibilità come LEED, BREEAM e WELL, fornendo prove verificabili delle prestazioni ambientali di un edificio e raffor-

zando il suo vantaggio competitivo nel mercato. I modelli informativi con dati parametrici su materiali, consumi energetici e impatti ambientali, sono direttamente integrabili con le piattaforme di certificazione che analizzano questi parametri in tempo reale, generando una documentazione dettagliata e verificabile per il rilascio delle certificazioni.

Collaborazione efficace e interoperabilità

Il settore immobiliare è caratterizzato dal coinvolgimento di vari stakeholder, tra cui progettisti, general contractors, enti pubblici, etc. La comunicazione è il cuore della collaborazione e deve essere supportata da sistemi informatici che garantiscano lo scambio dei dati e la massima accessibilità alle informazioni e ai documenti per tutti i soggetti coinvolti. Un elemento fondamentale del BIM che potrebbe aumentare una collaborazione efficace tra i diversi stakeholder è l'adozione di un Ambiente di Condivisione Dati (ACDat). Secondo la UNI 11337-5:2017, l'ACDat è definito come un sistema che facilita la gestione, lo scambio e l'accesso alle informazioni e ai dati relativi a un progetto, permettendo una condivisione sicura e centralizzata tra tutti i soggetti coinvolti. Questa piattaforma permette di concentrare in un unico ambiente, i flussi di lavoro di tutti gli stakeholder, riducendo significativamente il rischio di errori derivanti da dati obsoleti o incoerenti, migliorando così la trasparenza, l'affidabilità e l'efficienza complessiva del progetto.

Inoltre, applicando standard aperti come le Industry Foundation Classes (IFC), che possono essere utilizzati in tutte le fasi del ciclo di vita dell'opera, garantire un principio di interoperabilità risulta cruciale. Il formato IFC è regolamentato da BuildingSMART, un'organizzazione globale che promuove l'adozione di questi standard aperti, contribuendo così a migliorare l'interoperabilità tra i

diversi attori del settore. Grazie ai formati aperti come gli IFC, è possibile esportare geometria, dati e altre proprietà, ottimizzando i flussi di lavoro e ampliando le opportunità di utilizzo anche nelle fasi di gestione e manutenzione dell'edificio. Il BCF, un altro standard aperto sviluppato da BuildingSMART, consente agli utenti di strumenti BIM di comunicare e collaborare in modo efficace su questioni specifiche all'interno dei modelli IFC. Questo formato permette di segnalare e gestire i problemi in modo strutturato, associando commenti, immagini e annotazioni direttamente alle aree pertinenti nel modello. La possibilità di tracciare e risolvere rapidamente le problematiche contribuisce in modo significativo a migliorare la qualità del progetto e a ridurre i tempi di inattività.

Conformità e garanzia normativa

Navigare nel complesso panorama normativo dello sviluppo immobiliare richiede una pianificazione meticolosa e un'adesione rigorosa agli standard internazionali e ai requisiti legali locali. Il BIM assicura la conformità normativa integrando gli standard nel processo di progettazione e costruzione, consentendo agli sviluppatori di identificare e risolvere le problematiche relative alla conformità già nelle fasi iniziali del ciclo di vita del progetto.

Il BIM facilita anche la conformità agli standard internazionali chiave. In particolare, la ISO 19650 definisce l'organizzazione e la gestione delle informazioni durante la fase di consegna e operativa di un progetto di costruzione. L'adozione di un sistema di gestione BIM (SGBIM) può essere inoltre integrata con altri sistemi, come la conformità alla ISO 9001 (Sistemi di Gestione della Qualità), ISO 14001 (Sistemi di Gestione Ambientale) e ISO 45001 (Sistemi di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro), che disciplinano gli standard di qualità, impatto ambientale e sicurezza nei progetti edilizi.

La capacità del BIM di generare report e documentazione dettagliata crea una tracciabilità affidabile che riduce l'onere amministrativo dei report normativi e facilita l'approvazione del progetto dalle autorità locali. Integrando i requisiti normativi nel modello del progetto fin dall'inizio, il BIM garantisce che l'edificio finale soddisfi tutti gli standard legali, di sicurezza e ambientali necessari, proteggendo gli sviluppatori immobiliari da potenziali responsabilità legali e finanziarie e aumentando il successo complessivo del progetto.

