



**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 5 NOVEMBRE/DICEMBRE 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:

16 dicembre 2025

IL GEOMETRA VERONESE

Editoriale 4

EVENTI

Formare Geometri Laureati per generare valore pubblico:
resoconto della tavola rotonda a Job&Orienta 2025 5

SCUOLA E ORIENTAMENTO

A Job&Orienta una panoramica sul futuro della professione del geometra 7

NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

EDILIZIA E URBANISTICA

Le principali novità del futuro testo unico dell'edilizia 11

Ddl Semplificazioni: via libera alla riforma che cambia
permessi, donazioni e procedimenti amministrativi 14

Locali e impianti sportivi, operative le semplificazioni:
per l'apertura basta la Scia 17

EFFICIENZA ENERGETICA

Case green a rilento, legge europea senza recepimento
e piano italiano ancora da inviare 19

CATASTO

Case mobili nella stima catastale delle strutture ricettive all'aperto 21

Alloggio anni 50 non più signorile: ok al declassamento in catasto 26

STIME E PERIZIE

Come stimare un terreno agricolo con approccio multiparametrico 28

SICUREZZA SUL LAVORO

Direttiva amianto verso il recepimento,
nei cantieri l'80% dei lavoratori esposti 32

DIGITALIZZAZIONE

Edifici realizzati con stampa 3D, in Abruzzo primo test sismico al mondo 34

FISCO

Reverse charge in edilizia complicato dalle eccezioni 36

PROFESSIONE

Geometri, la Cassa punta su sostenibilità e adeguatezza 38

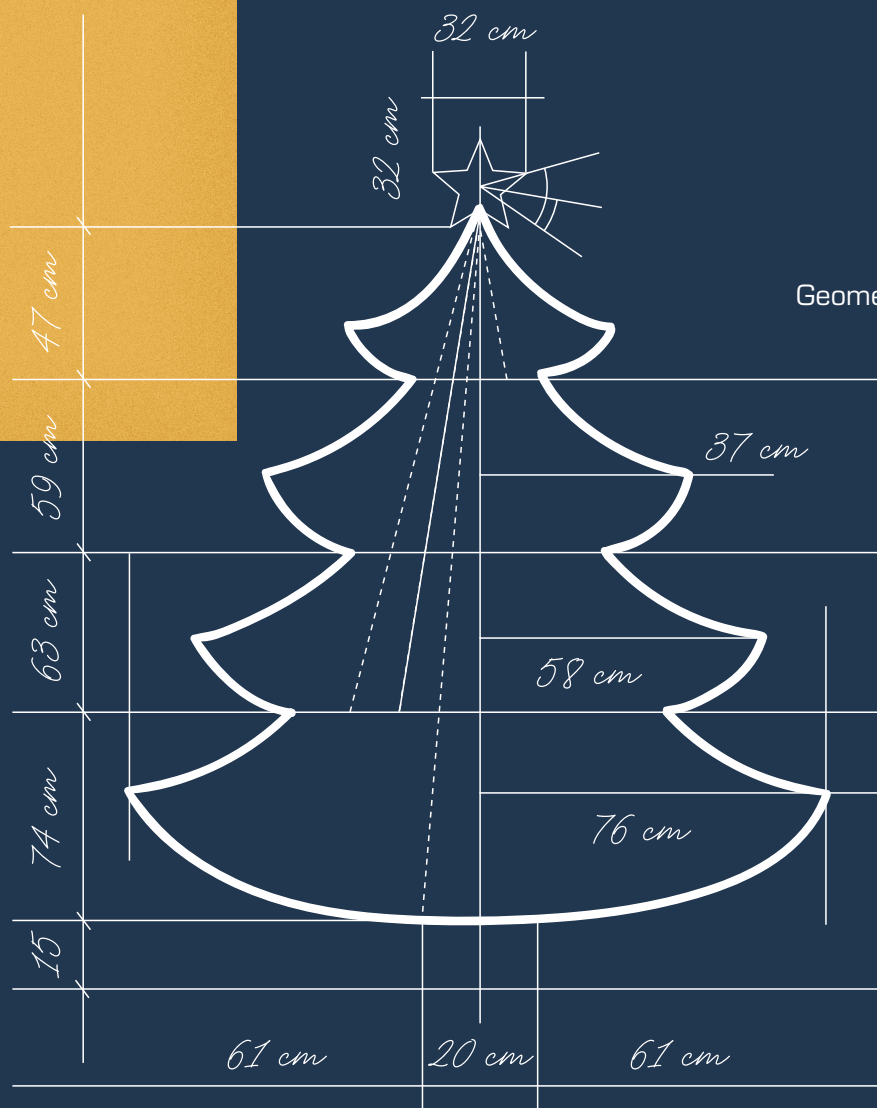
NATALE 2025



In un anno ricco di idee e prospettive condivise, che hanno contribuito a delineare nuovi orizzonti, desidero esprimere, a nome mio e del Consiglio Direttivo, la nostra sincera riconoscenza per il contributo costante ed essenziale di ciascuno di voi.

Con l'augurio che il Natale porti serenità e che il prossimo anno offra nuove opportunità da affrontare con coraggio, creatività e soddisfazione.

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



COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI
della Provincia di Verona

Editoriale

a cura di Romano Turri
Presidente Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Verona



Cari Colleghi e Care Colleghe,

in occasione delle festività natalizie desidero rivolgere a ciascuno di voi il mio più sincero augurio di un Buon Natale e di un sereno Anno Nuovo.

Il 2025 è stato un anno significativo per il nostro Collegio, caratterizzato da un crescente riconoscimento del ruolo del Geometra e del Geometra Laureato nel territorio e nelle istituzioni.

Tra le iniziative che hanno contribuito a rafforzare l'immagine della nostra professione desidero ricordare la collaborazione con il Comune di Verona per la scansione dell'Arena e di Ponte Castelvecchio: un progetto di grande rilevanza tecnica e culturale, che ha messo in luce la nostra capacità di coniugare innovazione, competenza e tutela del patrimonio.

Un altro pilastro del nostro impegno è stata la costante presenza nelle scuole CAT (Costruzioni, Ambiente e Territorio), dove – in stretta collaborazione con i docenti – abbiamo promosso attività laboratoriali, incontri formativi e momenti di orientamento rivolti agli studenti. Un lavoro prezioso che ha contribuito a far conoscere più da vicino la nostra professione, le sue potenzialità e le sue prospettive future.

A queste azioni si è aggiunta la partecipazione del Collegio a **Job&Orienta**, all'interno dello stand *Spazio Geometra* voluto e coordinato dalla **Fondazione Geometri Italiani**. Una presenza significativa, che ha permesso di incontrare migliaia di studenti, famiglie e docenti, contribuendo a diffondere una visione aggiornata e moderna del nostro ruolo professionale e rafforzando ulteriormente le attività di orientamento già svolte sul territorio.

Importante è stato anche il lavoro dedicato alla divulgazione del **percorso di laurea professionalizzante LP-01**, che rappresenta oggi una tappa fondamentale nel percorso formativo del Geometra Laureato. Il nostro impegno nel fornire informazioni chiare e complete ha sostenuto famiglie, studenti e scuole, contribuendo alla diffusione di una maggiore consapevolezza sulle nuove opportunità accademiche e professionali.

Desidero inoltre sottolineare con particolare orgoglio che tutte queste attività – di orientamento scolastico, di promozione della professione e di valorizzazione del nostro ruolo – hanno ricevuto riconoscimenti e apprezzamenti **anche a livello nazionale**. Il lavoro locale svolto dal nostro Collegio è oggi considerato un modello di riferimento, e questo prestigio è confermato dal fatto che alcuni nostri Colleghi sono stati chiamati a rappresentare Verona all'interno di **commissioni nazionali**, contribuendo con competenza ed esperienza ai tavoli di lavoro che orientano il futuro della nostra categoria. Queste esperienze – territoriali e nazionali, formative e istituzionali – testimoniano la credibilità della nostra professione e rafforzano l'immagine del Geometra come figura moderna, preparata e fondamentale per lo sviluppo sostenibile e la tutela del territorio.

Desidero ringraziarvi per la professionalità, la dedizione e lo spirito di partecipazione che dimostrate ogni giorno. È grazie al vostro impegno se il nostro Collegio continua a crescere e a essere un punto di riferimento qualificato per la comunità veronese e per l'intera categoria.

A nome mio personale e del Consiglio Direttivo, rivolgo a voi e alle vostre famiglie i migliori auguri per un Natale sereno e per un 2026 ricco di soddisfazioni, salute e prosperità.

Buone Feste a tutti!

Formare Geometri Laureati per generare valore pubblico: resoconto della tavola rotonda a Job&Orienta 2025

di Nicola Turri



Il tema della costruzione del **percorso formativo e professionale del Geometra Laureato** è stato al centro di un recente confronto istituzionale tenutosi a Verona lo scorso 28/11 nella sala Donizetti all'interno della manifestazione fieristica Job&Orienta 2025, che ha coinvolto il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, dirigenti scolastici degli istituti tecnici e rappresentanti dell'accademia, insieme a testimonianze del mondo studentesco. L'obiettivo: delineare le linee di sviluppo della filiera **scuola-università-professione**, considerata oggi un'infrastruttura formativa strategica per garantire qualità, competenza e continuità all'esercizio della professione.

Il profilo del Geometra Laureato nel quadro delle trasformazioni settoriali

Il Presidente del **Consiglio Nazionale Geometri e**

Geometri Laureati, Paolo Biscaro, ha evidenziato come la figura del Geometra Laureato abbia assunto un ruolo sempre più centrale nella gestione del territorio, nella sicurezza del costruito, nella trasformazione digitale dei processi tecnici e nell'erogazione dei servizi al cittadino. Tale evoluzione richiede un percorso formativo coerente e progressivo, che integri le competenze del settore tecnico con dimensioni giuridiche, normative e gestionali. In quest'ottica, il raccordo strutturato tra istituti tecnici, Università e Collegi territoriali costituisce un elemento imprescindibile per consolidare standard formativi omogenei e rispondenti ai fabbisogni del Paese.

L'indirizzo CAT come primo presidio formativo della filiera tecnica

Il contributo dei dirigenti scolastici ha portato in evi-

denza il ruolo dell'indirizzo **Costruzioni, Ambiente e Territorio (CAT)** quale fondamento della preparazione tecnico-scientifica dei futuri professionisti.

Il **Dirigente dell'Istituto "Felice e Gregorio Fontana" di Rovereto, Giuseppe Santoli**, ha sottolineato i punti di forza del percorso: solidità degli apprendimenti, forte componente laboratoriale, contatto diretto con il territorio e integrazione delle tecnologie digitali. Ha inoltre evidenziato la necessità di rendere l'indirizzo maggiormente attrattivo, valorizzando l'alto potenziale professionalizzante.

Di rilievo anche il punto di vista esterno portato da **Sara Agostini**, dirigente dell'ISS Copernico-Pasoli di Verona, che ha richiamato l'attenzione sull'importanza dell'orientamento post-terza media e sulla necessità di una maggiore informazione alle famiglie rispetto alle opportunità offerte dai percorsi tecnici. La dirigente ha osservato come una comunicazione più puntuale possa incentivare scelte consapevoli e favorire un migliore riconoscimento del ruolo formativo del CAT.

La prosecuzione degli studi: l'esperienza dello studente e la visione accademica

La testimonianza di **Marco Muraro**, studente e neo-abilitato del corso di laurea **L-P01**, ha rappresentato la prospettiva di chi sta vivendo in prima persona il passaggio dal diploma CAT alla formazione universitaria.

