



**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 Il Sole 24 ORE Professionale

NUMERO 8 LUGLIO/AGOSTO 2026



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 Il Sole 24 ORE Professionale.

**Newsletter realizzata da
Il Sole 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:
Il Sole 24 ORE Professionale

Coordinamento editoriale
Paola Furno

© 2026 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:

15 luglio 2026

IL GEOMETRA VERONESE

ASSEMBLEA

L'Assemblea annuale degli iscritti all'albo
Approvato il Rendiconto Generale 2025,
il Bilancio Preventivo 2026 e la relazione del Presidente 4

ASSEMBLEA COOPERATIVA

Società Cooperativa: assemblea annuale 10

FISCO

Commissione Problemi Fiscali CNG Roma 13

NEWS E APPROFONDIMENTI DA IL SOLE 24 ORE PROFESSIONALE

PIANO CASA

Il Piano casa è legge: semplificazioni ai privati
e 60mila case popolari da riqualificare 17

Dal fondo Invimit al bonus di volumetria:
tutte le novità del piano 19

EDILIZIA E URBANISTICA

Ristrutturazioni, dal 3 agosto obbligo Fer:
senza integrazione delle rinnovabili addio titolo edilizio 22

Il Salva Casa non autorizza la sopraelevazione sull'abuso:
la Cassazione chiude la porta alla sanatoria 26

Abusi in aree vincolate insanabili senza verifica di compatibilità 28

Demolizione obbligata per la maxi-tettoia abusiva
in area vincolata 30

BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Niente bonus barriere con le vecchie regole
senza Cila o inizio lavori 32

CATASTO

Servizi catastali aperti e integrati:
doppia sfida per i professionisti 34

Verifiche catastali, anche gli impianti pesano sulla rendita 37

SICUREZZA SUL LAVORO

Patente, quattro ore di formazione per recuperare un credito	39
--	----

PREVENZIONE INCENDI

Sicurezza antincendio nelle strutture ricettive, criticità applicative e profili di responsabilità	41
--	----

EFFICIENZA ENERGETICA

Requisiti minimi, l'Ape dribbla (in parte) l'applicazione del Dm	43
--	----

IMPIANTI

Fotovoltaico per le comunità energetiche: l'area agricola non può dirsi inidonea	47
--	----

STIME E PERIZIE

Come stimare un'area edificabile con approccio analitico	49
Strutture ricettive all'aperto: stima case mobili solo se di proprietà	53

TECNOLOGIA E DIGITALIZZAZIONE

Nasce Supertimber, il legno ad alta tecnologia più forte dell'acciaio	58
Costruzioni, l'off-site velocizza l'esecuzione ma manca la filiera industriale	60

PROFESSIONE

Geometri: «Progettare senza barriere», premiati gli studenti di 12 istituti	62
---	----

L'Assemblea annuale degli iscritti all'albo Approvato il Rendiconto Generale 2025, il Bilancio Preventivo 2026 e la relazione del Presidente

Il Presidente del Collegio - Dott. geom. Romano Turri



Assemblea generale

Presso la sede della "Cantina Valpantena" di Verona, mercoledì 29 aprile 2026 si è tenuta l'assemblea annuale degli iscritti all'albo con il seguente ordine del giorno:

- Relazione del Presidente
- Approvazione Rendiconto Generale 2025
- Approvazione Bilancio Preventivo 2026
- Varie ed eventuali.

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

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

Benvenuti all'assemblea annuale, convocata per illustrare agli iscritti il lavoro svolto dal Consiglio Direttivo e per l'approvazione del Rendiconto Generale dell'esercizio economico 2025, nonché del Bilancio Preventivo 2026.

Quella di oggi è l'ultima assemblea di questo Consiglio Direttivo, insediatosi il 25 luglio 2022.

Per questo motivo, nel mese di maggio saranno organizzate le riunioni delle macro-aree per individuare i possibili candidati per il quadriennio 2026-2030.

Il 2025 ha visto il Consiglio Direttivo, composto da 9 colleghi, costantemente impegnato in molteplici attività istituzionali a livello provinciale, regionale e nazionale. Il nostro intento è stato quello di mantenere alta l'attenzione su tutto ciò che può

dare visibilità alla nostra attività professionale e istituzionale, cercando al contempo di garantire continuità con gli anni e i mandati precedenti.

Il Collegio Geometri da anni opera come una vera e propria "Pubblica Amministrazione", sebbene non riceva alcun sovvenzionamento esterno se non le quote associative. In questo contesto, l'attività svolta dai Consiglieri, con il fondamentale supporto della Segreteria, serve a soddisfare tutti gli adempimenti, fiscali e non, a cui sono tenute le PA.

Le attività istituzionali del nostro Collegio possono essere riassunte come segue:

- Vigilare sulle competenze professionali;
- Tenuta dell'Albo;
- Gestione dei rapporti istituzionali con altri Ordini ed Enti;
- Coordinamento delle varie Commissioni consultive interne;
- Riscossione delle quote associative;
- Supporto e rilascio di pareri per gli iscritti in casi dubbi o particolari nell'esercizio della professione;
- Organizzazione di corsi e convegni per la formazione professionale;
- Consulenza previdenziale;
- Vigilanza sull'aspetto deontologico degli iscritti.

Tutte le componenti e la Segreteria del Collegio sono chiamate a mantenere costante l'attenzione su diversi fronti, specialmente in merito ai numerosi adempimenti legislativi (Privacy, ANAC, Pagopa, Transizione Digitale, SPID, iscrizione al MEPA per l'affidamento di incarichi, ecc.), che rendono l'operatività del Collegio sempre più macchinosa e complessa. Al fine di svolgere correttamente queste attività e raggiungere i traguardi prefissati, sono necessarie due condizioni:

1. **Lavoro di squadra coordinato:** la squadra (il Consiglio Direttivo) ha continuato e continua a lavorare unita e compatta.
2. **Collaborazione e sinergia:** la collaborazione non deve limitarsi al Consiglio Direttivo, alla Segreteria e alle Commissioni, ma deve coin-

volgere *tutti gli iscritti*. Ognuno, infatti, può e deve contribuire svolgendo diligentemente la propria attività professionale, nel rispetto dei ruoli e delle regole deontologiche (soprattutto tra colleghi), diventando così attore protagonista per il proprio bene e per quello di tutta la Categoria.

Come Presidente, mi sento di affermare che, nonostante i gravosi adempimenti, grazie alla professionalità della nostra Segreteria e al contributo dei Consiglieri (ciascuno con le proprie deleghe), il nostro può definirsi a tutti gli effetti un Collegio virtuoso, capace di rispettare e adempiere a tutte le normative in modo preciso. Per questo, Vi dico grazie.

Le azioni principali su cui il Collegio si è indirizzato – e continuerà a indirizzarsi con decisione – per assicurare il futuro alla nostra professione sono:

1. Valorizzazione della professione del Geometra, immagine e marketing per la Categoria
2. Scuola e Università
3. Formazione Continua
4. Azione verso gli iscritti (Competenze, Regole e Deontologia)

IMMAGINE E MARKETING PER LA CATEGORIA

Fare "marketing per la nostra Categoria" significa puntare sull'immagine, sull'attività e sul ruolo del Geometra all'interno della società. È fondamentale mettere in risalto, oltre alla professionalità e alla competenza tecnica, anche i nostri alti valori etici, di condivisione e solidarietà. Da evidenziare che il nostro Collegio vive da sempre in prima persona la quotidianità socio-economica del territorio, interagendo con propositive iniziative e stimoli di sviluppo.

SCUOLA E UNIVERSITÀ

Scuola

La scuola rappresenta un ambito fondamentale

per il nostro domani; è pertanto determinante supportarla e incentivarla. Per questo motivo, il Collegio continua a investire risorse economiche che, unite alla passione e dedizione di un gruppo di colleghi (che ringrazio di cuore), hanno consentito di svolgere molteplici laboratori e incontri di orientamento nelle scuole medie e superiori, portando avanti progetti mirati in collaborazione con gli istituti e gli enti pubblici.

Siamo costantemente impegnati a partecipare a tutti gli *Open Day* degli istituti CAT di Verona e provincia. Questa attività di promozione porta a risultati importanti, garantendo da qualche anno un numero di iscrizioni stabile e numeroso.

È stato inoltre valorizzato e incrementato l'appuntamento annuale in fiera a Verona, il "Job&Orienta", durante il quale noi, come Collegio, assumiamo un ruolo centrale nell'organizzazione su mandato della Fondazione Geometri Italiani e Consiglio Nazionale Geometri; il nostro ruolo è quello di coordinare tutte le attività che vengono svolte all'interno dello stand che vede ogni anno sempre più numerosi gli interventi anche di altri collegi italiani.

Università

Nell'ambito delle libere professioni non c'è spazio per equivoci: in un futuro imminente, l'esercizio della nostra professione richiederà necessariamente il possesso di un titolo di laurea. Come è noto, per la nostra Categoria c'è la classe di laurea "Professioni tecniche per l'edilizia e il territorio" (LP-01), che dà accesso diretto all'albo senza dover sostenere il tradizionale Esame di Stato; è un percorso già attivo in numerose facoltà italiane. Il nostro Collegio ha sottoscritto un importante accordo di collaborazione, assieme a tutti i Collegi del Veneto, con l'Università di Padova per la gestione dei tirocini formativi.

FORMAZIONE CONTINUA

La libera professione del Geometra è in continuo mutamento. La frenetica evoluzione tecnologica e i continui aggiornamenti normativi richiedono un costante adeguamento per rimanere al passo coi tempi. È indiscutibile che per la formazione professionale di un Geometra ci sia sempre più bisogno di competenze culturali e tecniche in perfetto equilibrio.

La formazione continua non deve essere percepita come un mero obbligo di legge, ma come un'opportunità e uno strumento determinante per mantenersi aggiornati, crescere personalmente e incrementare il proprio valore tecnico, elevando così il livello dell'intera Categoria.

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

Per consentire a tutti di raggiungere i crediti formativi obbligatori, sono stati organizzati direttamente dal Collegio 16 eventi, e patrocinati/co-organizzati altri 39. Più precisamente:

- **18 corsi** (riconoscimento di 236 CFP)
- **3 corsi di deontologia** (riconoscimento di 3 CFP)
- **34 seminari** (riconoscimento di 106 CFP)
- *Totale complessivo:* 345 crediti formativi erogati.

Alcuni di questi eventi sono stati erogati a titolo gratuito, altri a costi molto contenuti. L'attività di formazione è organizzata prevalentemente dalla Società Cooperativa Geometri Veronesi, alla quale va il nostro più sentito ringraziamento per l'impegno profuso e l'eccellente lavoro svolto.

AZIONE E ATTIVITÀ VERSO GLI ISCRITTI (Competenze, Regole e Deontologia)

L'attività di rinnovamento e valorizzazione del Geometra professionista deve essere posta in diretta correlazione con una puntuale "azione verso gli iscritti", mirata a:

1. Far conoscere e comprendere le regole deon-

tologiche per poter operare nella piena legalità e tranquillità;

2. Evidenziare e incentivare il reciproco rispetto tra colleghi;
3. Essere a disposizione di tutti e ascoltare chi ha bisogno, impegnandosi a “correggere” e consigliare chi si trova in un momento di difficoltà.

Per favorire tutto questo, il nostro Collegio (attraverso le figure preposte) è e sarà sempre a disposizione per qualsiasi evenienza. A tal fine, si è completato un tour negli 8 “Comprensori di Zona”, coinvolgendo attivamente i Rappresentanti di Zona per incontrare il maggior numero di iscritti possibile e incrementare l’aggregazione tra colleghi.

COMPETENZE PROFESSIONALI

Il dialogo e gli ottimi rapporti con i vari uffici tecnici comunali e con gli altri Ordini professionali rendono efficace l’attività del Collegio in merito alla difesa delle nostre competenze. Il confronto costruttivo e una continua campagna di sensibilizzazione sono le nostre armi vincenti.

Al momento, in questo ambito, si è instaurato un buon equilibrio e una certa serenità. Non dobbiamo, però, abbassare la guardia; il mantenimento di questa strada dipende innanzitutto da noi: dobbiamo conoscere a fondo le regole deontologiche, i nostri ruoli e le nostre reali competenze per operare in modo corretto.

ALTRE TEMATICHE

Consiglio di Disciplina Territoriale

Sempre oneroso e delicato è il lavoro svolto dal Consiglio di Disciplina, organo di estrema importanza a cui va il ringraziamento di tutto il Consiglio Direttivo. Trattando argomenti sensibili (sia deontologici che tecnici), duole sottolineare che

il lavoro purtroppo non manca, viste le numerose istruttorie che si sviluppano in continuazione. Come accennato, questo organo sarà chiamato a trattare anche la complessa problematica dei colleghi inadempienti agli obblighi formativi.

Cassa Geometri (CG)

Il nostro Collegio svolge da sempre le funzioni di sportello decentrato. Grazie al personale di Segreteria e ai nostri due Delegati di Cassa, diamo assistenza agli iscritti in merito a:

- Richieste di pensione;
- Pratiche relative a situazioni complesse (spesso di natura sanitaria);
- Attività di vigilanza introdotta dalla CIPAG per le situazioni di morosità.

La Cassa invia periodicamente ai Collegi provinciali gli elenchi dei professionisti morosi, che devono essere verificati ed eventualmente trasmessi ai Consigli di Disciplina Territoriali. Tali posizioni sono configurabili come illecito deontologico e concorrenza sleale; purtroppo sono emerse situazioni imbarazzanti, con iscritti che da parecchi anni omettono totalmente il versamento della contribuzione. Ricordo inoltre che la Direzione della Cassa ha organizzato incontri locali e nazionali sul tema previdenziale per mantenere alta l’informazione.

Quote associative pregresse insolute

Da qualche anno la riscossione della quota associativa annuale registra esiti molto soddisfacenti. Dopo gli immane solleciti, le morosità vengono praticamente azzerate (nel 2025 le quote insolute sono state solo 2). L’attività di recupero riguarda anche gli iscritti “Sospesi” o “Cancellati” con posizioni debitorie, operazioni necessarie per evitare richiami dagli organi di controllo.

Ricordo che le quote associative hanno natura tri-

butaria con finalità pubblica; il mancato incasso costituisce a tutti gli effetti un danno al patrimonio erariale, oltre che alle casse del Collegio. Per l'anno 2026, il Consiglio Direttivo (nella seduta del 24.11.2025), con l'intento di non incidere in modo troppo pesante applicando in un solo anno un aumento pari a quello deliberato dal CNG (+ € 20,00), ha optato per un aumento graduale dell'importo della quota associativa annuale, passando dagli attuali € 320,00 come segue:

- **Anno 2026:** Aumento di € 10,00 (Quota = € 330,00, di cui € 270 al Collegio e € 60 al CNG)
- **Anno 2027:** Ulteriore aumento di € 10,00 (Quota = € 340,00, di cui € 280 al Collegio e € 60 al CNG)

Commissioni consultive Le commissioni operative in seno al Collegio attualmente sono:

- Scuola, Orientamento e Praticantato;
- Edilizia, Urbanistica, Ambiente e Barriere Architettoniche;
- Sicurezza Cantieri;
- Protezione Civile;
- Catasto e Topografia;
- Commissione Giovani.

Sportello Geo-C.A.M.

Presso la nostra sede è attiva la sezione staccata di "Geo-C.A.M." per la mediazione conciliativa, di cui è responsabile il geom. Alessandro Donadi (con la preziosa collaborazione del geom. Massimo Scarpa). Gestiscono e coordinano egregiamente questa sezione, molto apprezzata anche a livello nazionale. La mediazione è un settore strategico da non sottovalutare, che necessita tuttavia di specifici percorsi formativi.

Rapporti con Istituzioni ed Enti

I rapporti istituzionali si sono rafforzati per raggiungere obiettivi strategici comuni per le categorie tecniche:

- **CNG (Consiglio Nazionale Geometri):** Siamo ben rappresentati a livello nazionale con il geom. Luca Marchi (Commissione Catasto), il geom. Daniele Orlandi (Commissione Fisco) e il geom. Nicola Turri (Commissione Scuola e Università);
- **Comune di Verona:** I nostri rappresentanti hanno sempre garantito una presenza propositiva nei tavoli tecnici edilizi;
- **Agenzia delle Entrate:** Il confronto continuo e costruttivo con i dirigenti dell'Agenzia ci permette di affrontare le criticità operative e approfondire le nuove disposizioni normative;
- **Ordini e Collegi affini:** Manteniamo un dialogo aperto nel rispetto delle rispettive competenze, incrementando la collaborazione per la formazione su tematiche trasversali. Siamo inoltre invitati permanenti nella Commissione Accessibilità Ambientale dell'Ordine degli Architetti;
- **Consulta Collegi Geometri del Veneto:** La Consulta, costituita dai Presidenti veneti, è oggi presieduta dal sottoscritto (con Segretario il geom. Bruno Lorenzon di Treviso). Continua la forte collaborazione con la Regione Veneto su decisioni centrali per il futuro della nostra figura professionale, promuovendo iniziative di aggiornamento e valorizzazione. Il Collegio di Verona collabora attivamente portando proposte che spesso vengono concretamente accolte.

Società Cooperativa Geometri Veronesi

Da sempre braccio operativo del Collegio, la Cooperativa ha proseguito l'attività di organizzazione degli eventi formativi e di gestione dei servizi connessi alla nostra professione. Si tratta di iniziative insostituibili, svolte a totale supporto dei soci iscritti all'Albo.

