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 9 SETTEMBRE/OTTOBRE 2026

Il Sole 24 ORE Professionale

IL GEOMETRA VERONESE

Il "Geometra Veronese" è una pubblicazione di informazione e di aggiornamento realizzata dal Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona in collaborazione con 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 comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

IL GEOMETRA VERONESE

PUBBLICAZIONE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI VERONA
Autorizzata dal Trib. c.p. di VR
con decreto n. 140 del 22 dicembre 1960

REDAZIONE - AMMINISTRAZIONE
37129 Verona - Vicolo Orologio, 3
Tel. 045 8031186
www.collegio.geometri.vr.it
e-mail: sede@geometri.vr.it
collegio.verona@geopec.it

DIRETTORE RESPONSABILE
Dott. Geom. Romano Turri

EDITORE
Società Cooperativa Geometri Veronesi
37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3

CHIUSA IN REDAZIONE:
30 ottobre 2026

IL GEOMETRA VERONESE

DAL COLLEGIO

Un passaggio di consegne all'insegna della continuità: il nostro grazie a Paola e il benvenuto a Ilaria 4

Collegio Geometri di Verona, si insedia il nuovo consiglio direttivo 5

Le linee programmatiche del Presidente Romano Turri per il mandato 2026 - 2030 7

NEWS E APPROFONDIMENTI da Il Sole 24 ORE Professionale

EDILIZIA E URBANISTICA

Cambio d'uso dell'intero fabbricato: il Salva Casa non sempre si applica 10

Fotovoltaico sul lastrico solare: la CILA non basta se l'impianto incide su proprietà esclusive 16

Ruderi, ristrutturazione possibile solo dimostrando la condizione originaria del fabbricato 23

Data center con autorizzazione unica: necessaria la conformità urbanistica 25

CATASTO

Unità immobiliari di categorie A/1 o A/8 destinate all'agriturismo 27

Catasto, per il riclassamento non basta il richiamo alla microzona 31

RINNOVABILI

Casa, obbligo di energie rinnovabili con i lavori di ristrutturazione 33

PREVENZIONE INCENDI

Prevenzione incendi nei condomini, ecco come va gestita la sicurezza 35

CANTIERI

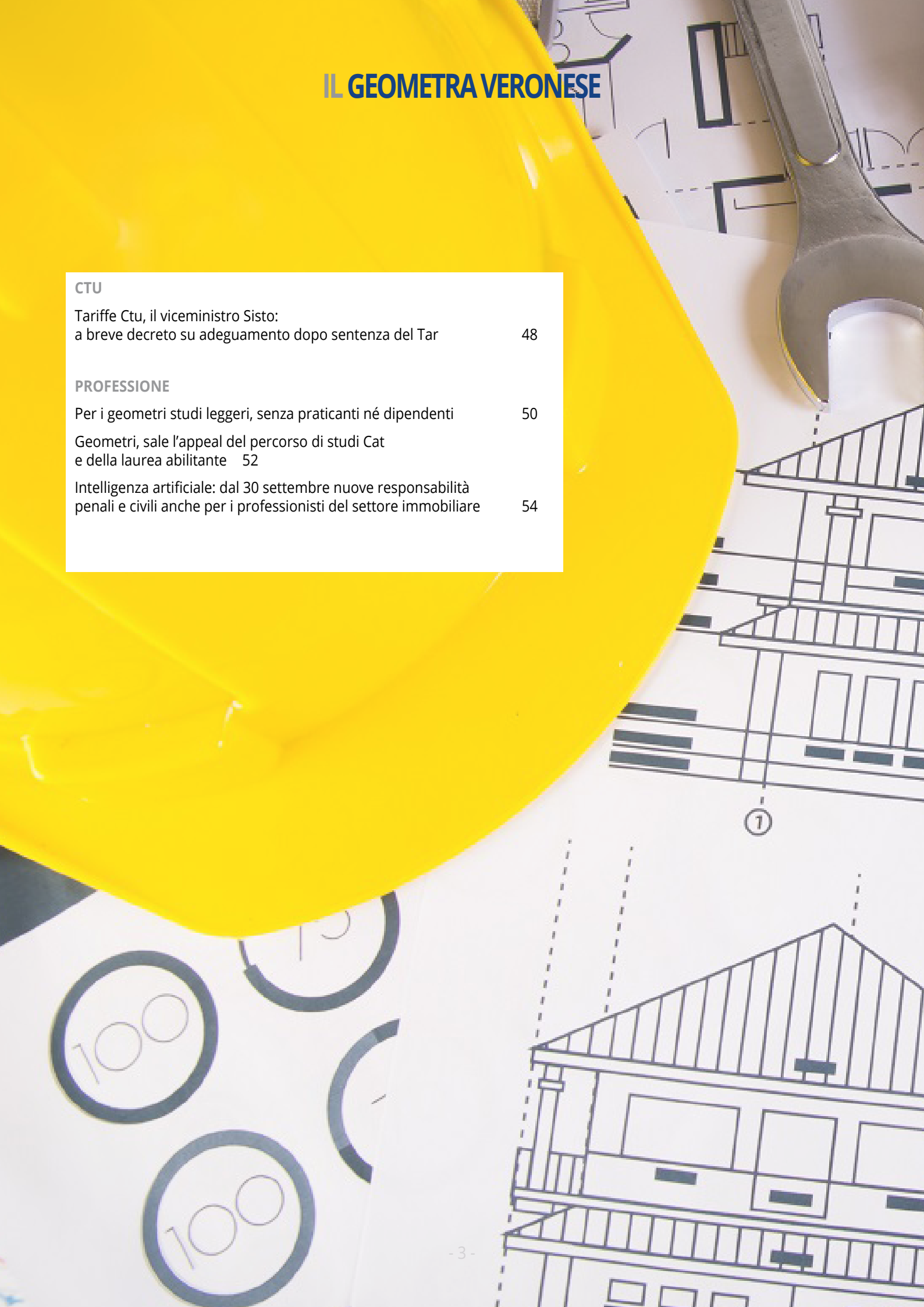
Il cantiere diffuso diventa «smart» con droni, robot e intelligenza artificiale 39

TECNOLOGIA E DIGITALIZZAZIONE

Case del futuro: tecnologia e neuroscienze ridisegnano l'esperienza domestica 41

Lo Spoke 4 di iNest ridisegna l'edilizia sostenibile del Nord Est 43

Cappotti, giunti e software: come l'Italia ripensa la sicurezza degli edifici 45



CTU

Tariffe Ctu, il viceministro Sisto:
a breve decreto su adeguamento dopo sentenza del Tar 48

PROFESSIONE

Per i geometri studi leggeri, senza praticanti né dipendenti 50

Geometri, sale l'appeal del percorso di studi Cat
e della laurea abilitante 52

Intelligenza artificiale: dal 30 settembre nuove responsabilità
penali e civili anche per i professionisti del settore immobiliare 54

REDAZIONALE

Un passaggio di consegne all'insegna della continuità: il nostro grazie a Paola e il benvenuto a Ilaria

La Redazione



Nella foto, da sx Paola Marangoni, Ilaria Bertagnoli

Ci sono momenti, nella vita delle nostre istituzioni, che segnano piccoli ma significativi passaggi di testimone. È con questo spirito di condivisione che, a nome della Società Cooperativa Geometri Veronesi e del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona, desideriamo comunicare a tutti gli iscritti e ai lettori de *Il Geometra Veronese* un importante avvicendamento all'interno dei nostri uffici.

A **Paola** va il nostro più sincero e profondo ringraziamento per la preziosa collaborazione prestata in questi ultimi due anni. In questo periodo abbiamo tutti avuto modo di apprezzare la sua grande professionalità, la dedizione e la cortesia che hanno costantemente accompagnato il suo lavoro, rivelandosi fondamentali per il buon funzionamento delle nostre attività quotidiane. Le siamo particolarmente grati per il contributo umano e tecnico che ha saputo dare al nostro gruppo e per la cura e la responsabilità con cui ha gestito quest'ultima delicata fase di passaggio delle consegne.

Proprio grazie a questo attento periodo di affiancamento, oggi abbiamo il piacere di dare il nostro più caloroso benvenuto a **Ilaria**, che a partire dal 1° ottobre u.s. ha assunto ufficialmente l'incarico in prima persona come nuova impiegata. In queste settimane preparatorie, Ilaria ha già dimostrato grande attenzione, precisione e una forte motivazione nell'apprendere le dinamiche della nostra realtà. Siamo certi che saprà raccogliere il testimone nel migliore dei modi, mettendo le proprie competenze al servizio degli associati e integrandosi perfettamente nello spirito collaborativo che unisce il Collegio e la Cooperativa.

Affrontiamo con entusiasmo questo nuovo percorso, sicuri dell'energia e del valore aggiunto che Ilaria porterà alla nostra squadra.

A Paola rinnoviamo i nostri migliori auguri per un futuro ricco di nuove soddisfazioni, sia professionali che personali. A Ilaria, un sincero augurio di buon lavoro e di una lunga e proficua permanenza all'interno della nostra grande famiglia professionale.

Collegio Geometri di Verona, si insedia il nuovo consiglio direttivo

La Redazione



Consiglio direttivo

Confermato presidente Romano Turri. Il nuovo Consiglio guiderà oltre 1.300 geometri professionisti veronesi

Si è insediato lo scorso 28 settembre il nuovo Consiglio Direttivo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona, che guiderà la categoria per il prossimo quadriennio 2026/2030.

Nel corso della prima riunione il nuovo Consiglio ha proceduto all'attribuzione delle cariche: confermati alla presidenza **Romano Turri** e **Nicola Turri** alla vicepresidenza. Tesoriere sarà **Luca Marchi**. Il Consiglio Direttivo è poi così composto: **Manuel Boarotto**, **Mauro Carradori**, **Luca Castellani**, **Luigi Gonzato**, **Stefano Santi** e **Vania Rama**.

"*Con enorme soddisfazione* – ha sottolineato il presidente **Romano Turri** – *l'intero Consiglio Direttivo uscente è stato confermato e questo è motivo di orgoglio: con piena fiducia, infatti, viene confermato, da parte degli iscritti, quanto realizzato nel precedente mandato. Gli obiettivi di questo Consiglio, per i prossimi quattro anni, è confermare la centralità della formazione degli iscritti per garantire alla committenza professionisti sempre aggiornati, disponibili e capaci di rispondere alle richieste dei committenti. Quindi, professionalità, formazione e alta preparazione sono i pilastri di questo nuovo mandato, cui si unisce l'attenzione ai nostri giovani che rappresentano il nostro futuro".*

Accanto all'aggiornamento e alla formazione professionale, continueranno ad avere un ruolo centrale il dialogo con le Istituzioni e le amministrazioni del territorio, i servizi agli iscritti, l'orientamento dei giovani e la promozione della professione, rafforzando la pre-



Romano Turri



Nicola Turri

senza del Collegio come interlocutore della nostra comunità.
"*Abbiamo intenzione di potenziare tutta la nostra attività di formazione e orientamento* – conferma il vicepresidente **Nicola Turri** – *e proprio in quest'ambito, attraverso l'intelligenza artificiale, proporremo nuovi strumenti così da rendere l'orientamento scolastico più interessante e appetibile. Nell'ambito del passaggio dalla scuola superiore all'università, investiremo nella formazione e nell'informazione sulla laurea professionalizzante Lp.01, oltre il perimetro degli istituti C.A.T per geometri, così che gli studenti abbiano conoscenza approfondita di questo nuovo percorso didattico*".
Il nuovo Consiglio assume la guida del Collegio dei geometri di Verona in una fase di significativa evoluzione della professione. Cambiamenti normativi, innovazione tecnologica, sostenibilità e nuove competenze richieste dal mercato rappresentano alcune delle trasformazioni con cui i geometri sono chiamati a confrontarsi e che saranno al centro del lavoro del Collegio nei prossimi quattro anni.

Le linee programmatiche del Presidente Romano Turri per il mandato 2026 - 2030

La Redazione



Il principio cardine e basilare rimane il **bene e l'interesse della Categoria**. Di conseguenza, l'attività che andremo a svolgere dovrà essere finalizzata ad elevare il livello tecnico, qualitativo e professionale degli iscritti. Le sfide del futuro ci impongono di affiancare ai temi tradizionali le nuove frontiere dell'innovazione tecnologica, prime fra tutte l'Intelligenza Artificiale.

Le azioni riguarderanno principalmente:
FORMAZIONE CONTINUA, INNOVAZIONE TECNOLOGICA, SCUOLA E UNIVERSITÀ, IMMAGINE E MARKETING.

Il Consiglio Direttivo opererà sulle seguenti aree tematiche:

ORGANIZZAZIONE

- **Ruoli e Deleghe**: Verrà confermata la funzione strategica del Vicepresidente/Segretario per la gestione interna ed esterna. Ad ogni consigliere sarà assegnata una o più deleghe in base alle disponibilità e alle direttive del Presidente.
- **Consiglio e Giunta**: Le sedute del Consiglio Direttivo manterranno una data fissa per agevolare l'organizzazione lavorativa di tutti, escludendo tendenzialmente il sabato e i festivi. La Giunta (Presidente, Vicepresidente/Segretario e Tesoriere) manterrà incontri a cadenza settimanale per valutare le richieste e preparare i lavori del Consiglio.
- **Innovazione Amministrativa**: Valuteremo l'introduzione di strumenti basati sull'IA per snellire la burocrazia interna del Collegio e migliorare i servizi di prima assistenza (es. chatbot informativi) per gli iscritti.

TRANSIZIONE DIGITALE E INTELLIGENZA ARTIFICIALE

- **Supporto alla Professione**: L'Intelligenza Artificiale sta trasformando il mondo delle costruzioni, dei rilievi, dell'efficienza energetica e dell'estimo, dovremo quindi pensare all'implementazione dell'IA in aiuto alla professione, per fornire agli iscritti strumenti, software e linee guida pratiche per integrare queste tecnologie nel lavoro quotidiano senza subire la transizione, ma guidandola.

ATTIVITÀ E FORMAZIONE CONTINUA

- **Immagine e Marketing**: In concerto con l'Ufficio Stampa, verranno individuate azioni per valorizzare la figura del geometra. Continueremo ad aggiornare il sito web e a potenziare la comunicazione tramite i social network, affidati a un consigliere delegato.
- **Formazione**: L'evoluzione frenetica richiede un adeguamento costante per rimanere al passo con i tempi. In continuità con le gestioni passate, la formazione resterà in capo alla Società Cooperativa Geometri Veronesi (SCGV), che opererà in stretta collaborazione con il Collegio.
- Istituzione di un nuovo filone formativo incentrato sull'utilizzo delle applicazioni di Intelligenza Artificiale per i geometri.
- Per ogni evento formativo verrà sempre individuato un responsabile organizzativo.

SCUOLA – UNIVERSITÀ

- **Orientamento (CAT)**: Incentiveremo l'attività di orientamento nelle scuole inferiori e superiori con progetti mirati. Confermeremo la nostra presenza strategica alla manifestazione Job&Orienta, con la collaborazione del CNG, della Fondazione e dei collegi territoriali.
- **Consolidamento Universitario**: Continueremo a sostenere e incentivare il corso di laurea professionalizzante per i geometri, lavorando in sinergia con l'Ateneo di riferimento, spingendo per l'integrazione di esami sulle nuove tecnologie digitali e l'Intelligenza Artificiale applicata alle costruzioni e al territorio.

COMMISSIONI E COMUNICAZIONE

- **Gruppi di Lavoro**: Si valuterà la trasformazione e revisione di alcune commissioni in "gruppi di lavoro", guidati dai Consiglieri e composti da colleghi esperti, i quali dovranno produrre risultati concreti e tangibili.
- Per incentivare la partecipazione e l'attività delle commissioni, si valuta la possibilità di riconoscere C.F.P. deontologici (da definire le modalità e la quantità: per seduta, per articolo scritto, per attività svolta).
- **Il Geometra Veronese**: di dovrà monitorare il progetto editoriale, riattivato in sinergia con Il Sole 24 Ore, al fine di capire se sia ancora uno strumento snello ed efficace. Nel frattempo, si dovrà incentivare la pubblicazione di articoli tecnici, anche recuperando il materiale dei relatori dei vari corsi di formazione.

OBIETTIVI E INIZIATIVE VARIE

- **Rapporti e Territorio**: Revisione delle "Zone" e riorganizzazione delle riunioni territoriali per mantenere il Collegio vicino agli iscritti. Manterremo saldi i rapporti con gli enti e gli ordini professionali affini.
- **Sportello Amico**: Rilanciare definitivamente il progetto "Sportello Amico - Il Geometra per il Cittadino";
- **Consulenza e Previdenza**: conferma dell'attività dello "Sportello Previdenza", concordando incontri informativi con i Delegati di Cassa. Verrà inoltre mantenuto lo sportello dedicato alla Scuola per la consulenza a studenti e genitori.
- **Risorse**: Si verificherà la disponibilità di risorse economiche per riconoscere l'impegno di chi svolge concretamente attività e dedica tempo a favore della Categoria, in particolar modo per i progetti scolastici.