Muraro ha evidenziato la continuità tra i due percorsi e il valore aggiunto fornito dalla laurea in termini di metodo, approfondimento disciplinare e apertura verso nuove competenze richieste dalla professione contemporanea.

Il **Presidente del Corso di Laurea L-P01 dell'Università di Firenze, prof. Lorenzo Cappietti**, ha illustrato la missione del percorso accademico, specificamente progettato per rispondere alle esigenze del sistema professionale.

Il corso si distingue per un impianto formativo mul-

tidisciplinare che integra saperi tecnici, normativi e digitali, ponendo al centro la responsabilità del professionista nei confronti della collettività e del patrimonio territoriale.

Sfide strategiche e prospettive di sviluppo

Successivamente gli interlocutori hanno affrontato le sfide attuali della filiera formativa.

Dal punto di vista del Consiglio Nazionale, la priorità è rafforzare il riconoscimento del Geometra Laureato come figura professionale qualificata, sostenendo processi di aggiornamento continuo, promuovendo il dialogo con il sistema scolastico e consolidando la cooperazione tra Collegi e università.

Le istituzioni scolastiche hanno posto l'accento sulla necessità di strutturare **collaborazioni stabili** con gli atenei, mediante progetti condivisi, attività di orientamento e percorsi per le competenze trasversali e l'orientamento PCTO).

Dal lato accademico è stata confermata la volontà di proseguire nel lavoro di costruzione di una rete operativa tra CAT, università e Collegi, finalizzata a una maggiore coerenza dei piani formativi e alla qualificazione progressiva del percorso LP-01.

Gli studenti, infine, guardano con fiducia al futuro professionale, interpretando la laurea come uno strumento in grado di ampliare le opportunità operative e rafforzare la capacità di incidere sullo sviluppo sostenibile del territorio.

Un messaggio alle nuove generazioni

In chiusura, gli ospiti hanno rivolto un invito chiaro ai giovani chiamati oggi a scegliere il proprio percorso di studi: informarsi in modo consapevole, valutare con attenzione i percorsi tecnici e riconoscere nella formazione del Geometra Laureato una via moderna, qualificata e orientata alla costruzione di **valore pubblico**, attraverso competenze solide e un ruolo attivo nella tutela e nella trasformazione del territorio.

A Job&Orienta una panoramica sul futuro della professione del geometra

La Redazione



Dal salone nazionale dell'orientamento emerge la richiesta di tecnici specializzati: orientamento e abilitazione diretta per le nuove generazioni

La 34ª edizione di JOB&Orienta si è chiusa lasciando un messaggio chiaro: nel territorio **manca una nuova generazione di tecnici professionisti**, a partire dai geometri. Un tema emerso nei quattro giorni del salone nazionale dell'orientamento, dove il **Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona**, assieme a **Fondazione Geometri Italiani**, ha accolto studenti e studentesse nello stand 'Spazio Geometra'.

Una carenza che si riflette nella **crescente richiesta di competenze specialistiche** da parte di imprese e studi tecnici, di conseguenza risulta necessario **rafforzare i percorsi formativi** moderni, abilitanti e spendibili direttamente nel mondo del lavoro.

*"JOB&Orienta si conferma un osservatorio prezioso su ciò che sta succedendo nel nostro settore – dichiara **Romano Turri, presidente del Collegio Geometri di Verona** –. La figura del geometra risulta sempre più strategica: il mondo dell'edilizia ha bisogno di tecnici preparati, in grado di integrare competenze tradizionali con abilità digitali e sensibilità ambientale. La risposta alla mancanza di queste figure è un investimento forte sulla formazione e sull'orientamento".*

Tra gli appuntamenti centrali, la tavola rotonda in Sala Donizetti che ha riunito i tecnici e professionisti da tutta Italia. Un incontro dedicato alla **LP-01, "Professioni tecniche per l'edilizia e il territorio"**, e pensato per mostrare come la

laurea triennale professionalizzante e abilitante risponda alle **esigenze di un mercato in rapida trasformazione**.

La tavola rotonda ha messo in evidenza le peculiarità, gli standard formativi e i risultati occupazionali, evidenziando il valore della **abilitazione diretta**. L'obiettivo finale è stato quello di valorizzare il ruolo del **geometra laureato** come figura chiave nella transizione digitale ed ecologica.

*"Il nostro compito, come Collegio, è promuovere una professione che sta cambiando rapidamente e renderla riconoscibile e attrattiva per chi oggi sta scegliendo il proprio futuro – commenta **Nicola Turri, vicepresidente del Collegio Geometri di Verona** –. La laurea LP-01 rappresenta un passaggio decisivo: un percorso abilitante, green e tecnologico, che permette ai giovani di entrare nel mondo del lavoro con*

competenze altamente richieste".

*"L'intenzione del Consiglio Nazionale è quella di seguire le richieste del mercato in modo approfondito – dichiara **Paolo Biscaro, presidente Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati** –. Prevederle, anticiparle e far capire che un domani, quando il mercato chiederà nuove competenze, queste competenze saranno presenti.*

Non dovremo più lavorare in emergenza, ma con una programmazione che vedrà nuovi professionisti altamente formati che potranno spendersi sul mercato del lavoro".

Lo Spazio Geometra ha ospitato sessioni di orientamento dedicate a studenti C.A.T. e non solo, testimonianze di professionisti provenienti da tutta Italia, workshop, quiz *Georientiamoci* e momenti di networking.

JOB ➔orienta

**SALONE ORIENTAMENTO
SCUOLA FORMAZIONE LAVORO**

26/29 novembre 2025

— FIERA DI VERONA —

**TRA INTELLIGENZA NATURALE
E INTELLIGENZA ARTIFICIALE:
COMPETENZE PER IL FUTURO**



IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | JOB&Orienta





NEWS
E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE

Le principali novità del futuro testo unico dell'edilizia

di Giuseppe Latour



IN BREVE

Dalle diffinitività ai condoni, dal caso Milano al silenzio assenso, dagli edifici ante 1967 al riordino regionale

Sanatoria per opere ante 1967, il riordino dei titoli edilizi, silenzio assenso, diffinitività, urbanistica, condoni, fascicolo del fabbricato e misure operative: ecco tutte le novità del futuro testo unico dell'edilizia.

Sanatoria più veloce per i lavori ante 1967

Uno degli obiettivi della delega è rendere più semplice la regolarizzazione degli abusi realizzati prima dell'entrata in vigore della legge n. 765/1967,

cioè il primo settembre del 1967. In questo modo, viene allineata la commerciabilità degli immobili alla regolarità edilizia, indicando una data spartiacque prima della quale saranno semplificate le regolarizzazioni. La relazione illustrativa, con un'espressione poi smentita dal ministero delle Infrastrutture, parla di «favorire la regolarizzazione degli abusi storici». Al di là dei termini, l'obiettivo è proseguire sulla strada già tracciata con il de-

creto Salva casa, dando ai cittadini strumenti per sistemare dal punto di vista formale la situazione dei loro immobili. Si guarda, cioè, alle piccole irregolarità formali. Non a caso, infatti, lo stesso ministero sottolinea come intenda consentire il pieno esercizio del diritto di proprietà ai cittadini.

Parte il riordino di tutti i titoli edilizi

Altro passaggio di grande rilievo nella legge delega riguarda il riordino dei titoli edilizi. In questo caso l'obiettivo è evitare le ambiguità che hanno generato grande incertezza nell'applicazione del Dpr n. 380/2001. Sarà rivisto il campo di applicazione dei diversi titoli, a partire dalla Cila. E sarà ridefinito il perimetro di applicazione dell'edilizia libera, per la quale non servono titoli. Saranno mantenute le attuali tipologie: permesso di costruire, Scia e Cila ma «puntando a una loro più precisa associazione alle categorie di intervento e a una complessiva modernizzazione». L'obiettivo primario è innalzare il livello di certezza del diritto, accelerare i tempi di conclusione dei procedimenti e favorire la digitalizzazione dell'intero processo di avvio degli interventi in ambito edilizio.

Più frequente il ricorso al silenzio assenso

Molti passaggi della delega sono dedicati alla semplificazione delle diverse procedure amministrative. L'obiettivo è fare un maggiore ricorso al silenzio assenso e al silenzio devolutivo, in caso di inerzia dell'amministrazione. Quest'ultimo istituto coinvolge un'amministrazione diversa in caso di silenzio di quella consultata. In questo modo, si punta a garantire una velocizzazione dei tempi di risposta della Pa e a contrastare l'immobilismo burocratico. La delega prevede anche l'introduzione di semplificazioni procedurali che consentano al proprietario di conseguire, con la presentazione di un'unica istanza, una pluralità di finalità autorizzative o in sanatoria relative al medesimo intervento. Insomma, l'idea è eliminare le duplicazioni.

Difformità, stop al caos delle Regioni

Il disegno di legge punta a definire, a livello nazionale, una «comune classificazione delle tipologie di difformità dal titolo abilitativo edilizio, includendo in questa rivisitazione anche la disciplina delle tolleranze edilizie». Dietro questa definizione c'è la giungla delle leggi regionali che, in questi anni, hanno reso diversa la disciplina delle difformità edilizie da territorio a territorio, facendola cambiare in modo anche rilevante a seconda della disciplina locale. Ora bisognerà fissare degli standard comuni. Anche sulla base del fatto che la delega si richiama esplicitamente ai livelli essenziali delle prestazioni: l'idea è garantire standard minimi uniformi su tutto il territorio nazionale. Nella stessa logica sarà anche confermato il superamento della doppia conformità.

Urbanistica, regole chiare guardando a Milano

Diversi passaggi chiariscono le regole in materia di rigenerazione urbana. La delega, infatti, nel classificare i lavori sulla base del loro impatto, punta a «operare una chiara distinzione» tra diverse tipologie di opere. Da un lato, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica. In questi casi si parla essenzialmente di nuove costruzioni. Dall'altro, gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, anche di natura ricostruttiva, «con particolare riferimento – spiega il Ddl – ad attività di demolizione e ricostruzione di immobili esistenti comportanti sostituzione edilizia». Scendendo ancora più in basso, in termini di impatto sul territorio, saranno definiti gli interventi di semplice manutenzione e di ristrutturazione leggera.

Al di là dei tecnicismi, la chiarezza delle definizioni sarà decisiva per capire come incasellare le diverse operazioni, attribuendo a ciascuna il titolo corretto.

Nel decreto delegato la chiusura dei condoni

Nel decreto delegato entrerà la previsione di termini e modalità «di definizione delle procedure amministrative relative all'esame e alla definizione delle istanze di condono edilizio», legate a tutte e tre le edizioni del condono: quelle del 1985, del 1994 e del 2003. Si tratta di una previsione evocata più volte dalla maggioranza, inserita anche tra gli emendamenti alla manovra ma dichiarata inammissibile. L'idea è arrivare a smaltire il colossale arretrato di istanze di condono maturato nel corso di questi decenni. Per questo motivo, le domande presentate, ma non concluse, alla data di entrata in vigore dei decreti di attuazione del Codice dell'edilizia, dovranno essere definite nei tempi e nei modi fissati proprio dal provvedimento. Si punta, così, a chiudere un percorso lunghissimo, per restituire certezza al diritto di proprietà, sbloccare il mercato immobiliare e liberare immense risorse, sia pubbliche che private.