Rivista di Categoria "Il Geometra Veronese"

La nostra storica rivista prosegue la fortunata collaborazione con "Il Sole 24 Ore" iniziata nel 2022. I buoni risultati ottenuti hanno conferito alla pubblicazione un nuovo slancio e un forte impulso innovativo.

CONCLUSIONE

Prima di passare all'esame e all'approvazione del Bilancio Consuntivo 2025 e Preventivo 2026, desidero concludere assicurandovi che lo svolgimento delle attività a supporto degli iscritti proseguirà con il massimo impegno possibile, caratterizzato da concretezza, trasparenza e dall'immane passione per la nostra professione. Ringrazio personalmente tutto il Consiglio Direttivo, il Consiglio di Disciplina, i componenti delle Commissioni e tutto il personale di Segreteria per la disponibilità e il profondo attaccamento al nostro Collegio. Un sentito ringraziamento va, infine, al Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa Geometri Veronesi per la preziosa e sinergica collaborazione,

sempre a vantaggio della nostra Categoria.

Con il successivo intervento, sono stati illustrati dal Tesoriere, geom. Luca Marchi, i risultati economici della gestione 2025, nonché la Previsione per il 2026.

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

Il Rendiconto Generale 2025 è composto da:

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

Il Bilancio Preventivo 2026 è composto da:

1. Bilancio Preventivo Finanziario
2. Quadro generale riassuntivo della gestione finanziaria
3. Tabella dimostrativa del presunto risultato di amministrazione al 31.12.2025

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

Società Cooperativa: assemblea annuale

La Redazione



Manuel Boarotto, Stefano Santi, Michele Chieppe, Sara Fraccaroli, Giada Zampieri

*Approvato il bilancio 2025 e la nota integrativa
Rinnovato il Consiglio di Amministrazione per il prossimo triennio.
Il geometra Manuel Boarotto eletto nuovo Presidente*

Il nuovo Consiglio di amministrazione

I soci iscritti alla "Società Cooperativa Geometri Veronesi" mercoledì 29 aprile 2026 si sono riuniti in assemblea ordinaria presso la sede della "Cantina Valpantena" di Verona, con il seguente ordine del giorno:

1 - *Deliberazioni ai sensi dell'art. 2479 comma 2° n. 1) del Codice Civile – Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025.*

2 - *Deliberazioni ai sensi dell'art. 2479 comma 2° n. 2) del Codice Civile – Nomina degli amministratori*

Ha assunto la presidenza dell'assemblea la Presidente del Consiglio di Amministrazione, geom. Giada Zampieri, che ha relazionato sull'attività della Cooperativa svolta nel 2025. Ha fatto seguito l'esposizione del Bi-

lancio dell'esercizio 2025, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, che è stato approvato all'unanimità dall'Assemblea.

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

L'attività che la Società Cooperativa ha svolto nel corso dell'esercizio 2025 è stata indirizzata in via principale a sviluppare iniziative nei confronti dei propri soci, sulla base di politiche gestionali adottate nello spirito del perseguimento degli scopi mutualistici, conformemente al carattere cooperativo della società. Un'attività molto intensa, della quale appare opportuno segnalare:

a - Organizzazione di corsi di aggiornamento e formazione professionale

Sono stati organizzati numerosi e qualificati eventi formativi destinati ai soci, tra i quali si segnalano in particolare: *Intelligenza artificiale per i professionisti - Il Direttore lavori alla luce del nuovo codice D.Lgs. 36/2023 e del correttivo D.Lgs. 209/2024 - La gestione delle emergenze di protezione civile - Pianificazione, controllo e apposita segnaletica stradale per attività di cantiere in presenza di traffico - Focus assicurativo formativo - Il ruolo del CSE e le verifiche ispettive - Spazi confinati - La sanatoria edilizia dopo la Legge 105/2024 e le linee di indirizzo e criteri applicativi - Sanatoria edilizia, stato legittimo, l'agibilità sanante dopo il "Salva Casa" - Visita tecnica al centro di lavorazione Iron Beton - Decreto "Salva Casa" analisi e risoluzione di casi concreti - Sanatoria edilizia, stato legittimo, agibilità tollerante dopo il Salva Casa - Il ruolo del coordinatore della sicurezza.*

L'aggiornamento professionale è, dunque, di vitale importanza sia per chi svolge la professione da anni, sia per chi è all'inizio della carriera. I corsi di formazione sono indispensabili per poter restare competitivi nel mondo del lavoro, che corre veloce con le sue tecnologie e normative. L'importanza strategica della formazione e dell'aggiornamento professionale dovrebbe essere ormai scontata e apparire del tutto evidente se si pensa a ciò che essa consente di realizzare in termini di sviluppo e acquisizione di nuove competenze, di innalzamento dei livelli di efficienza e produttività.

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

La Società Cooperativa, in tal senso, supporta in modo significativo l'attività del Collegio Geometri per mettere a disposizione degli iscritti e dei soci una molteplicità di eventi che consentano loro di assolvere anche all'obbligo

go della *formazione continua professionale*, che, come è riportato sul vigente Regolamento, è *garanzia di qualità ed efficienza della prestazione professionale, nel migliore interesse dell'utente e della collettività e per conseguire l'obiettivo dello sviluppo professionale*".

b - Rivista di categoria "Il Geometra Veronese"

Il servizio di informazione tecnico-professionale reso ai soci tramite la rivista di categoria *"Il Geometra Veronese"* prosegue con entusiasmo grazie anche ad un importante progetto da qualche anno condiviso in sinergia con *"Il Sole 24 Ore"* e con il Collegio Geometri. La collaborazione con *"Il Sole 24 Ore"* è stata rinnovata anche per il 2025, a fronte della pubblicazione di 6 edizioni annuali. Un progetto avviato per ridare slancio e vigore alla pubblicazione della quale la Società Cooperativa è editrice. Sappiamo quanto sia importante il ruolo del nostro caro vecchio *"Bollettino"* (registrazione Tribunale di Verona del 22.12.1960), che vanta una lunga tradizione di oltre 60 anni, e costituisce un costante contatto con gli iscritti ed elemento di supporto all'attività professionale con i suoi qualificati articoli tecnici di particolare attualità elaborati dagli esperti del *"Gruppo 24 Ore - Rete Professionisti"*.

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

d - Servizio di esternalizzazione attività ausiliarie

e complementari all'attività istituzionale del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona e assunzione dipendente

La Società Cooperativa ha assunto l'incarico per l'esecuzione esterna di alcuni servizi ausiliari e complementari all'attività istituzionale del Collegio Geometri e G.L. della Provincia di Verona.

In tal senso si è provveduto ad assumere per la durata di mesi 12 una dipendente a part-time per complessive 20 ore settimanali con la funzione di "impiegata amministrativa di concetto"; il trattamento economico lordo è quello previsto dal CCNL studi professionali. Il costo del servizio esternalizzato viene coperto con lo stanziamento della relativa somma da parte del Collegio Geometri e G.L. della Provincia di Verona a seguito di apposita convenzione che è stata sottoscritta tra le parti.

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

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

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

Fornito e illustrata adeguatamente la situazione patrimoniale e finanziaria della Società Cooperativa, nonché il risultato economico, l'esercizio 2025 in commento si chiude con una **perdita di € 2.639,55 che viene coperta con l'utilizzo della riserva straordinaria indisponibile.**

Un esercizio economico, quindi, che si conclude sostanzialmente in pareggio, a conferma del buon esito e dell'occulatezza della gestione economica da parte del Consiglio di Amministrazione.

Società Cooperativa Geometri Veronesi: eletto il nuovo Consiglio di Amministrazione

Il successivo punto all'ordine del giorno è stato la nomina degli amministratori per gli esercizi 2026-2027-2028, e quindi fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2028 (aprile 2029). La Presidente uscente, Giada Zampieri, espone agli intervenuti l'esigenza di rinnovare il Consiglio di Amministrazione per i prossimi tre esercizi, essendo il predetto Organo Sociale decaduto per ordinaria scadenza dei termini. Si è proceduto, quindi, alle operazioni di voto per il rinnovo delle cariche sociali. Le votazioni, così come previsto dallo Statuto, si sono svolte per alzata di mano, e la successiva ripartizione delle cariche ha dato il seguente risultato:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE Aprile 2026-2029

PRESIDENTE	geom. Manuel BOAROTTO
VICE-PRESIDENTE	geom. Giada ZAMPIERI
CONSIGLIERI	geom. Michele CHIEPPE geom. Sara FRACCAROLI geom. Stefano SANTI

Commissione Problemi Fiscali CNG Roma

di geom. Daniele Orlandi - referente in Commissione per il Veneto



Risultanze riunione del 13 Maggio 2026, Roma

Dopo i convenevoli saluti da parte del Consigliere Livio Spinelli, apre l'incontro della Commissione Fisco il collega Ernesto Baragetti facendo un excursus su quanto emerso dai vari incontri tra le diverse Commissioni in seno al CNG e dai confronti scaturiti dalle tavole rotonde organizzate con Agenzia delle Entrate, Catasto e Ministero. La figura del Geometra è stata progressivamente dequalificata nell'ambito fiscale, settore professionale in parte trascurato negli ultimi decenni, ma che oggi sta tornando ad assumere un ruolo di primaria importanza grazie ai numerosi Bonus Fiscali introdotti per gli interventi di manutenzione e riqualificazione degli edifici, senza dimenticare la fiscalità direttamente collegata alle persone, quali dichiarazioni dei redditi, tassazione degli immobili, successioni e volture.

Un valido strumento individuato dallo stesso CNG è l'associazione italiana Agefis, che consente di sviluppare conoscenze, accrescere competenze e rafforzare la professionalità sulle varie tematiche fiscali. In questo modo sarà possibile riprendere e consolidare le attività del Geometra in ambito fiscale. Un'altra piattaforma molto conosciuta, presente da anni e utilizzata da moltissimi professionisti, è Geoweb, anch'essa in costante fase di aggiornamento e sviluppo. Il collega Giuseppe Foresto evidenzia quanto siano utili le newsletter presenti sul portale: notizie già selezionate e proposte agli utenti a seguito di un'attenta scrematura e mirata attività quotidiana, evitando così di dover consultare molteplici testate giornalistiche alla ricerca di argomenti fiscali di interesse.

La Commissione Problemi Fiscali sta valutando

la possibilità di organizzare seminari a livello regionale, al fine di riscoprire e valorizzare questo ambito professionale, che il libero professionista può approfondire e sviluppare quale nuova opportunità lavorativa.

Successivamente, Giuseppe Foresto relaziona in merito alle proposte di modifica del modulo ISA presentate nei mesi scorsi al tavolo tecnico della Commissione Esperti con la stessa Agenzia delle Entrate. **Tutte le osservazioni avanzate sono state accolte.** In particolare, sono state aggiornate le voci esplicative della Tabella C, soprattutto nelle caselle dalla C15 alla C18, al fine di individuare con maggiore precisione l'inquadramento delle attività svolte. È stato inoltre aggiunto un Quadro E, recependo l'esigenza della categoria di differenziare determinate attività che oggi costituiscono parte integrante della quotidianità professionale e rappresentano passaggi obbligati per poter successivamente procedere con le "pratiche standard", che altrimenti risulterebbero inefficaci o sospese.

Per **quest'anno sarà necessario prestare particolare attenzione alla compilazione del modulo ISA**, suddividendo e classificando correttamente le attività svolte nell'anno precedente all'interno del Quadro C, riportando poi obbligatoriamente nel Quadro E le peculiarità delle lavorazioni già inserite ed evidenziate nel precedente Quadro C. Operando in questo modo si contribuirà concretamente a supportare l'intera categoria, incrementando in maniera coerente la classificazione delle diverse attività professionali e consentendone una più precisa suddivisione attraverso adeguate fasce di onorario. **Ciò faciliterà il raggiungimento di un punteggio ISA positivo, utile per accedere a determinati benefici premiali e limitare eventuali accertamenti nei confronti dei colleghi.**

È quindi fondamentale che il modello ISA diventi

oggetto di particolare attenzione da parte di ciascun professionista, dedicando il tempo e le energie necessarie ad una compilazione accurata, coerente con le attività realmente svolte e correttamente suddivise anche sotto il profilo economico (*che dovrà necessariamente corrispondere alle fatture emesse*). Pur trattandosi di un adempimento fiscale personale, esso rappresenta un ulteriore elemento che dimostra professionalità, competenza e attenzione verso ogni aspetto dell'attività del libero-professionista. Per tali motivi, sia il CNG sia i vari Collegi Provinciali inviteranno puntualmente gli iscritti a prestare particolare attenzione alla compilazione del modulo ISA 2026 per l'anno 2025.

Sono poi emerse altre problematiche inerenti le modalità di fatturazione di costi e/o anticipazioni, questo argomento sarà oggetto di un prossimo approfondimento, così da poter fornire indicazioni precise ai nostri iscritti.

Risultanze riunione del 16 Giugno 2026, Roma

Livio Spinelli apre la riunione ricapitolando quanto emerso nell'ultimo incontro, Giuseppe Foresto conferma l'importanza nella compilazione diretta del L.P. per quanto riguarda il modulo ISA nella Tabella C, poi ripresa nel quadro E, come già riportato precedentemente.

Prende poi la parola Ernesto Baragetti che riporta la problematica sull'interpretazione fiscale dei costi e/o anticipazioni non collegati direttamente al codice fiscale del cliente ma che vengono pagati o emessi con castelletti o pagamenti legati al codice fiscale del L.P.

Per questo punto specifico si dovrà intervenire puntualmente per approfondire l'argomento nelle dovute sedi per trovare una intesa definitiva ed univoca sul capitolo specifico delle proprie dichiarazioni dei redditi.

Il Consiglio Nazionale relazionerà per i due pun-

ti sopra discussi i Presidenti caldeggiando poi la divulgazione puntuale ai propri iscritti.

Si apre poi un lungo confronto per le tematiche principali da definire per indirizzare i Gruppi di Lavoro così da poter approfondire e sviluppare la conoscenza su specifici argomenti di interesse comune, un lavoro che sarà poi utile allo sviluppo della nostra professione, in modo puntuale e con maggior professionalità e competenze specifiche. Con possibili nuove aree di lavoro e sviluppo per tutti i colleghi.

Dopo aver elencato e suddiviso vari capitoli di

possibile approfondimento, si riassumono e chiudono le proposte in attesa che queste vengano condivise con le altre Commissioni in seno al Consiglio Nazionale, così da ampliare ed integrare i gruppi di lavoro con diverse capacità tecniche e di conoscenza così da poter sviluppare maggiormente gli argomenti e produrre un documento approfondito per specifici argomenti, utile a tutti.

Dopo l'estate si formeranno i diversi gruppi di lavoro per iniziare le ricerche ed approfondimenti delle materie scelte.





NEWS
E APPROFONDIMENTI

Il Piano casa è legge: semplificazioni ai privati e 60mila case popolari da riqualificare

di Flavia Landolfi e Giuseppe Latour



Casa allo Zen a Palermo. (Ansa)

IN BREVE

Il Senato ha approvato la legge di conversione del provvedimento disegnato dal Governo per contrastare l'emergenza abitativa

Il Piano casa è legge. Dopo il passaggio alla Camera, è appena arrivata anche l'approvazione dell'Aula del Senato al decreto che disciplina il programma per il contrasto all'emergenza abitativa dell'esecutivo.

Al centro ci saranno il recupero di 60mila case popolari e un robusto intervento di semplificazione per stimolare gli investimenti privati.

I tre pilastri

Il provvedimento che si è consolidato a Montecitorio è approdato, così, in Gazzetta Ufficiale senza stravolgimenti rispetto alla versione originaria. Sono confermati i tre pilastri dai quali era partito il Governo: il primo è quello dedicato alla riqualificazione delle case popolari, sulla quale sta già lavorando il commissario Felice

Squitieri; il secondo riguarda il Fondo housing gestito da Invimit, che a breve definirà il suo regolamento; il terzo metterà al centro il contributo dei privati, attraverso le operazioni di edilizia convenzionata.

Il ruolo dei fondi esteri

Proprio su questo capitolo è arrivata una delle novità più importanti in fase di conversione. Riguarda la corsia preferenziale per i fondi provenienti dall'estero, prevista dalla prima versione del decreto. All'inizio, infatti, le semplificazioni più incisive del decreto erano riservate alle operazioni con almeno un miliardo di fondi stranieri. Questo vincolo è stato rimosso, anche se resta il riferimento al miliardo per ottenere la fast track amministrativa. Resta, insomma, una sostanziale chiusura alle semplificazioni per gli interventi piccoli e medi, richiesta tra gli altri dalle imprese dell'Ance.

Spinta su alberghi ed edifici commerciali

Sempre sul terzo pilastro c'è una modifica che consentirà di rendere gli investimenti più sostenibili. Le operazioni potranno, infatti, prevedere «l'insediamento di una pluralità di destinazioni d'uso, residenziali e non residenziali». In questi casi, la quota percentuale minima del 70% di edilizia convenzionata, da rispettare per ottenere le semplificazioni del decreto, sarà calcolata esclusivamente sulla componente residenziale: cioè, mettendo in relazione gli immobili a prezzo libero e quelli a prezzo calmierato. Saranno fuori da questo conteggio gli investimenti «destinati a destinazioni d'uso

non residenziali». Quindi, la cubatura destinata ad alberghi o edifici commerciali sarà fuori dal conto.