NEWS
E APPROFONDIMENTI

Il Sole 24 ORE Professionale

Cambio d'uso dell'intero fabbricato: il Salva Casa non sempre si applica

di Roberto Rizzo



IN BREVE

Le semplificazioni introdotte dal Salva Casa per i cambi di destinazione d'uso verticali riguardano le singole unità immobiliari e non possono essere automaticamente estese alla trasformazione dell'intero edificio.

La disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso, a seguito delle modifiche apportate all'articolo 23-ter del D.P.R. 360 del 6 giugno 2001 dal D.L. 69 del 29 maggio 2024, convertito, con modificazioni, dalla legge 105 del 24 luglio 2024, non può essere interpretata nel senso dell'introduzione di una generale fungibilità tra le diverse categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, né consente di ricondurre indistintamente al regime di favore delineato dal cosiddetto *"Salva Casa"* qualsiasi trasformazione funzionale dell'organismo edilizio. L'individuazione della disciplina applicabile richiede, infatti, una verifica articolata che tenga conto, oltre che della categoria funzionale di provenienza e di quella di destinazione, anche dell'oggetto materiale interessato dal mutamento, distinguendo il regime previsto per la singola unità immobiliare da quello riferibile all'intero fabbricato.

Su tale distinzione interviene il Consiglio di Stato, Sez. VII, con la sent. n. 6885 del 14 settembre 2026, pronunciandosi nell'ambito di una controversia relativa alla trasformazione di un fabbricato originariamente caratterizzato da destinazioni agricola e residenziale in un immobile integralmente destinato ad attività produttiva.
La decisione presenta un interesse che trascende la specifica vicenda contenziosa, poiché consente di precisare i limiti oggettivi entro i quali possono operare le semplificazioni introdotte nell'articolo 23-ter del Testo unico dell'edilizia e, contestualmente, di chiarire come la disciplina del mutamento di destinazione d'uso debba essere coordinata con quella relativa all'accertamento di conformità edilizia, alla determinazione della superficie utile, al carico urbanistico e, in presenza di immobili vincolati, all'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica.

La vicenda concreta: dalla destinazione agricolo-residenziale all'attività produttiva

La controversia aveva ad oggetto un fabbricato assoggettato a vincolo paesaggistico e contraddistinto, nella configurazione assentita, da una pluralità di destinazioni funzionali. Il piano terra risultava destinato a deposito agricolo, mentre il piano superiore aveva destinazione residenziale; una variante alla concessione edilizia rilasciata nel 1992, aveva, inoltre, autorizzato la realizzazione di un piano seminterrato, destinato, unitamente al piano terra, a deposito agricolo, mentre un successivo titolo del 1996 aveva consentito il completamento dell'edificio.
Nel 2021, il proprietario aveva presentato un'istanza diretta al rilascio di un permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, finalizzata alla trasformazione dell'intero fabbricato in officina di autoriparazione. Sebbene il Consiglio comunale avesse espresso il proprio assenso al rilascio del titolo in deroga, il procedimento non si era concluso con l'effettivo rilascio del permesso di costruire; nondimeno, gli interventi funzionali alla trasformazione dell'immobile erano stati eseguiti, determinando il passaggio dalla precedente configurazione agricolo-residenziale a un'utilizzazione integralmente produttiva.
Successivamente era stata presentata una SCIA in sanatoria, mediante la quale l'interessato aveva chiesto l'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del Testo unico dell'edilizia. Nell'ambito della complessa sequenza procedimentale, era stata, altresì, rilasciata un'autorizzazione paesaggistica postuma, successivamente rimossa in autotutela dall'Amministrazione procedente, con conseguente instaurazione del contenzioso poi definito, in grado di appello, dalla sentenza in esame.
La fattispecie assume, pertanto, rilievo non soltanto sotto il profilo del mutamento di destinazione d'uso, ma anche perché consente di verificare l'interazione tra la disciplina urbanistico-edilizia sopravvenuta per effetto del Salva Casa e un intervento che, oltre a coinvolgere l'intero organismo edilizio, incideva su un bene sottoposto a tutela paesaggistica.

Mutamenti orizzontali e verticali nell'art. 23-ter del T.U. edilizia

Il nucleo della questione interpretativa risiede nella disciplina dell'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, come modificata dal D.L. 69/2024, e nella necessità di distinguere, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di favore, tra mutamento di destinazione d'uso orizzontale e mutamento verticale.
Il primo ricorre quando il passaggio funzionale si realizza all'interno della medesima categoria tra quelle urbanisticamente rilevanti individuate dal legislatore; il secondo si verifica, invece, quando

la nuova utilizzazione determina il passaggio da una categoria funzionale a un'altra. La distinzione, a seguito della novella del 2024, non riveste un carattere meramente classificatorio, poiché alla diversa natura del mutamento, corrispondono differenti condizioni di ammissibilità e, soprattutto, differenti ambiti oggettivi di applicazione del regime semplificato.
È proprio sotto quest'ultimo profilo che il Consiglio di Stato introduce la precisazione maggiormente significativa. Le disposizioni agevolative relative ai mutamenti verticali, non sono formulate dal legislatore con riferimento indifferenziato a qualsiasi organismo edilizio, ma riguardano, alle condizioni stabilite dalla norma, il mutamento di destinazione d'uso della singola unità immobiliare. Ne consegue che l'interpretazione dell'articolo 23-ter del Testo Unico dell'edilizia, non può prescindere dall'individuazione dell'entità immobiliare concretamente interessata dall'intervento, poiché la trasformazione funzionale di una singola unità e quella dell'intero fabbricato non costituiscono fattispecie sovrapponibili.

Il limite oggettivo della disciplina agevolativa

Applicando tale ricostruzione alla vicenda sottoposta al suo esame, il Consiglio di Stato esclude che il regime agevolativo previsto per i mutamenti verticali, possa essere automaticamente esteso alla trasformazione dell'intero fabbricato.
La distinzione deve essere colta con particolare precisione. La pronuncia non afferma che il Salva Casa sia, in termini assoluti, irrilevante ogniqualvolta il mutamento riguardi un edificio nella sua interezza, né introduce un principio generale di incompatibilità tra l'articolo 23-ter e i cambi d'uso dell'intero organismo edilizio. Il punto è più circoscritto: la disciplina di favore, che consente, ricorrendo le condizioni normativamente previste, determinati mutamenti verticali della singola unità immobiliare, non può essere trasposta, in via interpretativa, al mutamento verticale dell'intero fabbricato.
Per quest'ultimo, la semplificazione presa in considerazione dalla disposizione, riguarda il mutamento orizzontale, vale a dire il passaggio che permane all'interno della medesima categoria funzionale. Nella fattispecie decisa, invece, la trasformazione coinvolgeva l'intero edificio e comportava contemporaneamente il passaggio dalla precedente destinazione mista, agricolo-residenziale, a quella produttiva propria dell'attività di autoriparazione, determinando pertanto una modificazione non soltanto estesa all'intero organismo edilizio, ma anche intercategoriale.
La conseguenza è che non ricorrevano i presupposti per applicare alla trasformazione realizzata il regime semplificato invocato dall'interessato.
Il principio presenta un'evidente ricaduta applicativa, poiché impone, in sede di verifica preliminare della fattibilità urbanistico-edilizia di un cambio d'uso, di non arrestarsi alla sola individuazione delle categorie funzionali interessate, ma di stabilire preliminarmente se la trasformazione riguardi una singola unità immobiliare o investa l'edificio nella sua complessità. Soltanto dopo tale qualificazione, può essere individuato correttamente il regime dell'art. 23-ter concretamente applicabile.

Il mutamento funzionale rileva anche senza incremento fisico della superficie

Un secondo profilo affrontato dalla decisione concerne gli effetti prodotti dal cambio d'uso sulla superficie utile dell'immobile, questione che assume particolare importanza quando la trasformazione intervenga su locali originariamente qualificati come accessori rispetto alla destinazione principale.
La tesi secondo cui l'assenza di ampliamenti dell'involucro edilizio sarebbe sufficiente a escludere qualsiasi incremento della superficie utile,

non viene condivisa dal Consiglio di Stato. Il parametro, infatti, non può essere ricondotto alla sola dimensione geometrica del fabbricato, dovendosi considerare anche la funzione urbanisticamente assunta dagli spazi a seguito della trasformazione.
Nel caso concreto, superfici precedentemente destinate a deposito agricolo erano state inserite nell'organizzazione dell'attività produttiva e rese funzionali all'esercizio dell'officina. Il passaggio da superficie accessoria a superficie direttamente utilizzata per la funzione principale, determina, secondo il ragionamento seguito dal Collegio, un incremento della superficie utile urbanisticamente rilevante, pur in assenza della materiale creazione di nuovi metri quadrati.
La distinzione tra incremento fisico della superficie e incremento della superficie utile conseguente alla modificazione funzionale degli spazi, assume particolare rilievo anche rispetto alla valutazione del carico urbanistico. Un intervento che non modifichi la sagoma o la consistenza geometrica dell'edificio, può, infatti, determinare una diversa e più intensa utilizzazione urbanistica del bene, con effetti che devono essere autonomamente valutati ai fini dell'ammissibilità della trasformazione.

Il rapporto con la tutela paesaggistica

La qualificazione delle superfici assumeva, nella vicenda esaminata, un'ulteriore rilevanza per effetto dell'assoggettamento dell'immobile a vincolo paesaggistico.
La disciplina urbanistico-edilizia del mutamento di destinazione d'uso non assorbe, infatti, quella posta a tutela del paesaggio, trattandosi di regimi normativi autonomi, preordinati alla protezione di interessi distinti e caratterizzati da presupposti applicativi differenti. La possibilità di ricondurre un determinato intervento alle semplificazioni previste dal Testo unico dell'edilizia non consente, pertanto, di prescindere dall'accertamento della sua compatibilità con il D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004.
Nella fattispecie, il Consiglio di Stato prende in considerazione il regime dell'articolo 167, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, il quale circoscrive l'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica alle ipotesi tassativamente previste dalla disposizione e, per quanto qui interessa, attribuisce rilievo alla circostanza che l'intervento abbia o meno determinato la creazione di superfici utili o volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.
La trasformazione delle superfici precedentemente destinate a deposito agricolo in spazi funzionali all'attività produttiva, assumeva, pertanto, rilievo anche sotto il profilo paesaggistico, poiché la modificazione della loro funzione incideva sulla qualificazione della superficie utile, e, conseguentemente, sulla possibilità di ricorrere all'accertamento postumo di compatibilità secondo la disciplina applicabile alla fattispecie.
Il dato è particolarmente significativo sul piano sistematico: l'eventuale semplificazione del regime del cambio d'uso, non comporta alcuna automatica neutralizzazione dei limiti derivanti dalla tutela paesaggistica, i quali devono essere verificati autonomamente secondo la disciplina speciale di settore.

Accertamento di conformità: la rilevanza della disciplina invocata dalla parte

La sentenza affronta, inoltre, il tema della disciplina applicabile alla domanda di regolarizzazione, con specifico riferimento al rapporto tra l'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e il nuovo articolo 36-bis, introdotto dal D.L. 69/2024.
L'interessato aveva prospettato la possibilità di valutare la fattispecie alla luce della disciplina sopravvenuta dell'articolo 36-bis; il Consiglio di Stato rileva, tuttavia, che l'istanza sottoposta all'Ammi-

nistrazione era stata espressamente formulata ai sensi dell'articolo 36 e che, pertanto, il procedimento doveva essere definito con riferimento alla domanda concretamente proposta e ai presupposti propri dell'istituto invocato.
La conclusione deve essere mantenuta entro i confini della specifica controversia. Da essa non può ricavarsi un principio generale di inapplicabilità dell'articolo 36-bis alle trasformazioni analoghe, né tantomeno un giudizio astratto sulla possibilità di ricorrere al nuovo accertamento di conformità nelle diverse fattispecie disciplinate dalla norma. Il principio espresso attiene, più propriamente, alla necessaria corrispondenza tra la domanda formulata dal privato, il procedimento attivato ed il potere amministrativo esercitato, escludendo che l'Amministrazione fosse tenuta, nel caso concreto, a riqualificare d'ufficio l'istanza secondo un diverso istituto sopravvenuto.
La precisazione assume rilievo operativo soprattutto nelle pratiche di regolarizzazione avviate prima dell'entrata in vigore del Salva Casa: la sopravvenienza di una disciplina astrattamente più favorevole, non consente di prescindere dalla verifica dell'oggetto dell'istanza, del titolo richiesto e dei presupposti normativi sulla cui base è stato instaurato il procedimento.

Stato legittimo e legittimità del successivo mutamento funzionale

Un ulteriore profilo esaminato dal Consiglio di Stato concerneva la ricostruzione dello stato legittimo dell'edificio, rispetto alla quale l'appellante aveva articolato specifiche contestazioni.
Sul punto, tuttavia, il Collegio evidenzia la necessità di mantenere distinti due piani giuridici: da un lato, la legittimità della consistenza preesistente dell'immobile; dall'altro, la legittimità delle trasformazioni successivamente realizzate e, in particolare, del mutamento di destinazione d'uso.
Anche assumendo come integralmente legittimo lo stato originario del fabbricato, tale circostanza non sarebbe stata sufficiente a legittimare la successiva trasformazione in officina, realizzata senza il perfezionamento del necessario titolo edilizio e successivamente sottoposta a procedimento di regolarizzazione.
La ricostruzione dello stato legittimo, pertanto, individua la configurazione edilizia e funzionale dalla quale deve prendere avvio la verifica, ma non attribuisce alcuna copertura alle trasformazioni successive che non risultino assistite dal titolo eventualmente necessario. La conformità dello stato antecedente e la legittimità del mutamento successivo costituiscono accertamenti logicamente e giuridicamente distinti, ancorché necessariamente coordinati nella ricostruzione complessiva della vicenda edilizia.

Il Salva Casa nel sistema delle destinazioni d'uso

La sent. n. 6885/2026 restituisce, in definitiva, una lettura dell'articolo 23-ter che impedisce di interpretare le modifiche introdotte dal Salva Casa come una generalizzata liberalizzazione dei mutamenti funzionali degli immobili.
L'applicazione della disciplina richiede, anzitutto, di individuare la destinazione legittima di partenza e quella che si intende conseguire, così da stabilire se il mutamento abbia carattere orizzontale o verticale; contestualmente, deve essere verificato se l'intervento riguardi una singola unità immobiliare oppure l'intero fabbricato, poiché proprio tale distinzione delimita l'ambito entro il quale il legislatore ha riconosciuto determinate agevolazioni ai mutamenti tra categorie funzionali differenti.
A questa prima qualificazione, deve seguire l'esame degli effetti urbanisticamente rilevanti prodotti dall'intervento, con particolare riguardo all'eventuale incremento della superficie utile e del carico urbanistico, nonché l'individuazione del titolo edi-

lizio richiesto e, qualora le opere siano già state realizzate, dello specifico istituto di regolarizzazione astrattamente utilizzabile.
Quando l'immobile sia assoggettato a vincolo paesaggistico, la verifica deve inoltre estendersi autonomamente alla disciplina del D.Lgs. 42/2004, senza che la riconducibilità del mutamento a un regime edilizio semplificato possa determinare, per ciò solo, alcuna deroga ai presupposti richiesti per la tutela del bene paesaggistico.
La pronuncia consente, quindi, di ricondurre la questione a una sequenza metodologica precisa: stato legittimo dell'immobile, categoria funzionale originaria e finale, natura orizzontale o verticale del mutamento, estensione dello stesso alla singola unità o all'intero fabbricato, incidenza sulla superficie utile e sul carico urbanistico, regime del titolo edilizio, eventuale disciplina della regolarizzazione e, non ultima, la compatibilità con i vincoli di settore.
È all'interno di questa sequenza, e non attraverso l'isolata applicazione delle disposizioni più favorevoli introdotte dal D.l. 69/2024, che deve essere valutata la legittimità del cambio di destinazione d'uso.
Il Salva Casa ha ampliato e semplificato l'ammissibilità di determinate trasformazioni funzionali, ma non ha eliminato la necessità di qualificare puntualmente l'intervento, né ha reso equivalenti, ai fini dell'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, la trasformazione della singola unità immobiliare e quella dell'intero organismo edilizio.



Fotovoltaico sul lastrico solare: la CILA non basta se l'impianto incide su proprietà esclusive

di Giuseppe Donato Nuzzo



IN BREVE

L'installazione di pannelli fotovoltaici in condominio resta favorita dall'ordinamento, ma non può tradursi in una compressione dei diritti dei singoli proprietari. Quando l'intervento sul lastrico solare coinvolge o limita beni di proprietà esclusiva altrui, la sola CILA non è sufficiente a superare il necessario controllo civilistico sulla legittimità dell'opera.