Arriva finalmente il fascicolo del fabbricato

Il disegno di legge guarda anche alla digitalizzazione. Si punta a migliorare l'interoperabilità delle banche dati della pubblica amministrazione: oggi molti archivi non si parlano tra di loro. Questo potrebbe consentire di realizzare interventi di cui si parla da molto, come il fascicolo digi-

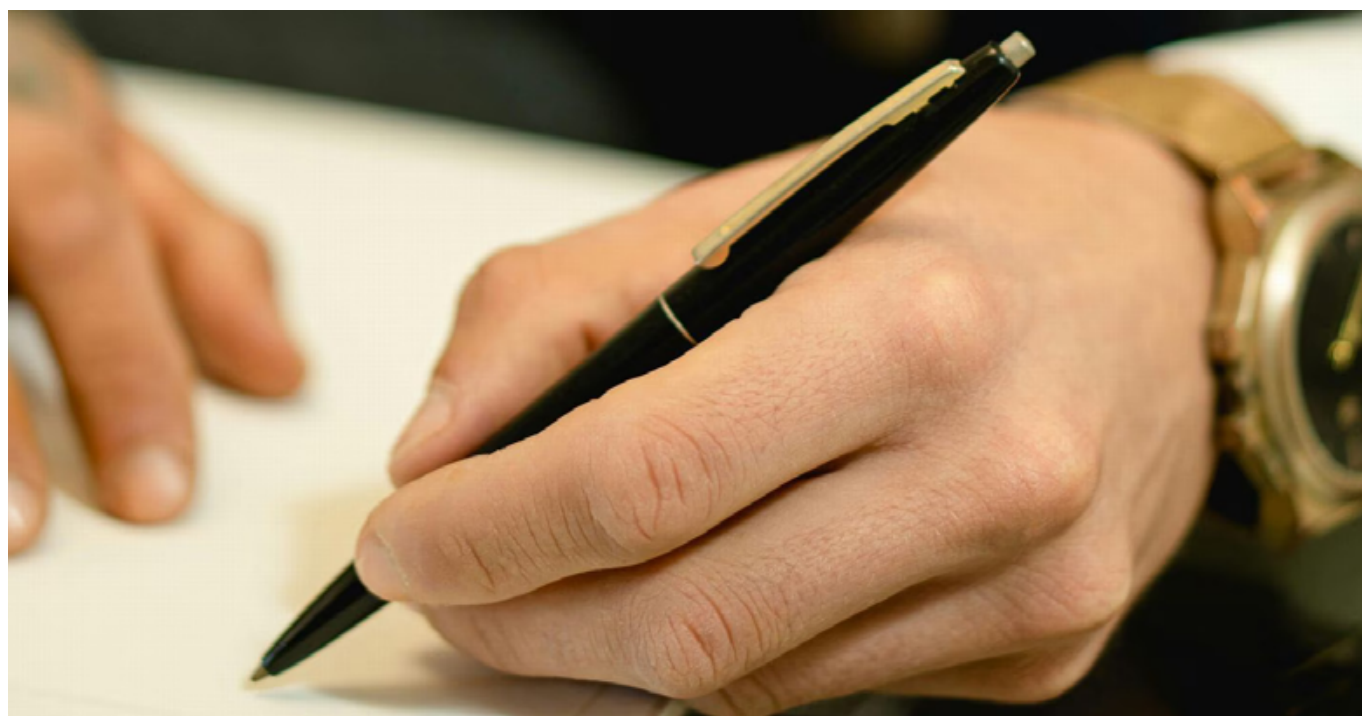
tale delle costruzioni (anche noto come fascicolo del fabbricato), cioè un documento che contiene la storia di un immobile. Si tratta di strumenti «indispensabili - dice la relazione illustrativa - per una gestione trasparente, efficiente e tracciabile del patrimonio edilizio, per un accesso semplificato alle informazioni e una maggiore certezza sulle vicende amministrative degli immobili». Ricostruire la storia dei lavori fatti in un immobile in modo chiaro è utile in molte situazioni.

Tempi ancora lunghi per le misure operative

Il testo approvato in Consiglio dei ministri è un disegno di legge delega. Quindi, per arrivare a misure operative servirà ancora molto tempo. Il Ddl passerà prima in Parlamento, dove peraltro dovrà essere coordinato con altri due disegni di legge già in discussione alla Camera sullo stesso tema, a firma Erica Mazzetta (Fi) e Agostino Santillo (M5s). Una volta che il passaggio parlamentare sarà stato completato, si passerà ai decreti legislativi delegati: ci saranno dodici mesi di tempo per metterli a punto da parte dell'esecutivo. Prima di arrivare al Codice vero e proprio, allora, potrebbero passare circa due anni. Anche perché in mezzo ci saranno diversi passaggi consultivi. Si arriverà, insomma, a ridosso della scadenza dell'attuale Governo, prevista proprio nel 2027.

Ddl Semplificazioni: via libera alla riforma che cambia permessi, donazioni e procedimenti amministrativi

di Ivan Meo



IN BREVE

Il provvedimento contiene una serie di norme che inciderà profondamente sui procedimenti edilizi, sulla circolazione degli immobili donati e su numerosi di adempimenti amministrativi.

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 281 del 3 dicembre la legge 182/2025 recante “Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese”.

Il testo contiene diverse modifiche che incidono sui procedimenti amministrativi, con effetti rilevanti in particolare nei settori edilizi e patrimo-

niali. Uno degli interventi più attesi è l'estensione del silenzio-assenso ai permessi di costruire riguardanti immobili sottoposti a vincoli idrogeologici, ambientali, paesaggistici o culturali, purché gli atti di assenso specifici – autorizzazioni, nulla osta o pareri – siano già stati acquisiti e siano in corso di validità. Una novità che mira a superare il blocco di pratiche spesso ferme per inerzia procedimentale.

Confermata inoltre la proroga fino al 30 giugno 2027 dei titoli relativi ai dehors ottenuti con la normativa emergenziale, scelta che dà continuità alle semplificazioni introdotte negli anni della pandemia e ancora molto utilizzate da attività

commerciali e pubblici esercizi.

In questa tabella analizziamo gli articoli che incidono direttamente sui procedimenti amministrativi, con effetti rilevanti in particolare nei settori edilizi e patrimoniali.

Articolo	Contenuto della norma
Articolo 1 — Semplificazioni in materia di autotutela (modifica art. 21-nonies L. 241/1990)	La disposizione interviene sulla disciplina generale dell'annullamento d'ufficio dei provvedimenti amministrativi, riducendo il termine entro il quale la PA può esercitare il potere di autotutela su atti illegittimi che attribuiscono vantaggi economici o autorizzativi. La norma sostituisce, ai commi 1 e 2-bis dell'art. 21-nonies L. 241/1990, il precedente limite di "dodici mesi" con il nuovo limite di sei mesi, a decorrere dall'adozione dell'atto da annullare. La scelta intende "salvaguardare il legittimo affidamento del destinatario del titolo" e rendere più certa la stabilità dei provvedimenti amministrativi. La riduzione si innesta su un sistema che prevede come termine originario di 18 mesi (L. 124/2015) poi era stato portato a 12 mesi dal D.L. 77/2021, e infine con questo intervento viene ulteriormente contratto. Restano invariati i presupposti sostanziali dell'autotutela: illegittimità originaria del provvedimento (es. vizi di violazione di legge o eccesso di potere), interesse pubblico attuale all'annullamento e assenza di posizioni consolidate in capo ai destinatari. Il nuovo comma 2-bis ribadisce inoltre che il potere di annullamento può essere esercitato senza limiti temporali quando il provvedimento sia stato conseguito tramite condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, e che abbiano determinato un falso presupposto.
Articolo 40 — Misure di semplificazione in materia di permesso di costruire per immobili vincolati (modifica art. 20, comma 8, DPR 380/2001)	L'articolo incide in modo significativo sulla disciplina del permesso di costruire relativo a immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, culturale, ambientale o idrogeologico, riscrivendo il comma 8 dell'art. 20 del DPR 380/2001. Oggi, in presenza di vincoli, il Testo Unico esclude la formazione del silenzio-assenso e impone allo Sportello Unico Edilizia (o all'ufficio tecnico comunale) di attivare una Conferenza di servizi per acquisire tutte le autorizzazioni richieste. Tale rigidità opera anche quando tutte le autorizzazioni siano già state raccolte dal privato prima della presentazione dell'istanza. La relazione tecnica considera questa situazione un "aggravio procedimentale ingiustificato". La nuova disposizione introduce quindi un principio innovativo: se l'istanza di permesso di costruire contiene già tutti gli atti di assenso richiesti dalla disciplina di tutela, il procedimento segue le regole ordinarie e può formarsi il silenzio-assenso allo scadere dei termini. Si prevede dunque una accelerazione rilevante dei procedimenti edilizi su immobili vincolati, allineata ad alcune recenti pronunce che valorizzano il principio di proporzionalità amministrativa. La Conferenza di servizi resta obbligatoria solo quando manchi almeno uno degli atti di assenso necessari.

Articolo 43 — Semplificazioni in materia di cumulo degli incentivi in conto energia	L'articolo 43 del DDL Semplificazioni introduce un intervento mirato a chiarire e razionalizzare il regime di cumulo degli incentivi in conto energia, superando una stratificazione normativa che negli anni ha alimentato incertezze applicative ed interpretative. La disposizione intende rendere più lineare la coesistenza tra i benefici riconosciuti dal conto energia e altre misure di sostegno nazionali, regionali o comunali, con l'obiettivo di favorire una maggiore diffusione degli impianti fotovoltaici sugli edifici, compresi quelli condominiali. La semplificazione risponde alle esigenze poste dal nuovo quadro europeo in materia di rinnovabili e autonomia energetica, nel quale gli edifici residenziali – specie quelli plurifamiliari – sono individuati come spazi strategici per la produzione diffusa di energia. Il chiarimento sul cumulo consente una programmazione economica più prevedibile, eliminando il timore di perdere contributi o incorrere in sovrafinanziamenti involontari e rendendo più agevole la costituzione di autoconsumatori collettivi e comunità energetiche rinnovabili. La norma riconosce che il divieto di cumulo deve operare soltanto quando più incentivi incidono sulla stessa componente di costo, introducendo un criterio tecnico che consentirà il coordinamento tra contributi a fondo perduto, tariffe incentivanti e misure fiscali. Per i condomini ciò significa maggiore libertà nella scelta delle soluzioni tecnologiche e finanziarie e una sensibile riduzione dei tempi di ritorno degli investimenti.
Articolo 44 — Agevolazione della circolazione giuridica dei beni provenienti da donazioni	L'intervento riforma mira ad eliminare l'incertezza sulla commerciabilità degli immobili di provenienza donativa, che rappresenta un tema storico del diritto immobiliare. La norma elimina l'azione di restituzione contro i terzi acquirenti, superando una disciplina che, per decenni, aveva ostacolato compravendite e mutui su tali immobili. La riforma recepisce una proposta del Consiglio Nazionale del Notariato, introducendo un sistema che tutela i legittimari senza colpire i terzi in buona fede. In concreto: 1) il terzo acquirente che acquista da un donatario non potrà più essere costretto alla restituzione dell'immobile in caso di futura azione di riduzione; 2) i legittimari lesi manterranno un diritto di credito verso il donatario (o suoi eredi), ma non potranno agire sul bene già venduto; 3) aumenta la sicurezza nelle transazioni, poiché gli istituti di credito potranno nuovamente accettare tali immobili a garanzia ipotecaria senza sovraccosti o rifiuti; 4) diminuisce il ricorso a polizze "donazione sicura", finora spesso necessarie.
Articolo 50 — Ulteriori misure in materia di dehors e riforma degli incentivi	La norma introduce una proroga al 30 giugno 2027 delle semplificazioni per l'installazione dei dehors introdotte dal Governo nel periodo pandemico. La proroga riguarda l'installazione, da parte dei pubblici esercizi, di strutture leggere e arredi su suolo pubblico, inclusi luoghi di particolare pregio culturale o paesaggistico, senza necessità di ottenere le autorizzazioni generalmente richieste dal Codice dei beni culturali. La ratio della proroga è duplice: 1) dare continuità economica alle attività di somministrazione; 2) consentire al Governo di predisporre nei tempi una disciplina organica mediante decreto legislativo, che definisca condizioni, limiti e criteri di concessione delle aree di rilevanza culturale o paesaggistica. Le semplificazioni riguardano strutture amovibili, temporanee, non aventi impatto significativo sull'ambiente urbano.