Sfide nell'adozione del BIM nel settore immobiliare

Nonostante i vantaggi convincenti del Building Information Modeling (BIM), il settore immobiliare affronta significative barriere alla sua diffusione. Queste sfide derivano da una combinazione di resistenza al cambiamento, limitazioni tecnologiche, incertezze legali e complessità nella gestione dei dati, tutte questioni che devono essere affrontate per sbloccare il pieno potenziale del BIM nello sviluppo immobiliare.

Resistenza mentale e comportamentale

Un ostacolo significativo all'adozione del BIM è la profonda resistenza al cambiamento presente nel settore immobiliare. Per decenni, lo sviluppo immobiliare si è basato su pratiche tradizionali, e il passaggio a un approccio basato sui dati e sulla tecnologia, come il BIM, richiede un cambiamento fondamentale nella mentalità, che molti attori del settore trovano difficile da accettare. Questa resistenza è particolarmente evidente tra i professionisti che potrebbero non essere familiari con il BIM o che sono scettici riguardo al suo valore a lungo termine. Gli sviluppatori, gli appaltatori e i project manager spesso preferiscono fare affidamento su metodi consolidati piuttosto che adottare un nuovo sistema che richiede l'appren-

dimento di software complessi e il cambiamento dei flussi di lavoro esistenti. Superare questa resistenza richiede un'educazione mirata, una chiara dimostrazione dei benefici finanziari e operativi del BIM e la promozione di una cultura di collaborazione e innovazione all'interno del settore.

Barriere tecnologiche e problemi di compatibilità

Implementare il BIM richiede un'infrastruttura tecnologica robusta, che rappresenta una sfida significativa per molte aziende immobiliari. Molti attori del settore lavorano con sistemi incompatibili, rendendo difficile integrare e condividere i modelli BIM in modo efficiente. Questa frammentazione può portare a incomprensioni, perdita di dati e ritardi nei progetti, minando i vantaggi dell'approccio collaborativo del BIM. Inoltre, il costo di acquisizione di software BIM avanzato e dell'hardware necessario è una barriera considerevole, specialmente per i piccoli sviluppatori o le aziende con risorse finanziarie limitate. L'investimento richiesto non include solo l'acquisto del software, ma anche la formazione specialistica per garantire che il personale possa adottare efficacemente la metodologia.

Complessità dei dati e sfide nella gestione

I modelli BIM contengono enormi quantità di dati, ben oltre i tradizionali documenti di costruzione. Sebbene questi dati forniscano informazioni preziose, gestirli e mantenere la loro accuratezza durante l'intero ciclo di vita del progetto è un compito complesso. I diversi attori sono spesso responsabili per l'aggiornamento di vari aspetti del modello, il che può portare a incongruenze e informazioni obsolete. Garantire che i dati rimangano coerenti e accessibili richiede un alto livello di coordinamento e competenza. Inoltre, la complessità dei dati BIM rende difficile per alcuni utenti estrarre informazioni significative, special-

mente se non hanno una formazione sufficiente nell'analisi dei dati e nella navigazione del modello. La sfida nella gestione di set di dati grandi e complessi impedisce spesso alle aziende immobiliari di sfruttare pienamente le capacità analitiche e predittive del BIM.

Tuttavia, per affrontare queste sfide nella gestione dei dati, il settore immobiliare ha iniziato ad adottare framework standardizzati per lo scambio dei dati. L'Open BIM, sviluppato da BuildingSMART, fornisce un insieme comune di standard che facilitano la condivisione dei dati BIM tra diverse piattaforme e attori. Lo standard Industry Foundation Classes (IFC), parte dell'Open BIM, consente una migliore interoperabilità garantendo che i dati BIM siano strutturati in modo coerente, indipendentemente dal software utilizzato.

Strategie per superare le sfide nell'adozione del BIM

Per superare queste sfide, il settore immobiliare deve adottare un approccio più olistico e strategico che affronti sia le barriere tecniche che quelle culturali. Un approccio integrato e sistemico che coinvolga tutti gli attori—sviluppatori, architetti, ingegneri, appaltatori e gestori immobiliari—è essenziale per una corretta implementazione del BIM. La collaborazione e l'allineamento tra queste parti garantiscono che il BIM venga integrato senza problemi in ogni fase del processo di sviluppo immobiliare, dalla progettazione alla costruzione e alle operazioni. L'educazione e la formazione giocano un ruolo fondamentale per colmare il divario di competenze. Le aziende immobiliari devono investire in programmi di formazione continua che mirano sia ai nuovi che ai dipendenti esistenti. Inoltre, programmi di certificazione a livello industriale e collaborazioni con istituzioni educative possono aiutare a sviluppare adeguate competenze per i professionisti BIM.