Prezzi calmierati per i dipendenti pubblici

Tra le modifiche approvate durante l'esame parlamentare c'è anche l'allargamento della platea dei potenziali beneficiari degli alloggi a canone calmierato. Accanto alle categorie già previste, potranno accedere anche i dipendenti pubblici impegnati nei servizi essenziali, come insegnanti, personale sanitario e appartenenti alle forze dell'ordine.

Più risorse ai Comuni

Novità anche sul fronte dell'edilizia residenziale pubblica. Comuni ed enti locali potranno infatti diventare soggetti attuatori degli interventi di recupero degli immobili popolari oggi inagibili, accedendo direttamente alle risorse destinate alla riqualificazione del patrimonio. Si tratta di un tassello importante del primo pilastro del Piano casa, che potrà contare su circa 7 miliardi di euro, comprendendo anche i fondi per la rigenerazione urbana da 4,3 miliardi destinati al periodo 2027-2034.

Il Fondo prima casa

La legge di conversione interviene poi anche sul Fondo di garanzia per la prima casa, introducendo una corsia prioritaria per le famiglie con persone affette da disabilità grave. La misura punta a rafforzare l'accesso ai mutui garantiti dallo Stato per le famiglie in cui si trovano in condizioni di fragilità economica.

Dal fondo Invimit al bonus di volumetria: tutte le novità del piano

di Flavia Landolfi e Giuseppe Latour



IN BREVE

Oltre alla realizzazione di nuovi immobili, il Piano punta anche sul recupero dell'esistente

Immobili privati per le fasce oggi escluse

Il cuore del Piano riguarda gli interventi privati, che saranno dedicati a famiglie, studenti e dipendenti pubblici e privati. Gli investimenti privati dovranno prevedere che almeno il 70% delle risorse sia dedicato al canone e al prezzo calmierato. Il restante 30% potrà essere riservato al mercato libero. In fase di conversione è stata prevista la possibilità di inserire nei progetti cubatura non

residenziale (come alberghi o edifici commerciali) fuori da questi vincoli. Il valore di vendita o locazione dovrà essere ridotto di almeno il 33% rispetto ai prezzi di mercato. In questo modo si consentirà l'accesso agli immobili ai soggetti oggi esclusi dal mercato.

Dall'edilizia pubblica i primi investimenti

La gamba pubblica del Piano avrà al centro la ri-

qualificazione di oltre 60mila case popolari e potrà contare su una dotazione variegata di risorse. Dalle ultime leggi di Bilancio arrivano 970 milioni di euro, ai quali potranno sommarsi 1.600 milioni a valere sul 50% del Fondo sociale per il clima e 4.800 milioni recuperati dai fondi per la rigenerazione urbana dei Comuni. Proprio in questa parte del Piano è stato aumentato il coinvolgimento dei sindaci in fase di conversione del decreto. Ad attuare queste misure sarà un commissario straordinario, Felice Squitieri, con l'ausilio di Invitalia, che sarà il soggetto attuatore. L'obiettivo è partire in tempi stretti.

Parte la mappatura di alloggi pubblici vuoti

Oltre alla realizzazione di nuovi immobili, il Piano punta anche sul recupero dell'esistente. Contando sul fatto che, come dicono i dati del Mef, un immobile pubblico su dieci è attualmente inutilizzato. Partirà una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. L'obiettivo è riconvertire e recuperare immobili realizzati. La gestione di questa parte del programma di contrasto all'emergenza abitativa sarà affidata al commissario.

Gli interlocutori possibili: dall'Inps alle Casse

Il Piano prevede il coinvolgimento di molti soggetti per rendere operative le sue misure. Nel decreto c'è un passaggio dedicato alla dismissione e valorizzazione di immobili dell'Inps: questo processo, già in corso da anni, sarà ricollegato anche agli obiettivi del programma. Con numeri importanti: si partirà da circa mille immobili residenziali, con un potenziale più alto, che potrebbe passare anche da operazioni di riconversione di unità dedicate ad altre destinazioni. Un'altra norma

prevede, poi, di facilitare il coinvolgimento delle Casse di previdenza privata. Potrebbero entrare nel primo pilastro.

Fondo Invimit: un veicolo per recuperare immobili sul territorio

Il Fondo housing verrà istituito attraverso l'apporto di denaro del Dipartimento per la Coesione, ma anche di Regioni, Province e Comuni. Ogni ente sosterrà soltanto progetti sul proprio territorio. In questo modo si punta a ottenere un impatto diffuso, dedicato all'edilizia residenziale sociale. Per mettere in movimento gli investimenti, Invimit attiverà un applicativo. Tramite questa piattaforma, gli enti potranno mettere a disposizione i propri immobili da valorizzare, ricevendo in cambio quote di un fondo, o potranno promuovere operazioni private. Invimit coinvolgerà il mercato, per integrare le risorse delle pubbliche amministrazioni.

Bonus di volumetria e iter approvativi rapidi

I grandi progetti privati, dal valore superiore al miliardo, potranno contare su un ampio pacchetto di semplificazioni. I costi di bonifica possono essere portati a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La conferenza di servizi si svolgerà in forma semplificata con termine massimo di conclusione entro 30 giorni. Ancora, ci saranno facilitazioni per i cambi di destinazione d'uso, agevolazioni su standard urbanistici e parcheggi, incrementi volumetrici fino al 35%, permesso convenzionato in luogo di piani attuativi. Per ottenere questa corsia preferenziale non sarà più necessaria la presenza di investimenti esteri, come era previsto all'inizio.

Prezzi calmierati anche per i dipendenti Pa

Tra le novità della conversione spicca quella che ha garantito l'accesso agli immobili a canone calmierato anche ad alcune categorie di dipendenti pubblici: insegnanti, membri delle forze dell'ordi-

ne, personale sanitario. Una scelta che punta a dare una risposta alle difficoltà di reclutamento e permanenza in molte aree urbane, dove il costo delle abitazioni rappresenta ormai uno dei principali ostacoli. Sempre in sede di conversione sono state inserite risorse per il potenziamento del patrimonio immobiliare del ministero della Difesa per le esigenze delle Forze armate e del Corpo della guardia di finanza.

In arrivo un altro miliardo dai fondi del Pnrr

In fase di conversione è saltato il veicolo finanziario che avrebbe dovuto incamerare i fondi Pnrr

dedicati alla Rosco, la società pubblica chiamata ad acquistare e poi noleggiare i treni che è stata depennata dal Pnrr.

Quelle risorse, 1,2 miliardi, erano inizialmente state dirottate sul Fondo nazionale per l'abitare gestito da Cdp Real Asset.

La modifica è saltata a sorpresa, ma si tratta di uno stop tecnico. Era impossibile disporre da subito di risorse del Pnrr non ancora impegnabili senza il via libera di Bruxelles; così, il Governo ha preferito rimandare l'attivazione dello strumento che, comunque, sarà attivato a breve, con un prossimo provvedimento.



Ristrutturazioni, dal 3 agosto obbligo Fer: senza integrazione delle rinnovabili addio titolo edilizio

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

Tra meno di un mese entrano in vigore le nuove regole del Dlgs 5/2026: basta intervenire sull'involucro per oltre il 25% o rifare l'impianto termico per far scattare gli obblighi sulle fonti pulite

Manca un mese all'estensione dell'obbligo di integrazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili nelle ristrutturazioni edilizie e degli impianti termici. La novità deriva dal Dlgs che ha recepito la direttiva Red III (direttiva Ue 2023/2001). Il decreto (n. 5 del 2026), in vigore dal 4 febbraio 2026, prevede che i nuovi obblighi di utilizzo delle rinnovabili si applichino agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio è presentata decorsi

180 giorni dall'entrata in vigore del decreto stesso, ossia dal 3 agosto 2026. La novità è di non poco conto, in quanto l'inosservanza dell'obbligo di integrazione delle rinnovabili comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

La prima novità, da cui deriva l'ampliamento dell'obbligo, è che la normativa non fa più riferimento alle ristrutturazioni rilevanti (quelle realizzate su edifici di superficie superiore a mille

mq sottoposti a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro o soggetti a demolizione e ricostruzione), bensì alle ristrutturazioni importanti di primo e secondo livello. Ora, dunque per far scattare le nuove regole basta che l'intervento interessi l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva. In più, anche la sola ristrutturazione dell'impianto termico innesca l'obbligo di installazione di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.

Le percentuali da rispettare

Dunque, il Dlgs ha dilatato il perimetro degli edifici esistenti che sono tenuti a installare impianti a fonti rinnovabili, seppure abbassi le percentuali di consumi da coprire con Fer.

Per le ristrutturazioni importanti, il Dlgs 199 fissava la quota di Fer al 60% per gli edifici privati e al 65% per quelli pubblici. Ora – per gli edifici esistenti – si estende l'area di impatto dell'obbligo ma le percentuali scendono. Per le ristrutturazioni importanti di primo livello la quota Fer è del 40% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 40% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva. Per le ristrutturazioni di secondo livello la percentuale da coprire per la climatizzazione invernale ed estiva è del 15%. Si prevede in entrambi i casi una maggiorazione di cinque punti percentuale per gli edifici pubblici.

Il terzo caso riguarda le ristrutturazioni degli impianti termici che, anche in assenza di interventi sull'involucro, bastano a far scattare l'obbligo di Fer che devono soddisfare il 15% dei consumi previsti per il riscaldamento ed il raffrescamento. Per definire la ristrutturazione dell'impianto termico, bisogna chiamare in causa il nuovo Dm

“requisiti minimi” (Dm 28 ottobre 2025), secondo cui tale operazione si identifica con «l'insieme di opere che comportano la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che dei sistemi di distribuzione e/o emissione del calore».

Per gli edifici di nuova costruzione le percentuali restano invariate e sono del 60% per gli edifici privati e del 65% per quelli pubblici.

L'impossibilità (anche economica) di installazione delle Fer va dimostrata

Nel caso sia impossibile assolvere ai nuovi obblighi, il professionista tecnico, nella relazione tecnica “ex legge 10”, deve dimostrare l'impossibilità tecnica o la mancata convenienza economica dell'intervento di integrazione, esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. Dunque, con le modifiche apportate dal Dlgs 5 del 2026, viene aggiunta la possibilità di evitare l'integrazione delle Fer anche quando non vi sia la convenienza economica, che – come si diceva – va comunque dimostrata. Se la relazione non è dovuta, il progettista documenta l'impossibilità di osservare le prescrizioni normative in una comunicazione al Comune. Spetta a questi ultimi l'individuazione delle modalità per la trasmissione di tali informazioni.

Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ottemperare agli obblighi di integrazione, negli edifici nuovi e in quelli sottoposti a ristrutturazione di primo livello è obbligatorio ottenere un valore di energia primaria non rinnovabile, calcolato per la somma dei servizi di climatizzazione invernale, climatizzazione estiva e produzione di acqua calda sanitaria, inferiore al valore di energia primaria non rinnovabile limite.

Potenza elettrica minima in funzione dell'impronta al suolo

Per il rifacimento dell'impianto termico, per le ri-

strutturazioni importanti e per le nuove costruzioni va rispettata anche la potenza elettrica minima (misurata in KW) degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, da calcolare – secondo le istruzioni dell'allegato III del Dlgs 199 del 2021 - moltiplicando la superficie dell'impronta al suolo per un coefficiente che è pari a 0,025 per gli edifici esistenti e a 0,05 per le nuove costruzioni. Il risultato va incrementato del 10% per gli edifici pubblici.

No all'uso di impianti che producono solo energia elettrica

Gli obblighi percentuali per edifici esistenti e di nuova costruzione non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi per la produzione di calore con effetto Joule. Viene fatta eccezione – viene aggiunto con il nuovo Dlgs - per le unità immobiliari con classificazione energetica "B" o superiore.

Integrazione dei pannelli nella copertura

Oltre a dover coprire una quota dei consumi e a raggiungere la potenza elettrica minima prescritta, i pannelli solari e fotovoltaici devono soddisfare precise condizioni di integrazione nella copertura. Devono essere aderenti o integrati nei tetti a falda, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda stessa. Nel caso di tetti piani, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli o dei collettori, deve risultare non superiore all'altezza minima della balaustra perimetrale. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale, l'altezza massima dei moduli o dei collettori rispetto al piano non deve superare i 30 cm.

Installazione anche su edifici pubblici

Gli impianti a fonti rinnovabili installati per adempiere agli obblighi di integrazione vanno realizzati

all'interno o sugli edifici o nelle loro pertinenze. Per pertinenza si intende «la superficie comprendente l'impronta a terra dei fabbricati e un'area con essi confinante comunque non eccedente il triplo della superficie di impronta». Gli impianti fotovoltaici installati a terra non concorrono al rispetto dell'obbligo.

Il nuovo Dlgs introduce anche la possibilità di soddisfare l'obbligo di integrazione installando le rinnovabili non sull'edificio oggetto di ristrutturazione o di nuova costruzione, bensì negli edifici pubblici purché si vadano a coprire i relativi consumi di calore e di elettricità, rispettando i parametri prescritti in termini di copertura percentuale dei consumi e di potenza elettrica minima. Gli enti locali disciplinano con proprio provvedimento, anche in gestione associata o tramite ente sovraordinato o delegato, le modalità attuative di questa nuova misura.

La relazione tecnica di progetto va inviata anche al Gse

La relazione tecnica di progetto (ex legge 10), o il provvedimento equivalente della regione o della provincia autonoma, deve contenere tutti i calcoli e le verifiche che riguardano i nuovi obblighi. Una copia di tale relazione va inviata al Gse ai fini del monitoraggio del conseguimento degli obiettivi in materia di fonti rinnovabili di energia. La verifica del rispetto dell'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili è effettuata dai Comuni. Le dichiarazioni e i dati riportati nelle relazioni possono essere oggetto di controlli da parte dei Comuni nonché di ulteriori controlli stabiliti in appositi provvedimenti adottati dalle Regioni.

Obbligo anche per i beni paesaggistici e culturali

I nuovi obblighi fanno i conti anche con i beni paesaggistici e culturali. Si applicano, infatti, anche in

caso di vincolo culturale, di bellezze paesaggistiche individuali e d'insieme (limitatamente alle ville e ai complessi di immobili con aspetto caratteristico avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici) e in presenza di vincoli derivanti dai piani urbanistici. Nel caso in cui il ricorso alle rinnovabili comporti un'alterazione incompatibile con il carattere e con l'aspetto del bene culturale o paesaggistico, allora l'impossibilità di ottemperare ai nuovi obblighi va sempre evidenziata dal progettista nella relazione tecnica "ex legge 10". Qualora i nuovi obblighi di integrazione fossero inconciliabili con le esigenze di tutela, il valore di energia primaria non rinnovabile dell'edificio potrà essere ridotto. Tale valore può essere inferiore al valore di energia primaria non rinnovabile limite calcolato secondo le indicazioni ad hoc contenute nell'allegato III al Dlgs 199 del 2021.

Esoneri

Sono esclusi dagli obblighi di integrazione delle Fer gli edifici destinati a soddisfare esigenze temporanee, e comunque da rimuovere entro 24 mesi dall'ultimazione dei lavori. Per beneficiare dell'esonero, però, il titolo abilitativo pertinente deve contenere l'indicazione sulla temporaneità del manufatto e i termini per la sua rimozione. Infine, le nuove prescrizioni non si applicano agli edifici pubblici posti nelle disponibilità dei corpi armati, qualora la loro applicazione si scontri con la natura stessa di tali immobili o con la loro destinazione d'uso.

Sia per gli edifici esistenti che per quelli di nuova costruzione, l'obbligo di installazione di impianti a Fer non si applica qualora l'edificio sia allacciato a una rete di teleriscaldamento o di teleraffrescamento efficiente.



Il Salva Casa non autorizza la sopraelevazione sull'abuso: la Cassazione chiude la porta alla sanatoria

di Mauro Salerno



IN BREVE

La nuova volumetria realizzata su un manufatto già oggetto di condono pendente riapre l'illecito originario: l'intero intervento resta insanabile

La sopraelevazione realizzata su un immobile abusivo, anche se invocando le tolleranze introdotte dal decreto Salva Casa, trascina con sé anche l'abuso originario ancora in attesa di condono. A stabilirlo è la Corte di Cassazione penale con la sentenza n. 23915/2026 depositata ieri, che conferma una linea rigorosa sull'utilizzo delle nuove regole edilizie per tentare di regolarizzare interventi successivi a violazioni già contestate.

La vicenda riguarda un manufatto di circa 56 metri quadrati realizzato sul terrazzo di un immobile a Forio d'Ischia, sottoposto a sequestro preventivo. La proprietaria aveva sostenuto che una parte dell'opera fosse coperta da titoli edilizi, da una pratica di condono e da successive integrazioni documentali, mentre la restante porzione avrebbe potuto rientrare nelle tolleranze costruttive previste dall'articolo 34-bis del Testo unico edili-

zia, introdotto dal decreto Salva Casa.