Locali e impianti sportivi, operative le semplificazioni: per l'apertura basta la Scia

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

Gli snellimenti procedurali e il taglio dei tempi sono previsti dal Dl Semplificazioni convertito in legge, che ha reso strutturali le agevolazioni introdotte dopo il Covid

La Scia presentata dal privato per l'apertura di locali di intrattenimento pubblico, come le sale da ballo, le discoteche, le sale da gioco e gli impianti sportivi, deve intendersi accolta dopo 30 giorni di silenzio del Comune. A stabilirlo, dimezzando i tempi di reazione dell'amministrazione che erano fissati a 60 giorni per i locali di intrattenimento, è il Ddl Semplificazioni diventato legge.

La norma fa salve le disposizioni del Testo uni-

co delle leggi di pubblica sicurezza (Tulps), per cui i locali non possono essere aperti senza l'ok dell'apposita commissione tecnica che verifica la solidità e la sicurezza dell'edificio e l'esistenza di uscite di sicurezza adatte ad evacuare in sicurezza gli occupanti in caso di incendio.

La nuova legge interviene anche sull'iter semplificato che consente di autorizzare con una semplice Scia le manifestazioni temporanee com-

prendenti spettacoli di teatro, di danza, concerti, festival e proiezioni cinematografiche, festival e rassegne, che si svolgono in un orario compreso tra le otto del mattino e l'una di notte del giorno seguente e destinati a non più di duemila persone. Nel rendere strutturale l'iter accelerato per le manifestazioni temporanee, nato in epoca Covid, il Dl Cultura dello scorso anno (Dl 201/2024) aveva dimenticato di illustrare i contenuti della Scia e gli elaborati da produrre a corredo.

Ci pensa ora la legge Semplificazioni: la Scia deve indicare il numero massimo di partecipanti, il luogo e l'orario in cui si svolge lo spettacolo e va corredata dalle necessarie attestazioni e da una relazione tecnica che accerti la rispondenza del luogo in cui si svolge lo spettacolo alle norme del ministero dell'Interno.

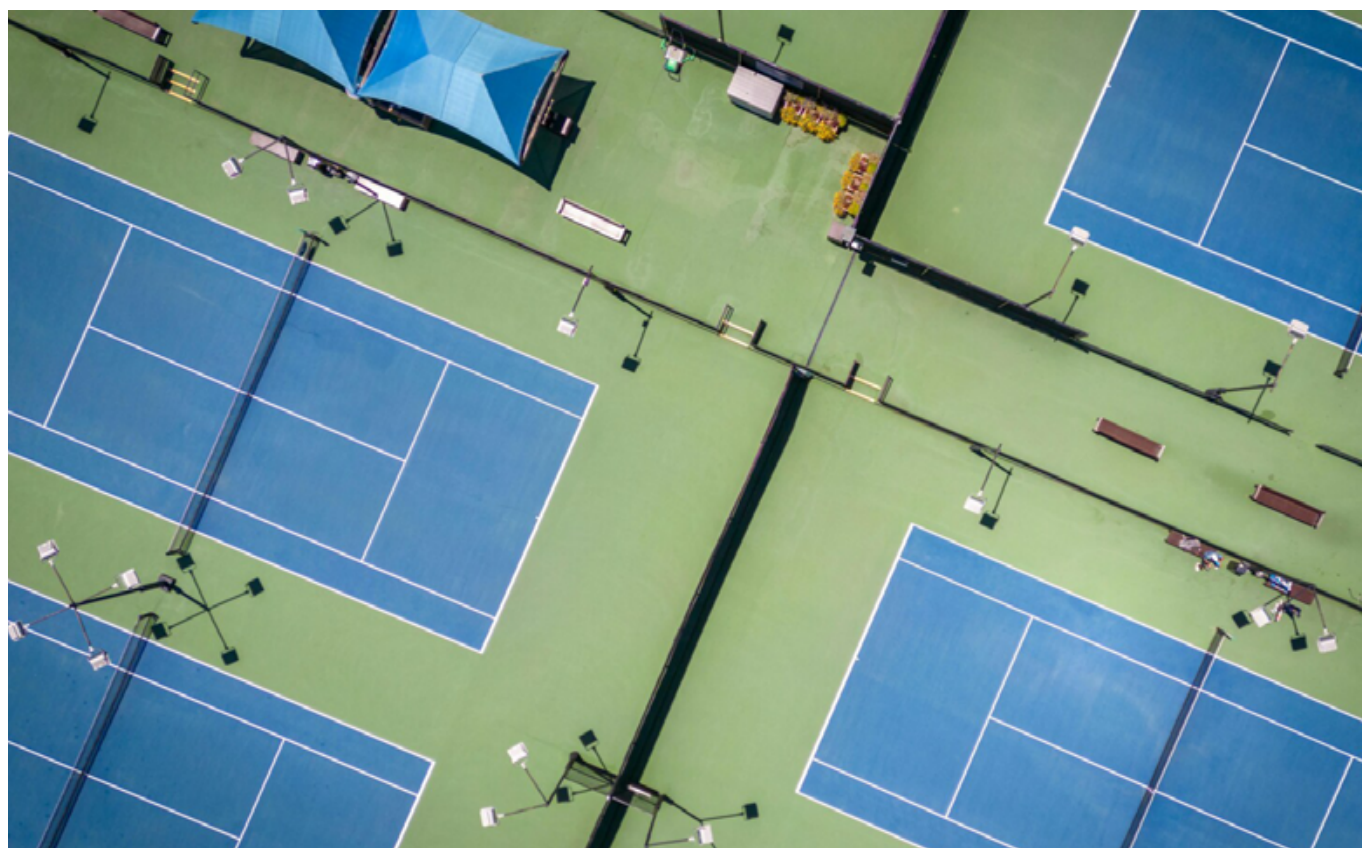
La Scia va inoltre accompagnata dalla documen-

tazione comprovante il rispetto delle misure di sicurezza e degli accorgimenti presi per ridurre i rischi di incidente legati alla manifestazione.

La legge precisa anche quali sono le figure professionali che possono redigere la relazione tecnica da presentare con la Scia, ossia: architetti, geometri, ingegneri e periti industriali, purché iscritti ai rispettivi albi.

L'attività può essere iniziata dalla data di presentazione della segnalazione certificata e l'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti che consentono l'avvio dell'iter semplificato, entro 60 giorni dal ricevimento della Scia adotta provvedimenti per sospendere lo spettacolo.

L'amministrazione può intervenire anche oltre i 60 giorni nel caso in cui le dichiarazioni presentate siano false o mendaci.



Case green a rilento, legge europea senza recepimento e piano italiano ancora da inviare

di Giuseppe Latour



IN BREVE

Il lavoro per l'attuazione della direttiva Ecbd (Energy performance of buildings directive) procede ancora a rilento

L'Italia non ha ancora inviato a Bruxelles la bozza del suo piano nazionale di ristrutturazione. Il documento chiave per l'attuazione della Energy performance of buildings directive (la direttiva Case green) non è ancora stato recapitato alla Commissione Ue.

Il termine per la trasmissione non è ancora scaduto (è fissato al 31 dicembre) ma, di certo, l'Italia non sta correndo per implementare i princi-

pi della direttiva nel suo sistema. Anche perché, contemporaneamente, è stata aperta nei nostri confronti la fase preliminare di una procedura di infrazione, sempre legata alla Ecbd, stavolta in materia di incentivi fiscali alle caldaie. E, nel frattempo, la legge europea non ha avviato il recepimento della normativa. Il 1° gennaio 2025, infatti, scattava il primo termine della direttiva: a partire da quella data sono vietati tutti gli incentivi di na-

tura finanziaria all'installazione di caldaie alimentate da gas fossili, come il metano.

L'Italia ha cancellato le detrazioni fiscali, ma ha mantenuto una forma di contribuzione a favore di questi apparecchi, all'interno del Conto termico 2.0 (misura in via di rinnovo, stavolta con l'eliminazione degli incentivi alle caldaie). Per questo motivo, qualche giorno fa le è stata recapitata una lettera di messa in mora, con la quale la Commissione Ue chiede conto del pieno rispetto di quella previsione. E non è il solo punto rispetto al quale l'attuazione della direttiva Case green potrebbe rivelarsi problematica.

Entro il prossimo 31 dicembre i paesi membri dovranno, infatti, inviare a Bruxelles i loro piani nazionali di ristrutturazione.

La Epbd fissa alcuni obiettivi di lungo termine, legati al taglio dei consumi medi degli immobili: riduzione del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035, con la piena decarbonizzazione entro il 2050. Come questi obiettivi dovranno essere declinati nei singoli paesi, rispetto alle specificità dei diversi patrimoni immobiliari, è una materia che andrà affrontata nei piani di ristrutturazione.

Gli Stati li invieranno entro fine anno, mappando la situazione dei loro immobili, per poi ricevere una risposta dalla Commissione. Entro la fine del 2026, così, si arriverà alla versione definitiva del piano, che ci accompagnerà nel lungo percorso di attuazione della direttiva. L'Italia, per adesso, non ha ancora trasmesso la sua bozza a Bruxelles.

E c'è un'altra scadenza legata alla Epbd sulla quale il nostro paese fatica a mettersi in moto. Entro il 29 maggio del 2026, a due anni esatti di distanza dall'entrata in vigore della direttiva, l'Italia dovrà completarne il recepimento. Il disegno di legge di delegazione europea per il 2025, approvato la scorsa estate in Consiglio dei ministri e poi trasmesso in Parlamento, non conteneva però riferimenti alla Epbd. E anche nel passaggio parlamentare alla Camera, che si completerà questa settimana, la direttiva Case green non è stata, per ora, inserita tra le normative da recepire. Resta l'incognita del passaggio in Aula: sul punto sono stati presentati due emendamenti di opposizione (firmati da Marco Simiani del Pd e da Agostino Santillo del M5s) che introducono una delega al recepimento.



Case mobili nella stima catastale delle strutture ricettive all'aperto

di Antonio Piccolo



IN BREVE

Le case mobili (mobile home) utilizzate nell'ambito di attività turistico-ricettive devono essere considerate ai fini della stima catastale, in quanto autonome, stabili e complete di impianti, contribuendo direttamente alla capacità reddituale dell'unità immobiliare; non rientrano nella categoria degli immobili "imbullonati", ai sensi dell'art. 1, comma 21, legge 208/2015, riservata a beni strumentali al processo produttivo privi di autonomia abitativa o reddituale. E' il principio di diritto stabilito dalla Corte di cassazione nell'ordinanza n. 31330 depositata il 1° dicembre 2025.