Lo sviluppo di standard e linee guida nazionali per il BIM rappresenta un'altra strategia chiave. Stabilire protocolli chiari per la condivisione dei dati, gli aggiornamenti dei modelli e i termini contrattuali ridurrà l'incertezza legale e migliorerà l'interoperabilità tra i diversi attori.

Ad esempio, termini contrattuali standardizzati possono definire la proprietà dei dati e la responsabilità, assicurando che tutti gli attori comprendano le loro responsabilità fin dall'inizio.

Il cambiamento culturale all'interno del settore è altrettanto importante.

Un efficace adozione del BIM richiede un cambiamento dai flussi di lavoro lineari a un approccio collaborativo e integrato. Le aziende immobiliari devono promuovere una cultura che valorizzi l'innovazione, la comunicazione aperta e il lavoro di squadra trasversale.

Il futuro del BIM nel settore immobiliare

L'integrazione del BIM con tecnologie emergenti come l'Intelligenza Artificiale (AI), la Realtà Virtuale (VR), la Realtà Aumentata (AR) e l'apprendimento automatico sta ulteriormente ampliando le sue capacità nello sviluppo immobiliare.

L'AI potenzia la capacità analitica del BIM automatizzando l'ottimizzazione del design e l'analisi dei costi, mentre la VR e l'AR forniscono modelli immersivi e interattivi che migliorano l'accuratezza del design e il coinvolgimento degli attori.

Questa convergenza di tecnologie consente agli sviluppatori immobiliari di gestire progetti complessi con una precisione e una visione senza precedenti, migliorando i ritorni finanziari e le prestazioni a lungo termine degli asset.

Il settore immobiliare è pronto per un cambiamento significativo mentre il BIM continua a integrarsi con tecnologie all'avanguardia e processi digitali.

Diversi progressi tecnologici stanno accelerando

l'adozione del BIM e rimodellando il futuro dello sviluppo immobiliare:

L'integrazione del BIM con le tecnologie di fabbricazione digitale, come la stampa 3D e la costruzione modulare, può rivoluzionare le pratiche edilizie. I modelli generati dal BIM possono essere direttamente tradotti in istruzioni di fabbricazione, consentendo la produzione precisa di componenti edilizi. Questo riduce gli sprechi di materiale, accorcia i tempi di costruzione e garantisce maggiore precisione nell'assemblaggio. La combinazione di BIM con la prefabbricazione e la costruzione modulare può semplificare lo sviluppo immobiliare, consentendo una consegna dei progetti più rapida e più economica.

Il Cloud Computing e le piattaforme BIM basate su cloud può abilitare la collaborazione in tempo reale e la condivisione dei dati tra team geograficamente distribuiti. Architetti, ingegneri, appaltatori e clienti possono accedere e aggiornare i modelli BIM contemporaneamente da qualsiasi posizione, garantendo che tutti gli attori stiano lavorando con i dati più aggiornati.

Ciò facilita una decisione più rapida, riduce le incomprensioni e migliora il coordinamento del progetto.

La combinazione di BIM con l'analisi dei big data trasforma il modo in cui i progetti immobiliari vengono pianificati ed eseguiti.

Le piattaforme BIM possono aggregare e analizzare enormi quantità di dati, inclusi la performance storica della costruzione, i costi dei materiali e le condizioni ambientali.

Questo consente agli sviluppatori di simulare diversi scenari di costruzione, valutare gli impatti finanziari e ottimizzare i progetti edilizi sia in termini di costi che di prestazioni.

L'emergere delle smart cities spinge la necessità di una pianificazione urbana e una gestione delle infrastrutture più sofisticate. Il BIM gioca un ruolo

cruciale in questa trasformazione integrandosi con i Sistemi Informativi Geografici (GIS) per modellare ambienti urbani complessi. Grazie al BIM, i pianificatori possono visualizzare come i nuovi sviluppi interagiranno con le infrastrutture esistenti, valutare l'impatto ambientale.