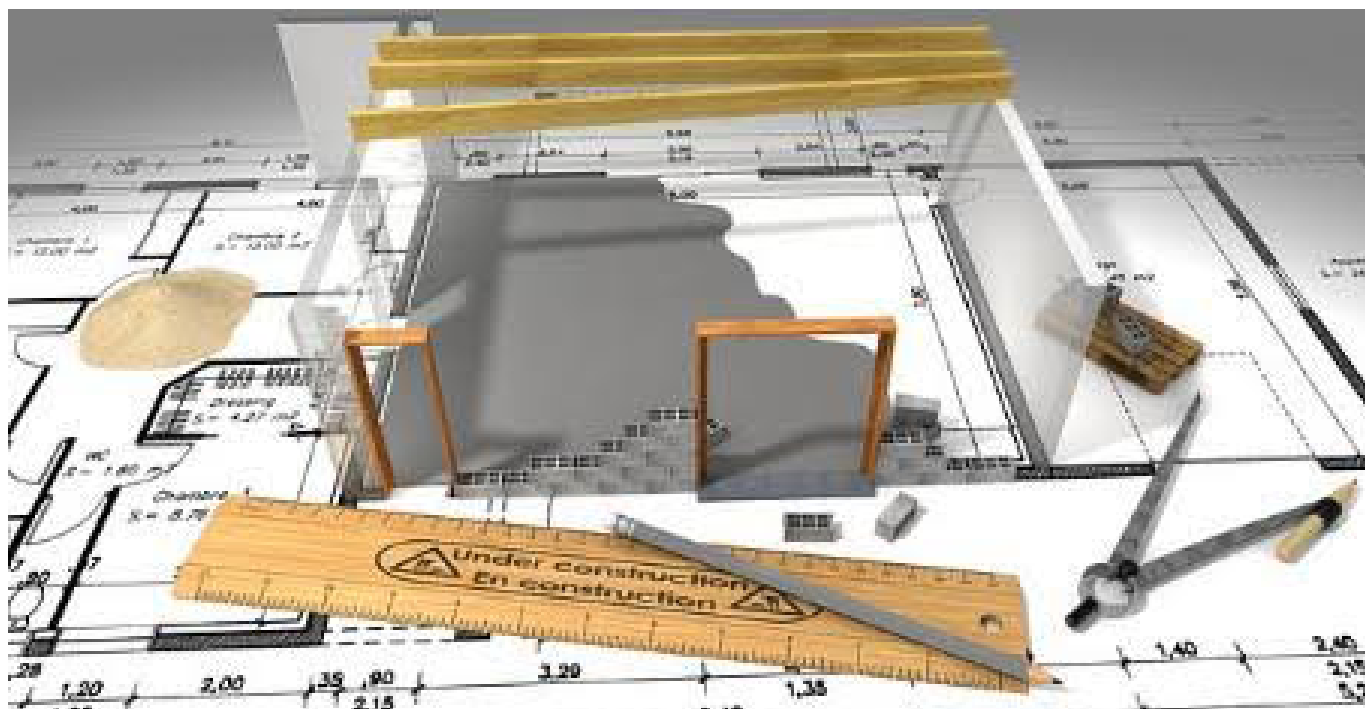
La Cassazione però respinge la tesi difensiva e conferma il sequestro, chiarendo che la nuova costruzione costituisce prosecuzione dell'attività abusiva precedente. Secondo i giudici, il manufatto rappresentava «una nuova volumetria che necessitava del permesso a costruire e dell'autorizzazione paesaggistica».

Il principio fissato dalla Suprema Corte è destinato ad avere impatto sulle pratiche edilizie ancora aperte: la sopraelevazione di una costruzione realizzata senza titolo e non sanata «costituisce ripresa dell'attività criminosa originaria», con conseguenze anche sull'eventuale condono pendente. La sentenza richiama infatti un orientamento consolidato secondo cui l'ordine di demolizione riguarda l'intero manufatto abusivo e, nel caso in cui sia ancora pendente una richiesta di condono sulla parte iniziale dell'immobile, «questa non sarà sanabile, al pari della successiva sopraelevazione». Una conclusione che ridimensiona quindi

la portata delle nuove tolleranze edilizie introdotte dal Salva Casa, almeno quando vengono utilizzate per interventi collegati a volumetrie già prive di un definitivo titolo di legittimazione.

La Cassazione chiarisce infatti che il nuovo quadro normativo non può essere letto come uno strumento per separare artificialmente interventi edilizi collegati tra loro, consentendo di salvare una parte dell'opera mentre resta irrisolta la posizione dell'abuso originario.

La decisione si inserisce nel dibattito aperto dagli interventi del decreto legge 69/2024, che hanno ampliato il perimetro delle tolleranze costruttive e introdotto nuove possibilità di regolarizzazione delle difformità edilizie. Nel caso esaminato, però, la Corte non riconosce margini per applicare la disciplina più favorevole: la prosecuzione dei lavori su un manufatto non definitivamente regolarizzato viene considerata elemento sufficiente per confermare la natura abusiva dell'intervento complessivo.



Abusi in aree vincolate insanabili senza verifica di compatibilità

di Davide Madeddu



IN BREVE

Il Tar Lazio boccia la richiesta di sanatoria di un immobile di nuova costruzione in una zona a rischio idrogeologico

In caso di abuso in area sottoposta a vincolo, l'insanabilità non rende necessaria alcuna verifica di compatibilità. È quanto emerge da una sentenza del Tar del Lazio, la n. 693/2026 pronunciata dalla sezione di Latina, in merito a un ricorso presentato da una persona contro il diniego di sanatoria del Comune per opere realizzate abusivamente in area sottoposta a vincolo.

La vicenda riguarda una istanza di condono pre-

sentata nel 2004 e respinta dal Comune di Gaeta nel 2015, per un fabbricato a uso abitazione.

Tutto nasce quando il proprietario del fabbricato presenta istanza di sanatoria. Dal Comune arriva la comunicazione relativa ai motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di condono. Non seguono osservazioni e arriva il diniego al condono.

Secondo il ricorrente, ricostruisce il dispositivo, «illegittimamente l'amministrazione comunale

avrebbe posto a fondamento del diniego impugnato il fatto che l'immobile in questione fosse ricadente in area sottoposta a vincolo idrogeologico, in quanto non avrebbe considerato l'avvenuto rilascio del relativo nulla osta da parte della Provincia di Latina, preposta alla tutela del vincolo, né essa avrebbe la competenza ad esprimere valutazioni sotto il profilo idrogeologico, essendo tale potere attribuito alla Provincia». Poi «il Comune non avrebbe esplicitato le ragioni urbanistiche ostative al rilascio della sanatoria e non avrebbe verificato preventivamente se il manufatto in parola fosse o meno conforme da previsioni urbanistiche ed indicato quelle eventualmente ostative alla sanatoria stessa».

Tra le altre argomentazioni anche il fatto che «vi sarebbe una disparità di trattamento tra un manufatto in contrasto con il Prg, non ricadente su area vincolata, suscettibile di condono e un identico manufatto che, ricadendo su area vincolata, pur non realizzando alcuna compromissione del vincolo cui soggiace, non può beneficiare del condono».

Per i giudici il ricorso è infondato. «In proposito è sufficiente porre in rilievo che la domanda di condono avanzata dal ricorrente - scrivono i giudici - riguarda un immobile di nuova costruzione, integrante, perciò, un abuso maggiore rientrante nei numeri 1, 2 e 3 dell'allegato n. 1 del d.l. n. 269/2003, rispetto al quali la sussistenza del vincolo sull'area di costruzione comporta ex lege l'insanabilità dell'abuso edilizio».

I giudici ricordano che «con riferimento al regime del c.d. terzo condono», «la giurisprudenza ammi-

nistrativa ha affermato che "Ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del d.l. n. 269 del 30 settembre 2003, convertito con modificazioni dalla legge n. 326 del 24 novembre 2003 (cd. 'terzo condono'), le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se, oltre al ricorrere delle ulteriori condizioni - e cioè che le opere siano realizzate prima della imposizione del vincolo, che siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e che vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo - siano opere minori senza aumento di volume e superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria)». Pertanto, prosegue il dispositivo, «un abuso comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo paesaggistico non può essere sanato». Non solo, i giudici sottolineano: «L'insanabilità dell'abuso a fronte della sussistenza sull'area di un vincolo comporta che nessuna verifica di compatibilità dello stesso con il vincolo medesimo e con la disciplina urbanistica si rendeva necessaria - scrivono -. Non si ravvisa la dedotta incompetenza, atteso che il Comune non ha posto in essere alcuna ingerenza con l'Autorità preposta alla tutela del vincolo, ma semplicemente, in virtù del carattere ostativo ex se del vincolo rispetto alla concessione del titolo edilizio in sanatoria, non ha ritenuto di chiedere o comunque di tenere conto del nulla osta rilasciato dalla Provincia. Non si rendeva necessaria una motivazione più articolata e che illustrasse ulteriori profili proprio in ragione di quanto sinora evidenziato». Ricorso respinto.

Demolizione obbligatoria per la maxi-tettoia abusiva in area vincolata

di Davide Madeddu



IN BREVE

Tar Piemonte: serve il permesso di costruire perché realizza una stabile trasformazione del territorio

tettoia su battuto in calcestruzzo di ragguardevoli dimensioni, così come setti murari in cemento armato e piscina costituita da blocchetti in calcestruzzo sono opere che per dimensioni e materiale impiegato, comportano una profonda e stabile trasformazione del territorio e necessitano permesso di costruire. E in area vincolata, se costruite senza autorizzazione devono essere demolite. È quanto emerge dalla sentenza pronunciata dal

Tar del Piemonte, la n. 1430/2026 relativa al ricorso presentato contro il Comune di Asti relativo a un provvedimento che ha riguardato la realizzazione di una «recinzione con pali piantati nel terreno e rete metallica, con cancellata d'ingresso ancorata a due setti murari portanti in cemento armato; edificio risultante da ristrutturazione/ricostruzione di fabbricato abusivo preesistente (già oggetto di procedimento di condono non de-

finito), destinato in parte a pollaio, in parte a magazzino e in parte ad abitazione; piscina interrata e tettoia in legno su battuto in calcestruzzo; accumuli di materiale e attrezzature edili». Manufatti che, come viene ricostruito in sentenza «ricadono in zona plurivincolata».

Il ricorso (che ne riunisce diversi) riguarda alcuni aspetti: l'ordinanza di demolizione, l'inottemperanza, la sanzione e l'acquisizione da parte del Comune. Tra le argomentazioni del ricorrente anche quella che il fabbricato sarebbe stato realizzato prima del 1967 e per la sua costruzione non sarebbe occorso titolo edilizio,

Per i giudici, che hanno effettuato un raffronto con la documentazione fotografica si tratta di «una ristrutturazione che ha prodotto una profonda trasformazione del fabbricato, in assenza del corrispondente permesso di costruire». «Peraltro, è stata introdotta una modifica della destinazione d'uso comportante un maggior carico urbanistico (e quindi necessitante di per sé di permesso di costruire) - si legge nel dispositivo - laddove l'attuale edificio risulta composto, oltre che da tre locali adibiti a pollaio e da un locale adibito a magazzino, da due nuclei abitativi». C'è poi una parte che riguarda «opere minori pertinenziali e prive di rilevanza urbanistica (recinzione, cancellata di

ingresso, piscina e tettoia in legno), richiedenti c.i.l.a. o s.c.i.a. e, quindi, non suscettibili di sanzione demolitoria». Motivo, per i giudici, non condivisibile. «La tettoia è su battuto in calcestruzzo, è di metri 3,10 per 2,40 ed ha un'altezza di metri 1,70/2,70: le ragguardevoli dimensioni e la pavimentazione in calcestruzzo di per sé implicano il previo rilascio di permesso di costruire - scrivono i giudici -; analoga considerazione vale per i due setti murari in cemento armato e per la piscina, di metri 3,90 per 8, costituita da blocchetti in calcestruzzo. Trattasi infatti di opere che, per dimensioni e materiale impiegato, comportano una profonda e stabile trasformazione del territorio». C'è poi un altro aspetto: «In manufatti in questione, privi di titolo edilizio, devono essere valutati unitariamente (insieme, cioè, all'immobile principale adibito parzialmente ad abitazioni), nella loro complessiva interferenza sull'assetto del territorio, in quanto il pregiudizio a esso arrecato discende dal loro insieme, ossia dai loro contestuali effetti; è cioè esclusa una visione atomistica di ogni singolo abuso; inoltre, è la stessa la funzione servente di opere accessorie (prive di titolo edilizio) all'immobile principale abusivo a richiedere una valutazione unitaria e non atomistica del complesso dei manufatti realizzati».

Niente bonus barriere con le vecchie regole senza Cila o inizio lavori

di Davide Settembre



IN BREVE

La Cgt di Milano rigetta un ricorso: documentazione carente e superata

Non si può beneficiare dello sconto in fattura per interventi diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche se non si prova di avere richiesto entro i tempi fissati dalla normativa il titolo abilitativo o – per le attività in edilizia libera – che i lavori sono iniziati o che è stato stipulato un accordo per la fornitura dei beni e dei servizi (e che è stato versato un acconto sul prezzo). È quanto emerge dalla sentenza 479 del 2026 della Cgt di I

grado di Milano, sezione 2 (presidente e relatore Di Gaetano).

Nel caso in esame, il contribuente presentava ricorso contro un diniego di autotutela da parte dell'ufficio in relazione a una richiesta di sconto in fattura per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche effettuati su un immobile, in particolare di sostituzione di infissi. Il ricorrente sosteneva di avere fornito tutta la documenta-

zione necessaria per il riconoscimento dell'agevolazione sotto forma di sconto, mentre il Fisco riteneva che la stessa fosse carente e che, in particolare, tali interventi non rientrassero più tra quelli agevolabili nel 2024.

I giudici hanno rigettato il ricorso

La decisione discende dalle complesse stratificazioni della disciplina del bonus barriera, elevato al 75% dall'articolo 119-ter del DL 34/2020 e più volte modificato nel tempo rispetto al perimetro delle opere agevolate e della trasferibilità del credito d'imposta.

In particolare, per il 2023 sono detraibili alcune spese tra le quali rientra la sostituzione di finiture come pavimenti, porte, infissi esterni, mentre per il 2024 ed il 2025 il DL 212/2023 ha introdotto alcuni limiti, prevedendo la detrazione solo per interventi aventi ad oggetto scale, rampe, ascensori, con l'esclusione di serramenti e infissi.

Tuttavia, la normativa ante più favorevole conti-

nua ad applicarsi anche alle spese sostenute dal 1° gennaio 2024 (per quanto concerne le opzioni di cessione credito/sconto in fattura) purché, entro il 29 dicembre 2023, risulti verificata almeno una delle seguenti condizioni: (i) è stata presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario (ii) sono iniziati i lavori, nel caso di edilizia libera, (iii) è stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi ed è stato versato un acconto sul prezzo, nel caso di interventi in edilizia libera e lavori non ancora iniziati. Ciò premesso, i giudici hanno preso atto che la documentazione prodotta dal ricorrente era tuttavia carente, tra l'altro, sia del titolo abilitativo (Cila) sia della stipula del menzionato accordo e del versamento di un acconto sul prezzo. Non era inoltre possibile dalle foto risalire alla data di inizio dei lavori.

Il ricorso è stato pertanto respinto, in quanto grava sul contribuente l'onere della prova in caso di richiesta di agevolazione.



Servizi catastali aperti e integrati: doppia sfida per i professionisti

di Cristiano Dell'Oste



IN BREVE

Otto provvedimenti in due anni: si va verso un hub con le funzioni tributarie e territoriali, aperto ai privati. Addio graduale a Sister per 380mila tecnici, restano per ora le utenze federate di geometri e notai

Negli ultimi due anni le Entrate hanno diramato otto provvedimenti che si occupano di catasto (cui si aggiunge il comunicato di luglio 2024 che ha digitalizzato alcuni dati storici). Cinque di questi interventi ampliano i servizi digitali anche per i cittadini, che ora dall'area riservata dell'Agenzia possono fare istanza di rettifica dei dati catastali errati, chiedere la voltura e consultare le banche dati catastali, compresi il registro delle partite e dei fogli di mappa.

Lo scorso 20 maggio, intanto, le Entrate hanno presentato – in un incontro con i Consigli nazionali dei professionisti e le associazioni di categoria – il piano 2025-27 per l'integrazione definitiva di tutti servizi territoriali nell'area riservata del Fisco.

La via, insomma, è tracciata, e asseconda il percorso della riforma fiscale, visto che sette provvedimenti discendono dai decreti delegati su imposte indirette (Dlgs 139/2024) e adempimenti fiscali (Dlgs 1/2024).

Si va verso un unico hub digitale da cui gestire fisco e territorio, sempre più facile da usare e aperto ai cittadini. Nel 2025 ad esempio è avvenuto online oltre il 98% delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie. Ecco perché gli addetti ai lavori cominciano a chiedersi quale sarà l'impatto sui professionisti.

«L'apertura dei servizi si porta dietro la possibilità teorica che i privati facciano da sé, ma credo che il risultato concreto sarà un rafforzamento del ruolo dei tecnici», commenta Ernesto Baragetti, consigliere nazionale dei geometri con delega al catasto. «È senz'altro positivo che il singolo proprietario possa vedere online i dati catastali storici e analitici sulla sua casa, perché rende il processo più trasparente – prosegue – ma poi se vuole avere la certezza della qualità dell'atto con cui aggiorna il catasto si rivolgerà sempre a un professionista esperto nel settore». Se mai, bisogna rendersi conto che il cliente ormai può seguire in tempo reale le operazioni effettuate dal tecnico: occorre saper spiegare e documentare ciò che si fa.

Concorda Antonio Barattin, consigliere nazionale con delega al catasto per i periti industriali, categoria che in alcune zone si dedica storicamente alle pratiche catastali. «Il ruolo del tecnico rimarrà centrale, di sicuro nel breve e medio periodo, anche per la sua capacità di integrare il dato estimativo con gli aspetti urbanistici, pensiamo solo all'edificabilità dei terreni, dialogando con gli uffici comunali. Consideriamo poi che ci sono adempimenti curati dai tecnici, come la denuncia di successione, troppo complessi per il fai-da-te».