Le case mobili, note anche come “mobile home”, costituiscono quindi vere e proprie unità abitative e, come tali, andavano incluse nella stima catastale delle strutture ricettive all'aperto (open air). Lo ha ribadito la Corte di cassazione con apposito principio di diritto formulato nell'ordinanza n. 31330/2025. In vista della scadenza del 15 dicem-

bre 2025 – termine per la presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai fini dell'irrilevanza (con effetto dal 1° gennaio 2025) degli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (per esempio, case mobili) inseriti nelle strutture ricettive all'aperto (campeggi, villaggi turistici ecc.) – è arrivata dunque dagli

Ermellini l'ulteriore conferma che le case mobili erano da includere nella stima catastale delle medesime strutture ricettive all'aperto (open air). Per conseguenza tali unità abitative, fino al 31 dicembre 2024, non potevano essere escluse dalla stima diretta ai fini della determinazione della rendita catastale relativa al complesso immobiliare, classato nelle categorie del gruppo catastale speciale D e segnatamente nella categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Quadro normativo di riferimento

L'art. 4 del R.D.L. 652/1939 (convertito dalla legge n. 1249/1939) ha stabilito fra l'altro che si considerano (finzione giuridica) come "immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite" e come "costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo". L'art. 1, comma 540, della legge 311/2004 aveva disposto, con norma di interpretazione autentica e quindi con effetto retroattivo (ex tunc), che tale art. 4 si interpreta nel senso che "i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso". Pertanto, proseguiva la novella, concorrono alla determinazione della rendita catastale, ai sensi del successivo dell'art. 10 dello stesso R.D.L. 652/1939, gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale anche se fisicamente non incorporati al suolo. Successivamente, dopo che l'art. 4 del D.L. 35/2005 (convertito dalla legge 80/2005) aveva abrogato espressamente il predetto comma 540 dell'art. 1 del D.L. 311/2004, l'art. 1-quinquies, comma 1, del

D.L. 44/2005 (convertito dalla legge 88/2005) ha stabilito, con norma di interpretazione autentica e quindi con effetto retroattivo (ex tunc), che l'art. 4 del R.D.L. 652/1939, limitatamente alle centrali elettriche, si interpreta nel senso che i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso. Pertanto, concorrono alla determinazione della rendita catastale, ai sensi dell'art. 10 del stesso regio decreto-legge, gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze dell'attività industriale di cui al periodo precedente anche se fisicamente non incorporati al suolo. Quest'ultima novella si è resa necessaria per comporre un contrasto giurisprudenziale che si era venuto a formare sulla computabilità o meno del valore delle turbine nella determinazione, per stima diretta dei beni, della rendita catastale da attribuire agli immobili adibiti a centrale elettrica. Con sentenza n. 162/2008 la Corte costituzionale, nel dichiarare non fondata la questione di legittimità costituzionale del citato art. 1-quinquies del D.L. 44/2005, ha avuto modo di affermare in particolare che tutte quelle componenti, comprese le turbine, che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare, ad un'unità immobiliare una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, sono da considerare elementi idonei a descrivere l'unità stessa e influenti rispetto alla quantificazione della rendita catastale. Dal canto suo la Corte di cassazione, prendendo atto della norma di interpretazione autentica, ha più volte ribadito che in tema di classamento di immobili e con riferimento all'attribuzione della rendita catastale alle centrali idroelettriche, il predetto art. 1-quinquies del D.L. n. 44/2005, aggiunto dalla legge di conversione n. 88/2005, includendo nella stima gli elementi costi-

tutivi degli opifici e degli altri immobili caratterizzati da una connessione strutturale con l'edificio, tale da realizzare un unico bene complesso e prescindendo dalla transitorietà di detta connessione nonché dei mezzi di unione a tal fine utilizzati, impone di tener conto, nel calcolo dell'ICI anche delle turbine, benché non funzionanti perché disattivate, concorrendo le stesse a costituire il valore globale (fra tante, sentenza n. 15436/2019 e ordinanza n. 6085/2024). Inoltre, secondo il consolidato insegnamento della Corte di cassazione, in materia fiscale la nozione di "immobile per incorporazione" si ricava dalla lettura combinata dell'art. 4 del R.D.L. 652/1939 e dell'art. 812 del codice civile (per tutte, sentenza n. 23683/2020). In particolare, l'art. 812 del c.c. ha stabilito fra l'altro che sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo; con ciò ammettendo la possibilità di una connessione strutturale realizzata in via transitoria, in virtù della quale qualsiasi collegamento è idoneo a classificare un bene come immobile, irrilevante essendo la sua modalità di collegamento con la struttura principale. Il successivo art. 5 del R.D.L. 652/1939, nel vergare la definizione di "unità immobiliare", ha considerato unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile e idonea a produrre un reddito proprio. L'art. 40 del D.P.R. 1142/1949 (Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano), nel fornire la nozione di "unità immobiliare urbana", ha stabilito che costituisce distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato o insieme di fabbricati, che appartenga allo stesso proprietario e che nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente. L'art. 2 del D.M. 28/1998, poi, estendendo il concetto di "unità immobiliare", ha disposto fra

l'altro che l'unità immobiliare è costituita "da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale" (comma 1) e che sono considerate unità immobiliari "i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale" (comma 3). Infine, è appena il caso di rimarcare che, secondo anche la Corte costituzionale (sentenza n. 162/2008), la specifica normativa catastale definisce in modo esaustivo le nozioni, i principi ed i metodi che sono alla base dell'estimo catastale, sia per gli immobili urbani in generale (fabbricati classificabili o classificati nei gruppi catastali A, B e C) che per i cespiti a destinazione speciale e particolare (fabbricati classificabili o classificati nei gruppi catastali D ed E); sicché la specifica normativa catastale è del tutto autonoma rispetto ad altre normative (Agenzia delle entrate, Direzione centrale del catasto, nota Prot. n. 82992 del 27 maggio 2016).

Stima catastale delle case mobili

Un ufficio provinciale del territorio della regione Piemonte, con apposita richiesta di chiarimenti inoltrata alla Direzione centrale del catasto, aveva prospettato l'inclusione delle cosiddette "mobile home" (case mobili) nella stima ai fini della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane destinate a campeggio. Infatti, le unità immobiliari in questione, descritte come costruzioni di circa 30 metri quadrati, assimilabili per destinazione ai bungalow ed utilizzate mediamente per 10/15 anni, sono posizionate in piazzole appositamente predisposte per il collegamento alle reti di servizi primari del campeggio. L'Agenzia delle entrate, Direzione centrale del catasto, con nota Prot. n. 82992 del 27 maggio 2016, nel condividere

la tesi prospettata secondo cui le case mobili vanno incluse nella stima catastale, ha osservato che le stesse sono infatti generalmente costituite da strutture prefabbricate ad uso abitativo, di metratura piuttosto variabile, eventualmente dotate di ruote e/o altri congegni per agevolarne lo spostamento. Tali strutture, munite frequentemente di elevati standard costruttivi, vengono interamente realizzate in fabbrica e trasportate nel luogo di installazione anche mediante trasporti eccezionali. La loro collocazione nel campeggio prevede diverse operazioni, tra cui la preparazione di un'adeguata piazzola, il corretto posizionamento ("messa in bolla") di ogni struttura prefabbricata e l'allacciamento sia alla rete di energia elettrica che agli impianti di carico e scarico dell'acqua. Secondo il predetto documento di prassi, queste costruzioni ben possono rientrare nella previsione di cui all'art. 2, comma 3, ultimo periodo, del D.M. 28/1998 e quindi essere considerate "unità immobiliari" (cfr. Agenzia delle entrate, risposta n. 304/2025) che rientrano nella stima catastale perché "stabiliti nel tempo" e dotate di "autonomia funzionale e reddituale". Esulano dalla nozione di "unità immobiliare" soltanto quelle case mobili realizzate in maniera solidale a un pianale dotato di ruote e gancio, omologate come rimorchi trainabili su strada, munite di targa e carta di circolazione e classificate come "veicoli". Infatti, quest'ultima tipologia, rientrando in modo specifico nella categoria dei beni mobili, non assume alcuna rilevanza catastale, salvo che non vengano accertate specifiche situazioni nelle quali l'effettivo utilizzo si discosti da quello ordinariamente previsto.

Posizione della giurisprudenza

Le case mobili (mobile home) vanno incluse nella stima catastale anche secondo la giurisprudenza tributaria di merito e di legittimità. In particolare, la Comm. trib. prov. di Ravenna ha ritenuto che le

case mobili devono rientrare nella determinazione della rendita catastale, allorquando presentino caratteristiche di fissaggio al terreno (sentenza n. 373/02/2018; conforme: Comm. trib. prov. di Brescia, sentenza n. 396/03/2020; Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto, sentenza n. 192/05/2025). Parimenti la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Venezia ha ritenuto che le case mobili rientrano nella stima catastale, in quanto la loro presenza all'interno del campeggio determina una trasformazione permanente del territorio (sentenza n. 156/01/2022; conforme: Consiglio di Stato, sentenza n. 1291/2016; Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto, sentenza n. 82/05/2025). La Corte di cassazione, con sentenza n. 4426/2020, ha formulato il seguente principio di diritto: "Nell'ambito di strutture turistico-ricettive all'aperto (campeggi, villaggi turistici), l'installazione stabile di mezzi (teoricamente) mobili di pernottamento, quali i maxi caravan, determina una trasformazione irreversibile o permanente del territorio e, dunque, incide nel processo valutativo della rendita catastale, non potendo ritenersi che gli stessi soddisfino un bisogno oggettivamente provvisorio". Successivamente l'ordinanza n. 17017/2020 ha applicato tale principio di diritto al container o roulotte che non era stato adibito alla funzione di locomozione per la quale era stato realizzato, ma si trovava stabilmente sul suolo, essendo stato utilizzato per una funzione diversa (ufficio), non predeterminata nel tempo. Per tali peculiari caratteristiche detto bene non può considerarsi una struttura transitoria e quindi lo stesso non può che essere incluso nella stima della relativa rendita catastale.

Negli stessi termini si sono pronunciate le sentenze gemelle n. 22558/2022 e n. 22559/2022 e l'ordinanza n. 17068/2024 che hanno scrutinato le caratteristiche costruttive, rispettivamente, dei bungalow e dei maxicaravan. Infine, è arrivata l'ordinanza n.

31330/2025 con la quale i giudici del Palazzaccio hanno stabilito il seguente principio di diritto: “Le case mobili (mobil-home) utilizzate nell’ambito di attività turistico-ricettive devono essere considerate ai fini della stima catastale, in quanto autonome, stabili e complete di impianti, contribuendo direttamente alla capacità reddituale dell’unità immobiliare, e non rientrano nella categoria degli imbullonati ai sensi dell’art. 1, comma 21, legge 28 dicembre 2015, n. 208, riservata a beni strumentali al processo produttivo privi di autonomia abitativa o reddituale”. La Suprema Corte, tornando sul tema delle unità immobiliari urbane destinate al campeggio e segnatamente sulla determinazione delle case mobili nella stima catastale della struttura ricettiva all’aperto, ha ribadito che le medesime case mobili: a) costituiscono vere e proprie unità abitative complete di impianti e garantiscono l’abitabilità; b) la loro semplice installazione non ne esclude la natura di costruzioni ai fini catastali, soprattutto se collegate a reti permanenti; c) non possono essere assimilate agli immobili cosiddetti “imbullonati”, riservati a parti del processo produttivo, come disciplinati dall’art. 1, comma 21, della legge 208/2015 (cfr. Agenzia delle entrate, circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016); d) l’ufficio ha correttamente applicato il procedimento indiretto, attribuendo a ciascuna delle 220 unità un valore di € 5.000,00 con deprezzamento del 40%, ritenendo la stima (con adozione del saggio fisso di redditività del 2%) coerente con lo stato e la resa superiore rispetto a una piazzola di campeggio. In buona sostanza, gli Ermellini hanno affermato che le case mobili devono essere considerate ai fini della stima catastale perché costituiscono vere e proprie unità recettive con funzione alloggiativa, complete di impianti, rappresentando una parte essenziale della redditività dell’attività turistica. Il loro collegamento stabile a reti di acqua, energia e gas ne conferma l’uso continuativo e permanen-

te, a differenza degli “imbullonati”, che sono strumenti o impianti funzionali al processo produttivo senza autonomia abitativa o reddituale. Secondo i giudici di legittimità, dunque, dal punto di vista catastale le case mobili (mobile home) hanno natura di costruzioni e possono essere valutate con il procedimento indiretto per determinare la rendita dell’immobile; mentre gli “imbullonati” sono beni strumentali inseriti nel ciclo produttivo e seguono criteri di stima diversi. In altre parole, le case mobili sono stabili, autonome e contribuiscono direttamente alla capacità reddituale complessiva dell’attività, caratteristiche che invece non si riscontrano negli “imbullonati”.