L'impianto fotovoltaico sul lastrico solare di un edificio condominiale deve essere realizzato nel rispetto sia delle norme in tema di condominio, sia della disciplina pubblicistica in materia edilizia. Dal punto di vista civilistico, l'installazione di impianti fotovoltaici rientra tra le innovazioni favorite dal legislatore con la previsione di maggioranze e procedure semplificate (art. 1120 e 1122-bis, cod. civ.), ferma restando la tutela del decoro architettonico, della staticità e sicurezza dell'edificio.

Tuttavia, l'approvazione assembleare non sostituisce mai i titoli richiesti dal D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) e dalle altre norme, anche locali, vigenti in materia, né le eventuali autorizzazioni per gli edifici soggetti a vincoli paesaggistici e storico-ar-

tistici di cui al D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
Il condòmino interessato deve quindi gestire due fronti paralleli: il fronte civilistico-condominiale e il fronte amministrativo-edilizio.
La Corte di Cassazione, sent. n. 4953 del 5 marzo 2026, ha peraltro chiarito che il diritto a installare impianti fotovoltaici in condominio va sempre valutato caso per caso, alla luce del progetto concreto: il titolo abilitativo non basta quando l'intervento, per le sue modalità esecutive, incide su altri beni comuni o di proprietà esclusiva. Il titolo edilizio non esaurisce dunque la valutazione dell'intervento: restano da verificare il regime proprietario del bene e la compatibilità del progetto con i diritti degli altri condòmini.
Partendo da queste considerazioni, il presente contributo propone una panoramica delle principali norme da osservare, sia in ambito privatistico che pubblicistico, per l'installazione di pannelli solari sul lastrico condominiale, anche alla luce delle più recenti pronunce giurisprudenziali in materia.

Lastrico solare in condominio: proprietà comune o esclusiva?

Sul fronte civilistico-condominiale, prima di iniziare qualsiasi interventi di installazione di pannelli fotovoltaici è indispensabile verificare se il lastrico solare è di proprietà condominiale o esclusiva.
In genere, il lastrico solare rientra tra le parti comuni del condominio. Infatti, esso è espressamente compreso tra le parti comuni del condominio elencate dall'art. 1117 cod. civ. Si applica dunque la c.d. "presunzione di condominialità": il lastrico solare si presume di proprietà comune, salvo che non risulti il contrario dal titolo (dal contratto di compravendita o regolamento di condominio contrattuale). Ciò significa che qualsiasi intervento tecnico, incluso l'installazione di pannelli fotovoltaici, deve essere pianificato, oltre che nel rispetto delle normative vigenti in materia edilizia, anche delle regole condominiali e delle competenze dell'assemblea, con particolare attenzione alla tutela delle parti comuni, del decoro architettonico e dei diritti dei singoli condomini.
Nel caso in cui del lastrico solare di proprietà esclusiva, il proprietario dispone evidentemente di una maggiore autonomia decisionale in merito all'uso della superficie. Come vedremo, rimane comunque l'obbligo di osservare le normative e gli accorgimenti atti ad evitare qualsiasi pregiudizio alla sicurezza, alla stabilità dell'edificio o al godimento delle parti comuni da parte degli altri condomini.
L'art. 1126 cod. civ. individua l'ipotesi ulteriore del lastrico solare comune di uso esclusivo, che si verifica "quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini". In questo caso, i condòmini che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico. Gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione ai millesimi di proprietà.
A ben vedere, l'art. 1126 cod. civ. regola una particolare ipotesi di utilizzazione riservata a uno o più condomini di un bene comune, al pari di quanto stabilito dal terzo comma dell'art. 1123 cod. civ. Al lastrico solare comune di uso esclusivo, peraltro, la giurisprudenza equipara anche il lastrico di proprietà esclusiva, cioè di proprietà di uno o più condomini. In altri termini, ai fini dell'applicabilità dei criteri di riparto stabiliti dall'art. 1126 cod. civ., uso esclusivo e proprietà esclusiva sono considerati sinonimi. Di solito, proprietario e utilizzatore sono la stessa persona; ma può capitare che vi sia un soggetto, diverso dal proprietario, titolare di un diritto d'uso di fonte reale (ad esempio, usufrutto) o personale (si pensi al conduttore o al comodatario).

Impianti fotovoltaici sul lastrico solare condominiale

L'installazione di impianti fotovoltaici sul lastrico solare condominiale è regolata principalmente dal combinato disposto degli artt. 1102, 1120 e 1122-bis cod. civ.

L'art. 1102 c.c. stabilisce le regole generali per il corretto utilizzo delle parti comuni: ciascun condòmino può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

Del resto, è legittimo l'uso più intenso da parte di un condomino del lastrico solare comune, ma l'interesse del singolo condomino al maggior godimento della cosa comune deve essere bilanciato con quello degli altri condomini, proprio per non impedirne il pari godimento (App. Milano, sent. 18 maggio 2017, n. 2145).

Nel caso degli impianti fotovoltaici, questo si traduce in alcune regole fondamentali:

- il singolo condomino può installare un impianto fotovoltaico sul lastrico solare, in quanto uso più intenso della cosa comune;
- tale utilizzo non deve però pregiudicare il diritto degli altri condomini di fare analogo uso della superficie disponibile.

Innovazioni e maggioranze agevolate

L'art. 1120 cod. civ. in tema di innovazioni, nell'ottica di favorire l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili negli edifici condominiali, stabilisce al secondo comma che i condòmini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136 (numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio), possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto le opere e gli interventi previsti per la produzione di energia mediante fonti solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.

In questo caso, l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui trattasi. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Rimangono comunque sempre vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Impianti non centralizzati di produzione di energia da fonti rinnovabili

L'art. 1122-bis cod. civ., introdotto ex novo con la Riforma del condominio (legge 220/2012), disciplina nello specifico l'installazione di impianti individuali per la produzione di energia da fonti rinnovabili – come i pannelli fotovoltaici – anche quando destinati al servizio di singole unità immobiliari e collocati su superfici comuni come il lastrico solare.

In particolare, è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato (art. 1122-bis, comma 2).

Pertanto, il singolo condomino può installare per sé pannelli fotovoltaici sul lastrico comune anche

senza l'autorizzazione dell'assemblea, se non si modificano le parti comuni.
Diverso è il caso in cui per l'installazione dell'impianto si rendano necessarie modificazioni alle parti comuni. Si pensi, ad esempio, alla necessità di ancorare e fissare i pannelli fotovoltaici alla superficie comune (cfr. Trib. Venezia, sent. 29 febbraio 2024, n. 662).
In questo caso, lo stesso art. 1122-bis, al successivo comma 3, prevede uno specifico iter da seguire, che deve coinvolgere sia l'amministratore che l'assemblea del condominio.
In particolare, il condòmino interessato deve darne comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi.
In questi casi, l'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al comma 2, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto.
L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.
Va infine considerato il regolamento condominiale, di natura contrattuale, che può contenere disposizioni specifiche sull'uso del lastrico solare o di altre parti comuni da rispettare obbligatoriamente.
Sull'argomento, il Tribunale di Trani, sent. n. 66 del 17 gennaio 2025, ha individuato precisi parametri per valutare la legittimità dell'installazione:

- proporzionalità dello spazio occupato rispetto alla quota di proprietà;
- necessità di garantire a ciascun condomino uno spazio sufficiente per analoghe installazioni;
- rispetto di eventuali disposizioni specifiche del regolamento condominiale;
- obbligo di preventiva approvazione assembleare per modifiche al fabbricato.

Impianti fotovoltaici sulla proprietà privata

Gli impianti realizzati nella proprietà esclusiva e destinati al servizio della relativa unità abitativa non sono soggetti ad autorizzazione. Il proprietario dovrà comunque rispettare i criteri stabiliti dall'art. 1122 cod. civ., il quale stabilisce che nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

Decoro architettonico ed aspetto estetico dell'edificio

In tutti i casi sopra esaminati, particolare attenzione va posta, oltre che alla sicurezza e stabilità, al rispetto del decoro architettonico dell'edificio, soprattutto con riferimento agli impianti visibili dall'esterno o che sporgono dalla sagoma dell'edificio e che possono incidere (negativamente) sull'aspetto estetico e sul decoro architettonico dell'edificio condominiale.
Nel silenzio codicistico, secondo la giurisprudenza costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico dell'edificio condominiale, come tale vietata, nono solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che, in ogni caso, si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di

esso, a prescindere dal valore estetico che possa avere il fabbricato stesso (Cass. civ., sent. 14 febbraio 2022, n. 4711).
Ai fini della tutela del decoro architettonico, non occorre che l'immobile abbia una particolare pregio artistico. Per decoro può intendersi l'estetica del fabbricato, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture che caratterizzano lo stabile e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità. Tale estetica, evidentemente, non è propria dei soli edifici di particolare pregio storico o artistico ma appartiene ad ogni fabbricato nel quale sia possibile individuare una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia.

Permessi edilizi per installare impianti fotovoltaici sul lastrico solare

Sul fronte amministrativo-edilizio, l'installazione di impianti fotovoltaici rientra generalmente nell'edilizia libera ai sensi dell'art, 7-bis, comma 5, del D.Lgs. 28/2011, come riformulato dall'art. 9 del D.L. 17/2022, convertito nella legge 34/2022. L'intervento è qualificato come manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001, e non è subordinato a permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso. La semplificazione si applica anche alle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica e a eventuali adeguamenti esterni alla pertinenza dell'edificio.

Quando un impianto fotovoltaico rientra nell'edilizia libera?

Nello specifico, un impianto fotovoltaico sul tetto o sul lastrico solare rientra nell'edilizia libera quando i moduli sono posati complanari alla falda o leggermente sollevati, senza modifiche strutturali al solaio o alla copertura, e l'edificio non ricade in area tutelata. Il D.L. 17/2022 ha rimosso il vincolo della complanarità rigida, ammettendo soluzioni con inclinazione anche differente dalla falda purché non si aggiunga volumetria autonoma.
Per inquadrare correttamente l'intervento devono essere verificate alcune condizioni, tra cui:

- **tipologia di intervento**: posa di moduli su edificio o struttura esistente, senza nuova volumetria autonoma rispetto al supporto;
- **modalità di installazione:** ammessa qualunque modalità (complanare, parzialmente sollevata, integrata) anche nelle zone A degli strumenti urbanistici, ovvero i centri storici classificati ai sensi del D.M. 1444/1968;
- **localizzazione**: assenza di vincoli individuati con apposito provvedimento amministrativo come di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Quando servono la CILA e la SCIA ?

L'installazione perde il regime di edilizia libera quando aggiunge volumetria autonoma, modifica la sagoma o ricade su immobili tutelati come bellezze d'insieme o di notevole interesse pubblico. In questi casi l'intervento va inquadrato come manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia o nuova costruzione, e richiede CILA, SCIA o titoli abilitativi superiori.
In generale, la CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) copre interventi di manutenzione straordinaria leggera senza opere strutturali; la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) è richiesta per interventi che modificano la sagoma, i prospetti o coinvolgono opere strutturali.
I principali fattori che fanno uscire l'installazione dal regime di edilizia libera sono:

- **strutture portanti accessorie**: pensiline, pergolati, supporti elevati, gazebo solari che generano nuova volumetria sul piano urbanistico;
- **modifiche strutturali del supporto: r**inforzi del solaio, rifacimento del manto di copertura, opere di impermeabilizzazione che eccedano la semplice posa, ancoraggi su porzioni murarie;
- **vincoli paesaggistici di notevole interesse pubblico**: immobili soggetti ai vincoli ex art. 136, comma 1, lett. b) e c) del D. Lgs. 42/2004 fuori dalle eccezioni del centro storico integrato;
- **vincoli storico-artistici:** beni di interesse culturale ex Parte II del Codice dei beni culturali, per i quali serve il parere della Soprintendenza.

Pannelli fotovoltaici su edifici ricadenti in area vincolata

Per quanto attiene ai vincoli paesaggistici e storico-artistici il riferimento normativo è il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, che distingue tra beni culturali tutelati (parte II) e beni paesaggistici (parte III). Il D.L. 17/2022 prevede espressamente che la liberalizzazione del fotovoltaico non si applica nelle aree o sugli immobili individuati con provvedimento amministrativo come di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del D.Lgs. 42/2004. Resta invece applicabile, con condizioni, anche nelle zone A dei piani urbanistici comunali, ovvero i centri storici classificati ex D.M. 1444 del 2 aprile 1968.

I vincoli paesaggistici che fanno perdere il regime libero sono quelli individuati con specifico provvedimento amministrativo, non i vincoli di tipo generale. Per gli impianti in aree dichiarate idonee dal D.Lgs. 199/2021 (art. 20, oggi art. 11-quater del Testo Unico Rinnovabili) il parere del Ministero della cultura non è vincolante, come chiarito dalla circ. n. 2 del 29 gennaio 2026, ma resta obbligatorio in conferenza di servizi.

Per gli edifici sottoposti a tutela individuale (Parte II del Codice), invece, è sempre richiesta l'autorizzazione della Soprintendenza. La progettazione deve dimostrare la compatibilità con il bene tutelato attraverso scelte tecniche specifiche: moduli a integrazione totale (BIPV) con tegole o coppi fotovoltaici, pannelli neri privi di cornice, schemi di posa coerenti con la geometria della falda, riduzione del numero di moduli a favore della componibilità estetica.

La giurisprudenza ha rimarcato le differenze di regime tra beni culturali e beni paesaggistici. Tali differenze emergono anche dalla specifica normativa in materia di interventi di efficienza energetica e piccoli impianti a fonti rinnovabili, atteso che la previsione di cui all'art. 7-bis del D.Lgs. 28/2011, nel consentire l'installazione, con qualunque modalità (anche nelle zone A degli strumenti urbanistici comunali, come individuate ai sensi del D.M. 1444 del 2 aprile 1968) di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici, ivi compresi strutture, manufatti ed edifici già esistenti all'interno dei comprensori sciistici, considera tali interventi come manutenzione ordinaria e non richiede l'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, ivi compresi quelli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004 a eccezione degli impianti installati in aree o immobili di cui all'art. 136, comma 1, lett. b) e c), di tale Codice (individuati mediante apposito provvedimento amministrativo ai sensi degli artt. da 138 a 141), ma fermo restando proprio quanto previsto dall'art. 21 del medesimo codice (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, sent. 3 aprile 2023, n. 346).

In sostanza, mentre soltanto per taluni beni paesaggistici restano ferme le disposizioni di tutela, per i beni culturali rimane immutato l'obbligo di autorizzazione dell'intervento ai sensi della previsione di cui all'art. 21 del codice di settore.

Casistica giurisprudenziale

Su questo argomento, particolarmente complesso e variegato, la giurisprudenza è piuttosto vasta.

I giudici hanno più volte ribadito che l'installazione di pannelli solari sul tetto di edifici in aree soggette a vincolo paesaggistico non rientra mai nella categoria degli interventi di "edilizia libera" e richiede il relativo titolo edilizio e l'autorizzazione paesaggistica, secondo la normativa vigente.

Tra le tante pronunce in argomento, richiamiamo la sentenza del TAR di Cagliari con la sent. n. 323 del 2 maggio 2023. Nel caso di specie, era stato installato un impianto tecnologico solare termico, sulla copertura condominiale al piano settimo dell'edificio di uso esclusivo dell'unità immobiliare. Dagli accertamenti risultava che le opere erano state «realizzate in assenza di titolo abilitativo e in assenza di autorizzazione paesaggistica.

Da qui la decisione del Comune di ordinare la demolizione e ripristino dei luoghi. Il condòmino che ha realizzato l'impianto ha impugnato l'ordinanza davanti al TAR. A suo dire, i pannelli erano stati realizzati legittimamente, trattandosi di interventi di edilizia libera. Il TAR ha però respinto il ricorso, evidenziando come «le disposizioni legislative subordinano espressamente gli interventi menzionati al rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia", comprese le norme contenute nel D.lgs. 42/2004.

I pannelli posizionati sul solaio piano del palazzo, risultavano evidentemente inclinati e nettamente visibili dalle vie circostanti.

Di conseguenza, secondo il TAR, non possono rientrare nell'edilizia libera e necessità dell'autorizzazione paesaggistica richiesta dalla normativa vigente.

Occorre precisare che la mera visibilità dell'impianto dalle visuali pubbliche o sensibili non è sufficiente a fondare un giudizio di incompatibilità paesaggistica.