Oltre all'apertura ai cittadini, l'integrazione dei servizi nell'area riservata delle Entrate comporterà la dismissione graduale del sistema Sister. Tutti i servizi saranno web based (cioè utilizzabili online) e accessibili con le credenziali dell'identità digitale (Spid, Cie o Cns). Sul fronte dei servizi, già lo scorso gennaio, ad esempio, "Voltura catastale web" ha sostituito l'applicativo Voltura 2.0 e in arrivo ci sono – tra l'al-

tro – "Docfaweb" e "Pregeoweb" (per l'aggiornamento di fabbricati e terreni).

Quanto alle utenze, saranno progressivamente disattivate le credenziali Sister di 380mila soggetti (professionisti tecnici come architetti e ingegneri, periti, ma anche enti locali, banche, agenti della riscossione). Invece le utenze federate, usate dai notai e da molti geometri, non saranno dismesse in questa tornata, ma sono destinate a essere ridefinite a breve.

«Il Notariato condivide la direzione verso le identità digitali Spid, Cie e Cns: è una scelta di sicurezza giusta e necessaria», osserva Gustavo Gili, consigliere nazionale del Notariato e presidente di Notartel. I notai sono tra i maggiori utilizzatori di Sister, 40 milioni di visure nel 2025. «Il sistema di accesso federato gestito da Notartel per conto del Consiglio nazionale è un modello di servizio consolidato che vale la pena preservare nella sua sostanza – aggiunge Gili –. Apprezziamo la transizione graduale annunciata dall'Agenzia e auspichiamo un confronto tecnico per definire insieme come far evolvere quell'accesso: una strada già praticata altrove, l'interoperabilità applicativa su Pdnd, la Piattaforma digitale nazionale dati, previa autenticazione con le identità digitali, può conciliare sicurezza, continuità operativa e principio once-only (che evita duplicazioni, ndr)».

«I geometri che usano un'utenza federata per consultare i dati catastali sono circa 50mila, una porzione rilevante di quanti operano con il catasto, e confido che si troveranno le soluzioni tecniche migliori», rileva Baragetti. Il passo in più, conclude, sarebbe portare sul digitale quei documenti che oggi richiedono ancora ai professionisti di recarsi negli uffici per consultare gli archivi: «Atti geometrici storici non digitalizzati. Planimetrie anteriori all'impianto meccanografico. Mappe d'impianto prive di georeferenziazione. Atti di aggiornamento del catasto terreni».

Gli ultimi provvedimenti

- Modalità di pagamento semplificata estesa a tutti gli atti telematici di aggiornamento catastale presentati dai tecnici. *Provvedimento 148004 del 21 marzo 2024*
- Due nuovi servizi per gli utenti Sister (professionisti ed enti pubblici e privati): visure degli stadi storici delle mappe e dei fogli originali di impianto. *Comunicato stampa del 16 luglio 2024*
- Modalità di accesso telematico da parte dei cittadini alle banche dati catastali e ipotecarie (visure, planimetrie, ispezioni ipotecarie) dal 1° gennaio 2025 (tramite Spid/Cie/Cns). In attuazione del Dlgs 139/2024. *Provvedimento 460187 del 30 dicembre 2024*
- Nuova modalità telematica applicabile dal 1° luglio 2025 per il deposito dei frazionamenti catastali dei terreni. In attuazione del Dlgs 1/2024. *Provvedimento 460141 del 30 dicembre 2024*
- Aggiornamento del modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali per tenere conto del principio di autoliquidazione (Dlgs 139/2024) e delle nuove sanzioni (Dlgs 87/2024). *Provvedimento 47335 del 13 febbraio 2025*
- Nuovo servizio online gratuito «Consultazione registro partite catastali», accessibile da professionisti e cittadini per consultare registri o schedari delle partite catastali con le informazioni censuarie storiche senza recarsi in ufficio. In attuazione del Dlgs 1/2024. *Provvedimento 152840 del 27 marzo 2025*
- Nuove modalità per le domande di volture catastali tramite il servizio «Voltura catastale web», anche da parte dei cittadini (dal 15 aprile). In attuazione del Dlgs 1/2024. *Provvedimento 153452 del 27 marzo 2025*
- Fogli di mappa catastale gratuitamente consultabili online, anche da parte dei cittadini (dal 13 novembre). In attuazione del Dlgs 139/2024. *Provvedimento 147556 del 25 marzo 2025*
- Nuovo servizio online «Istanza rettifica dati catastali», utilizzabile anche da parte dei cittadini. In attuazione Dlgs 1/2024. *Provvedimento 161919 del 2 aprile 2025*

Verifiche catastali, anche gli impianti pesano sulla rendita

di Giuseppe Latour



IN BREVE

Dalle Entrate una guida su come e quando rivedere i dati presenti al catasto

Gli impianti incidono sul valore catastale e, quindi, sulla rendita. Così, dopo l'installazione di pannelli fotovoltaici, sistemi di accumulo, pompe di calore, condizionatori, colonnine di ricarica è necessario andare a verificare l'incremento di valore dell'immobile e, a cascata, l'obbligo di comunicare una variazione al catasto. È l'importante chiarimento dell'agenzia delle Entrate, contenuto nella risoluzione n. 21/E.

Lo spunto è arrivato dalle migliaia di lettere di compliance inviate ai contribuenti. Dopo la legge di Bilancio 2024, infatti, sono partite attività di verifica per controllare che i soggetti che hanno avuto accesso ai bonus edilizi, a partire dal superbonus, abbiano inviato, come richiede la legge, la comunicazione di variazione catastale, incrementando la rendita. E, di conseguenza, pagando maggiori imposte in alcune situazioni.

Da queste lettere sono nati dubbi in molti contribuenti, ai quali la risoluzione risponde. Il problema è, sostanzialmente, uno: capire quando «sorge l'obbligo di aggiornamento catastale, con particolare riferimento alla rideterminazione del classamento e della rendita delle unità immobiliari», dice l'Agenzia. La risoluzione parte da un punto. Non ci sono dubbi sull'obbligo di aggiornamento delle unità immobiliari censite in catasto «nei casi in cui queste siano state oggetto, ad esempio, di variazione della destinazione, della consistenza e delle caratteristiche tipologiche o distributive, nonché nella conformazione e nella sagoma».

Se c'è un vano in più o se cambia la destinazione d'uso, la comunicazione va fatta e, probabilmente, cambierà anche la rendita. Su altri casi ci sono, invece, maggiori dubbi operativi. E qui vanno fatte alcune premesse. Le indicazioni della risoluzione si applicano a tutti gli interventi, non solo al superbonus. Inoltre, è sempre opportuno che a fare i calcoli sia un professionista abilitato: la risoluzione dice che è sempre necessaria «una valutazione tecnica puntuale». In questo quadro, sono soprattutto gli impianti ad avere sollevato domande. L'Agenzia si chiede quale sia l'impatto dell'ampliamento della dotazione impiantistica, «anche tramite impianti tecnologici a servizio comune di più unità immobiliari».

La risposta della risoluzione è che questo impatto c'è e va misurato. Non sarà necessaria «una rideterminazione del classamento e della rendita catastale» solo per gli interventi «non suscettibili di comportare un incremento della redditività apprezzabile nell'ambito dell'attuale sistema estimativo catastale».

Qui viene in aiuto la circolare n. 36/2013, dedicata

agli impianti fotovoltaici: quel documento indicava il 15% di incremento di valore come la soglia che consente di individuare un intervento significativo, che dà luogo a un incremento di rendita. Questo criterio andrà applicato a tutti gli impianti, «confrontando per l'unità immobiliare il valore catastale ante intervento» con il valore catastale «che l'unità immobiliare assumerebbe dopo l'intervento», tenendo quindi conto della nuova dotazione impiantistica.

Per meglio precisare le modalità di calcolo, la risoluzione spiega che «nel caso in cui l'ampliamento della dotazione impiantistica sia il risultato di più interventi, eseguiti anche in momenti diversi, il valore degli impianti installati da prendere in considerazione ai fini di tale valutazione è quello complessivo corrispondente all'attuale dotazione dell'unità immobiliare».

Quindi, si dovrà tenere conto anche di interventi realizzati in più fasi.

Quando, poi, sono stati installati nuovi impianti a servizio di più unità immobiliari, «per ciascuna unità interessata dall'intervento deve prendersi in considerazione la quota di valore ad essa riferita».

Commenta Ernesto Alessandro Baragetti, consigliere nazionale dei geometri: «La risoluzione risponde anche ad una precisa richiesta del Consiglio nazionale dei geometri, confermando la lettura che abbiamo dato fino ad oggi e che abbiamo diffuso nei nostri collegi. Il professionista non può che approcciare l'analisi con piena competenza, applicando ciò che la norma catastale prevede. Interessante, soprattutto, la considerazione sugli impianti tecnologici, oggi interamente ricompresi nel principio di verifica originariamente rivolto ai soli fotovoltaici».

Patente, quattro ore di formazione per recuperare un credito

di Antonella Iacopini



IN BREVE

Pubblicate dall'Inl le linee guida che prevedono requisiti stringenti a carico di chi vuole tornare a operare nei cantieri

Il datore di lavoro o lavoratore autonomo che, per continuare a operare nei cantieri, vuole recuperare i crediti della patente, deve presentare istanza via Pec - tramite apposita modulistica - all'Ispettorato territoriale del lavoro dove ha sede la commissione territoriale deputata a tale procedimento.

Nella richiesta vanno indicate le azioni che si vuole compiere, in termini di formazione o di inve-

stimenti in materia di salute e sicurezza. Infatti, qualora si perdano i crediti scendendo sotto la soglia minima, è consentito reintegrarli a fronte di determinate azioni che vengono valutate dalle commissioni secondo le linee guida, stringenti, che l'Ispettorato nazionale del lavoro ha definito con la nota 4634/2026 del 24 giugno.

La formazione deve essere, prima di tutto, ulterio-

re rispetto a quella prevista dal Dlgs 81/2008 e non può essere ritenuta valida ai fini dell'aggiornamento della formazione prevista dal decreto stesso. Per consentire il riconoscimento dei crediti, devono essere rispettati criteri precisi:

- deve essere erogata dai soggetti formatori individuati nell'accordo Stato Regioni del 2025 (a esclusione del datore di lavoro, nelle more dell'adozione dell'ulteriore accordo Stato Regioni previsto dalla legge 198/2025);
- i corsi possono essere in presenza o in videoconferenza sincrona, purché ritenuta compatibile dalla commissione rispetto agli scopi formativi, nel rispetto delle indicazioni presenti nell'accordo;
- non possono esserci più di 30 partecipanti al corso e lo stesso deve essere in linea con le violazioni che hanno portato la decurtazione dei crediti (pertanto, la Commissione, anche su proposta dell'istante, ne indicherà i contenuti);
- i docenti devono essere in possesso dei requisiti previsti dal decreto interministeriale 6 marzo 2013 e il datore di lavoro non può essere docente formatore.

Per ciascun corso deve essere rilasciato un attestato unico con indicazione di: soggetto formatore, dati anagrafici del partecipante, tipologia e durata del corso, indicazione "valido ai fini del recupero crediti", modalità di erogazione, firma del legale rappresentante del soggetto formatore o suoi incaricati, data e luogo. Ma non basta. È necessario superare un test di verifica con minimo il 70% di risposte corrette e frequentare almeno il 90% delle ore previste dal programma.

La durata del corso deve essere proporzionata alla tipologia e gravità delle violazioni e, per ogni ora di formazione, si riconoscono 0,25 crediti (con arrotondamento al numero intero per difetto: 7 ore = 1,75 crediti arrotondati per difetto a 1 credito).

È possibile un recupero progressivo dei crediti, pertanto l'impresa/lavoratore autonomo può presenta-

re un piano formativo suddiviso in moduli e, su richiesta dell'interessato, la Commissione si riunisce ai fini del riconoscimento dei crediti maturati in ragione della formazione effettuata e dei moduli formativi conclusi.

In ordine, poi, agli investimenti, la Commissione deve valutare che siano mirati a migliorare concretamente gli standard di salute e sicurezza sul luogo di lavoro, in rapporto allo stato dell'arte e alle esigenze specifiche dell'impresa, con particolare attenzione alla sostenibilità finanziaria e organizzativa. Nella nota dell'Ispettorato vengono elencati esempi di investimenti utili per il recupero dei crediti, ossia relativi a:

- sistemi di rilevamento ambientale (per esempio sensori per radiazioni, rumore, temperatura, gas; monitoraggio in tempo reale delle condizioni di esposizione);
- dispositivi di protezione individuale o abbigliamento da lavoro intelligenti (non basta l'acquisto dei Dpi ma deve esserci evidenza dell'utilizzo attraverso la formazione e l'eventuale addestramento);
- tecnologie per la sorveglianza sanitaria (per esempio sistemi di tracciamento per esposizione a sostanze pericolose);
- robotica e automazione per operazioni pericolose, in attività o contesti ad alto rischio;
- metodologie didattiche e di assistenza, caratterizzate da tecnologie immersive (per esempio sistemi con realtà virtuale).

Anche in questo caso il recupero dei crediti può essere pianificato in modo graduale, sulla base dei risultati conseguiti e mediante una programmazione accurata degli stati di avanzamento degli investimenti. L'attribuzione può avvenire tenendo conto della tipologia di investimento (compresi quelli effettuati con contributo pubblico): 1 credito per investimenti compresi fra 5.000,00 e 25.000,00 euro; 3 crediti per investimenti fra 25.000,01 e 50.000,00 euro; 6 crediti per investimenti superiori a 50.000,00 euro.

Sicurezza antincendio nelle strutture ricettive, criticità applicative e profili di responsabilità

di Giunio Tonucci e Gianluca Mulè*



IN BREVE

L'integrazione tra disciplina tecnica e modelli organizzativi 231 assume un ruolo sempre più centrale nella gestione del rischio

I tragici fatti verificatisi la notte dello scorso Capodanno presso la discoteca "Le Constellation" di Crans Montana hanno riportato al centro dell'attenzione il tema della **sicurezza antincendio**. Si tratta di un ambito fondamentale per la tutela della pubblica incolumità che, sul piano giuridico, assume rilevanti **implicazioni civili, penali e amministrative**. In Italia il tema è particolarmente

delicato nel comparto **ricettivo**, dove il legislatore ha progressivamente cercato di bilanciare **esigenze di sicurezza, semplificazione amministrativa e adattabilità alle diverse tipologie di strutture** presenti sul territorio.

Con il D.P.R. 151/2011, che ha **riorganizzato il sistema dei controlli di prevenzione incendi**, sono state assoggettate alla vigilanza preventiva

del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco tutte le **strutture turistico-ricettive con oltre 25 posti letto**, comprese le strutture **extra alberghiere** precedentemente escluse secondo l'interpretazione ministeriale del D.M. 16 febbraio 1982. La normativa ha inoltre segnato il **passaggio dal regime autorizzatorio** al modello fondato sulla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**, attribuendo **maggiori responsabilità al gestore della struttura**, chiamato ad attestare, tramite professionisti abilitati, la conformità ai requisiti previsti dalla disciplina vigente.

A questa disciplina si affianca il **Codice di Prevenzione Incendi** (D.M. 3 agosto 2015), che ha introdotto un **approccio prestazionale** in sostituzione del tradizionale **sistema prescrittivo**.

La normativa richiede l'adozione di **misure integrate di prevenzione e protezione**, che comprendono sia interventi strutturali, sia installazione e manutenzione di dispositivi di sicurezza. A tali obblighi si aggiungono **misure organizzative**, quali piani di emergenza e formazione del personale. Nonostante i progressi normativi, restano rilevanti **criticità applicative**, soprattutto con riferimento alle **strutture ricettive extra alberghiere**, cresciute esponenzialmente negli ultimi anni e sempre più attrattive anche per investitori istituzionali. I **costi di adeguamento** risultano spesso elevati, in particolare per le strutture di piccole dimensioni o soggette a **vincoli architettonici**. Inoltre, la **complessità della normativa richiede competenze specialistiche** e un costante **supporto tecnico-professionale**.

Per tali motivi è fondamentale che gli operatori svolgano preventivamente un'attenta valutazione dei profili di sicurezza antincendio relativi alla propria attività, anche per verificare **la necessità e la sostenibilità economica** di eventuali interventi di adeguamento. In alcuni casi può inoltre risultare necessario **ricorrere all'istituto della deroga** previsto *dall'art. 7 del D.P.R. 151/2011*.

In questo contesto assume particolare rilievo anche la disciplina della **responsabilità da reato degli enti** prevista *dal D.Lgs. 231/2001*. Qualora la violazione delle norme antincendio determini **reati colposi contro la vita o l'incolumità individuale**, l'ente gestore può essere chiamato a rispondere con **pesanti sanzioni economiche e interdittive**, se la violazione è stata commessa nell'interesse dell'ente o sia stato ottenuto un vantaggio o un risparmio di spesa.

In conclusione, il sistema italiano di prevenzione incendi nelle strutture ricettive appare oggi evoluto e orientato a criteri di flessibilità ed efficienza, ma evidenzia ancora la necessità di **maggior uniformità applicativa e di un aggiornamento rispetto alle nuove forme di ospitalità**.

In tale prospettiva, **l'integrazione tra disciplina tecnica e modelli organizzativi ex D.Lgs. 231/2001 assume un ruolo sempre più centrale nella gestione del rischio**.