Proroga atti di aggiornamento catastale

Arriva sul “filo di lana” la seconda proroga per la presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte degli intestatari catastali per escludere dalla rappresentazione e dal censimento, quindi dalla stima diretta ai fini della determinazione della rendita catastale, gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (case mobili, maxi caravan, ecc.). Il nuovo differimento è stato approvato dal Consiglio dei ministri nella seduta dell’11 dicembre 2025 nell’ambito del pacchetto “decreto mille proroghe”.

Si ricorda che l’art. 14, comma 5, del D.L. 95/2025 (convertito dalla legge 118/2025) aveva già prorogato al 15 dicembre 2025 il termine, originariamente previsto dall’art. 7-quinquies, comma 3, del D.L. 113/2024 (convertito dalla legge 143/2024) per il 16 giugno 2025 (essendo domenica il giorno 15), per presentare gli atti di aggiornamento geometrico ai fini dell’esclusione dalla rendita catastale degli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione come, ad esempio, le case mobili (mobile home), presenti all’interno delle strutture ricettive all’aperto (campeggi, villaggi turistici ecc.).

Alloggio anni 50 non più signorile: ok al declassamento in catasto

di Cristiano Dell'Oste



IN BREVE

La Cgt di Torino avalla il salto da categoria A/1 ad A/2 con procedura Docfa

Un appartamento iscritto in catasto come «signorile» può essere declassato se risale agli anni 50, ha «dotazioni tecnologiche obsolete», «ascensori non a norma per i disabili», «bassa efficienza energetica» (classe F, nel caso specifico) ed è senza garage, giardino o portineria.

Così la Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Piemonte (627/2/2025, presidente Passero, relatore Michelone) ha dato ragione ai due

comproprietari di un alloggio a Torino, in zona semicentrale.

Il contenzioso si è sviluppato dopo che l'ufficio ha bocciato una dichiarazione di variazione catastale da categoria A/1 (rendita: 3.284,67 euro) ad A/2, presentata con procedura Docfa in seguito lavori di «divisione diversa distribuzione degli spazi interni». I comproprietari hanno fatto ricorso e, dopo aver perso in primo grado, hanno vinto l'appello.

Il giudice ha innanzitutto riconosciuto che l'atto non è privo di motivazione, perché corredato da un preciso riferimento all'unità immobiliare e dall'indicazione delle sue caratteristiche, compresa la nuova distribuzione degli spazi. Poi, richiamando la Cassazione, ha affermato che il contribuente ha diritto di modificare, in ogni tempo, la rendita proposta via Docfa, quando la situazione di fatto o di diritto ab origine denunciata non sia veritiera (tra le tante, 5051/2015). Il punto chiave, però, è capire come sia arrivato ad ammettere il declassamento.

Nelle proprie difese, le Entrate hanno richiamato la legge sulla base della quale è stato emanato il Dm 701/1994, che disciplina la procedura Docfa per la presentazione delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni. In pratica, hanno rammentato le proprie regole amministrative, che in un caso come quello di Torino non giustificano il cambio.

Il giudice cita invece la Cassazione, secondo cui «il concetto di mutazioni nello stato dei beni» comprende «ogni variazione suscettibile di determinare un mutamento dello stato dei beni» (ordinanza 27190/2022). Dopodiché, il collegio piemontese afferma che non ci sono «dei precisi criteri legislativi per il classamento catastale dei beni immobili» e dice di non poter «fare riferimento alla prassi

amministrativa o, peggio, all'orientamento dei cosiddetti "pratici" ovvero a cataloghi di principi e criteri dalla non sempre palese origine, pena la violazione dell'art. 23 e dell'art. 53 della Carta». A supporto, il collegio cita ancora la Cassazione: «La legge non pone una specifica definizione delle categorie e classi catastali» (ordinanza 9358/2024) e «i termini di abitazione "signorile", "civile", "popolare" richiamano nozioni presenti nell'opinione generale e cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo mutare», «per il naturale deperimento delle cose», «per le mutate condizioni dell'area» o «sul piano della percezione dei consociati» (sentenza 22557/2008).

Nella consulenza difensiva firmata dal prof. Rocco Curto, i ricorrenti hanno richiamato il fatto che nello stesso palazzo e nelle vicinanze ci sono unità simili già iscritte in A/2. Di contro, l'ufficio ha segnalato che nello stesso immobile ci sono altre unità in A/1: elemento che però, per il giudice, «non ha pregio in questo processo».

Per la Corte torinese prevale un criterio sostanziale: «Un immobile signorile è quello che una famiglia benestante acquisterebbe». Servirebbero ad esempio finiture di pregio, cabine armadi, saune, piscine, portineria. Tutte assenti in questo caso.

Come stimare un terreno agricolo con approccio multiparametrico

di Sergio Clarelli



Come stimare un terreno agricolo con approccio multiparametrico

Criterio estimativo applicato	<i>Valore di mercato</i>
Metodologia applicativa	<i>Metodo comparativo diretto di stima multi parametrica</i>

Presupposti teorici

Come per tutti gli immobili in genere, anche il valore di mercato dei terreni agricoli dipende da molteplici e specifiche caratteristiche estrinseche e intrinseche, le quali hanno un'incidenza positiva o negativa.

È altresì noto che in Estimo si utilizza il procedi-

mento di stima diretto di un bene immobile quando vi è disponibilità di prezzi relativi a transazioni di immobili simili.

In particolare, la stima per comparazione diretta consiste nel confrontare le caratteristiche del terreno oggetto di valutazione con quelle di terreni analoghi (*comparabili*), dei quali occorre acquisire i prezzi

spuntati in recenti compravendite, dal momento che, come visto, il valore di mercato dei terreni agricoli dipende sia dalle specificità dei fondi sia dalle loro caratteristiche ambientali nonché da fattori di mercato connessi al rapporto domanda-offerta. È pertanto necessario esperire opportune indagini mirate ad accertare prezzi di mercato, dati di consistenza e caratteristiche di terreni comparabili.

È evidente perciò che la corretta stima di questo valore rappresenta spesso un'operazione complessa, che, *in primis*, richiede un'accurata ispezione dell'immobile e relativo accertamento delle sue caratteristiche generali e successivamente una approfondita indagine di mercato per la ricerca di prezzi comparativi, effettivamente praticati. Pertanto, il valore di mercato di un terreno agricolo va studiato caso per caso.

Inoltre, fornire dei valori in funzione di solo alcune caratteristiche predefinite, non esaustive, porta a discostarsi di molto dal valore più probabile.

La valutazione deve essere altresì eseguita per *zone omogenee* che possono comprendere aree con caratteristiche diverse ma almeno presenti nella medesima regione agraria. In tal modo, il più probabile valore di mercato del bene immobile, si determina per via diretta, come visto, attraverso il confronto con i beni *comparabili*, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, situati perciò nel medesimo mercato omogeneo di riferimento.

Ai fini della definizione dello stesso segmento di mercato, nel caso di un terreno agricolo, occorre tenere nella debita considerazione *in primis* l'ubicazione, nel senso che i fondi comparabili devono essere situati nella stessa zona omogenea di riferimento. Occorre poi prestare attenzione anche all'ordine di grandezza dell'estensione del fondo, che deve essere all'incirca il medesimo per tutti, come pure il tipo di coltura praticata che deve essere omogenea per questi terreni.

Nel caso in esame, si fa riferimento al suolo nudo,

senza cioè la presenza di investimenti fissi.

Per poter formulare quindi il giudizio di stima, occorre innanzitutto raccogliere dati storici di riferimento per poter formare una scala dei prezzi noti, per cui la stima comparativa diretta consiste essenzialmente nelle seguenti fasi:

- Indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- Formazione di una scala dei prezzi in funzione del parametro/i/ (*unit of comparison*) predefinito/i (superficie, volumetria, ecc.);
- Inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che, per caratteristiche, è più vicino.
- Se poi il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima presenta specifiche caratteristiche, occorre applicare opportune correzioni, positive o negative, vale a dire adeguate aggiunte e detrazioni, in funzione, rispettivamente dei cosiddetti *comodi* e *scomodi*.

Nella fattispecie, sono esempi di *comodi*: l'ubicazione favorevole, la vicinanza ai centri abitati, una forma regolare, un accesso facilitato, un'esposizione favorevole, ecc. Al contrario, rappresentano *scomodi*: l'ubicazione in una zona sfavorevole, una forma irregolare, un accesso difficoltoso, una zona insalubre, ecc.

Ciò premesso, l'approccio di stima di tipo multi-parametrico, come ad esempio, la stima per *punti di merito*, è utilizzabile nel caso in cui sono molteplici le caratteristiche di diversificazione tra gli immobili. Inoltre, è sempre possibile eseguire la valutazione anche in assenza di campione costituito da immobili di riferimento perfettamente omogenei a quello di stima.

L'approccio di stima per punti di merito in particolare consiste in un procedimento comparativo votato all'analisi delle caratteristiche di un'unità immobiliare, assegnando a ciascuna di esse un punteggio

(coefficiente o punto di merito) per poi pervenire al prezzo più probabile.

Esso di fatto consiste nella stima del valore di un immobile assunto come riferimento e nella successiva valutazione di punti di merito dell'immobile oggetto di stima mediante comparazione con l'immobile di riferimento.

Quindi, in funzione delle suddette caratteristiche, si determinano dei coefficienti correttivi, che potranno definire coefficienti di ponderazione globali, da applicare al prezzo di mercato unitario.

L'approccio più utilizzato, detto metodo moltiplicativo, derivato dal metodo originario, rappresentato dal metodo additivo, consiste delle seguenti fasi:

- Indagine di mercato intesa ad acquisire il *prezzo unitario medio* più probabile di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima;
- Accurata analisi delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima con assegnazione di punteggi *ad hoc* (considerando che se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori alla media il valore del relativo coefficiente di merito è maggiore dell'unità, se inferiori alla media il valore del relativo coefficiente è minore dell'unità e se nella media il valore del relativo coefficiente è pari all'unità) nonché determinazione del coefficiente di ponderazione globale che è pari al prodotto dei coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche prese in esame: $K_g = K_1 \cdot K_2 \cdot \dots \cdot K_n$;
- Determinazione del valore unitario di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima come prodotto del prezzo unitario medio per il coefficiente di ponderazione globale: $v_m = P_{medio} \cdot K_g$;
- Determinazione della *S* del terreno agricolo;
- Determinazione del valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima come prodotto del valore unitario di mercato più probabile per la superficie dell'immobile $V_m = v_m \cdot S$.