Come ha chiarito il Consiglio di Stato con la sent. n. 4001 del 19 maggio 2026, l'amministrazione deve effettuare una valutazione concreta delle modalità progettuali di inserimento dei pannelli, della natura e qualità dei materiali, delle soluzioni mitigative proposte, nonché della praticabilità tecnica ed energetica di eventuali collocazioni alternative. Il divieto di installazione in copertura è legittimo solo se sorretto da un effettivo bilanciamento tra tutela del paesaggio, interesse pubblico alla produzione di energia da fonti rinnovabili, prestazione energetica dell'edificio e accesso agli incentivi pubblici. È pertanto illegittimo il parere negativo della Soprintendenza fondato sulla sola percepibilità visiva dei pannelli e non accompagnato da un'adeguata valutazione delle misure mitigative e delle conseguenze tecniche della soluzione alternativa indicata.

Ancora il Consiglio di Stato, sent. 18 febbraio 2025, n. 1341, ha precisato che l'autorizzazione paesaggistica non occorre con riferimento ai vincoli di cui all'art. 136, comma 1, lett. c), ai soli fini dell'installazione di pannelli integrati nelle coperture, non visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici, eccettuate le coperture i cui manti siano realizzati in materiali della tradizione locale, ai sensi dell'art. 7-bis, comma 5, del D.Lgs. 28 del 3 marzo 2011.

Ruderi, ristrutturazione possibile solo dimostrando la condizione originaria del fabbricato

di Davide Madeddu



IN BREVE

Tar Lecce: niente permesso senza accertamento della consistenza del manufatto preesistente

Sì alla ristrutturazione dei ruderi solo se si può dimostrare la condizione preesistente.
È quanto emerge da una sentenza del Tar di Lecce, la n. 977/2026, relativa al ricorso respinto presentato da una persona che aveva impugna il diniego del Comune del permesso a costruire.
Tutto inizia quando la titolare di un terreno (in Comune di Grottaglie) in cui è presente un manufatto diroccato «legittimato a mezzo di permesso di costruire in sanatoria nel 2011». Nel 2023 la ricorrente richiede al Comune il rilascio del permesso di costruire «ai fini dell'esecuzione su detto immobile di un intervento di ripristino dell'edificio crollato mantenendo la stessa sagoma e volumetria e il cambio di destinazione d'uso della superficie destinata a deposito».
Il Comune chiede, quindi, documentazione integrativa. Poi preavviso di rigetto «evidenziando, in

sintesi, l'insussistenza di adeguata dimostrazione della "effettiva esistenza degli involucri edilizi riportati nell'istanza" e la mancanza, in relazione all'originaria pratica di rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dei pareri delle autorità competenti in relazione ai vincoli gravanti sull'area». Quindi il ricorso al Tar in cui si chiede l'annullamento dell'atto del Comune.

Per il ricorrente sarebbero «insussistenti i presupposti per la qualificazione dell'intervento come volto alla ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione di un immobile diruto, non sussistendo adeguata prova dell'effettiva consistenza del fabbricato preesistente e, altresì, della sua coincidenza con quello che risulterebbe in base al progetto presentato».

I giudici sottolineano che «rientrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia "gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza"».

Nel caso specifico, aggiungono che «trattandosi nel caso di specie di area sottoposta a vincolo paesaggistico, l'intervento di ricostruzione è riconducibile alla categoria della ristrutturazione "soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria"». Poi un altro passaggio: «La giurisprudenza univoca, anche di questo Consiglio, ha chiarito che - sottolineano ricordando una sentenza del Consiglio di Stato -: "Nell'ambito di una ristrutturazione edilizia è necessaria la preesistenza di un fabbricato ben identificabile nella sua consistenza e nelle sue caratteristiche planivolumetriche e architettoniche potendo, dunque, procedere con sufficiente grado di certezza, alla ricognizione degli elementi strutturali dell'edificio, in modo tale che, seppur in parte diruto, ovvero non abitato o abitabile, esso possa essere individuato nei suoi connotati essenziali, come identità strutturale in relazione anche alla sua destinazione"». Quindi: «in assenza di tali elementi, il cui onere probatorio grava sulla parte interessata, a venire in rilievo è un intervento di nuova costruzione, con conseguente applicazione del regime proprio del permesso di costruire..."». Infine: «Con riferimento alla presente vicenda deve rilevarsi come, dagli atti disponibili, non emerga prova dell'esatta consistenza dell'immobile oggetto del proposto intervento e comunque dell'effettiva coincidenza dell'edificio finito per come rappresentato in progetto, con la struttura originaria, risultando piuttosto significativi elementi di segno contrario attestanti delle dimensioni notevolmente inferiori rispetto a quelle indicate». Ricorso respinto.

Data center con autorizzazione unica: necessaria la conformità urbanistica

di Celestina Dominelli



IN BREVE

Entro il 30 luglio sarà pubblicata la modulistica per presentare l'istanza

Tempi del procedimento unico (che non potrà superare i 10 mesi come previsto dal Dl Bollette), modalità di versamento del contributo per gli oneri istruttori. E ancora, i dettagli dell'istanza per i progetti (in attesa della modulistica online che sarà pubblicata entro il 30 luglio).
Sono le indicazioni fornite dal ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica che ha pubblicato i primi indirizzi operativi sul nuovo procedimento unico per il rilascio delle autorizzazioni ai progetti di centri dati (Pucd). Con le richieste di connessione di data center alla rete nazionale che hanno raggiunto nel frattempo, come certifica Terna, i 96,28 gigawatt (dato al 30 giugno).
Nel documento sono contenute le prime risposte ai quesiti posti dagli operatori sul nuovo regime autorizzativo previsto dall'articolo 8 dell'ultimo decreto Bollette.

«I data center sono infrastrutture strategiche per la sovranità tecnologica e la competitività del Paese e la loro crescita deve procedere in coerenza con la sicurezza energetica e ambientale: per questo abbiamo lavorato con i colleghi del dipartimento Energia a un procedimento unico che unisce rapidità autorizzativa e rigore nelle valutazioni di impatto - spiega la responsabile del dipartimento Sviluppo sostenibile del Mase, Laura D'Aprile, che ha firmato gli indirizzi operativi insieme al capo del dipartimento Energia, Federico Boschi -. Dimezzare i tempi Via e fissare una tempistica, di dieci mesi, significa dare agli operatori industriali un quadro di riferimento certo per gli investimenti, senza abbassare la soglia di tutela ambientale. Gli indirizzi operativi supportano gli operatori nell'applicazione della normativa, consentendone una rapida operatività».

Tornando alle linee guida, viene innanzitutto chiarita la durata dell'iter che, come ribadisce anche D'Aprile, è quella fissata dal Dl: non più di 10 mesi dalla data di verifica della completezza della documentazione richiesta. Accanto a questo, viene poi confermato il dimezzamento dei tempi per le valutazioni di impatto ambientale.

Il documento precisa inoltre le modalità di pagamento del contributo per gli oneri istruttori e la presentazione dell'istanza, alla quale il proponente dovrà allegare le attestazioni dei pagamenti previsti per il rilascio della Via (Valutazione di impatto ambientale) e dell'Aia (Autorizzazione integrata ambientale), nonché le quietanze di pagamento degli oneri previsti dalle autorità competenti al rilascio degli ulteriori titoli da acquisire nell'ambito del procedimento.

Dal 30 luglio sono disponibili, a cura della direzione generale Valutazioni ambientali, sul portale valutazioni e autorizzazioni ambientali del Mase, il modello per la presentazione dell'istanza e le specifiche tecniche contenenti le modalità di organizzazione della documentazione da presentare. Il documento chiarisce che «è in fase di sviluppo» una modalità online per l'acquisizione della documentazione dei Pucd e che, in via transitoria, l'istanza dovrà essere trasmessa o tramite Pec (quando la documentazione non supera complessivamente i 50 MB) o dovrà avvenire brevi manu su HD o supporto informatico nel caso in cui venga, invece, superata quell'asticella.

Il documento spiega poi che la conformità urbanistica dei progetti costituisce «un presupposto necessario e preliminare» all'avvio del procedimento e che l'autorizzazione unica «non costituisce di per sé variante agli strumenti urbanistici vigenti». I titoli edilizi sono inclusi nel procedimento unico e il proponente deve, quindi, presentare un progetto completo di tutti gli elaborati necessari ad acquisire il titolo edilizio.

Gli altri indirizzi riguardano le opere di rete (ad esempio, i cavidotti) che sono valutate e autorizzate nell'ambito del procedimento unico e all'interno delle quali non sono comprese le opere che il distributore o Terna, nella proposta di soluzione di connessione (Stmg) data al proponente, individuano come le cosiddette opere di rete.

Nei prossimi giorni arriveranno ulteriori tasselli. Inoltre il Mase sta valutando anche piccole integrazioni dell'articolo 8 del Dl per chiarire alcuni aspetti segnalati dagli operatori, a partire dal transitorio.

Unità immobiliari di categorie A/1 o A/8 destinate all'agriturismo

di Antonio Piccolo



IN BREVE

L'Agenzia delle entrate, con apposta nota catastale n. 203993 del 9 luglio 2026, ha fornito specifiche indicazioni operative per l'aggiornamento del catasto dei fabbricati, mediante procedura Docfa, in ordine al riconoscimento dei requisiti di ruralità per le unità immobiliari destinate ad agriturismo appartenenti alle categorie catastali A/1 o A/8. Le nuove modalità sono operative già del 25 luglio 2026.

Con nota del 9 luglio 2026 l'Agenzia delle entrate, Direzione centrale, servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare, sollecitata da alcune richieste, ha vergato le indicazioni operative specifiche in merito alle modalità di predisposizione e presentazione delle dichiarazioni di aggiornamento del catasto dei fabbricati, mediante la consueta procedura informatica Docfa, inerenti agli immobili destinati ad attività agrituristica, appartenenti alle categorie catastali A/1 (Abitazioni di tipo signorile) e A/8 (Abitazioni in ville), per i quali i contribuenti intendono richiedere il riconoscimento dei requisiti di ruralità. Le richieste portate all'attenzione della Direzione centrale muovono dal consolidato insegnamento della Corte di cassazione (per tutte: sentenza n. 22674/2024), secondo cui ai fini del-

la classificazione catastale delle unità immobiliari, le costruzioni destinate alla ricezione ed ospitalità – nell'ambito dell'attività di agriturismo svolta da un'azienda agricola – rivestono il carattere di strumentalità all'attività agricola che giustifica il riconoscimento della ruralità, ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1993 (convertito dalla legge 133/1994), come modificato da ultimo dall'art. 1, comma 275, della legge 244/2007, senza che alle medesime costruzioni possa trovare applicazione l'esclusione, prevista dalla lett. e) del comma 3 dello stesso art. 9 operante soltanto per le costruzioni rurali ad uso abitativo. Ne discende che ai fini dell'ICI/IMU il riconoscimento della ruralità non è precluso dalla classificazione del fabbricato nella categoria catastale A/1 o A/8, ovvero che abbia le caratteristiche "di lusso" previste dal D.M. 1072 del 2 agosto 1969 (in materia di edilizia abitativa), essendo invece rilevante e decisiva la sua destinazione all'esercizio dell'attività agrituristica che è attività connessa a quella agricola (per tutte: ordinanze n. 5458/2025 e n. 27198/2022).

Orientamento della Suprema Corte

La Corte di cassazione, già con la sent. n. 9760/2003, aveva stabilito sostanzialmente che ai fini fiscali:
a. la natura rurale deve essere sempre riconosciuta ai fabbricati strumentali all'attività agricola;
b. l'esclusione della ruralità per immobili di "lusso" vale soltanto per quelli ad uso abitativo (conforme: ordinanza n. 8975/2024). In seguito, con la sent. n. 22674/2024, nel solco della precedente ord. n. 27198/2022, i giudici del Palazzaccio hanno enunciato il seguente principio di diritto: Ai fini della classificazione catastale delle unità immobiliari, le costruzioni destinate alla ricezione ed all'ospitalità, nell'ambito dell'attività di agriturismo svolta da un'azienda agricola, rivestono il carattere di strumentalità all'attività agricola che giustifica il riconoscimento della ruralità, ai sensi del vigente art. 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1993 (convertito dalla legge 133/1994), senza che ad esse possa trovare applicazione l'esclusione di cui alla lett. e) del comma 3 dello stesso art. 9, operante per le sole costruzioni rurali destinate ad abitazione, anche con riguardo alla classificazione catastale nelle categorie A/1 e A/8, che, pertanto, non è ostativa al riconoscimento della ruralità in caso di destinazione ad attività di agriturismo. Si ricorda che la sent. n. 22674/2024 è stata preceduta dall'ordinanza interlocutoria n. 1929/2023 e dall'ordinanza n. 1848/2024 pronunciate dalla Suprema Corte. Con l'ordinanza interlocutoria i giudici di vertice, dopo avere valorizzato soprattutto il principio di diritto stabilito dalla citata ord. n. 27198/2022, hanno rinviato la causa a nuovo ruolo per la trattazione in pubblica udienza dinanzi alla sezione tributaria. Con l'ord. n. 1848/2024 il supremo Collegio, in diversa composizione della sezione tributaria, rigettando il ricorso proposto da una società agricola esercente anche l'attività di agriturismo, ha confermato l'assoggettabilità all'ICI dell'immobile della contribuente valorizzando esclusivamente il dato dell'iscrizione del fabbricato nella categoria catastale A/8, senza quindi tener conto dell'effettiva destinazione dello stesso allo svolgimento (in via esclusiva) dell'attività agrituristica, ovvero della sua natura di bene strumentale all'esercizio dell'attività agricola. A pare di chi scrive, la sent. n. 22674/2024, in virtù delle raffinate conoscenze del relatore nella materia catastale-fiscale, ha illustrato ulteriormente il corretto trattamento catastale e fiscale dei fabbricati rurali, rafforzando altri importanti principi come, ad esempio:

- la classificazione catastale – categoria A/6 per le costruzioni destinate ad uso abitativo e categoria D/10 per le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola – costituisce elemento determinante per verificare l'esistenza del carattere di rura-

lità del fabbricato e conseguentemente per applicare il corretto trattamento ai fini dell'ICI/IMU;

- l'impugnazione dell'avviso di accertamento catastale ha carattere strettamente pregiudiziale rispetto all'impugnazione dell'avviso di accertamento ICI/IMU o del diniego di rimborso dell'imposta, dipendendo la soggezione al tributo comunale dalla classificazione catastale del fabbricato.

Ecco che, grazie alla grande preparazione tecnico-giuridica e sensibilità del supremo Collegio giudicante, anche un fabbricato classificato nelle categorie catastali A/1 o A/8 ben può conseguire il riconoscimento della ruralità, in caso di destinazione strumentale ad una delle attività di cui al citato art. 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1993, derivando la preclusione dalla sola destinazione all'uso abitativo. Del resto, a sostegno di quest'ultimo rilievo, l'art. 3, comma 3, della legge 96/2006 (Disciplina dell'agriturismo), ha stabilito espressamente che i locali utilizzati ad uso agrituristico "sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali". Con la successiva ord. n. 5458/2025 è stato ulteriormente ribadito che anche un'abitazione classificata in categoria A/8, se destinata ad attività recettiva svolta nell'ambito di un agriturismo, presenta le caratteristiche oggettive richieste ai fini normativi ad un bene per essere ritenuto destinato ad attività strumentali a quella agricola. Con la dovuta precisazione che gli immobili rurali perché strumentali all'esercizio di determinate attività agricole, ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1993, non rientrano nel campo di applicazione dell'art. 9, comma 3, lett. e), del medesimo decreto, che disciplina solamente ed esclusivamente la diversa ipotesi del riconoscimento della ruralità, a specifiche e diverse condizioni oggettive e soggettive, alle costruzioni destinate ad abitazione, quindi non strumentali, individuando soltanto per esse la classificazione ostativa nelle categorie catastali A/1 o A/8. Da qui la continuità del principio di diritto, secondo cui ai fini della classificazione catastale delle unità immobiliari, le costruzioni destinate alla ricezione ed ospitalità, nell'ambito dell'attività di agriturismo svolta da un'azienda agricola, rivestono il carattere di strumentalità all'attività agricola che giustifica il riconoscimento della ruralità, ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1993, senza che ad esse possa trovare applicazione l'esclusione di cui all'art. 9, comma 3, lett. e), dello stesso decreto, operante per le sole costruzioni rurali destinate ad abitazione, anche con riguardo alla classificazione catastale nelle categorie A/1 e A/8, che è ostativa al riconoscimento della ruralità soltanto in caso di destinazione ad uso abitativo.

Atti di aggiornamento catastale

Il documento di prassi in commento fa un passo indietro e condivisibilmente premette che:

- le modalità di inserimento negli atti catastali del requisito della ruralità per le unità immobiliari già censite o da censire nel "catasto dei fabbricati" sono disciplinate dal D.M. finanze 26 luglio 2012, emanato in attuazione dell'art. 13, comma 14-bis, secondo periodo, del D.L. 201/2011 (convertito dalla legge 214/2011);
- l'art. 2, comma 5, del citato decreto ministeriale ha stabilito espressamente che i fabbricati di nuova costruzione od oggetto di intervento edilizio, costituenti unità immobiliari per i quali sussistono i requisiti di ruralità, sono dichiarati in catasto secondo le modalità previste dal D.M. finanze n. 701/1994 (modalità attuate mediante procedura informatica Docfa), allegando una o più autocertificazioni redatte in conformità ai modelli di cui al comma 1;
- il successivo comma 6 dello stesso art. 2 ha

stabilito, al primo periodo, che per le unità immobiliari, che, acquisendo o perdendo i requisiti di ruralità, necessitano di un nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione, ai sensi degli artt. 20 e 28 del R.D.L. 652/1939 (convertito dalla legge 1249/1939), con le modalità di cui al citato D.M. finanze n. 701/1994.