La disponibilità del BIM su piattaforme mobili e la sua integrazione con i dati dei sensori e la tecnologia Internet of Things (IoT), potenzia ulteriormente il suo valore nello sviluppo immobiliare. I lavoratori sul campo possono accedere ai modelli BIM dai loro smartphone o tablet, consentendo aggiornamenti in tempo reale e comunicazione tra il cantiere e l'ufficio. I dati dei sensori provenienti dai sistemi edilizi—come HVAC, illuminazione e sicurezza—possono essere integrati nelle piattaforme BIM, fornendo informazioni in tempo reale sulle prestazioni dell'edificio e consentendo regolazioni automatiche per una maggiore efficienza. L'immagine seguente propone una rappresentazione complessiva delle innovazioni tecnologiche integrabili con la metodologia di gestione informativa (BIM) nel settore Real Estate:



In conclusione, l'implementazione del BIM nel settore immobiliare offre vantaggi sostanziali, tra cui maggiore efficienza, riduzione dei costi e migliori risultati nei progetti, nonostante le sfide iniziali. Le aziende immobiliari che navigheranno con successo questi ostacoli saranno ben posizionate per sbloccare il pieno potenziale del BIM, ottenendo un vantaggio competitivo significativo in un mercato sempre più complesso.

(* *Ingegnere, Technical Specialist in Harpaceas*)

Geometri e periti in campo nelle comunità energetiche rinnovabili

di Sama Mabhouti



IN BREVE

La spinta alla produzione di energia pulita attraverso lo sviluppo delle Comunità energetiche rinnovabili (Cer) rappresenta un'opportunità per tutte le professioni tecniche, compresi periti industriali e geometri

Con il nuovo decreto Cer 2025 (Dm Ambiente 16 maggio 2025, in vigore dal 16 giugno scorso), che estende i benefici ai Comuni fino a 50mila abitanti, si apre un mercato di dimensioni significative, che richiede competenze tecniche specializzate. I periti industriali sono gli "architetti tecnologici" delle Cer. Non è solo l'abilitazione alla progettazione di impianti fotovoltaici oltre 1 MW ad aprire nuovi scenari di business. È nelle competenze

specialistiche sui sistemi elettrici complessi che i periti dimostrano il proprio valore strategico, compensando anche la delusione per il mancato decollo degli incentivi Transizione 5.0: la gestione di una Cer moderna richiede, infatti, una profonda conoscenza delle smart grid, dei sistemi di distribuzione elettrica intelligenti e delle tecnologie di accumulo, settori in cui questi professionisti vantano una competenza consolidata. Il loro ruo-

lo diventa ancora più cruciale quando si tratta di integrare soluzioni di frontiera: dall'intelligenza artificiale per ottimizzare i flussi energetici ai sistemi di gestione avanzata dell'energia, fino alle tecnologie emergenti come l'idrogeno verde.

«La nostra categoria ha una competenza unica nel settore - spiega Giovanni Esposito, presidente del Consiglio nazionale dei Periti industriali - che discende dalla vicinanza con gli aspetti più operativi, tecnici e di installazione. Il perito nella Cer può svolgere ruoli diversi, può analizzare il suolo e capire se l'area è idonea, verificare la fattibilità, per poi passare alla progettazione dell'impianto e alla verifica». Un campo in cui la categoria può mettere alla prova anche la crescita di competenze. «L'iscrizione al nostro collegio avviene ora solo con laurea triennale o quinquennale» ricorda Esposito. Le Cer si sono già trasformate in occasione di lavoro per molto professionisti anche grazie al progetto "Per-Certo", primo esperimento di comunità energetica nazionale, promosso dal Consiglio nazionale dei periti. Scalabile, concreto, organizzato su scala ampia e aperto all'integrazione dell'la per ottimizzare produzione e gestione energetica, questo modello di Cer elimina molte complessità operative. Soprattutto supera il limite della semplice Cer fotovoltaica guardando al futuro di altre fonti come l'idrogeno e il nucleare.

I geometri

Anche per questa categoria le Cer sono una opportunità. Oltre all'abilitazione alla progettazione di impianti fotovoltaici di piccola taglia, questi professionisti entrano in gioco soprattutto per le fasi di facilitazione e gestione delle Comunità oltre che nella gestione delle complesse procedure autorizzative (Cila, Scia o permesso di costruire):

l'esperienza nella gestione burocratica può fare la differenza tra i progetti che si arenano e quelli che decollano. Non meno importante è il ruolo dei geometri nei rilievi tecnici e negli aggiornamenti catastali, operazioni spesso necessarie per definire con precisione i perimetri di intervento e le proprietà coinvolte nella costituzione di una Cer.