Approccio operativo di stima multiparametrico dei terreni agricoli con i punti di merito

Come visto, generalmente, si assume come valore di riferimento il valore unitario medio degli immobili e poi si moltiplica tale valore per un coefficiente globale che tiene conto di tutti gli apporti o decurtazioni al valore dipendenti dalle caratteristiche specifiche del terreno agricolo, così come individuate a seguito di accurata analisi, ottenuto moltiplicando tra loro i relativi coefficienti, per cui il valore unitario di stima si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario medio per il su indicato coefficiente globale.

In Tabella 1 sono riportate alcune indicazioni per l'individuazione di coefficienti di merito di terreni agricoli, da applicare nel metodo moltiplicativo, prendendo in esame opportune caratteristiche intrinseche, estrinseche, limitazioni, dotazioni, ecc.

Tabella 1

PUNTI DI MERITO INDICATIVI DI TERRENI AGRICOLI		
Caratteristiche terreno	Giudizio	Punteggio di merito
Ubicazione	ottima	1,05
	nella media	1
	non adeguata	0,95
Accessibilità	senza limitazioni	1,10
	con limitazioni superabili	0,95
	limitato	0,90
Estensione fondo	nella media della zona	1,10
	inferiore più della metà della media della zona	0,95
	superiore più della metà della media della zona	0,90
Forma	regolare	1,05
	lievemente irregolare	0,95
	irregolare	0,90

<i>Pendenza del terreno</i>	assente - pianeggiante	1,10
	inferiore al 20%	0,95
	superiore al 20%	0,90
<i>Livello di fertilità</i>	elevato	1,05
	buono	0,95
	discreto	0,90
	basso	0,80
<i>Irrigabilità</i>	completa	1,05
	parziale	0,95
	assente	0,85
<i>Limitazioni</i>	assenti	1,05
	presenti	(da valutare caso per caso)
<i>Manufatti accessori</i>	assenti	(da valutare caso per caso)
	presenti	(da valutare caso per caso)

Ai fini della stima, occorre in primis acquisire dati riferiti ad un certo numero di terreni comparabili a quello oggetto di stima, avendo così la possibilità di costituire una scala di prezzi noti per cui, ricorrendo

al procedimento per punti di merito, attraverso l'impiego di appositi coefficienti di ponderazione, si può applicare una metodologia articolata nei seguenti passaggi:

Indagine intesa ad acquisire prezzi e caratteristiche dei terreni agricoli comparabili;

Analisi degli scostamenti delle caratteristiche attraverso il confronto tra il terreno agricolo oggetto di stima e ciascun terreno agricolo comparabile, con successiva individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione, considerando che, rispetto a ciascun terreno agricolo comparabile, qualora il terreno agricolo oggetto di stima presenti caratteristiche superiori il valore del relativo coefficiente è maggiore dell'unità, se inferiori è minore dell'unità e se uguali è pari all'unità;

Determinazione dei coefficienti cumulativi ponderati, relativi a ciascun terreno agricolo comparabile, ottenuto moltiplicando i singoli coefficienti;

Correzione/normalizzazione dei valori unitari medi e determinazione del valore unitario medio del terreno agricolo oggetto di stima.

Infine, il valore di mercato più probabile del terreno agricolo oggetto di stima si ottiene moltiplicando il valore unitario di mercato più probabile così determinato per la superficie del terreno.

Esempio di Tabella di normalizzazione

Terreni agricoli comparabili	1	2	3	4	5
Prezzi unitari Euro/ha	28.000,00	30.000,00	29.500,00	29.000,00	27.500,00
1) Caratteristiche estrinseche	1,00	0,95	1,00	1,00	1,10
2) Caratteristiche intrinseche	1,10	1,00	0,95	1,05	1,00
3) Limitazioni	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coefficienti cumulativi ponderati	1,10	0,95	0,95	1,05	1,10
Prezzi unitari Euro/ha corretti	30.800,00	28.500,00	28.025,00	30.450,00	30.250,00
Valore unitario medio di mercato Euro/ha	29.605,00				

Direttiva amianto verso il recepimento, nei cantieri l'80% dei lavoratori esposti

di Massimo Frontera



IN BREVE

Con due recenti pubblicazioni, l'Inail ricorda le novità della direttiva Ue e gli obblighi a carico dei datori di lavoro per proteggere tra i 3,5 e i 5,5 milioni di operai edili in Europa

Costruzioni, trasporti e gestione di rifiuti contenenti amianto. Sono questi i tre settori dove si concentra il rischio di contrarre le patologie legate all'amianto. Senza dimenticare una quota più ridotta - ma presente - di chi effettua campionamenti, prelievi ed esami di laboratorio. Di questi settori, quello delle costruzioni è di gran lunga il più interessato alla questione. A ricordarlo è l'Inail che con un sintetico "factsheet" dedicato alle "Esposizioni ad

amianto: le nuove indicazioni della direttiva europea 2023/2668" pubblicato il 24 novembre. A distanza di poco più di un mese dalla pubblicazione di un approfondito focus sui contenuti e la novità della direttiva - e a poche settimane dalla scadenza (21 dicembre) per il recepimento della direttiva (attraverso lo schema di Dlgs approvato in prima lettura dal Cdm l'8 ottobre scorso e ora in discussione in Parlamento) - l'Inail torna dunque sul tema, ricor-

dando gli oneri a carico dei datori di lavoro al fine di prevenire i danni di un rischio ampiamente diffuso e particolarmente insidioso.

Quante sono le persone più esposte in Europa

Il rischio è ampiamente diffuso perché, cita l'Inail, la forza lavoro complessivamente esposta in Europa è stimata dalla Commissione Ue tra i 5 ed i 7 milioni di lavoratori. Di questi, l'80% - cioè la stragrande maggioranza - «rientra nel settore "Edilizia e costruzioni" - con una stima tra i 3,5 ed i 5,5 milioni di lavoratori, con esposizioni principalmente accidentali e passive». Il rischio è anche particolarmente insidioso per il «tempo di latenza medio tra l'esposizione e i primi segni della malattia di oltre 30 anni». Anche per questo motivo - azzarda l'Inail - «è probabile che il numero di persone affette da malattie professionali connesse all'amianto sia significativamente sottostimato».

Le attività più a rischio

La direttiva Ue individua pertanto degli obblighi a carico dei datori di lavoro stabilendo che devono «effettuare una valutazione di tutti i rischi potenziali presenti nel luogo di lavoro, al fine di mettere in atto le più idonee misure preventive e protettive per evitare esposizioni indebite a tale agente cancerogeno». Nello specifico, ricorda l'Inail, la direttiva considera lavoratori a rischio di esposizione attiva ad amianto quelli operanti a diretto contatto con tale sostanza o con materiali contenenti amianto, «tra cui il personale impegnato in: attività di bonifica di vaste aree inquinate da amianto (contaminazione ambientale); attività di bonifica in edilizia (ditte iscritte all'Albo Gestori Ambientali cat. 10a e 10b); attività in presenza di Pietre Verdi (scavo tunnel autostradali/ferroviari, bonifica di ex gallerie minerarie, coltivazione e lavorazione di materiali di cava, etc.); attività di trattamento di rifiuti contenenti amianto; lavori su materiali contenenti amianto realizzati in

regime autorizzativo semplificato ovvero nel caso di Esposizioni Sporadiche e di Debole Intensità (Ese-di); settore edile (demolizioni e/o ristrutturazioni); attività di riparazione e/o manutenzione (idraulici, elettricisti, installatori di impianti di riscaldamento, imbianchini, operai edili generici e altri artigiani); attività emergenziali in aree critiche con presenza di materiali contenenti amianto (VV.FF, P.S., Sanitari, Protezione Civile, etc.)».

Gli oneri a carico del datore di lavoro

Quanto al Dlgs attuativo della direttiva Ue, il datore di lavoro, tra le altre cose, «prima di intraprendere lavori di demolizione, di manutenzione o di ristrutturazione, adotta, anche chiedendo informazioni ai proprietari dei locali, ogni misura necessaria volta ad individuare la presenza di materiali a potenziale contenuto d'amianto». Inoltre, «per qualsiasi attività lavorativa che possa presentare un rischio di esposizione alla polvere proveniente dall'amianto o da materiali contenenti amianto, il datore di lavoro valuta i rischi in modo da stabilire la natura e il grado dell'esposizione dei lavoratori e dare priorità alla rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto rispetto ad altre forme di manutenzione e bonifica dell'amianto o dei materiali contenenti amianto». Ancora: «prima dell'inizio dei lavori di manutenzione, ristrutturazione e demolizione, di rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, di smaltimento e di trattamento dei relativi rifiuti, nonché di bonifica delle aree interessate, dell'attività estrattiva o di scavo in pietre verdi, in cui i lavoratori sono o possono essere esposti alla polvere proveniente dall'amianto o da materiali contenenti amianto durante il lavoro, il datore di lavoro presenta una notifica all'organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata in via telematica, anche per mezzo degli organismi paritetici o delle organizzazioni sindacali dei datori di lavoro».

Edifici realizzati con stampa 3D, in Abruzzo primo test sismico al mondo

di Mila Fiordalisi



IN BREVE

Replicato il devastante terremoto del 1953: «notevole resistenza della struttura», poste le basi per capire come standardizzare i materiali ed suggerire l'aggiornamento delle norme antisismiche

È andato in scena all'Università abruzzese "D'Annunzio", presso il Dipartimento di Ingegneria e geologia (InGeo) di Chieti-Pescara, il primo test sismico al mondo che ha visto protagonista un edificio in scala reale realizzato attraverso la tecnica della stampa 3D. Un unicum che pone il nostro Paese all'avanguardia: "A livello mondiale si contano circa 200 edifici realizzati in tecnica 3D in prevalenza nati negli Usa ed in Cina e in Ita-

lia esistono tre prototipi. In Europa il nucleo più ampio si trova a Dublino e si tratta di case prevalentemente popolari. Sebbene numerose aziende abbiano già iniziato a costruire utilizzando questa tecnologia, le effettive prestazioni sismiche delle strutture realizzate con la stampa 3D non sono mai state oggetto di sperimentazione fino ad oggi. L'Università D'Annunzio ha messo un primo punto importante per capire come standardizzare i

materiali ed offrire spunti di conoscenza per una innovazione legislativa in materia di costruzioni antisismiche”, ha detto in conferenza stampa il professor Valentino Sangiorgio che ha condotto il test insieme con i colleghi Enrico Spacone e Guido Camata sotto il coordinamento del Direttore del Dipartimento InGeo Sergio Montelpare – all’evento di presentazione dei risultati hanno presenziato anche il rettore Liborio Stuppia e il coordinatore del laboratorio Scam (Sperimentazione, Controllo, Analisi e Modelli) Giuseppe Brando.