Ne discende che ai fini della corretta acquisizione negli atti catastali, a decorrere dal 25 luglio 2026, le dichiarazioni di aggiornamento catastale predisposte mediante procedura Docfa, riguardanti unità immobiliari destinate ad agriturismo, appartenenti alle categorie catastali A/1 o A/8, per le quali l'intestatario catastale (proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento, secondo l'ord. n. 12336/2026 pronunciata dalla Corte di cassazione) intende richiedere il riconoscimento del carattere rurale, dovranno essere predisposte e presentate secondo le seguenti indicazioni:

a. in fase di compilazione della dichiarazione, nel campo denominato "Tipologia documento" disponibile nel Quadro A (per le dichiarazioni di accatastamento) o nel Quadro B (per le dichiarazioni di variazione) della procedura Docfa versione 4.00.5, dovrà essere selezionata la voce "Dichiarazione ordinaria";

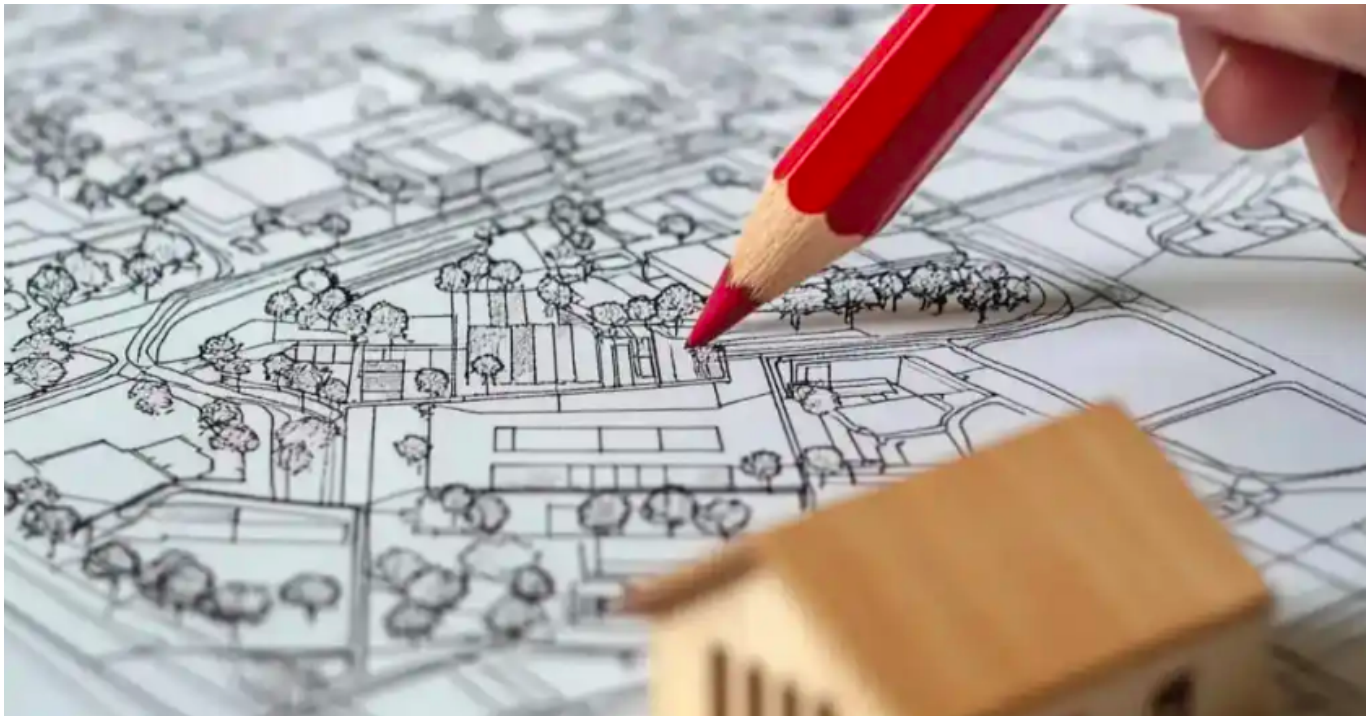
b. in fase di presentazione della dichiarazione tramite i servizi telematici disponibili nella piattaforma Sister, nel riquadro "Allegati" disponibile nella pagina intitolata "Caratteristiche della pratica da inviare" dovrà essere selezionata la checkbox "Autocertificazioni per Fabbricati Rurali"; inoltre, nella successiva pagina intitolata "Invio documento" dovranno essere caricate le pertinenti autocertificazioni redatte secondo i modelli di cui al citato D.M. finanze 26 luglio 2012 (per le unità immobiliari che rappresentano alloggi destinati alla ricettività agrituristica, è necessario presentare l'Allegato B al D.M. finanze 26 luglio 2012, intitolato "Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa per l'aggiornamento delle scritture catastali (D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000) FABBRICATI RURALI A DESTINAZIONE ABITATIVA".

Richiesta dell'annotazione di ruralità

Per gli immobili ad uso abitativo e per quelli strumentali all'esercizio dell'attività agricola, comprese le unità immobiliari destinate all'attività di agriturismo appartenenti alle categorie catastali A/1 o A/8, per i quali non siano intervenute variazioni del classamento e della rendita censiti al "catasto dei fabbricati", i soggetti interessati possono procedere alla presentazione all'ufficio competente di una richiesta di inserimento dell'annotazione di ruralità (cfr. Corte di cassazione, fra le ultime: ord. n. 13549/2026), utilizzando i modelli allegati al citato D.M. finanze 26 luglio 2012. L'ufficio, in caso di accoglimento della richiesta, provvede all'apposizione della seguente annotazione: "DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' EX ART. 2, COMMA 6, DM 26/07/2012, CON RICHIESTA PROT. N. xxxxxxx DEL gg/mm/aaaa". Qualora invece le citate unità immobiliari abbiano perso i requisiti di ruralità, il soggetto obbligato è tenuto alla presentazione di un'apposita richiesta di cancellazione della ruralità, entro il termine di 30 giorni dalla data in cui l'unità immobiliare in questione abbia perso i requisiti di ruralità.

Catasto, per il riclassamento non basta il richiamo alla microzona

di Francesco Machina Grifeo



IN BREVE

La Cassazione, ordinanza n. 18763/2026, ha confermato che l'Agenzia deve motivare le ragioni che giustificano il nuovo classamento per la singola unità immobiliare

In caso di **riclassamento catastale della microzona**, l'Agenzia deve anche motivare specificamente le ragioni che giustificano l'aggiornamento per la **singola unità immobiliare**. Lo ha confermato la Cassazione, con l'ordinanza n. 18763/2026.

Il proprietario di un immobile accatastato come ufficio (categoria A/10) aveva impugnato l'avviso con cui **l'Agenzia del Territorio** di Roma aveva **riclassato l'unità dalla classe 4 alla classe 7** nell'ambito della revisione catastale delle microzone prevista dall'articolo 1, comma 335, della legge n. 311/2004. La **Ctp** aveva annullato l'atto per difetto di motivazione, ma la **Ctr** aveva accolto l'appello dell'Amministrazione ritenendo sufficiente il richiamo allo scostamento tra valori di mercato e valori catastali della microzona.

La **Cassazione** ha invece accolto il ricorso del contribuente, affermando che, oltre ai presupposti

generali della revisione della microzona, l'atto deve indicare gli elementi concreti che giustificano il diverso classamento della specifica unità immobiliare. La ragione giustificatrice della revisione parziale del classamento, prevista dalla **Finanziaria 2005**, dunque, "è la rilevante modifica di valore degli immobili presenti nella microzona". Tuttavia, precisa la decisione, al momento dell'attribuzione della classe e della rendita catastale del singolo immobile, devono essere considerate anche le "**caratteristiche edilizie del fabbricato**", che pertanto assumeranno "**specifica rilevanza in sede di motivazione dell'atto**". La motivazione dovrà perciò spiegare "le **ragioni in forza delle quali si è prodotta una ricaduta** (ed in quali termini di classamento e di rendita catastale) sulla specifica unità immobiliare oggetto di riclassamento".

In altre parole, nel caso di un nuovo classamento nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona, "giustificata dal **significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale** rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, il provvedimento di riclassamento, atteso il carattere diffuso dell'operazione, deve essere adeguatamente motivato in merito agli **elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento** della singola unità immobiliare, in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le ragioni che ne giustificano l'emanazione".

La Sezione tributaria ha così accolto il ricorso del proprietario annullando il provvedimento dell'Agenzia.

Le **altre due ipotesi di revisione** del classamento di un immobile urbano su iniziativa dell'amministrazione comunale sono: **1)** quella prevista dalla legge n. 662 del 1996, art. 3, comma 58, secondo cui il Comune può chiedere l'intervento dell'Agenzia delle Entrate per ottenere la revisione del classamento di un immobile, sia quando il classamento stesso risulti **non aggiornato**, sia quando esso risulti **palesemente non congruo** rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche; **2)** quella prevista dall'art. 1, comma 336, della legge n. 311 del 2004 che riguarda il classamento di **immobili non dichiarati** ovvero di immobili che abbiano subit**o variazioni edilizie non denunziate**.

Casa, obbligo di energie rinnovabili con i lavori di ristrutturazione

di Giuseppe Latour



IN BREVE

Operative le norme che anticipano la direttiva Case green: interventi come il cappotto termico vanno accompagnati con fotovoltaico e pompe di calore

Obbligo di coprire una quota dei consumi di energia degli edifici con le rinnovabili. E, di fatto, obbligo di fare ricorso a soluzioni come le pompe di calore, i sistemi ibridi o il fotovoltaico. Anche per interventi di taglio medio, molto frequenti nei condomini, come l'installazione di un cappotto termico.

Il decreto legislativo 5/2026, che attua la direttiva Red III sulla promozione dell'energia da fonti rinnovabili (2023/2413) e che in qualche modo anticipa la direttiva Case green(ancora inattuata in Italia), è diventato pienamente operativo per i titoli edilizi presentati a partire dal 3 agosto. Il testo introduce adempimenti che potrebbero avere un impatto molto forte: resta da capire quanto sarà ampio il perimetro delle deroghe possibili, sulle quali si pronuncerà il ministero dell'Ambiente.

Le novità

Partendo dalle norme, il vecchio assetto prevedeva obblighi di utilizzo di impianti a **fonti rinnovabili** per gli edifici nuovi e per quelli sottoposti a ristrutturazioni rilevanti. Si trattava di interventi pesanti: demolizione e ricostruzione o ristrutturazione integrale dell'involucro per edifici con superficie utile sopra i mille metri quadrati. Il nuovo decreto rivede l'allegato III del Dlgs 199/2021 (il recepimento della precedente direttiva), mantiene gli obblighi per il nuovo ma allarga il perimetro degli adempimenti per le **ristrutturazioni**: riguarderanno le ristrutturazioni importanti di primo (intervento che interessa oltre il 50% dell'involucro e la ristrutturazione dell'impianto termico) e secondo livello (interventi oltre il 25% della superficie disperdente dell'involucro) e, in più, la ristrutturazione dell'**impianto termico**.

Il caso più frequente è proprio quello della ristrutturazione di **secondo livello**. La ristrutturazione dell'impianto, infatti, comporta la modifica sostanziale di tutta la catena del calore, dalla produzione all'emissione, passando per la distribuzione. Bisognerà rifare, ad esempio, la caldaia, la rete dei tubi di trasporto dell'acqua e i termosifoni. Un caso non frequentissimo.

Nel secondo livello, invece, rientrano anche ipotesi come il **rifacimento del cappotto**. In queste situazioni bisognerà garantire che il 15% della somma dei consumi previsti per la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva sia coperto da rinnovabili. Soluzioni come il fotovoltaico e le **pompe di calore** o i sistemi ibridi diventano, di fatto, obbligatorie.

Le reazioni

«La direzione intrapresa dall'Europa è chiara: la **riqualificazione** degli edifici rappresenta un'opportunità straordinaria per accelerare la diffusione delle rinnovabili - dice il presidente di Assotermica, Giuseppe Lorubio -. Questa transizione, però, deve essere accompagnata da gradualità, neutralità tecnologica e strumenti che consentano a famiglie e imprese di affrontare investimenti significativi». Qualche perplessità c'è da parte dei produttori di cappotti termici. Ne parla Filippo Colonna, presidente di Cortexa: «Abbiamo sempre sostenuto la necessità di effettuare interventi integrati, il cui primo passaggio è però sempre l'**efficientamento energetico** dell'involucro, perché non c'è una fonte di energia più sostenibile di quella risparmiata». Costringere chi vuole efficientare con il cappotto termico a intervenire anche sugli **impianti** rischia, cioè, di disincentivare le riqualificazioni.

Le deroghe

Resta da capire come funzioneranno le **deroghe**. «L'impatto effettivo del decreto - spiega l'Ance - andrà misurato nei prossimi mesi, in particolare per quanto riguarda gli obblighi sugli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione. Molto dipenderà dai chiarimenti applicativi che arriveranno dal Mase».

Da un lato ci sono i casi di impossibilità tecnica attestata da un progettista, legati ad esempio alla struttura dell'edificio (già presenti con il vecchio decreto). Dall'altro ci sono le deroghe per la **non convenienza economica** (inserite nel nuovo testo), sulle quali si sta giocando la partita più delicata. Se, infatti, il Dlgs utilizza una formula generica, sarà compito del ministero indicare in quali situazioni queste eccezioni saranno concretamente attivabili. Il lavoro sulle linee guida è in corso. C'è chi si sta schierando per deroghe limitatissime e chi, invece, punta su deroghe ampie, attivabili in modo automatico quando si presentano alcune situazioni.

Prevenzione incendi nei condomini, ecco come va gestita la sicurezza

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

Accorgimenti, procedure e attività per gestire la sicurezza, nel quotidiano e nell'emergenza. Il consiglio più importante per il tecnico? Evitare modelli fotocopia

Mantenere in efficienza gli impianti tramite controlli e manutenzioni da annotare in un apposito registro. Conoscere bene lo stabile ed i relativi pericoli e rischi, per prevenire gli inneschi e ritardarne la propagazione. Informare i condòmini, magari coinvolgendoli, sulle azioni di prevenzione incendi e sui comportamenti da seguire in caso di emergenza. Prestare attenzione ai rischi derivanti da eventuali lavori di manutenzione o dalla sostituzione o introduzione di un isolante termico o acustico. Tenere a bada un eventuale incendio e permettere alle persone di mettersi prontamente in salvo, pianificando le azioni da compiere. Infine, coordinare la pianificazione dell'emergenza se ci sono più attività nell'edificio. Questi i passaggi, delicati, da non dimenticare per gestire efficacemente la sicurezza antincendio nei condomìni, sia quotidianamente, affinché non vengano compiu-

te azioni che possano incrementare il rischio di incendio, sia in fase di emergenza, in modo non vi siano ostacoli all'esodo e importanti danni ai beni. A meno che l'edificio non superi i 54 m di altezza antincendio, le norme sulla gestione della sicurezza antincendio nei condomìni non comportano grandi adempimenti, ma vi sono comunque alcuni accorgimenti importanti, che, se ben applicati, possono fare la differenza nel predisporre e pianificare misure realmente efficaci. Le misure da attuare, da normativa, sono calibrate in funzione dell'altezza dello stabile e diventano più onerose col crescere delle altezze. L'obbligo di gestire la sicurezza antincendio nei condòmini – va ricordato - deriva dal Dm 25 gennaio 2019 che ha integrato la regola tecnica 246 del 1987 sugli edifici di civile abitazione. Si tratta di mettere in atto misure organizzative e gestionali per garantire la sicurezza antincendio, sia in condizioni ordinarie sia in caso di emergenza. Gli obblighi introdotti dal decreto si applicano ai condòmini di altezza antincendi dai 12 metri in su. Per altezza antincendio si intende quella massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile (escluse quelle dei vani tecnici) al livello del piano esterno più basso (ad esempio la strada o un cortile interno).