**Giunio Tonucci e Gianluca Mulè, studio Tonucci & Partners*

Requisiti minimi, l'Ape dribbla (in parte) l'applicazione del Dm

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

Per evitare di aggiornare l'attestato devono però ricorrere precise condizioni, spiega il ministero dell'Ambiente in un recente documento applicativo a 360 gradi sulle norme in vigore dal 3 giugno

Il nuovo decreto "Requisiti minimi" non comporta automaticamente l'aggiornamento dell'Ape, ma devono ricorrere le condizioni – determinate dal Dlgs 192 del 2005 - che fanno scattare l'obbligo di redazione dell'attestato. È questo il primo chiarimento inserito nel [documento](#), firmato dal direttore del Dipartimento Energia, con cui il ministero dell'Ambiente ha diramato indicazioni che

aiutano a interpretare alcuni punti del decreto 28 ottobre 2025, in vigore dal 3 giugno, che ha modificato il Dm cosiddetto "Requisiti minimi" sulle prestazioni energetiche in edilizia. Il documento, predisposto con il supporto tecnico dell'Enea e del Cti, tenuto conto di un primo confronto con le associazioni di categoria del settore, offre una lettura integrata con il Dlgs 192 del 2005 conte-

nente la disciplina nazionale in materia di prestazione energetica nell'edilizia. Con un successivo documento – si apprende dall'introduzione che anticipa i chiarimenti - il Mase fornirà ulteriori delucidazioni intrecciando le disposizioni del nuovo Dm con quelle del Dlgs 5 del 2026 di recepimento della direttiva Red III (direttiva Ue 2023/2413).

I casi in cui va aggiornato l'Ape

Il primo chiarimento va letto confrontando le novità introdotte dal nuovo Dm con l'applicazione delle norme nazionali sulla prestazione energetica nell'edilizia (Dlgs 192 del 2005). In particolare, nonostante il nuovo decreto "Requisiti minimi" abbia impatto sulla determinazione delle classi energetiche degli Attestati di prestazione (che a parità di condizioni possono cambiare quando si utilizza la nuova normativa), l'Ape va aggiornato solo quando stabilito dal Dlgs 192 del 2005 (art. 6), ossia in caso di: edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione importante, vendita, trasferimento di immobili a titolo gratuito o nuove locazioni, edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 500 mq, pubblicazione di annunci immobiliari e contratti, nuovi o rinnovati, per la gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici. Dunque, chiarisce il Mase: l'aggiornamento dell'Ape, a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, deve essere effettuato qualora vi fosse la necessità di utilizzarlo in uno dei casi previsti dal Dlgs 192 del 2005. Il documento ricorda anche che emettere un Ape senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione alla legge, per cui è applicabile la relativa sanzione amministrativa.

Calcolo prestazione energetica su tutti gli impianti

Nei calcoli della prestazione energetica degli edifici, e indipendentemente dalla definizione di impianto termico, per verificare i requisiti minimi e per redigere l'Ape, vanno considerati tutti gli impianti tecnici fissi che contribuiscono ai servizi energetici se di potenza sufficiente a garantire le temperature degli ambienti previste dalla legge. Il documento fa notare anche che tutti gli impianti tecnici sono soggetti agli obblighi di ispezione e alla dotazione di libretto.

Sottotetti e impermeabilizzazioni fuori dai requisiti minimi

In riferimento alla definizione di riqualificazione energetica, viene chiarito che il rifacimento della copertura di un ambiente non climatizzato, ossia di un sottotetto, non è soggetto al rispetto dei requisiti minimi previsti dal Dm, in quanto la copertura non fa parte dell'involucro dell'edificio. In questo caso, il documento consiglia, comunque, di isolare termicamente l'ultimo solaio dell'involucro climatizzato. Non sono soggetti ai requisiti minimi anche le impermeabilizzazioni dei tetti che non prevedono la demolizione della pavimentazione.

Sostituzione sola caldaia, relazione tecnica parziale

Un altro chiarimento riguarda la relazione tecnica in cui i progettisti inseriscono i calcoli e le verifiche attestanti la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento dei consumi energetici: questa va compilata solo parzialmente se si sostituisce la sola caldaia, facendo riferimento esclusivamente ai parametri per i quali è richiesta la verifica. Il punto quattro della relazione tecnica va comunque compilato, ma limitatamente ai campi attinenti all'intervento eseguito.

Efficienza media stagionale di edifici nuovi o ristrutturati

Nel caso degli edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione importante di primo livello, il documento chiarisce cosa si intenda per efficienza media stagionale da considerare nelle verifiche dei requisiti minimi degli impianti. Questa va intesa come rapporto tra il fabbisogno di energia termica utile del servizio e il corrispondente fabbisogno di energia primaria. Nel caso dei servizi di climatizzazione invernale e climatizzazione estiva, al numeratore del rapporto vi è il fabbisogno di energia termica utile ideale del fabbricato dell'edificio reale, per riscaldamento o raffrescamento, calcolato con la ventilazione di riferimento così come da Uni/Ts 11300-1.

Verifica di trasmittanza e ponti termici

Riguardo ai requisiti e alle prescrizioni per gli interventi sull'involucro negli edifici sottoposti a riqualificazione energetica, il Mase chiarisce che la verifica della trasmittanza delle strutture opache (verticali, orizzontali o inclinate di copertura, orizzontali di pavimento) va condotta per tutte le strutture della stessa tipologia indipendentemente dall'orientamento, dallo spessore e dalla stratigrafia delle diverse porzioni. Inoltre, ogni ponte termico posizionato tra diversi elementi opachi va attribuito per metà a ciascuna delle due strutture incidenti da esso collegate.

Trasmittanza termica di finestre da tetto

Il documento specifica anche quali norme Uni si usano come riferimento per la determinazione della trasmittanza termica delle finestre da tetto, quali lucernari e le cupole. I riferimenti normativi si distinguono in base al tipo di prodotto e di applicazione (finestre raso-falda, lucernari su tetti piani, a cupola monolitica, lucernari continui in materiale plastico).

Interventi assimilabili a nuove costruzioni

Il documento interviene anche con importanti e puntuali chiarimenti dedicati agli interventi assimilabili alle nuove costruzioni. Il Dm "requisiti minimi" assimila alla nuova costruzione gli ampliamenti di edifici esistenti consistenti nella creazione di nuovi volumi, nel recupero di volumi esistenti precedentemente non climatizzati o in cambi di destinazione d'uso, sempre che la nuova porzione abbia un volume lordo climatizzato superiore al 15% di quello esistente o comunque superiore a 500 mc. Viene chiarito che per "ampliamento di edifici esistenti" si intende l'edificazione di nuove porzioni di edificio abitabili e legate catastalmente ad unità immobiliari esistenti, che prevedono la realizzazione di nuovi elementi edilizi come: murature, solai e coperture. Con "recupero di volumi esistenti" si intende, invece, il diverso utilizzo di volumi preesistenti, resi abitabili e annessi in continuità a unità immobiliari esistenti. A titolo esemplificativo e non esaustivo, il documento annovera tra tali interventi il recupero di sottotetti o di garage. Inoltre, si chiarisce che il semplice cambio di destinazione d'uso senza interventi sull'involucro o sugli impianti non è assimilabile alle nuove costruzioni. Se il mutamento di funzione non determina interventi, allora non ci sono requisiti minimi da rispettare; se, invece, vengono effettuati interventi, come l'installazione di un nuovo impianto, allora si applicano i relativi obblighi individuati dal decreto.

Nel caso di ampliamento e contemporanea ristrutturazione importante o riqualificazione energetica (ad esempio: sostituzione del generatore di calore) occorrerà rispettare i requisiti previsti per l'una e l'altra casistica in relazione alla parte ampliata e alla parte esistente ristrutturata, mantenendo quindi distinte le verifiche e le relazioni. Viene infine chiarito che l'aggiunta (e il conseguente accatastamento ex novo) di nuove unità

immobiliari, realizzata adiacente a fabbricati esistenti oppure derivante dal riutilizzo di volumi, non è assimilabile ad un ampliamento o al recupero dell'esistente, bensì a nuova costruzione ed è pertanto soggetta ai relativi requisiti minimi e target Nzeb.

La definizione di ristrutturazione dell'impianto termico

Il nuovo Dm requisiti minimi definisce la ristrutturazione di un impianto termico come un insieme di opere che comporta la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di quelli di distribuzione o emissione del calore. Una definizione che può sembrare non combaciare perfettamente con quella contenuta nel Dlgs 192 del 2005. Secondo il ministero non si tratta di un disallineamento, bensì di una specifica per casi particolari. «Infatti – si legge nel documento –, la formulazione del Dm 28 ottobre 2025 serve ad includere le casistiche in cui non vi è presente un sistema di distribuzione (con fluido termovettore), come, per esempio, nei sistemi di riscaldamento locale. In tale circostanza, la modifica sostanziale del sistema di produzione si può configurare comunque come “ristrutturazione di impianto termico” ai sensi della normativa». Si precisa inoltre che, «affinché l'intervento si configuri come ristrutturazione dell'impianto termico, è condizione necessaria che vi sia la modifica sostanziale di tutti i sistemi presenti». La spiegazione prosegue poi con degli esempi: per quanto riguarda il sistema di generazione, la modifica è sostanziale quando vi è un cambio di tipologia di generatore oppure l'aggiunta di un generatore di tipologia differente oppure di un servizio energetico prima assente. La sostituzione di una caldaia tradizionale con una a condensazione a gas non costituisce cambio di tipologia poiché utilizza lo stesso vettore energetico e la stessa tecnologia di combustione. Per quanto riguarda il sistema di emissione, la modifica è sostanziale quando vi è

un cambio di tipologia. La tipologia è da intendersi in relazione al tipo di terminali (radiatori, pannelli radianti, ventilconvettori, ecc.) oppure al fluido termovettore (aria, acqua). Per quanto riguarda il sistema di distribuzione, la modifica è sostanziale quando l'intervento prevede un cambio di materiali o di tracciato oppure del livello di isolamento della rete di distribuzione.

Trasmittanza e cassonetti

Nel caso di edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione importanti di secondo livello o a riqualificazione energetica, un chiarimento è riferito alla trasmittanza termica massima delle chiusure tecniche trasparenti e opache e dei cassonetti, comprensivi degli infissi. In particolare, il Mase specifica che i cassonetti vanno valutati separatamente dalle chiusure trasparenti. Il requisito sulla trasmittanza (tabella 4) va quindi valutato solo qualora si intervenga sul cassonetto, sul singolo componente, indipendentemente dalla chiusura trasparente.

Trasmittanza limite e ponti termici

Sempre nel caso di edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione importanti di secondo livello o a riqualificazione energetica, nel calcolo della trasmittanza limite comprensiva di ponti termici delle chiusure tecniche trasparenti, opache e dei cassonetti, non vanno attribuiti i ponti termici. Le trasmittanze termiche limite tabellate sono quindi direttamente confrontabili con quelle dichiarate dal produttore dei componenti.

Impianti di raffrescamento a espansione diretta

Per quanto riguarda i parametri dell'edificio di riferimento, le indicazioni del Mase, in presenza di impianti di raffrescamento ad espansione diretta (split o multi-split), specifica che va considerata la stessa efficienza dell'impianto reale così come determinata secondo la norma Uni/Ts 11300-3.

Fotovoltaico per le comunità energetiche: l'area agricola non può dirsi inidonea

di Luca Savi



IN BREVE

Per il Tar Sicilia la vicinanza a un bene vincolato non preclude la procedura semplificata

Con la sentenza 1517/2026 del 26 maggio, il Tribunale amministrativo regionale per la Sicilia ha annullato il diniego con cui un Comune aveva bloccato la procedura abilitativa semplificata per un impianto fotovoltaico a terra destinato ad alimentare una comunità energetica rinnovabile, ritenendo l'area inidonea per la vicinanza a un bene paesaggistico e per la

destinazione agricola impressa dallo strumento urbanistico.

La vicenda

Un'impresa aveva presentato la Pas ex articolo 8, Dlgs 190/2024 per un impianto a servizio di una CER.

Il Comune aveva negato il titolo invocando

la fascia di rispetto di 500 metri da un bene vincolato, il divieto di impianti produttivi nella sottozona agricola di margine urbano, l'asservimento del fondo a una precedente edificazione e presunte carenze documentali. Respinta anche l'eccezione di improcedibilità legata alla scadenza del bando Pnrr: il funzionamento di una CER non dipende dall'erogazione dei contributi.

Aree non incluse non significa aree inidonee

Il Collegio richiama l'articolo 20, comma 7, Dlgs 199/2021: le aree non comprese tra quelle idonee non possono essere dichiarate inidonee, in sede di pianificazione o nei singoli procedimenti, per la sola mancata inclusione. La fascia dei 500 metri serve a individuare le aree idonee, non a fondare divieti automatici; e la Pas resta praticabile anche in prossimità di beni vincolati, dovendo il Comune acquisire gli assensi delle amministrazioni preposte, se del caso in conferenza di servizi.

Gli impianti CER in area agricola

Per gli impianti al servizio di una comunità energetica rinnovabile inoltre non operano i limiti di ubicazione in area agricola previsti dall'articolo 20, comma 1-bis, Dlgs 199/2021, oggi trasfuso nell'articolo 11-bis, Dlgs 190/2024. Le norme tecniche di attuazione comunali non possono essere piegate, per via interpretativa, a divieto generalizzato: il lemma «impianti produttivi» riferito alle zone agricole riguarda gli impianti di produzione agricola e zootecnica, non il fotovoltaico. Né rileva l'asservimento del fondo, perché i moduli a terra non sviluppano cubatura in senso edilizio.

Il procedimento tradito

Il diniego conteneva infine motivi nuovi, mai prospettati nel preavviso, in violazione dell'articolo 10-bis, legge 241/1990; quanto alle integrazioni documentali, il Comune non aveva sospeso il termine di trenta giorni previsto dall'articolo 8, comma 6, Dlgs 190/2024, oltre il quale il titolo si intende perfezionato senza prescrizioni.

Come stimare un'area edificabile con approccio analitico

di Sergio Clarelli* Ingegnere, Esperto di Estimo civile, industriale e aziendale



Presupposti teorici

Si ricorre alla stima comparativa diretta di beni immobili quando sono disponibili valori commerciali storici relativi a immobili simili compravenduti. In assenza però di un sufficiente numero di compravendite relative a beni analoghi a quello oggetto di valutazione, non è possibile applicare il suddetto approccio di stima comparativa diretta, per cui è necessario procedere per via analitica.

In tal caso, è possibile far riferimento al criterio estimativo del valore di trasformazione il quale riguarda beni economici suscettibili di

trasformazione, per cui tale criterio estimativo si fonda sulla valutazione del valore di mercato del bene a trasformazione avvenuta detratti i costi necessari alla medesima trasformazione. Pertanto, siccome i valori commerciali di un immobile suscettibile di trasformazione sono rappresentati non solo dal valore di mercato nella destinazione d'uso attuale ma anche dagli n valori di trasformazione relativi alle potenziali destinazioni alternative, è possibile asserire che il suddetto criterio estimativo è appropriato e validamente applicabile per la stima di beni, come le aree edificabili, che non

hanno ancora esplicitato tutte le loro potenzialità in materia di valore o di reddito.

Nella fattispecie, è necessario conoscere i principali parametri urbanistici dell'area edificabile, inserita in una zona urbanizzata, gli indici urbanistici e le caratteristiche estrinseche che influiscono sul valore dell'area edificabile, come l'ubicazione, la destinazione d'uso prevalente della zona (residenziale, industriale, artigianale, commerciale, ecc.), la presenza o meno di opere di urbanizzazione, la posizione dell'area rispetto al centro urbano, lo stato della viabilità e la presenza di servizi di trasporto pubblico, la distanza da scuole, uffici pubblici, mercati, parcheggi, la distanza da esercizi commerciali, la presenza o meno di verde pubblico, l'assenza o meno di inquinamento, la tipologia prevalente della popolazione della zona, la tipologia di domanda e di offerta di immobili, riferita alla zona in questione, il mercato locale dei materiali da costruzione e della mano d'opera edile.

È necessario altresì individuare le caratteristiche proprie dell'area edificabile, che generalmente non è soggetta a deprezzamento, vale a dire: l'estensione, dato che il valore unitario di un'area fabbricabile in genere diminuisce al suo aumentare, nonché il tipo di configurazione planimetrica, la natura fisica del terreno, la lunghezza del fronte strada, la larghezza della strada di accesso e così via.

L'approccio internazionale

Molto spesso la metodologia del valore di trasformazione è utilizzata anche per verificare la convenienza economica di investimenti immobiliari dal momento che chi domanda un bene immobile è disposto a corrispondere un prezzo in funzione delle sue potenzialità.

Ad esempio, negli Standard internazionali di

valutazione immobiliare, è molto utilizzato l'Highest And Best Use (HBU), il quale rappresenta la destinazione più redditizia perché è relativa all'uso più conveniente e migliore e corrisponde al valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per le destinazioni d'uso prospettate. Queste trasformazioni devono fondarsi sui seguenti cardini:

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

A tal fine, è necessario analizzare i vincoli di tipo tecnico, giuridico, urbanistico, eccetera, relativi all'immobile in esame, la cui realizzabilità deve comunque avere una sua convenienza economica.

Inoltre, l'Highest And Best Use è preso in considerazione anche nel caso in cui il valore attuale di mercato dell'immobile non costituisce il massimo valore ritraibile dal bene, per cui occorre valutare i potenziali valori di trasformazione nei vari usi prospettati.

Al contrario, l'HBU può rappresentare la destinazione attuale dell'immobile se non vi sono destinazioni alternative o se il valore di mercato attuale è maggiore dei valori di trasformazione nelle possibili destinazioni alternative.