«Siamo da sempre i professionisti più vicini al territorio - spiega **Paolo Biscaro**, presidente del Consiglio nazionale Geometri -, interpretiamo le esigenze diverse delle comunità locali e facciamo anche da comunicatori per il cambiamento culturale necessario alla transizione energetica.

La nostra capillarità storica ci permette di essere facilitatori e sensibilizzatori, mentre la competenza nella gestione delle pratiche amministrative e la conoscenza approfondita del territorio ci rendono determinanti per il successo delle Cer».

Aggiunge **Michele Specchio**, consigliere nazionale con delega all'edilizia: «Con l'esperienza del Conto energia sul fotovoltaico, quando gestivamo gli incentivi del Gse, ci siamo già misurati sullo sviluppo delle rinnovabili. Oggi siamo gli interpreti naturali delle esigenze locali e possiamo trasformare la complessità normativa in opportunità concrete per le comunità».

Fra gli esempi di Cer operative, quella promossa dal Consorzio Pinerolo Energia in collaborazione con Acea Pinerolese Industriale e il Comune di Scalenghe (Torino) dimostra come i geometri abbiano assunto un ruolo strategico nella gestione del puzzle autorizzativo: 144 impianti fotovoltaici privati su diversi Comuni, con specifiche normative diverse.

I geometri locali hanno coordinato tutte le pratiche, sviluppando un approccio che ha ottimizzato tempi e costi.

Valutatori, dalle stime alla sostenibilità dell'immobile

di Maria Chiara Voci



La figura del valutatore immobiliare è in trasformazione. Se un tempo l'attività per la definizione del valore di un bene si fondava soprattutto sulla stima del prezzo di mercato, oggi quella competenza si arricchisce: alle analisi economiche si affiancano la valutazione dei rischi, l'attenzione alla sostenibilità, la lettura dei cicli di vita e l'applicazione di standard internazionali. Non basta più dire quanto vale un immobile; occorre spiegare come e perché quel valore è destinato a mantenersi, crescere o ridursi nel tempo.

Al centro di questo cambiamento c'è il concetto di property value, introdotto dal regolamento eu-

ropeo e in via di recepimento in Italia attraverso linee guida elaborate con il contributo di Ordini professionali, associazioni di rappresentanza e standard setter. È una nozione che amplia la valutazione oltre il prezzo di scambio e include qualità costruttiva, costi di gestione, rischi ambientali e prospettive urbanistiche.

«Con l'entrata in vigore della disciplina sul property value e come conseguenza delle linee guida per la valutazione immobiliare – ha osservato Angelo Peppetti, responsabile credito Abi, durante la sua partecipazione a Mantova all'evento dell'Istituto E-Valuations – il settore bancario sempre

di più affiderà incarichi solo a periti con alto livello di professionalità, in grado di elaborare due diligence complete degli immobili da esaminare. Un'attenzione alla qualità che è la prerogativa per investimenti sicuri e durevoli nel tempo».

In Italia i professionisti che possono redigere perizie sono circa seicentomila: architetti, ingegneri, geometri, periti, agronomi, agrotecnici e agenti immobiliari. L'abilitazione a queste professioni non equivale però, automaticamente, a competenza estimativa. Per diventare valutatori riconosciuti servono percorsi ulteriori. Il passaggio decisivo è la certificazione, che attesta l'aderenza a standard rigorosi e condivisi a livello internazionale. Le principali sono la REV, rilasciata da Tegova, la qualifica Rics e la certificazione UNI 11558:2014 rilasciata in Italia da organismi abilitati da Accredia. Per ottenerle è necessario

superare esami selettivi, dimostrare esperienza, aggiornarsi ed essere coperti da polizza assicurativa. «Il cambiamento non è più un'eccezione: è la regola – sottolinea Angelo Donato Berloco, presidente di E-Valuations –.

Chi non si aggiorna si condanna all'irrilevanza. Il valutatore non vende numeri, offre scenari e basi solide per decidere. Applicare postulati estimativi e standard non è un obbligo formale, ma un atto etico». La trasformazione della professione passa dalla capacità di unire rigore metodologico e responsabilità sociale.

«Siamo convinti che si possa cambiare il futuro della valutazione, anche portando avanti una giusta battaglia per un equo compenso» conclude Berloco. Dietro ogni stima non c'è solo un numero, ma la fiducia di chi investe e la solidità di un intero mercato.





**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.