Conoscere i rischi per tenerli a bada

Uno degli errori più grandi in cui si può incorrere è quello di individuare un modello standard di gestione della sicurezza da applicare in emergenza e in condizioni ordinarie, per poi estenderlo a un numero indefinito di condomìni. Bisogna ricordare che ogni condominio è una realtà a sé, con i suoi pericoli, i suoi rischi e le sue peculiarità. Solo conoscendo gli specifici rischi è possibile individuare in modo efficace le azioni di prevenzione e quelle da attuare in caso di emergenza. Potrebbero esservi dei rischi particolari in un condominio non presenti in un altro. Potrebbero esservi dei depositi, ad esempio, caratterizzati da un elevato carico di incendio, un impianto fotovoltaico o, ancora, un'autorimessa o una centrale termica con presenza di gas. Oppure potrebbe essere presente un'attività al piano terra che comporta un certo rischio d'incendio. O ancora dei parcheggi di auto elettriche, quindi dotate di batterie agli ioni di litio che potrebbero dar luogo a incendi difficili da spegnere. Ogni realtà avrà i suoi pericoli e rischi dai quali possono nascere molteplici scenari di emergenza, diverse sarebbero le precauzioni da prendere per prevenire l'insorgenza di un incendio e anche le azioni da seguire nel caso si verifichi un innesco (bisognerà, ad esempio, individuare idonee procedure per la messa in sicurezza di apparecchiature e impianti). E diverse e ben precise sarebbero le informazioni da fornire ai soccorritori.

Attenzione ai lavori di manutenzione

Tra le azioni di prevenzione da adottare, non bisogna trascurare quelle richieste nel caso in cui vi siano lavori di manutenzione. I lavori di manutenzione vanno infatti opportunamente gestiti e vanno valutate le possibilità di innesco da questi derivanti. Bisogna dunque prestare la massima attenzione alle operazioni pericolose, come i lavori a caldo, la presenza di depositi di materiali e di sostanze infiammabili, di impianti elettrici temporanei, le operazioni di saldatura, etc.. Tutte le sorgenti di rischio devono essere identificate in modo da individuare misure di prevenzione e di protezione.

Tra i rischi la norma elenca: la temporanea disattivazione di eventuali impianti di sicurezza, la momentanea sospensione della continuità della compartimentazione, l'impiego di sostanze o miscele pericolose, come colle, solventi o sostanze infiammabili.

Informare è fondamentale

Non basta individuare le azioni che i condòmini devono mettere in atto nel caso scoppi un incendio e tutte le precauzioni necessarie per mantenere le condizioni di sicurezza nelle parti comuni del condominio. È fondamentale, infatti, anche informare gli occupanti sui comportamenti da tenere. E, bisogna farlo pensando alla vita quotidiana del condominio, in modo da scongiurare che da azioni sbagliate possa derivare un maggior rischio di incendio o, in caso di innesco, possano determinarsi condizioni favorevoli alla veloce propagazione di fiamme e fumi o ostacoli all'esodo degli occupanti. È sempre buona norma far comprendere quali sono i rischi, perché è importante che le vie di esodo siano sempre sgombere e fruibili o per quale motivo, solo per fare un esempio, è pericoloso trattenere in posizione di apertura l'eventuale porta tagliafuoco che separa i piani dello stabile dall'autorimessa. Far comprendere le conseguenze di azioni errate è sempre un bene affinché le persone possano realmente prestare attenzione e osservare i divieti impartiti.

Esporre un foglio illustrativo con la lista di divieti e precauzioni da osservare è un obbligo, già a partire da altezze antincendio pari a 12 metri, ma va ricordato che coinvolgere le persone e informarle serve a generare consapevolezza sui rischi e sull'importanza delle azioni di prevenzione. Va ricordato che al di sopra dei 24 m di altezza antincendio, le norme obbligano gli amministratori di condominio a verificare, per le parti comuni, l'osservanza dei divieti e delle limitazioni prescritte. Lo stesso vale per le azioni da tenere in caso di emergenza: gli occupanti vanno informati sulle misure da attuare in caso di incendio. Non solo: la pianificazione d'emergenza deve sempre tener conto della presenza di persone con ridotte capacità motorie e, al di sopra dei 24 m, ricorre anche l'obbligo di verificarla periodicamente. È sempre buona norma individuare le persone che potrebbero avere difficoltà a mettersi in salvo autonomamente e studiare per loro delle soluzioni ad hoc.

Efficienza degli impianti

Resta importante (è un obbligo) il mantenimento in efficienza dei sistemi, dispositivi, attrezzature e delle altre misure antincendio adottate, effettuando verifiche di controllo ed interventi di manutenzione, riportando gli esiti in un registro dei controlli. Tale registro – nei condòmini soggetti al controllo dei Vigili del fuoco - deve essere mantenuto aggiornato e reso disponibile ai fini dei controlli di competenza dei Comandi dei Vigili del fuoco.

Valutazione del rischio anche per cambiare finiture e isolanti

Per gli immobili di altezza antincendio superiore a 24 m, il decreto fa scattare l'obbligo di redazione di una valutazione del rischio incendi ogni qualvolta si effettuino modifiche alle strutture o agli impianti, alle finiture, al rivestimento delle facciate, all'isolamento termico o acustico. Un aspetto, questo, da non dimenticare. L'avvenuta redazione della valutazione del rischio incendi, così come accade per tutti gli adempimenti legati alla gestione della sicurezza antincendio prescritti dal Dm 25 gennaio del 2019, deve essere comunicata al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco competente per territorio. Lo si fa in occasione della presentazione dell'attestazione di rinnovo periodico della conformità antincendio. Riguardo alla sicurezza delle facciate e delle coperture, va ricordato che esite la regola tecnica sulle chiusure d'ambito (Dm Interno del 30 marzo 2022), che impone anche una scelta ponderata tra l'altro proprio di isolanti e "cappotti termici". Va ricordato, inoltre, che il Dm 25 gennaio 2019 richiede una

progettazione attenta alla sicurezza antincendio dell'involucro edilizio anche quando, in un edificio esistente, si effettuano interventi che comportano il rifacimento di almeno il 50% della superficie complessiva delle facciate. Ogni scelta deve essere presa con l'obbiettivo di limitare la propagazione delle fiamme per mezzo delle facciate e delle coperture, scongiurando anche il rischio che, per effetto di un incendio, parti della facciata possano disgregarsi e, nel cadere, compromettere le operazioni di soccorso e di esodo.

Azioni coordinate se ci sono più attività

La pianificazione dell'emergenza deve tener conto della presenza di eventuali attività facenti capo a diversi responsabili. Nell'edificio, oltre agli appartamenti, potrebbero esservi delle attività. Molto diffusa è la presenza di attività commerciali al piano terra, ma potrebbe capitare, solo per fare qualche esempio, che vi sia un centro diagnostico con affluenza di pubblico, oppure un bed & breakfast, un'autorimessa privata, etc...

In questi casi è importante che ci sia un coordinamento con i diversi responsabili delle attività. In particolare, in attività caratterizzate da promiscuità strutturale, impiantistica, dei sistemi di vie di esodo ed esercite da responsabili diversi, la pianificazione dell'emergenza delle singole attività deve tener conto di eventuali interferenze e relazioni con le attività limitrofe. In questi casi vanno inoltre previste planimetrie indicanti le vie d'esoso, esposte in punti in cui possono essere ben visibili. Va infine ricordato che il Dm sulla gestione della sicurezza nei luoghi di lavoro (il Dm 2 settembre 2021) obbliga al coordinamento dei piani di emergenza quando in uno stesso stabile vi sono più luoghi di lavoro afferenti a titolari diversi.

Massima quota oltre i 54 metri

Nei condomini di altezza antincendio superiore a 54 metri vige l'obbligo di installare un impianto di segnalazione manuale di allarme incendio con indicatori di tipo ottico ed acustico, realizzato a regola d'arte, per cui la pianificazione dell'emergenza deve contenere le procedure di attivazione e diffusione dell'allarme. Negli edifici di altezza antincendio superiore a 80 metri, i condomìni sono obbligati a designare uno o più coordinatori dell'emergenza che devono ottenere l'attestato di idoneità tecnica dopo aver conseguito un esame presso i Comandi dei Vigili del fuoco. Almeno uno dei coordinatori deve essere sempre presente presso l'attività, oppure deve essere sempre garantito un servizio di pronta disponibilità entro 30 minuti dalla chiamata.

Deve anche essere predisposto ed organizzato il centro di gestione delle emergenze e va nominato un responsabile della gestione della sicurezza antincendio. La pianificazione dell'emergenza deve contenere le procedure di attivazione del centro di gestione dell'emergenza.

Il cantiere diffuso diventa «smart» con droni, robot e intelligenza artificiale

di Mila Fiordalisi



IN BREVE

L'impresa Cosme accelera grazie alle tecnologie di Eagleprojects. Alla Spezia la demo con Italgas. Physical AI e algoritmi predittivi per aumentare la sicurezza dei lavoratori e offrire funzionalità innovative

Trasformare i cantieri edili in ambienti intelligenti, predittivi e sostenibili, facendo leva su un mix di tecnologie dai digital twin ai droni passando per robot, anche quelli umanoidi, e intelligenza artificiale gestiti attraverso una "centrale" multifunzione, una "smart tower". È questa la sfida portata avanti da Cosme, storica azienda ligure, specializzata nel settore delle infrastrutture e dell'edilizia e partner delle principali multiutility. Nei giorni scorsi a La Spezia è stata effettuata una demo sul campo per Italgas, una vera e propria simulazione in cantiere per mostrare funzionalità e opportunità che si aprono sul fronte del monitoraggio in tempo reale delle opere, l'elaborazione dei dati, la sicurezza dei lavoratori e persino la tutela dell'ambiente.

«Cosme muove una macchina complessa e sempre in movimento: gestiamo oltre 1.300 cantieri al mese per la manutenzione delle reti e delle infrastrutture,

di cui il 30% in orari straordinari o nel fine settimana. In un cantiere edile tradizionale la tecnologia è statica, la nostra sfida era portare le logiche dell'ingegneria e della sicurezza nel 'cantiere diffuso', miniaturizzando i processi per diffonderli su ampio raggio», spiega, l'amministratore delegato Daniele Zaffiri nel sottolineare che nel progetto della smart tower entra ora a tutti gli effetti l'intelligenza artificiale. "Siamo in grado di consentire la raccolta e soprattutto di elaborare una mole di dati preziosi — dai rilievi 3D al monitoraggio in tempo reale della sicurezza degli operatori, fino all'impatto ambientale di ogni singolo intervento – e ciò consente di pianificare sopralluoghi mirati e formazione specifica laddove serve davvero». Il tutto anche grazie a una control room che consente di visualizzare i dati live.

Italgas sta valutando il progetto con interesse considerato che il sistema tecnologico, tramite telecamere di monitoraggio, sensori e algoritmi addestrati per rilevare anomalie consente di accrescere il livello di sicurezza dei cantieri. Peraltro pienamente in linea con i criteri Hse («Health, safety, environment») a tutela dei lavoratori e della salvaguardia ambientale. E in settori ad alto rischio o complessi come l'edilizia, l'oil & gas, l'energia e l'impiantistica, l'Hse non è un semplice adempimento burocratico ma il pilastro fondamentale su cui si regge l'intera operatività.

La tecnologia diventa dunque il cuore pulsante della sfida. E a mettere in moto la macchina è Eagleprojects, azienda italiana specializzata nella trasformazione digitale applicata alle grandi infrastrutture e ai servizi di pubblica utilità che ha che ha consentito a Cosme di fare il salto di qualità tecnologico.

«Non parliamo di futuro remoto ma di tecnologie su cui lavoriamo da anni e che sono già state adottate da diversi grandi clienti.

Con stakeholder come Italgas e Iren abbiamo avviato sperimentazioni sul "cantiere smart" sulla base delle tecnologie che abbiamo messo a disposizione di imprese di costruzione come Cosme», racconta l'amministratore delegato Giovacchino Rosati. «Nell'era della Physical AI e dell'hype che sta generando, il mondo delle costruzioni è chiamato a una svolta epocale.

La necessità oggi è disporre di tecnologie che permettano all'uomo di controllare in maniera accurata sia gli aspetti della sicurezza che la qualità del lavoro svolto. Dobbiamo passare dal disegno teorico a un monitoraggio reale e incontestabile, azzerando i contenziosi grazie a sistemi digitali che tracciando ogni passaggio non lasciando spazio a discussioni, ottimizzando le produzioni e accelerando i tempi di consegna e pagamento, con una drastica riduzione dei flussi di cassa bloccati».

La tecnologia deve però essere cucita su misura per i cantieri: droni, cani robot e sensori avanzati che dominano l'ambiente operativo e forniscono dati in tempo reale. In campo anche elmetti smart che integrano visione artificiale e realtà aumentata per garantire sicurezza personale, monitoraggio costante e supporto. "«tiamo assistendo ad un vero e proprio cambio di paradigma: i robot svolgono le attività quotidiane e ripetitive in contesti di connessione complessi – muovendosi tra 5G, rete satellitare e fibra ottica – ma è sempre l'uomo a governare il processo e a prendere le decisioni.

È su questo che ci stiamo concentrando, lavorando sulla robotica quadrupede e, nella fase indoor, anche su quella umanoide», continua Rosati.

L'Italia potrà davvero giocare la sua partita nel campo della robotica per le costruzioni? Secondo Eagleprojects il reale valore aggiunto non risiede nell'hardware - i robot prima p poi diventeranno una commodity come gli smartphone – ma nella capacità di integrare il know how italiano nella gestione delle infrastrutture all'interno della Physical AI.

«La sfida più grande – conclude il manager - è far convergere la componente robotica e l'intelligenza artificiale in un'unica grande piattaforma dove l'uomo e la macchina collaborano, con il primo saldamente alla regia delle decisioni in cantiere».

Case del futuro: tecnologia e neuroscienze ridisegnano l'esperienza domestica

di Laura Dominici



IN BREVE

L'innovazione entra negli spazi abitativi attraverso strumenti e soluzioni efficienti. L'obiettivo è un nuovo modello di abitare che mette al centro la persona, ottimizza le risorse e rafforza l'attrattività degli asset

Non è più solo una questione di metri quadri o di posizionamento urbano. Oggi il valore di un asset immobiliare si gioca sempre di più "dentro" le mura domestiche, in quella zona di confine dove il design smette di essere pura decorazione per diventare un'infrastruttura di servizi, efficienza e benessere. Il mercato residenziale, spinto dai segmenti Build to Sell e Build to Rent, sta vivendo una metamorfosi: la casa viene concepita come un prodotto industriale finito, dove la progettazione degli interni deve rispondere a logiche di scalabilità, velocità di consegna e, soprattutto, a un impatto misurabile sulla qualità della vita.

L'AI entra in cantiere

Il primo grande trend riguarda la gestione della complessità. Il settore dell'arredo sconta storicamente un ritardo digitale rispetto al real estate.

A colmare questo gap ci ha pensato Contract District Group (Cdg), realtà specializzata nel b2b2c con oltre 3.800 interni progettati, che ha lanciato Desop (Design Operations). Si tratta di una Pmi innovativa, nata per trasformare il "go-to-market" del design. «Il modello distributivo tradizionale non è più allineato alle aspettative del mercato contemporaneo - spiegano da Cdg -. L'obiettivo di Desop è creare un ecosistema end-to-end che utilizzi l'intelligenza artificiale non per sostituire il progettista, ma per governare il flusso di dati. In un grande sviluppo edilizio, dove i vincoli cambiano nel tempo, l'Ia interviene per interpretare le preferenze del cliente, riducendo le migliaia di opzioni possibili a poche scelte coerenti e tecnicamente compatibili. Questo accelera il decision-making e trasforma lo store in una vera interfaccia industriale, dove la stima economica è chiara e l'output è un servizio all-in-one che segue il cliente fino al post-vendita».

Neuro-design e biophilia: la casa come farmaco

Se la tecnologia ottimizza i processi, la scienza ridefinisce gli spazi. Il trend del benessere ambientale non è più un'opzione, ma una necessità neurofisiologica. Secondo Giorgia Donini, fondatrice di MeM (Mind Emotion Movement), progettare oggi significa rispondere a stimoli profondi.

«Il colore e la relazione con la natura sono strumenti ad alto impatto - afferma Donini -.

Il clima cromatico interagisce con il sistema nervoso, modulando i ritmi circadiani e il tono dell'umore.

La temperatura e la luminosità dei colori influenzano la percezione dello spazio e del tempo, incidendo sul tono dell'umore, sulla qualità del riposo e sul livello di attivazione psicofisica». In questa visione, il Biophilic Design diventa una scienza applicata: l'inserimento di geometrie organiche e materiali autentici non serve ad abbellire, ma a ridurre lo stress e rafforzare il sistema immunitario degli abitanti. Per gli investitori, questo si traduce in un valore immobiliare più alto e in una gestione più efficiente delle risorse, grazie a una progettazione rigenerativa che mette al centro la cura della persona.

Il ritorno all'essenziale: l'eredità del Bauhaus

In un mondo che semplifica i processi costruttivi per necessità economiche, il rischio è l'impoverimento della materia. La sfida del design contemporaneo è dunque mantenere l'identità pur dentro standard industriali.