L'approccio analitico della metodologia del valore di trasformazione

Ai fini della valutazione dell'area edificabile con la metodologia del valore di trasformazione, in assenza di dati storici di riferimento e note le possibilità ed i limiti legali imposti all'edificazione, riportate nello strumento urbanistico

vigente, è necessario innanzi tutto determinare il costo di produzione a nuovo dell'edificio ipotizzato sull'area.

Tale costo, che compete all'imprenditore promotore, a differenza del costo di costruzione che è a carico all'imprenditore costruttore, si calcola nel modo seguente:

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

dove:

- ☐ C_c = costo di costruzione comprensivo del costo tecnico di costruzione (manodopera, materiali, noli e trasporti), delle spese generali dell'imprenditore costruttore e dell'utile dell'imprenditore costruttore;
- ☐ O_c = oneri concessori comprensivi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione;
- ☐ O_p = onorari professionali e spese tecniche;
- ☐ P = profitto dell'imprenditore promotore;
- ☐ S_{ga} = spese generali dell'imprenditore promotore afferenti all'amministrazione;
- ☐ I = interessi passivi sui capitali impegnati;
- ☐ S_c = Spese di commercializzazione;
- ☐ T_r = Imposte e tributi.

impiantistiche interne per l'illuminazione, per le occorrenze igienico-sanitarie e per quanto altro richiesto per la normale agibilità dell'edificio e tutto ciò che può essere migliorativo ma vengono considerate soltanto le opere strettamente necessarie e non tutte quelle previste. In particolare, nel caso di edificio industriale si considerano le dotazioni di opere e impianti strettamente indispensabili ai fini della sua funzionalità.

Generalmente, vengono adottati gli indici dei costi di costruzione dei manufatti dell'edilizia pubblicati dall'ISTAT (Istituto Nazionale di Statistica) i quali misurano le variazioni nel tempo dei costi diretti di realizzazione di alcune opere tipo rappresentative del settore delle costruzioni.

In particolare, sono rilevati i costi per la mano d'opera, per i materiali, per i trasporti e i noli

Ai fini della determinazione del valore unitario del costo di costruzione a nuovo è necessario fare riferimento alla quantità e qualità delle opere occorrenti per l'edificio e a prezzi per edifici analoghi.

Pertanto, oltre alle opere murarie propriamente dette, sono tenute nel debito conto le opere

necessari alla realizzazione di manufatti caratteristici di settori dell'industria edile. Dal calcolo sono esclusi i costi del suolo, della progettazione, della direzione dei lavori, ecc.

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

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

I costi esclusi sono quelli relativi a: terreno, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri di allacciamento, sistemazioni esterne e oneri per smaltimento rifiuti.

È necessario poi considerare l'elenco delle opere che definiscono la costruzione per la quale è stato determinato il costo di costruzione non-

ché le relative incidenze percentuali e il tempo di realizzazione generalmente in anni o mesi.

Alla luce di quanto sopra, il valore di trasformazione dell'area edificabile è determinato per differenza, applicando la seguente formula:

Pertanto, dalla suddetta differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo complessivo della trasformazione, si determina il valore di trasformazione del terreno edificabile.

Ai fini poi della verifica della bontà del valore ottenuto, è possibile determinare l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione e verificarne la relativa congruità. A tal proposito, si osserva che l'incidenza dell'area sul valore della

costruzione rappresenta la quota parte del valore del prodotto edilizio finito che è legata al fattore produttivo "suolo". Infine, l'approccio di stima del terreno fondato sull'incidenza dell'area consente di esprimere il giudizio di valore dei terreni edificabili al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, tra i quali, come visto, gli oneri concessori di urbanizzazione e di costruzione, le spese generali dell'imprenditore promotore, il profitto dell'imprenditore promotore, le imposte e i tributi, gli interessi passivi sui capitali impegnati e così via.

* (Ingegnere, Esperto di Estimo civile, industriale e aziendale)

$$V_{ana} = \frac{V_{mt}}{(1+i')^n} - \frac{\sum_1^n C_t}{(1+i_c')^n}$$

nella quale:

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

$\sum_1^n C_t$ = costo complessivo della trasformazione, pari al costo di produzione a nuovo dell'edificio

ipotizzato sull'area in questione;

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

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

Per quanto riguarda il tasso di attualizzazione, occorre considerare che esso è dato dalla somma di due fattori e precisamente:

$$i' = r + s$$

in cui:

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

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

Inoltre, il tasso r senza rischio potrebbe essere definito dalla media dei tassi medi di interesse dei Buoni del Tesoro Poliennali, BTP, a 10 anni, negli ultimi tre o cinque anni.

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

$$s = \beta(r_m - r)$$

dove:

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

r_m = rendimento medio atteso di mercato;

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

r = tasso senza rischio;

Noto il tasso di attualizzazione occorre stabilire, come detto, il tempo necessario per la trasformazione, in funzione di tutte le fasi: preventive amministrative di approvazione e di rilascio dei permessi di costruire, costruttive e di commercializzazione.

Strutture ricettive all'aperto: stima case mobili solo se di proprietà

di Antonio Piccolo



Le case mobili (*mobile homes*) da includere nella stima catastale, fino al 31 dicembre 2024, sono soltanto quelle presenti nella struttura ricettiva all'aperto (campeggi, villaggi turistici ecc.) e possedute dall'impresa a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento sulle stesse (usufrutto, uso ecc.). Esulano dalla stima catastale quindi le case mobili presenti nella struttura stessa, ma appartenenti a terzi (*tour operator*, società di leasing ecc.).

Lo si desume dall'ord. n. 12336 del 3 maggio 2026 con la quale la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso proposto dall'Agenzia delle entrate.

Caso di specie

Nell'anno 2014, a seguito di un apposito sopralluogo effettuato in contraddittorio presso un campeggio sul lago di Garda, era emerso l'omesso accatastamento di alcune tettoie e delle cosiddette "case mobili" che, secondo i rilevatori della locale Agenzia di Verona, andavano dichiarate in quanto considerate "unità immobiliari". Infatti, ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D.M. 28/1998: <>. Nell'anno 2015 la società proprietaria del campeggio, a seguito di tale ricognizione catastale, ha presentato tramite procedura DOCFA (D.M. 701/1994) una dichiarazione di variazione, recan-

te una puntuale elencazione della superficie complessiva del campeggio e relativi manufatti sovrastranti, con l'indicazione per ciascun cespite della destinazione d'uso, della consistenza, dei valori unitari, dalla cui somma è risultato un valore del compendio immobiliare di circa 12.500.000,00 euro e quindi una rendita catastale di circa 250.000,00 euro (saggio di redditività del 2%). Con tempestivo avviso di accertamento catastale, notificato nell'anno 2016, l'ufficio ha rettificato in aumento il valore complessivo, elevandolo a circa 18 milioni di euro, da cui una rendita catastale di circa 360.000,00 euro. In buona sostanza, la stima catastale dell'ufficio è stata confermata dalla società in ordine alla valutazione dell'area e dei singoli manufatti, eccezion fatta per i valori "a corpo" delle case mobili.

Decisioni dei giudici tributari di merito

La società ha impugnato l'avviso di accertamento dinanzi ai primi giudici tributari veronesi, con una serie di motivi fra cui l'erronea stima catastale delle case mobili che, secondo la ricorrente:

- a) non possono essere ricomprese nella determinazione della rendita catastale, in quanto le stesse non sono "stabili nel tempo";
- b) la maggior parte delle stesse (728 su 936) sono di proprietà di tour operator stranieri.

Con sent. n. 235/2017 il primo decidente ha respinto il ricorso osservando segnatamente che le case mobili non sono semplicemente appoggiate al suolo, bensì risultano ancorate e collegate stabilmente con i servizi forniti dal campeggio (fornitura di acqua potabile, scarico di acque reflue, allaccio alla rete elettrica, ecc.). La sentenza è stata impugnata e la società appellante ha insistito sul fatto che le case mobili sono rimovibili e conseguentemente il valore sarebbe quello delle sottostanti piazzole, incrementato delle spese infrastrutturali. Dal canto suo l'ufficio, nelle proprie

controdeduzioni, ha sostenuto fra l'altro che la parte privata, includendo tutte le case mobili nella dichiarazione DOCFA di variazione, ha riconosciuto che a dover essere accatastate sono tali case (manufatti) e non invece le piazzole. Con sentenza n. 220/2022 il giudice del gravame, nell'accogliere parzialmente l'appello della società, dopo aver passato in rassegna diverse pronunce giurisprudenziali fra cui la sent. n. 162/2008 della Corte Costituzionale e la specifica ord. n. 4426/2020 della Corte di Cassazione, ha ritenuto in generale che le case mobili sono parte integrante del campeggio e il loro valore va computato ai fini della quantificazione della rendita catastale del campeggio stesso. Tuttavia, prosegue il giudice del riesame, è incontestato che 728 su 936 case mobili installate nel campeggio appartengono ai tour operator stranieri, sicché il relativo valore non può essere considerato ai fini della determinazione del valore complessivo della proprietà della società e quindi il valore di tali case va escluso dalla rendita catastale. Infine, il giudice di appello ha confermato i valori unitari attribuiti alle piazzole concesse in locazione ai tour operator stranieri, in quanto esposto dalla stessa società nella dichiarazione DOCFA di variazione.

Il parere della Corte di Cassazione

La sent. n. 220/2022, pronunciata dalla ex C.T.R. del Veneto (sezione staccata di Verona), è stata impugnata dall'Agenzia delle entrate dinanzi alla Corte di Cassazione. I giudici del Palazzaccio, nel rigettare il ricorso per infondatezza, in primo luogo, hanno ribadito il principio di diritto, stabilito anche nella recente ord. n. 31330/2025, secondo cui le case mobili utilizzate nell'ambito delle strutture ricettive all'aperto:

- a) devono essere considerate ai fini della stima catastale, in quanto autonome, stabili e complete di impianti, contribuendo direttamente alla capa-

cità reddituale dell'unità immobiliare;

b) non rientrano nella categoria dei fabbricati "imbullonati" (art. 1, comma 21, della legge 208/2015), in quanto riservata a beni strumentali al processo produttivo privi di autonomia abitativa o reddituale.

In secondo luogo, hanno sostanzialmente confermato la decisione del giudice del gravame, secondo cui possono essere considerate ai fini della capacità reddituale soltanto le case mobili presenti nel campeggio e possedute dalla società a titolo di proprietà o di altro diritto reale sulle case stesse. Ne discende che la società non poteva stimare anche le case mobili appartenenti a terzi (tour operator stranieri), essendo del tutto irrilevante la circostanza che dette case siano state denunciate dalla società nella dichiarazione DOCFA di variazione. Infatti, secondo l'art. 41 del D.P.R. 1142/1949: <>. Nel caso di specie, secondo quanto accertato dal giudice del riesame, la contribuente società era proprietaria solamente di 208 case mobili; sicché solo rispetto a queste era corretta la valutazione del valore (comprensivo della piazzola) mentre, con riferimento a quelle di proprietà di terzi poteva essere oggetto di valutazione il solo valore della piazzola sulla quale insistevano le case mobili appartenenti ai tour operator.

Atti di aggiornamento catastale

Come si ricorderà, l'art. 16, comma 3, del D.L. 200/2025 (convertito dalla legge 26/2026) ha ulteriormente prorogato al 15 dicembre 2026 la presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte degli intestatari catastali per escludere dalla stima diretta ai fini della determinazione della rendita catastale – con effetto retroattivo al 1° gennaio 2025 – gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione, come stabilito dell'art. 7-quinquies del

D.L. 113/2024 (convertito dalla legge 143/2024), fra cui le case mobili presenti nella struttura fino al 31 dicembre 2024. Infatti, il modificato art. 7-quinquies del D.L. 113/2024, rubricato <>, ha stabilito fra l'altro che:

gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (case mobili, roulotte, caravan, camper, ecc.), ubicati nelle strutture ricettive all'aperto (campeggi, villaggi turistici, parchi di vacanza, ecc.), non rilevano – a decorrere dal 1° gennaio 2025 – ai fini della rappresentazione e del censimento catastale e sono pertanto esclusi dalla stima diretta (art. 30 del D.P.R. 1142/1949) per la determinazione della rendita catastale (comma 1);

i valori delle aree attrezzate per gli allestimenti mobili e di quelle non attrezzate destinate al pernottamento degli ospiti, da includere nella stima diretta della rendita catastale a decorrere dal 1° gennaio 2025, sono aumentati rispettivamente nella misura dell'85% e del 55% rispetto a quelli di mercato ordinariamente attribuiti a tali componenti immobiliari (comma 2);

gli intestatari catastali delle predette strutture ricettive all'aperto, a decorrere dal 1° gennaio 2025, presentano entro il nuovo termine del 15 dicembre 2026 (in origine stabilito al 16 giugno 2025, essendo domenica il giorno 15), gli atti di aggiornamento geometrico (art. 8 della legge 679/1969) per l'aggiornamento della mappa catastale e gli atti di aggiornamento catastale (tramite la procedura informatica DOCFA di cui al D.M. 701/1994) per l'aggiornamento dell'archivio catastale dei fabbricati (comma 3);

limitatamente all'anno di imposta 2025, in deroga all'art. 1, comma 745, della legge 160/2019 (nuova disciplina dell'IMU), per gli atti di aggiornamento presentati entro la nuova scadenza del 15 dicembre 2026 le rendite catastali rideterminate hanno effetto retroattivo al 1° gennaio 2025 (comma 6).

E' noto altresì che con ris. n. 67/E del 20 dicembre 2024 l'Agenzia delle entrate (Direzione centrale servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare) ha fornito i primi (e finora ultimi) chiarimenti in ordine alle innovazioni nella disciplina catastale inerente alle strutture ricettive all'aperto, illustrando:

- a) la novella legislativa introdotta;
- b) i conseguenti obblighi dichiarativi in capo ai titolari di diritti reali delle unità immobiliari interessate;
- c) le modalità di compilazione delle previste dichiarazioni di aggiornamento catastale.

Segnatamente, la norma di legge ha carattere innovativo a decorrere dal 1° gennaio 2025, secondo anche le sent. n. 2597/2025 e n. 3226/2025 del Consiglio di Stato, sicché resta fermo che:

le dichiarazioni di variazione diverse da quelle di cui al comma 3 relative a strutture ricettive all'aperto già censite;

le dichiarazioni di accatastamento di strutture ricettive anche preesistenti e mai censite;

il cui termine obbligatorio per la presentazione in catasto scadeva prima della data del 1° gennaio 2025, devono essere redatte applicando gli ordinari criteri di censimento e di stima vigenti fino al 31 dicembre 2024, anche se presentate dal 1° gennaio 2025. Solo successivamente è possibile procedere all'adeguamento secondo la nuova disciplina catastale. In pratica, sembra che le strutture ricettive all'aperto che non avessero denunciato in catasto, ad esempio, le case mobili fino al 31 dicembre 2024, devono farlo in occasione della nuova disciplina catastale, così da procedere all'esclusione dalla stima catastale del loro valore. Naturalmente a chi aveva già denunciato le case mobili, includendole nella stima catastale ai fini della determinazione della rendita catastale del complesso immobiliare, la nuova disciplina dà la possibilità di escluderle. Si ricorda che l'inclusio-

ne nella stima catastale delle case mobili presenti nei campeggi, è stata trattata dall'Agenzia delle entrate nella nota prot. n. 82992 del 27 maggio 2016, nella quale la Direzione centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare ha essenzialmente confermato che:

a) le case mobili sono generalmente costituite da strutture prefabbricate ad uso abitativo e assumono rilievo catastale, secondo l'art. 2, comma 3, del D.M. 28/1998;

b) la disciplina catastale è distinta ed autonoma dalla disciplina edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 (conforme: Corte di Cassazione, ord. n. 5796/2026); c) non assume rilevanza catastale quelle case mobili rappresentate dalle costruzioni realizzate in maniera solidale a un pianale dotato di ruote e gancio, omologate come rimorchi trainabili su strada, dotate di targa e carta di circolazione e classificate come veicoli, secondo l'uso ordinario per le quale sono riprodotte. La Corte di Cassazione, con ord. n. 4426/2020, ha enunciato il seguente principio di diritto: <> (conforme: ord. n. 17017/2020 e n. 17068/2024; sent. n. 22559/2022). In particolare, l'ord. n. 17068/2024 ha affermato che non assume alcun rilievo la circostanza che i manufatti in questione siano stati oggetto di contratti di leasing (bungalow e maxi-caravan). Infatti, secondo i giudici del Palazzaccio, ai fini della qualificazione, classificazione ed attribuzione della rendita catastale, il titolo giuridico dell'installazione di tali manufatti non è rilevante, essendo stata attivata la relativa procedura DOCFA dalla società, la quale è intestataria catastale ("proprietaria 1/1") delle particelle all'atto della dichiarazione di variazione. Più recentemente, l'ord. n. 31331/2025 ha ulteriormente rafforzato questo indirizzo giurisprudenziale, affermando il seguente principio di diritto: <>. Infatti, proseguono gli stessi giudici con l'ermellino, la rendita catastale non si limita a riflettere la titolarità di diritti reali, ma ha la fun-

zione di rappresentare il valore economico complessivo dell'unità immobiliare considerata nella sua concreta destinazione produttiva.