Il test abruzzese vanta un doppio primato: oltre ad essere il primo al mondo è stato condotto simulando un evento sismico di particolare gravità come il terremoto ionico del 1953 da oltre 7 gradi di magnitudo della scala Richter che sbriciolò letteralmente Zacinto e distrusse il 75% degli edifici dell’isola di Zante (gli altri furono successivamente abbattuti a causa delle gravi lesioni). Non solo: il test ha incrementato la potenza fino al 200% (40 scuotimenti) attraverso l’uso di accelerogrammi sintetici fino al raggiungimento del danneggiamento strutturale e l’innesco del collasso. Il tutto da un lato per identificare i principali meccanismi di danneggiamento e dall’altro valutare la capacità di resistenza della struttura che come emerso dal test è stata notevole. E le prove effettuate hanno consentito di acquisire un prezioso set di dati grazie a misurazioni strumentali ad alta risoluzione e tecnologie contactless (senza fili). “Questo esperimento dimostra cosa si può fare con la ricerca e come questa abbia come fine ultimo l’impatto positivo sulla società e la salvaguardia delle vite umane”, ha evidenziato il Rettore Liborio Stuppia. Il test fa parte di uno studio condotto nell’ambito del progetto europeo Eries (Engineering Research Infrastructures for European Synergies) finanziato dal programma Horizon Europe, che vede impegnato l’ateneo italiano insieme con l’Università

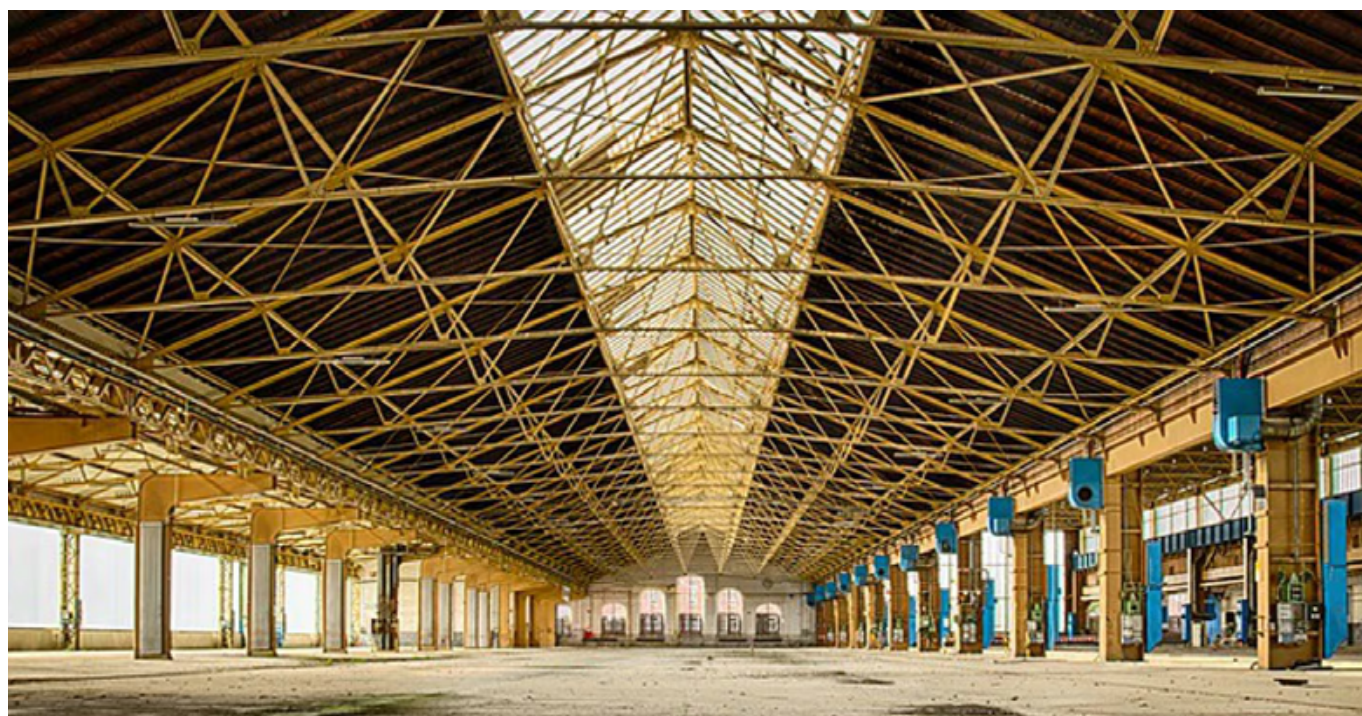
di Bristol (che ha messo a disposizione la propria tavola vibrante da 6×4 metri) l’Università di Porto e le aziende Asdea e Htl.tech.

Stando alle stime messe nero su bianco in uno studio di Towards Chemical and Materials (società affiliata di Precedence Research) il mercato globale dell’edilizia basata su stampa 3D avrebbe già raggiunto quest’anno un giro d’affari di 3,6 miliardi di dollari e dovrebbe quasi raddoppiare a 6,5 nel 2026 fino a raggiungere un valore di circa 1.400 miliardi entro il 2035, con un tasso di crescita annuo di oltre l’80% nel decennio. “La stampa 3D nell’edilizia sta trasformando il nostro modo di costruire. Questa tecnologia all’avanguardia utilizza stampanti specializzate per estrudere malta o calcestruzzo strato per strato, trasformando i progetti digitali in strutture reali, incorporando o bypassando metodi tradizionali come la fusione di colonne e travi o la costruzione di muri.

Il risultato? Una drastica riduzione dei tempi di costruzione e un processo costruttivo più efficiente”, si legge nel report in cui si stima che la stampa 3D consente di ridurre fino al 70% i tempi e che ciascun progetto può essere completato in poche ore o giorni, “pertanto gli appaltatori possono lavorare a più progetti e, di conseguenza, aumentare le proprie fonti di reddito”. Con la stampa 3D si riducono inoltre fino al 60% gli scarti in cantiere e le aziende possono ottenere una riduzione dei costi di manodopera fino all’80%. “Ciò che rende la stampa 3D nell’edilizia così straordinaria è la sua precisione. Sistemi automatizzati garantiscono che ogni elemento strutturale e forma architettonica venga creato con incredibile accuratezza. Che si tratti di un semplice edificio residenziale, di un complesso progetto commerciale o di elementi di design architettonico, la stampa 3D offre un livello di controllo che i metodi tradizionali non possono eguagliare”.

Reverse charge in edilizia complicato dalle eccezioni

di Benedetto Santacroce



IN BREVE

Per i subappalti l'esclusione riguarda anche il general contractor a cui viene affidata la totalità dei lavori

Reverse charge in edilizia con regole variabili e sempre escluso nel caso in cui il committente sia consumatore finale; per i subappalti l'esclusione riguarda anche il general contractor a cui viene affidata la totalità dei lavori. In particolare, secondo l'articolo 17, comma 6, lettere a) e a-ter) del Dpr 633/1972, le fatture emesse per prestazioni di servizi nel settore edile, compresa la prestazione di manodopera, da soggetti subappaltatori nei

confronti delle imprese che svolgono l'attività di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell'appaltatore principale o di un altro subappaltatore, nonché per le prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative a edifici, devono essere sottoposte al regime dell'inversione contabile, cosiddetto reverse charge", quindi senza esporre l'Iva in fattura, laddove il soggetto

committente operi in regime di soggettività passiva e assuma la veste di debitore d'imposta.

Restano escluse le prestazioni rese nei confronti di consumatori finali, sia che si tratti di persone fisiche (fuori dalla sfera d'impresa), o di società semplici prive di identificazione ai fini Iva, nonché di enti non commerciali in possesso o meno di identificazione Iva quando acquistano per soddisfare esigenze di natura istituzionale. Restano escluse dal reverse charge dell'articolo 17, comma 6, lettera a) del Dpr 633/1972, le prestazioni di servizi rese nei confronti di un contraente generale a cui venga affidata dal committente la totalità dei lavori anche se opera in regime di soggettività passiva e in veste di debitore d'imposta.

La previsione di carattere soggettivo che scaturisce dall'impianto regolamentare previsto dall'articolo 17, comma 6, lettere a) e a-ter) del Dpr 633/72, si combina, poi, con regole oggettive e distingui normativi che determinano per gli operatori incertezze applicative notevoli e che hanno dato luogo negli ultimi anni, solo sul piano della prassi interpretativa, ad oltre 50 pronunce

dell'amministrazione finanziaria che risultano del tutto frammentarie e di difficile lettura sistematica.

Il reverse charge, istituto nato come regime diretto a combattere le frodi Iva, si è trasformato in un labirinto legato a singole fattispecie e con riferimento ad una casistica composita e pressoché infinita. In questo contesto, inoltre, il regime, in quanto regime derogatorio è osteggiato in modo evidente dalla Commissione europea, che sempre con molta maggiore difficoltà approva nuove ipotesi proposte dagli Stati membri. Infine, crea dei problemi operativi ai contribuenti, in quanto, spostando il debito d'imposta in capo al cliente genera sul fornitore un credito Iva difficilmente utilizzabile in modo diretto e soggetto a procedure di rimborso o di compensazione che, non essendo contestuali con la sua formazione generano effetti finanziari di notevole impatto. Quindi è necessario ripensare il meccanismo o, se ciò non fosse possibile in tempi brevi, è necessario identificare corretti criteri di applicazione più semplici e immediati.



Geometri, la Cassa punta su sostenibilità e adeguatezza



«Solidità patrimoniale e responsabilità gestionale, adeguatezza e sostenibilità delle prestazioni»: sono questi - sottolinea Diego Buono, presidente di Cassa geometri - i principi che guidano la politica dell'ente, che lo scorso 25 novembre ha festeggiato i 70 anni di attività. L'anniversario è stato celebrato a Roma, all'Auditorium Antonianum, nel corso di un evento che ha visto la partecipazione di figure istituzionali e accademiche di rilievo. «La nostra storia - ha detto Buono - è la prova di un percorso virtuoso in cui abbiamo saputo coniugare responsabilità, adeguatezza e sostenibilità».

Negli ultimi cinque anni il patrimonio - pari a 2,9 miliardi - è aumentato del 22%, mentre la gestione finanziaria ha registrato performance in miglioramento costante, raggiungendo oltre 41 milioni nel 2024. La strategia di investimento della Cassa è sempre più orientata alla sostenibilità e alla creazione di valore nell'economia reale, con particolare attenzione alle infrastrutture, alla transizione energetica e agli investimenti Esg. Nel 2025 è stato inoltre avviato un nuovo programma di private equity del valore complessivo di 150 milioni.

Gli iscritti alla Cassa sono 73.280, con un'età media di 49 anni.

Dal 2019 al 2023 il reddito medio dei geometri liberi professionisti è aumentato del 78%, spinto dalla forte ripresa del settore delle costruzioni e dal consolidamento del comparto. Incrementi significativi si registrano su tutto il territorio nazionale, con una crescita particolarmente marcata nel Sud e nelle Isole. Per rafforzare la sostenibilità del sistema nel lungo periodo, la Cassa ha introdotto una serie di riforme che valorizzano i montanti contributivi e rendono più flessibile la pianificazione previdenziale.

Tra le principali misure, l'incremento progressivo del contributo soggettivo – il 20% nel 2025 e il 22% nel 2027 – e l'aumento della retrocessione del contributo integrativo al montante individuale, passata dal 40% nel 2019 al 60% nel 2024. È stata inoltre eliminata la soglia massima per la contribuzione volontaria, ampliando le possibilità di costruzione della propria posizione previdenziale. Restano centrali le misure di equità e inclu-

sione: riduzioni contributive per i giovani nei primi anni di attività e il 50% di sconto sul contributo soggettivo per le professioniste madri nell'anno di nascita o adozione del figlio e in quello successivo. Dal 2022 è attiva anche la pensione di vecchiaia anticipata, che consente il pensionamento a 60 anni con 40 anni di contributi.

Accanto alla funzione previdenziale, la Cassa continua a investire in un welfare integrato che comprende assistenza, formazione continua, sostegno all'accesso al credito e percorsi dedicati al ricambio generazionale.

Tra le principali misure di welfare assistenziale figurano l'indennità di maternità e paternità e le agevolazioni contributive dedicate ai nuovi iscritti under 30. Nel welfare attivo rientrano i programmi di formazione e aggiornamento, insieme a iniziative mirate a favorire il dialogo tra generazioni e lo sviluppo delle competenze: dai bandi per lo scambio intergenerazionale e il tutoraggio ai percorsi dedicati all'aggregazione professionale di geometri senior e junior.



**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.