Un esempio è il progetto "Concrete Barn" dello studio b-arch, firmato da Sabrina Bignami e Alessandro Capellaro.

«Oggi la filiera artigianale si assottiglia e le imprese si standardizzano - osservano i fondatori di b-arch -. Semplificare non può significare rinunciare alla complessità, ma spostarla dal gesto decorativo alla profondità del pensiero progettuale»

Il richiamo è all'alfabeto del Bauhaus: unire arte, industria e funzione.

L'uso del cotto come mandolato per proteggere dall'irraggiamento solare dimostra come il recupero della tradizione possa essere una soluzione di sostenibilità passiva estremamente efficace. L'architetto diventa colui che trasforma l'efficienza in atmosfera, rendendo lo spazio accessibile e razionale, ma anche materico e sensuale».

Lo Spoke 4 di iNest ridisegna l'edilizia sostenibile del Nord Est

di Mila Fiordalisi



IN BREVE

Dal vetro di Murano modellabile a freddo agli endoscheletri antisismici in Paulownia fino al recupero dei fanghi di marmo e delle scorie d'acciaieria. Finita la fase del Pnrr la ricerca industriale veneta prosegue grazie a 880mila euro di fondi PR Fesr

Dare una seconda vita ai rifiuti non riciclabili del prestigioso distretto vetrario di Murano trasformandoli a freddo in una pasta modellabile per lastre architettoniche. Progettare leggeri endoscheletri antisismici in legno di Paulownia per rigenerare e rendere efficienti vecchi edifici obsoleti senza demolirli. Tagliare i blocchi di pietra naturale con logiche 3D "a matrioska" riducendo gli sfridi del 35%, e pavimentare le piste ciclabili con calcestruzzi drenanti arricchiti da scorie di acciaieria. Non sono semplici ipotesi di scuola ma le tessere tangibili del mosaico di innovazione industriale promosso dallo Spoke 4 del Consorzio iNest (Interconnected Nord-Est Innovation Ecosystem), l'ecosistema dell'innovazione nato sotto l'egida del Pnrr.

Con la guisa scientifica dell'Università Iuav di Venezia, lo Spoke 4 — che mette a fuoco la proget-

tazione e il design sostenibile delle città del futuro — ha aggregato 9 università, 2 enti di ricerca attivi tra Veneto, Friuli-Venezia Giulia e le Province autonome di Trento e Bolzano, e una fitta rete di imprese industriali e artigianali del territorio. Esaurita la spinta propulsiva dei finanziamenti diretti del Pnrr la macchina del trasferimento tecnologico non si ferma: grazie a un accordo sinergico con la Regione del Veneto sono stati infatti sbloccati circa 880mila euro a valere sui fondi PR Fesr per finanziare 6 nuovi progetti di ricerca industriale.
Il settore delle costruzioni rappresenta il 17% del Pil del Nord Est per un valore di 46 miliardi di euro. «Rendere gli edifici più capaci di garantire comfort termico in modo naturale, riducendo sensibilmente il consumo di energia e combustibili fossili, oltre che un obiettivo necessario per la nostra vivibilità è un'opportunità per rilanciare un intero mercato», evidenzia il professor Lorenzo Fabian, docente allo Iuav e coordinatore dello Spoke 4 di iNest nel sottolineare che «il metodo ha permesso di far lavorare fianco a fianco laboratori universitari e imprese del territorio, creando innovazione spendibile immediatamente sul mercato: una strada che intendiamo proseguire attraverso nuovi partner e progetti».

I quattro progetti pilota per la rigenerazione urbana

Con capofila la startup Rehub e il coinvolgimento della vetreria Nicolamoretti, il progetto ReMu – Revero Murano risolve una delle criticità storiche della laguna veneziana: lo smaltimento dei rifiuti vetrosi artistici non riciclabili. L'innovazione sta nella trasformazione dello scarto in una pasta modellabile a temperatura ambiente.
Il processo consente di realizzare lastre e superfici monomateriche senza ricorrere alla fusione ad alte temperature nei forni, abbattendo drasticamente consumi energetici, costi industriali ed emissioni di anidride carbonica.
Guidato da Biohabitat Service, il progetto Recofit riguarda lo sviluppo di un "endoscheletro ligneo", una struttura sismo-resistente studiata per rinforzare i telai degli edifici obsoleti esistenti dall'esterno, senza imporre demolizioni o necessità di trasferire i residenti. Tra le diverse essenze analizzate, il legno di Paulownia si è rivelato ideale per il rapporto tra leggerezza e resistenza meccanica, accoppiato a un sistema di giunzioni metalliche incollate e bullonate.
Nonsibuttavianiente è il progetto, guidato da Decormarmi, che affronta la questione dello spreco del settore estrattivo e di lavorazione dei marmi su due fronti. Da un lato applicando logiche di nesting 3D "a matrioska" per ottimizzare il taglio dei blocchi di pietra naturale riducendo gli sfridi del 35%. Dall'altro miscelando polveri, sfridi solidi e fanghi di segagione con leganti naturali ed epossidici per dare vita a "neo-materiali" lavorabili con macchine a controllo numerico.
Coordinato da Bellitalia insieme a Zerocentro ed Effetre Murano, il progetto Ekonia è dedicato alla messa a punto di soluzioni di arredo e pavimentazioni per piste pedonali e ciclabili in calcestruzzo drenante. La particolarità sta nella miscela, che integra sottoprodotti dell'industria siderurgica (scorie) e vetrosa.
L'obiettivo è mitigare l'effetto "isola di calore" e ottimizzare la gestione delle acque meteoriche in ambiente urbano, trattenendo a monte gli inquinanti.

Cappotti, giunti e software: come l'Italia ripensa la sicurezza degli edifici

di Mila Fiordalisi



IN BREVE

Dalla sinergia tra isolamento e reti strutturali alle soluzioni di calcolo avanzate: le novità sul fronte delle tecnologie antisismiche

Il 2026 si accinge alla chiusura con una serie di conferme e novità di rilievo sul fronte industriale, normativo e tecnologico per il comparto della protezione antisismica. Spinta dalla necessità improrogabile di mettere in sicurezza un patrimonio immobiliare vetusto - oltre il 65% degli edifici è stato costruito prima del 1976 - e dalla crescente domanda di interventi integrati che uniscano la riqualificazione energetica alla mitigazione del rischio, la filiera delle costruzioni accelera lo sviluppo di soluzioni avanzate. La frontiera della sicurezza non si affida più unicamente a interventi di demolizione e ricostruzione pesante, economicamente insostenibili e ad alto impatto ambientale, ma punta su tecnologie non invasive, sulla digitalizzazione spinta dei processi e su sistemi intelligenti in grado di coniugare la continuità d'uso degli edifici con la certezza assoluta del calcolo strutturale.

Sinergie per l'involucro: cappotti termici e reti strutturali

Sul fronte dell'involucro edilizio e della riqualificazione del patrimonio residenziale e scolastico, la risposta del mercato si concentra sull'integrazione spinta tra isolamento termico e rinforzo strutturale. Grandi marchi della chimica e dei materiali per l'edilizia, come Saint-Gobain Weber, hanno intensificato la promozione di pacchetti tecnologici mirati - dalle linee Webertec alle reti in fibra ad alte prestazioni - progettati per lavorare in stretta sinergia con i cappotti termici.

L'obiettivo economico e industriale perseguito dai produttori è duplice. Da un lato si punta a consentire ai proprietari e ai condomìni di intervenire dall'esterno, riducendo drasticamente i disagi, i tempi di cantiere e i costi accessori ed evitando lo sgradevole svuotamento degli immobili durante le lavorazioni. Dall'altro si intende rispondere contemporaneamente ai rigorosi requisiti di miglioramento della classe di rischio strutturale richiesti dai protocolli e dagli incentivi di settore. Questa filosofia "due in uno" riduce l'impatto economico complessivo dell'opera, trasformando un obbligo normativo in un'opportunità di valorizzazione patrimoniale a lungo termine per l'intero condominio.

Giunti ad alte prestazioni per le grandi opere

Accanto alle soluzioni diffuse per l'involucro residenziale, la ricerca tecnologica ha registrato importanti investimenti sulle grandi opere, sui complessi commerciali e sugli edifici pluripiano. Nel corso dell'anno, i test di laboratorio condotti da centri di eccellenza accademica, come il Ciri dell'Università di Bologna, sui giunti tridimensionali di ultima generazione della serie K UP 3D firmati da Tecno K, hanno certificato la straordinaria capacità di assorbire spostamenti eccezionali fino a 75 centimetri.

Si tratta di componenti strategici capaci di rispondere alle sollecitazioni più complesse dell'ingegneria strutturale, offrendo ai committenti pubblici e privati standard di affidabilità elevati per le strutture miste in acciaio-calcestruzzo e per i grandi edifici strategici. La gestione dei giunti di dilatazione e sismici rappresenta infatti il vero banco di prova per prevenire l'interazione dannosa tra corpi di fabbrica adiacenti in caso di sisma, riducendo al minimo i danni strutturali permanenti.

La sicurezza impiantistica e i nuovi standard normativi

Un capitolo centrale delle strategie di investimento dei grandi player riguarda poi la protezione dei componenti non strutturali e degli impianti tecnologici, storicamente responsabili di ingenti danni economici, lesioni e interruzioni di servizio durante gli eventi sismici, pur in presenza di strutture portanti rimaste integre.

Sotto l'impulso di iniziative formative e di indirizzo di alto profilo come la Hilti Seismic Academy, il mercato si sta rapidamente adeguando ai nuovi standard imposti dai recenti Eurocodici e dai flussi di lavoro Mep. Il corretto dimensionamento dei sistemi di ancoraggio per tubazioni idrauliche, canali di aerazione e impianti antincendio all'interno di ospedali, scuole e edifici direzionali rappresenta ormai una voce d'investimento imprescindibile. L'obiettivo numero uno è evitare che il collasso impiantistico comprometta l'agibilità e la funzionalità di edifici strategici la cui struttura portante sia rimasta intatta, garantendo la continuità dei servizi essenziali nelle fasi immediatamente successive all'emergenza.

Digitalizzazione spinta, interoperabilità e Bim

A completare la profonda trasformazione del settore interviene la spinta inarrestabile verso la digitalizzazione e l'interoperabilità dei software di calcolo strutturale. La forte sinergia instaurata tra i produttori di componenti avanzati e le software house di settore, come Amv attraverso l'evoluzione della piat-

taforma MasterSap 4U, ha permesso di trasferire il comportamento non lineare di dissipatori e giunti sismici direttamente all'interno degli ambienti Bim.
Questa integrazione spinta consente ai progettisti di simulare con precisione millimetrica la risposta dinamica dell'edificio sotto sisma, ottimizzando l'impiego dei materiali, riducendo i margini di rischio e gestendo con efficacia l'intero fascicolo digitale del fabbricato lungo tutto il suo ciclo di vita. Uno scenario in cui la sicurezza sismica si afferma definitivamente non più come un onere burocratico o un costo accessorio ma come un asset strategico e digitale capace di certificare e valorizzare stabilmente il valore immobiliare sul mercato.



Tariffe Ctu, il viceministro Sisto: a breve decreto su adeguamento dopo sentenza del Tar

di Paolo Frediani e Valentina Maglione



IN BREVE

L'annuncio dopo che i giudici hanno imposto l'aggiornamento degli onorari all'indice Istat: provvedimento prima dei 120 giorni fissati dalla sentenza

Per le tariffe dei professionisti incaricati come ausiliari del magistrato è in arrivo la riforma: in tempi brevi, prima dei 120 giorni indicati dal Tar Lazio per l'adeguamento all'indice Istat. Lo ha affermato Francesco Paolo Sisto, viceministro della Giustizia con delega alle professioni. L'annuncio di Sisto è giunto dopo che il Tar Lazio, con la sent. n. 14327/2026 ha imposto ai ministeri della Giustizia e dell'Economia, entro 120 giorni appunto, di aggiornare i compensi dei consulenti tecnici. Del resto, gli onorari degli ausiliari del magistrato sono sostanzialmente fermi al decreto ministeriale del 30 maggio 2002. E ciò benché l'articolo 54 del Dpr 115/2002 preveda l'adeguamento triennale dei compensi proprio in relazione alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'Istat. Tuttavia, l'aggiornamento Istat non esaurisce il riordino che le tariffe dei consulenti tecnici aspettano da tempo. Ma andiamo con ordine.

La decisione

Il Tar si è pronunciato sul ricorso presentato dall'Ordine degli ingegneri di Genova che aveva già chiesto con istanza, senza successo, ai ministeri della Giustizia e dell'Economia di adeguare i compensi degli ausiliari del magistrato in base all'indice dei prezzi al consumo rilevato dall'Istat. Nel ricorso, l'Ordine di Genova ha domandato la condanna dei ministeri ad adeguare i compensi in relazione alla variazione verificatasi nel periodo che va da agosto 1999 ad agosto 2023, «ritenuta nella percentuale del 60,1%».

Ricorso accolto dal Tar: richiamando la sentenza della Corte costituzionale 89/2020, il Collegio ha spiegato che l'articolo 54 non rimette alla discrezionalità amministrativa la scelta se procedere all'aggiornamento, ma ne impone la periodicità. Tuttavia, la sentenza non determina direttamente le nuove tariffe e neppure attribuisce automaticamente ai professionisti l'incremento del 60,1% indicato nel ricorso. Il Tar riconosce all'amministrazione margini di valutazione sulle concrete modalità dell'adeguamento e ordina ai ministeri di provvedere entro 120 giorni, acquisendo le necessarie informazioni dall'Istat. In caso di ulteriore inerzia è già prevista la nomina di un commissario ad acta, chiamato a intervenire nei successivi 90 giorni.

Il provvedimento di riforma

La sentenza si è inserita nella lunga vicenda del riordino dei compensi degli ausiliari del magistrato. Già a dicembre 2023 il ministero della Giustizia aveva istituito una commissione per la «rideterminazione della misura degli onorari fissi, variabili e a tempo degli ausiliari del magistrato nel processo penale, civile, amministrativo, contabile e tributario». La commissione ha concluso i lavori circa 17 mesi fa. Da lì è partita la stesura dello schema di decreto ministeriale che aggiorna le tariffe dei consulenti tecnici, che il ministero della Giustizia, come ha spiegato Sisto, «ha già provveduto a inviare i al dicastero dell'Economia. E, a questo punto, siamo convinti che il decreto possa essere emanato ben prima dei 120 giorni» indicati dalla sentenza del Tar. Il testo, ha proseguito Sisto, «è conforme ai criteri indicati dal Tar Lazio ed elimina le situazioni evidenziate dalla Corte costituzionale. Si tratta di un provvedimento articolato che potenzia le norme del 20o2».

L'impatto sui professionisti

Il tema impatta potenzialmente su una vasta platea di professionisti. A oggi sono infatti oltre 58mila gli autonomi iscritti nell'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio e oltre 11mila quelli inseriti nell'Albo dei periti. Negli ultimi anni all'ausiliario del giudice sono state richieste maggiore specializzazione, formazione continua, competenze tecniche e processuali, responsabilità crescenti e requisiti sempre più rigorosi per l'iscrizione e la permanenza negli albi. A questa evoluzione della funzione non ha corrisposto un'analoga evoluzione del sistema remunerativo. Non si tratta solo di una questione economica che riguarda i professionisti: la capacità della giustizia di avvalersi di ausiliari qualificati dipende anche dalla possibilità di rendere questa funzione professionalmente sostenibile.

«Un sistema giudiziario che pretende consulenze tecniche qualificate, specialistiche e caratterizzate da rilevanti responsabilità deve garantire compensi proporzionati alla complessità, al valore e alla qualità delle prestazioni richieste», ha affermato il presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili Elbano de Nuccio.

Per i geometri studi leggeri, senza praticanti né dipendenti

di Maria Chiara Voci



IN BREVE

L'indagine promossa da Agefis rivela che il 56% opera in regime forfettario. Uno su due utilizza collaboratori con partita Iva

Nello studio di un geometra a essere occupata è, sempre più spesso, una sola scrivania. Il professionista tipo lavora da solo, ha superato il quarto di secolo di attività e determina il proprio reddito in regime forfettario. Non ha dipendenti, non ha praticanti ma, in un caso su due, si avvale della collaborazione di colleghi in partita Iva per superare i momenti di maggiore carico lavorativo.
La fotografia emerge da un'indagine promossa nel mese di settembre da Agefis, l'associazione geometri fiscalisti, con il supporto organizzativo di GruppoPiù, provider di servizi assicurativi, di consulenza del lavoro, contabili e fiscali. L'analisi è stata condotta attraverso domande su questioni puntuali, poste a un campione significativo di professionisti iscritti ai collegi territoriali di tutta Italia. I risultati sono poi stati incrociati con i macro-trend di categoria.