In questa prospettiva, non si pone alcuna questione di costituzionalità, giacché il criterio adottato è conforme al principio di capacità contributiva, stante il seguente principio di diritto: <>. In questo scenario s'impone l'ord. n. 12336/2026 in rassegna, condivisibile sotto il profilo giuridico perché ha scrutinato correttamente la specifica normativa di legge (art. 41 del D.P.R. 1142/1949; cfr. anche artt. 3, 17 e 20 del R.D.L. 652/1939 convertito dalla legge 1249/1939; art. 1, comma 2, del D.M. 701/1994). Decisione, quest'ultima, che dà respiro a tutti gli operatori che sono ancora alle prese con la presentazione degli atti di aggiornamento catastale; mentre per coloro che

hanno già osservato l'adempimento, si prospetta la possibilità di presentare una nuova dichiarazione DOCFA di variazione ovvero un'istanza di variazione della classificazione catastale per correggere dati ed elementi esposti nella precedente dichiarazione DOCFA recante le case mobili appartenenti a terzi.

Da ultimo, è appena il caso di ricordare che ai fini dell'IMU, dell'IMI, dell'IMIS e dell'ILIA, poiché le rendite catastali rideterminate hanno effetto retroattivo al 1° gennaio 2025, i tributi vanno corrisposti per il corrente anno di imposta 2026, entro le consuete scadenze (16 giugno e 16 dicembre); per l'anno di imposta 2025, salvo diverse indicazioni ufficiali, con applicazione di interessi e sanzioni ridotte secondo l'istituto del ravvedimento operoso.



Nasce Supertimber, il legno ad alta tecnologia più forte dell'acciaio

di Mila Fiordalisi



IN BREVE

Sviluppato da Fondazione Bruno Kessler e X-Lam Dolomiti nell'ambito del progetto Supremo, il nuovo materiale ultraleggero a impronta carbonica negativa apre nuove frontiere per il mondo delle costruzioni

Un materiale completamente naturale, derivato da una delle piante a crescita più rapida del pianeta, capace di superare in resistenza specifica l'acciaio pur mantenendo doti straordinarie di leggerezza e sostenibilità ambientale. Si chiama Supertimber ed è il frutto di una virtuosa collaborazione industriale e scientifica tutta trentina. Il progetto nasce dall'alleanza strategica tra la Fon-

dazione Bruno Kessler (Fbk), centro di eccellenza nella ricerca scientifica, e X-Lam Dolomiti, realtà industriale leader nello sviluppo di soluzioni costruttive in legno ad alte prestazioni. Sostenuto dalla Provincia autonoma di Trento all'interno del programma Supremo (acronimo che sta per SuperXlam, componenti e sistemi prefabbricati per la realizzazione di abitazioni modulari) – iniziativa

di ricerca applicata e sviluppo industriale avviata nel 2022 - Supertimber rappresenta un esempio concreto di trasferimento tecnologico riuscito, capace di trasformare la ricerca pura sui biomateriali in un'applicazione industriale dirompente per il mercato globale.

I ricercatori di Fbk e del centro di ricerca di X-Lam Dolomiti hanno sviluppato un innovativo processo industriale di densificazione, attualmente in fase di brevettazione, capace di "potenziare" la struttura molecolare del legno. La materia prima è la Paulownia/Kiri, uno dei legni più leggeri al mondo, con una densità ridotta (250-300 kg/m³). Una pianta che cresce a ritmi straordinari (più di 5 metri all'anno), assorbendo enormi quantità di carbonio in pochissimo tempo. Attraverso un trattamento multidisciplinare che unisce chimica e fisica dei materiali, la struttura cellulare porosa del legno viene compressa e modificata strutturalmente. Il materiale viene letteralmente "addensato" fino a raggiungere e superare una densità di 1.000 kg/m³ (più del triplo rispetto alla partenza) e il Supertimber offre una resistenza specifica (il rapporto tra la resistenza meccanica e il peso del materiale) paragonabile o superiore a quella dell'acciaio strutturale. In sostanza a parità di peso, sopporta carichi eccezionali rimanendo estremamente leggero. Infatti nonostante le prestazioni da super-materiale, una volta terminato il processo si comporta come una normale tavola di legno rigida: può essere tagliata, fresata e lavorata con i macchinari industriali standard già esistenti.

«La ricerca sul Supertimber è stata un percorso lungo, fatto di prototipi, test e fallimenti, con di-

verse migliaia di campioni analizzati. Abbiamo imparato che la soluzione scientificamente più performante non è sempre anche la più adatta ad una soluzione industriale. Per noi non è stato solo un risultato scientifico, ma la nascita di un gruppo di lavoro e di nuove competenze in grado di connettere ricerca, industria e sostenibilità», commenta David Novel, Responsabile Unità Spin (Centro Sensors and Devices) della Fondazione.

L'evoluzione del progetto ha beneficiato della forte sinergia tra le competenze di chimica, fisica e caratterizzazione dei materiali di Fbk e il know-how produttivo e costruttivo di X-Lam Dolomiti. «La sinergia con la nostra esperienza industriale ha consentito di affrontare le sfide tecniche con un approccio multidisciplinare», sottolinea Albino Angeli, ceo di X-Lam Dolomiti. Il progetto punta a far evolvere i processi di prefabbricazione delle strutture in legno, unendo i pannelli strutturali ingegnerizzati a componenti di finitura avanzati. Questo approccio integrato serve a ridurre al minimo i tempi di installazione in cantiere, ottimizzare la precisione millimetrica delle strutture e minimizzare gli scarti di produzione e i rifiuti di cantiere, azzerando gli sprechi.

Uno degli obiettivi del progetto Supremo è infatti l'ideazione di una nuova generazione di architetture modulari e flessibili per una rapida implementazione in contesti emergenziali — come post-terremoti o alluvioni — ma anche per consentire a utenti privati soluzioni di autocostruzione veloci e pronte all'uso. Le potenzialità del Supertimber sono state svelate in anteprima al Fuorisalone di Milano a fine aprile, attraverso un'installazione curata da MM Design.

Costruzioni, l'off-site velocizza l'esecuzione ma manca la filiera industriale

di Maria Chiara Voci



IN BREVE

I processi standardizzati offrono soluzioni sostenibili per l'attuale emergenza abitativa, scarseggiano però cultura progettuale, cantieri (che sono perlopiù al Nord) e strategia nazionale

L'industrializzazione dei processi edilizi avanza in Italia e diventa leva strategica per la rigenerazione urbana e per la programmazione di nuove case: dal social housing alle residenze per studenti, fino all'edilizia pubblica e al rinnovamento di immobili essenziali come scuole e ospedali. La sfida non è tecnologica: grazie ad aziende, progettisti e think tank che hanno trainato il comparto (Edera, impresa sociale nata dall'esperienza internazionale di EnergieSprong, ne è un esempio) i modelli

costruttivi sono maturi e le realizzazioni, concentrate soprattutto nel Nord Italia, crescono.

Come emerso a Riva del Garda durante le due giornate di Rebuild - evento che per primo ha portato alle nostre latitudini il concetto dell' off-site oltre dieci anni fa - l'uso di questi "metodi moderni" consente risparmi certificati anche del 15-20% rispetto all'edilizia tradizionale. Ciò che manca, però, è una cultura progettuale e di cantiere diffusa, una strategia nazionale unitaria e

una coesione più forte fra gli attori di questa nuova e promettente filiera. Proprio la frammentazione rischia di rallentare l'adozione di processi ormai imprescindibili per trasformare il settore delle costruzioni in una vera industria.

Proprio questa consapevolezza, unita alla convinzione del ruolo che l'off-site potrebbe avere nell'accelerare la riqualificazione del patrimonio esistente prevista dalla direttiva europea Ecbd IV, ha spinto Enea a dare vita al progetto Ufficio, finanziato dal ministero dell'Ambiente nell'ambito della Ricerca di Sistema Elettrico (Pnr 2022-2024 e 2025-2027) e portato avanti dal Politecnico di Milano, l'Università Politecnica delle Marche e l'Università di Bologna con il contributo di 26 aziende e associazioni di categoria. Primo obiettivo raggiunto: fotografare lo stato dell'arte attraverso un osservatorio nazionale, i cui primi risultati saranno presentati a Roma il prossimo 25 maggio, per poi proseguire il lavoro con tavoli di confronto tematici.

Il confronto Italia-estero

Se in Germania, Svezia e Paesi Bassi più di un edificio su cinque viene già costruito con componenti prefabbricati, in Italia le aziende che usano questa tecnica sono appena 116, concentrate per quasi la metà in Lombardia e Veneto. Il mercato è ancora dominato da sistemi tradizionali. Ad esempio, nei restyling energetici, il cappotto termico tradizionale copre il 53% delle soluzioni vendute; le tecnologie off-site in acciaio, legno o miste arrivano al 34%, ma solo circa un quarto rientra nei sistemi completamente industrializzati.

Tra il 2017 e il 2021 il settore è cresciuto del 50%, spinto dagli incentivi fiscali, senza però creare una filiera strutturata. Eppure i numeri sulle prestazioni sono chiari: isolare un condominio con questi sistemi riduce i consumi energetici fino al 45%, una villetta fino al 33 per cento. Uno studio parallelo ha inoltre identificato 164 varianti di materiali isolanti ricavabili da scarti industriali - lana di pecora, cellulosa, poliuretano da imballaggi - di cui almeno 20 considerate promettenti e già mature sotto il profilo tecnico e logistico: un serbatoio

di economia circolare ancora quasi del tutto inutilizzato. «L'off-site riduce tempi e costi, ma viene impiegato quasi esclusivamente per le nuove costruzioni - afferma Ilaria Bertini, direttrice del Dipartimento Efficienza Energetica di Enea -. Al contrario, per il retrofit esistono poche iniziative e senza filiera, specie al Sud. Solo aggregando domanda e offerta si generano le economie di scala necessarie. Il nostro progetto punta a creare aggregazione e diffusione di know-how».

Associazioni e reti

Un impegno che sul mercato vede già da anni attiva Edera, centro di innovazione promosso da Near Sgr, Fondazione Housing Sociale e Ance, che raggruppa un network di circa 100 soggetti tra aziende, progettisti, pubbliche amministrazioni ed enti di ricerca. «Grazie al nostro lavoro - chiosa Thomas Miorin, ceo e founder di Edera - sono state sviluppate e realizzate soluzioni e progetti capaci di comprimere tempi e costi degli interventi, rendendo possibile raggiungere gli obiettivi della Direttiva Case Green e del Piano Casa. Da qualche mese abbiamo dato vita a Offsite Hub, una rete di competenze consolidate per guidare la transizione sociale e ambientale delle costruzioni. Un lavoro che si raccorda con la fondazione dell'associazione IC-Europe, spazio europeo di confronto con le istituzioni impegnate a scrivere le regole del mercato continentale».

Nel frattempo, anche nuovi soggetti si affacciano.

A marzo del 2026 ha preso forma l'associazione Inco, promossa da Tecnostrutture, Harpaceas e Brioschi Sviluppo Immobiliare, per spingere un modello italiano di industrializzazione edilizia attento alla sicurezza sismica. «L'Europa traccia una direzione precisa - spiega il presidente Eugenio Kannès. Il nostro compito è fare in modo che anche l'Italia sia protagonista con una propria via peculiare, adatta alla realtà del nostro patrimonio edilizio.

Tre le caratteristiche fondamentali su cui occorre lavorare: sistemi flessibili, capaci di ridurre il rischio sismico oltre che i consumi energetici, e in grado di ibridare i materiali».

Geometri: «Progettare senza barriere», premiati gli studenti di 12 istituti

di El. & E.



IN BREVE

Il concorso, promosso da Fiaba Ets e da CNGeGL, ha l'obiettivo di sensibilizzare e formare le nuove generazioni di professionisti tecnici

Dalla riqualificazione di aree naturali e spazi urbani alla valorizzazione accessibile di edifici storici, fino allo sviluppo di infrastrutture innovative per la mobilità inclusiva: i 12 progetti selezionati dalla XIV edizione del concorso "I futuri geometri progettano l'accessibilità" 2026 offrono un identikit dei professionisti che verranno: competenti, dotati di forte capacità di comprensione e risposta progettuale oltre ad una spicca-

ta sensibilità ambientalista, e già schierati contro le barriere architettoniche, per costruire un futuro più accessibile.

Gli studenti dei 12 istituti tecnici del settore Tecnologico, indirizzo Costruzioni, Ambiente e Territorio (CAT) sono stati premiati nella Sala Trilussa di Cassa Geometri a Roma nell'ambito dell'iniziativa che da oltre un decennio celebra il talento e l'impegno dei giovani nell'elaborazione

di progetti per un futuro più inclusivo per tutti. Il concorso, promosso da FIABA ETS e dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL), ha l'obiettivo di sensibilizzare e formare le nuove generazioni di professionisti tecnici su tematiche cruciali come l'accessibilità e l'inclusione sociale. Ogni progetto, sviluppato dagli studenti degli istituti tecnici del settore Tecnologico, indirizzo Costruzioni, Ambiente e Territorio (CAT), è realizzato in aderenza alle linee guida per la riprogettazione del costruito in osservanza della Legge nazionale 13/1989, del Decreto Ministeriale 236/1989 e in ottica di Universal Design.

La cerimonia è stata inaugurata da Stefano Maiandi, Presidente di FIABA ETS, seguita dagli interventi del segretario CNGeGL Enrico Rispoli, del consigliere CNGeGL Michele Specchio e del Geometra esperto con delega Paolo Nicolosi. Per Cassa Geometri è intervenuta la consigliera Francesca Muolo, mentre per Geoweb SpA il consigliere CNGeGL Ernesto Alessandro Baragetti, insieme ad altri rappresentanti degli enti e delle aziende che supportano attivamente il concorso. Stefano Maiandi presidente di FIABA ETS sottolinea come "La XIV edizione del concorso FIABA, nato per diffondere nelle scuole una cultura dell'accessibilità, persegua da oltre un decennio l'obiettivo di promuovere una progettazione inclusiva, attenta a tutte le persone, non solo alla disabilità motoria. Un invito ai futuri geometri a "progettare con il cuore". Un impegno condiviso per costruire una società più equa e vivibile per tutti".

Paolo Biscaro presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati: "Progettare l'accessibilità oltre ad essere un compito etico per i geometri, è una delle tante attività di eccellenza dei nostri professionisti ed è un piacere osservare il modo in cui tra i futuri geometri ce ne siano molti già così bravi e attenti ad indivi-

duare dove e come intervenire per abbattere le barriere architettoniche disseminate nei contesti urbani in cui viviamo".

Elenco degli istituti selezionati, primi tre classificati

I.I.S. Vignarelli di Sanluri (SU)

"Oltre il salto" trasformiamo le barriere in connessioni: Riqualficazione del parco di Sa Spendula con percorsi accessibili, passerelle e soluzioni multisensoriali per garantire la fruizione della cascata a tutti.

I.I.S. Polo Tecnico Scientifico

"Brutium" di Cosenza (CS)

"Orto For All": recupero inclusivo dell'Orto Botanico dell'Università della Calabria con percorsi accessibili e segnaletica inclusiva.

I.I.S. Einaudi di Chiari (BS)

"Smart Urban Link": sistema di strada urbana adattiva che integra design inclusivo, tecnologie intelligenti e materiali innovativi

PREMIO SPECIALE LIKE DIGITAL/FIABA ETS

I.I.S.T.C.G. "Don Gavino Pes"

di Tempio Pausania (SS)

"The Hollow" Riqualficazione dell'area adiacente alla Chiesa di San Francesco - trasformazione di un'area degradata in parco urbano inclusivo con percorsi accessibili e nuovi spazi di aggregazione.

PREMIO SPECIALE CNGeGL a I.I.S.

"A. MEUCCI" di CASARANO (LE)

I.I.S. "A. Meucci" di Casarano (LE)

"Progetto dedicato all'accessibilità", un intervento con abbattimento delle B.B.A.A. nella Baia del Ciolo di Gagliano del Capo (LE)

MENZIONI SPECIALI

Istituto Giovanni Antonio Giobert di Asti (AT)

“Free Move”: Intervento di riqualificazione in Piazza Campo del Palio, volto a migliorare l’accessibilità e la fruibilità degli spazi pubblici con soluzioni inclusive e percorsi privi di barriere.

I.T.G. Gian Giacomo Marinoni di Udine (UD)

“Bike & Breakfast”: Rilievo dello stato di fatto e sistemazione della nuova pista ciclabile del comune di Buja oltre al RI Progetto per l’abbattimento delle barriere architettoniche con demolizione e ricostruzione del bike-hotel.

I.T.E.T. “Bramante Genga” di Pesaro (PU)

“Attraverso la storia... senza barriere”: riqualificazione della Rocca Malatestiana con percorsi accessibili, segnaletica e servizi inclusivi.

I.I.S. “G. Antonietti” di Iseo (BS)

“Lakesite bar”: Rigenerazione della spiaggetta lacustre con servizi accessibili, strutture sostenibili e spazi ricreativi inclusivi.

I.I.S. Einaudi di Alba (CN)

“Intervento sul municipio di Treiso”, un progetto con inserimento di rampe, ascensore e riorganizzazione degli spazi per la piena accessibilità.

RICONOSCIMENTI DI MERITO I.I.S. “C. Rosatelli” di Rieti (RI)

“La soglia continua”: riqualificazione dell’accesso alla cattedrale con soluzioni integrate per superare barriere fisiche e sensoriali.

I.I.S. “F. Meneghini” di Edolo (BS)

“Riqualificazione del corridoio urbano”, un progetto che interessa stazione, scuola e parco con percorsi continui, rampe e sistemi di orientamento inclusivi.



**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.