Lo scenario è netto. Il 78% dei professionisti che ha risposto al sondaggio esercita in forma individuale contro un 12% che è inserito in uno studio associato o in una società. Appena il 13% degli studi ha almeno un dipendente, mentre nel 46% dei casi è presente almeno un collaboratore inquadrato con partita Iva; anche laddove ci siano dipendenti, il modello organizzativo di crescita prevede strutture ibride piuttosto che modelli tradizionali di subordinazione.

La scelta di non assumere non deriva, però, tanto da ostacoli di tipo burocratico, ma piuttosto dall'assenza di condizioni di reale convenienza, oltre che da una crescente difficoltà nell'incontro fra domanda e offerta. Sono infatti sempre meno i giovani che scelgono la libera professione, in un contesto fortemente mutato per via del calo demografico under 40.

«L'analisi che abbiamo condotto – spiega Mirco Mion, presidente di Agefis – mette in luce come il modello dello studio individuale, un tempo ritenuto precario, oggi si dimostri al contrario una scelta solida e consapevole per la categoria. Per crescere si cercano forme diverse di collaborazione e la flessibilità diventa una risorsa da cogliere come opportunità in un mercato ciclico e fluttuante».

È in questo modello di studio leggero, che limita i costi fissi e si allarga attraverso collaborazioni professionali che va letto anche il dato sul regime forfettario, scelto dal 56% del campione. Un regime che, per il suo stesso meccanismo, si presta soprattutto ad attività con una struttura di costi contenuta.

Questo non significa che sia il forfettario a determinare la scelta di non assumere, ma i numeri mostrano una relazione molto netta tra regime fiscale e struttura dello studio. Solo il 5% degli studi in forfettario ha almeno un dipendente, contro il 26% di quelli in regime ordinario. E il divario resta ampio anche restringendo l'osservazione ai soli liberi professionisti individuali, dunque a un gruppo omogeneo per forma di esercizio: 3% contro 20%.

A confermare che la fiscalità è soltanto una parte della spiegazione sono però le motivazioni indicate dagli stessi professionisti.

A frenare le assunzioni pesa innanzitutto un carico di lavoro ritenuto insufficiente, indicato dal 32% del campione, seguito dalla preferenza per il lavoro autonomo, al 31%. E quando la scelta di cercare un dipendente viene effettivamente compiuta emerge un'altra barriera: tra chi ha cercato personale qualificato, il 92% dichiara di aver trovato difficile o molto difficile reperirlo, uno dei risultati più netti dell'intera indagine. «Questa difficoltà non nasce nel vuoto – prosegue Mion –. Il 93,5% degli studi non ospita un praticante e il 63% dei rispondenti esercita da oltre 25 anni. Gli strumenti previsti dall'ordinamento per favorire l'ingresso dei giovani negli studi esistono, ma quanto siano conosciuti, e quanto siano praticabili per uno studio della dimensione media della categoria, è una delle domande che questa rilevazione lascia aperte. Eppure, riportare i giovani dentro gli studi conviene prima di tutto agli studi stessi, perché è lì che si trasmette l'esperienza applicativa che caratterizza questa professione».

Anche sulle prospettive a breve, prevale l'immobilità: il 54% manterrà l'organico invariato, il 39% dichiara di non sapere e le previsioni di aumento e di riduzione si compensano quasi interamente; la quota di chi assumerebbe per la prima volta è inferiore all'1%. «Il rapporto – conclude Mion – solleva importanti interrogativi. In un mercato che delinea questa evoluzione, chi sarà disponibile, negli anni a venire, a svolgere il lavoro che oggi svolgono i geometri italiani? La risposta crediamo sia centrale nel dibattito che deve affrontare la categoria».

Geometri, sale l'appeal del percorso di studi Cat e della laurea abilitante

di Claudio Tucci



IN BREVE

L'indagine promossa da Agefis rivela che il 56% opera in regime forfettario. Uno su due utilizza collaboratori con partita Iva

Nei prossimi cinque anni, secondo le previsioni Excelsior, serviranno tra 226mila e 271mila operai specializzati, ingegneri civili, tecnici della gestione dei cantieri edili. E saranno sempre più centrali sia le competenze digitali, dal Bim alla modellazione 3D, sia quelle green, dall'efficientamento energetico alla conoscenza delle normative ambientali. Ecco allora che per una delle principali professioni tecniche – i geometri – la formazione dei giovani professionisti è un elemento cruciale. A sottolinearlo sono il Consiglio nazionale geometri e geometri laureati e la Cassa geometri. I numeri parlano chiaro. Nell'anno accademico 2025/26 gli immatricolati alla "laurea del geometra" hanno raggiunto quota 600: 593 per l'esattezza, in crescita del 23,5% (pari a più 113 iscritti) rispetto ai 480 del 2024/25. È in buona salute anche l'indirizzo di istruzione tecnica Cat (Costruzione, ambiente

e territorio): da qui, secondo i dati del ministero dell'Istruzione e del merito, negli anni scolastici 2023/2024 e 2024/2025 sono usciti circa 9.500 diplomati l'anno e nel 2025/26 ben 12.528 studenti hanno frequentato il primo anno.

Introdotta dalla legge Manfredi del 2021, la laurea professionalizzante per geometri è una novità significativa: il percorso prevede 180 crediti formativi universitari e combina base teorica con laboratori e tirocini in studi tecnici, imprese e pubbliche amministrazioni. La durata triennale e la forte componente professionalizzante consentono l'ingresso nel mondo del lavoro a 22-23 anni, con un titolo accademico riconosciuto a livello europeo, corrispondente all'Eqf livello 6.

A distinguere questo percorso dalle lauree triennali ordinarie è la prova finale: non una tesi, ma una valutazione pratico-professionale svolta alla presenza di docenti e professionisti esperti, che ha valore abilitante e sostituisce a tutti gli effetti l'esame di Stato. Il laureato conclude quindi il percorso di studi già con l'abilitazione in tasca e può iscriversi direttamente all'albo dei geometri laureati.

«In questo quadro – ha sottolineato Paolo Biscaro, presidente del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati – la laurea del geometra rappresenta una risposta concreta al fabbisogno del mercato e una scelta coerente con le grandi sfide dell'agenda contemporanea: transizione energetica, riqualificazione e rigenerazione urbana, contrasto al dissesto idrogeologico e cura del territorio. Il legame con il percorso Cat resta fondamentale. I dati delle ultime iscrizioni mostrano tuttavia una crescente capacità di attrarre studenti provenienti da percorsi diversi, inclusi i licei. Ora la priorità è consolidare questa crescita, rafforzare la qualità e la continuità dei corsi e accompagnare gli studenti verso la laurea e l'ingresso nella professione».

Anche la Cassa geometri sostiene i giovani professionisti, con un pacchetto di misure di welfare variegato. Fin dal praticantato ci sono una serie di agevolazioni contributive. E la crescita professionale viene spinta con incentivi alla formazione e all'aggiornamento professionale.

«Gli incentivi edilizi, a partire dal Superbonus, hanno inciso in modo significativo sulla domanda di competenze tecniche – ha detto Diego Buono, presidente di Cassa geometri –.

La sfida, ora, è consolidare quella crescita oltre la fase straordinaria dei bonus, puntando su formazione, innovazione, specializzazione e nuovi ambiti di attività. Rafforzare la professione significa rafforzare anche il patto previdenziale tra generazioni. Più lavoro qualificato oggi significa maggiore solidità del sistema e prestazioni più adeguate domani».

Intelligenza artificiale: dal 30 settembre nuove responsabilità penali e civili anche per i professionisti del settore immobiliare

di Ivan Meo



IN BREVE

L'IA entra sempre più nella gestione degli edifici e nei servizi di consulenza. Il D.Lgs. 160/2026 introduce un nuovo reato e nuove regole sul risarcimento dei danni che avranno un impatto sull'intera filiera

L'intelligenza artificiale sta entrando con crescente rapidità nei processi immobiliari, edilizi e condominiali, dalla gestione documentale agli smart building.
Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 160/2026 il tema, però, non riguarda più soltanto efficienza e innovazione: si amplia anche il quadro delle responsabilità penali e civili.

Come cambia il quadro delle responsabilità

Dal 30 settembre 2026 entra in vigore il D.Lgs. 9 settembre 2026, n. 160, con il quale il legislatore italiano interviene sul versante della responsabilità civile e penale connessa all'impiego dei sistemi di intelligenza artificiale, coordinando l'ordinamento nazionale con il Regolamento (UE) 2024/1689 – AI Act.

Nel Codice penale viene introdotto un **nuovo articolo l'art. 437-bis**, rubricato "*Omessa adozione di misure di sicurezza nei sistemi di intelligenza artificiale e alterazione illecita dei sistemi*". Non viene punito l'uso dell'IA in sé, ma l'omissione o l'alterazione di misure di sicurezza e controllo quando da tali condotte derivi un pericolo concreto per beni particolarmente rilevanti, come la vita, l'incolumità delle persone o la sicurezza dello Stato.

Le pene previste

La disposizione distingue le due principali condotte penalmente rilevanti e calibra la pena in funzione del bene posto in pericolo:

- **omessa adozione delle misure di sicurezza o di sorveglianza umana**: la reclusione va da uno a cinque anni quando dall'omissione derivi pericolo per la vita o per l'incolumità pubblica o individuale; se il pericolo riguarda la sicurezza dello Stato, la pena è della reclusione da due a otto anni;
- **alterazione del sistema di IA ad alto rischio**: salvo che il fatto costituisca un reato più grave, la reclusione va da due a sei anni quando dall'alterazione derivi pericolo per la vita o per l'incolumità pubblica o individuale; se il pericolo riguarda la sicurezza dello Stato, la pena è della reclusione da tre a dieci anni.

Va inoltre segnalato che la norma prevede un'ipotesi attenuata: quando i fatti di omessa adozione delle misure di sicurezza previsti dal primo comma sono commessi per colpa grave, la pena è ridotta da un terzo a un sesto.

Il testo definitivo contiene inoltre una previsione specifica per ***l'utilizzatore professionale*** di sistemi di IA ad alto rischio. L'utilizzatore che omette intenzionalmente di adottare misure di sorveglianza umana è punito con le pene previste dal primo comma dell'art. 437-bis quando dall'omissione derivi, rispettivamente, pericolo per la vita o per l'incolumità pubblica o individuale oppure per la sicurezza dello Stato. La sorveglianza umana assume quindi un rilievo diretto anche per chi utilizza professionalmente il sistema, e non soltanto per chi lo progetta, produce o immette sul mercato.

Quando l'IA diventa "ad alto rischio" nel settore immobiliare

Nel settore immobiliare l'impiego dell'intelligenza artificiale non comporta automaticamente la qualificazione del sistema come "ad alto rischio". La classificazione discende dall'art. 6 dell'AI Act. Sono considerati ad alto rischio, in primo luogo, i sistemi di IA destinati a essere utilizzati come componente di sicurezza di un prodotto, o che costituiscono essi stessi un prodotto, disciplinato dalla normativa di armonizzazione dell'Unione elencata nell'Allegato I, purché quel prodotto o sistema sia soggetto a una valutazione di conformità da parte di terzi. Sono inoltre ad alto rischio i sistemi destinati agli impieghi espressamente individuati nell'Allegato III, ferme restando le condizioni e le deroghe previste dallo stesso art. 6.

Di regola, un software utilizzato da un'agenzia immobiliare per predisporre annunci, classificare documenti, così come un sistema impiegato dall'amministratore per sintetizzare verbali o organizzare le segnalazioni dei condòmini, non rientra per queste sole funzioni nelle categorie ad alto rischio. La verifica va però effettuata caso per caso alla luce dell'art. 6 e degli Allegati I e III, considerando la finalità prevista del sistema e l'eventuale riconducibilità a una delle categorie espressamente individuate dal regolamento.

Sul piano temporale occorre distinguere le due categorie:

- per i **sistemi ad alto rischio** individuati dall'art. 6, paragrafo 2, attraverso il rinvio all'Allegato III, il regime generale dell'AI Act è applicabile dal 2 agosto 2026;
- per i sistemi di cui all'art. 6, paragrafo 1, collegati ai prodotti disciplinati dalla normativa di armonizzazione dell'Unione elencata nell'Allegato I, l'art. 113, lettera c), rinvia invece l'applicazione della relativa classificazione e dei corrispondenti obblighi al 2 agosto 2027.

In concreto, per gli operatori immobiliari occorre prestare particolare attenzione soprattutto quando l'IA viene utilizzata per determinate attività come:

- **componente di sicurezza di ascensori, macchine, attrezzature, impianti** o altri prodotti disciplinati dalla normativa europea richiamata dall'Allegato I dell'AI Act. In questo caso il sistema è considerato ad alto rischio quando ricorrono entrambe le condizioni previste dall'art. 6, paragrafo 1. Non rientrano invece nella nozione di componente di sicurezza i sistemi utilizzati esclusivamente per funzioni non connesse alla sicurezza, come l'ottimizzazione delle prestazioni, l'automazione, l'efficienza del servizio o il controllo di qualità;
- **nella gestione o nel funzionamento di infrastrutture critiche**, ad esempio come componente di sicurezza nella fornitura di acqua, gas, riscaldamento o energia elettrica. Questi sistemi sono espressamente ricompresi nel punto 2 dell'Allegato III e sono quindi in linea di principio classificati ad alto rischio, ferma restando la possibile esclusione prevista dall'art. 6, paragrafo 3, quando il sistema non presenti un rischio significativo per salute, sicurezza o diritti fondamentali e ricorrano le ulteriori condizioni indicate dalla norma;
- per determinati sistemi di **identificazione biometrica remota, categorizzazione biometrica o riconoscimento delle emozioni**, nei limiti in cui il loro utilizzo sia consentito dal diritto dell'Unione o nazionale. Si tratta di fattispecie comprese nel punto 1 dell'Allegato III e, pertanto, in linea di principio ad alto rischio, salvo l'eventuale applicazione dell'eccezione dell'art. 6, paragrafo 3. Non rientra, invece, nella specifica categoria dell'identificazione biometrica remota ad alto rischio la mera verifica biometrica finalizzata esclusivamente a confermare l'identità dichiarata da una persona.

Va comunque precisato che la riconducibilità di un'attività a uno dei settori indicati non è quindi, da sola, sufficiente: la classificazione deve essere effettuata sulla base della finalità prevista del sistema e delle condizioni stabilite dall'art. 6 dell'AI Act.

Le nuove regole sulla responsabilità civile

Il D.Lgs. 160/2026 non si limita ad introdurre novità solo sul versante penale, ma prevede anche uno specifico pacchetto di norme per il risarcimento dei danni cagionati dall'utilizzo di sistemi di IA:

- ai sensi dell'art. 18 quando il danno deriva dalla violazione di uno o più obblighi previsti dall'AI Act, il nesso di causalità tra violazione e danno è

presunto, salvo prova contraria;
- la conformità del sistema al regolamento europeo, anche se certificata, non esclude di per sé la responsabilità del soggetto convenuto. (art. 19);
- il decreto rafforza inoltre la posizione processuale del danneggiato con un ordine di esibizione delle prove relative al funzionamento del sistema di IA – tra cui registri, documentazione sulla gestione del rischio e informazioni sulla supervisione umana (art. 17);
- il decreto introduce inoltre l'azione diretta del danneggiato nei confronti dell'impresa assicuratrice che copre la responsabilità civile del soggetto ritenuto responsabile, entro i limiti del massimale assicurato (Art.20).

In questo senso, l'ingresso dell'IA nelle diverse attività professionali non apre soltanto un tema tecnologico, ma anche un nuovo fronte di responsabilità, tracciabilità e copertura assicurativa del rischio.

IA nel settore immobiliare: responsabilità e cautele operative

Per gli operatori del settore immobiliare, le nuove regole non impongono di rinunciare all'utilizzo dell'intelligenza artificiale, né trasformano ogni applicazione digitale in una fonte automatica di responsabilità. L'impatto concreto dipenderà soprattutto dal tipo di sistema utilizzato, dalla funzione svolta e dal livello di rischio previsto dall'AI Act.

Per agenzie immobiliari, amministratori, tecnici e imprese diventano quindi opportuno conoscere quali strumenti vengono impiegati nei processi aziendali e verificare, nei casi più sensibili, che siano garantiti adeguati livelli di sorveglianza umana, documentazione e controllo.

Particolare attenzione dovrà essere riservata ai sistemi che incidono sulla sicurezza degli edifici, sulla gestione del personale o su infrastrutture e servizi essenziali. La nuova disciplina introduce un principio di maggiore consapevolezza nell'adozione dell'IA: occorre sapere quale tecnologia si utilizza, per quali finalità viene impiegata e quali presidi di controllo devono essere adottati, così da ridurre il rischio di condotte suscettibili di sanzione. La verifica andrà effettuata caso per caso alla luce dell'art. 6 e degli Allegati I e III.

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.

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona
Vicolo Orologio, 3 - VERONA - T. +39 045 8031186 - sede@geometri.vr.it - Sito: collegio.geometri.vr.it