



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

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona

# IL GEOMETRA VERONESE

NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO REALIZZATA IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE

NUMERO 5 \_ NOVEMBRE/DI CEMBRE 2023

**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 24 ORE Professionale.

**Newsletter realizzata da  
24 Ore Professionale  
in collaborazione con**  
Collegio Geometri e Geometri  
Laureati della Provincia di Verona

**Proprietario ed Editore della newsletter:**  
Il Sole 24 Ore S.p.A.

**Sede legale  
e amministrazione:**  
Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

**Redazione:**  
24 Ore Professionale

**Coordinamento editoriale**  
Paola Furno

© 2022 Il Sole 24 Ore S.p.a.  
Tutti i diritti riservati.  
È vietata la riproduzione  
anche parziale e con qualsiasi  
strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati  
con scrupolosa attenzione, non possono com-  
portare specifiche responsabilità per involontari  
errori e inesattezze.

## IL GEOMETRA VERONESE

### PUBBLICAZIONE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI VERONA

Autorizzata dal Trib. c.p. di VR  
con decreto n. 140 del 22 dicembre 1960

**REDAZIONE - AMMINISTRAZIONE**  
37129 Verona - Vicolo Orologio, 3  
Tel. 045 8031186 - Fax 045 8009861  
www.collegio.geometri.vr.it  
e-mail: sede@collegio.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:**  
29 NOVEMBRE 2023

## IL GEOMETRA VERONESE

|   |    |
|---|----|
| Cittadella del geometra da record quasi 6 mila studenti<br>presenti agli eventi e ai webinar  | 4  |
| Convegno nazionale Valore Geometra  | 8  |
| Piano mirato di prevenzione in edilizia nel Veneto  | 12 |
| Catasto a Verona: il punto della situazione   | 13 |
| Comune di Verona: disposizioni relative alla segnalazione<br>certificata di agibilità (S.C.A.) di cui all'art.24 "Agibilità"<br>del D.P.R. 380/2001 | 19 |

## NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

### BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

|  |    |
|--|----|
| Dopo il taglio nel 2024 il nuovo superbonus passa da tre sconti fiscali                        | 28 |
| Possibile transitare da un bonus all'altro distinguendo le spese                               | 30 |
| Cantieri del 110% fermi, risoluzione contratto o adempimento<br>sono azioni sempre alternative | 32 |

### EDILIZIA E URBANISTICA

|  |    |
|--|----|
| Immobiliare: Salvini, entro fine anno piano casa e testo unico edilizia  | 34 |
| Case green, direttiva europea verso l'accordo.<br>Priorità ai lavori su 5 milioni di edifici                       | 36 |
| Porte e tramezzi, la lieve modifica non richiede variazioni catastali  | 39 |
| Cambio di destinazione d'uso, tra categorie non omogenee<br>serve il permesso                                      | 41 |
| Regolarità urbanistica, accatastamento e abitabilità non contano   | 43 |
| La sfida in città: rigenerare 20,5 km quadrati entro il 2050   | 45 |
| Pannelli fotovoltaici e solari in edilizia libera,<br>ma attenzione alle prescrizioni vigenti nelle aree vincolate | 47 |

### AMBIENTE ED ENERGIA

|  |    |
|--|----|
| Proposte operative per la rimozione dei pavimenti in<br>vinyl amianto nel caso di distacco agevole | 51 |
| Radon: che aria tira?  | 57 |

### SICUREZZA NEL CANTIERE

|   |    |
|---|----|
| CSE: la Cassazione chiarisce le modalità<br>di controllo sul cantiere | 63 |
|---|----|

# IL GEOMETRA VERONESE

## CATASTO

Catasto dei terreni, semplificazioni in vista per il deposito dei tipi di frazionamento

68

## STIME E PERIZIE

Come stimare le pertinenze aziendali

70

## PROFESSIONE

I bonus edilizi trainano i redditi dei geometri

73

## Cittadella del geometra da record quasi 6 mila studenti presenti agli eventi e ai webinar



### IN BREVE

*Da Verona, il truck della Cittadella pronto a fare tappa al centro e al sud Italia, per parlare di formazione, innovazione e orientamento*

Da Trento a Lecce, da Rimini a Lamezia Terme, a Bari, il truck della **Cittadella del Geometra** ha unito tutta Italia con il suo fitto programma di webinar, attività di formazione, orientamento e confronti ludici, realizzati a **JOB&Orienta**. Durante i 4 giorni della manifestazione hanno partecipato alla Cittadella, in presenza e da remoto, **decine di Collegi** geometri provinciali, moltissime classi di Istituti Tecnici C.A.T. e **quasi 6 mila studenti** da tutta Italia.

La **Cittadella del Geometra** si conferma, quindi, come punto di riferimento per gli studenti e per il futuro della professione. Il progetto voluto da **Fondazione Geometri Italiani**, gode del patrocinio del **Consiglio Nazionale Geometri** e della **Cassa Geometri** ed è stato realizzato con il contributo dei **Collegi territoriali**.

“Come Collegio di Verona – sottolinea **Romano Turri**, presidente del Collegio di Verona – siamo

# IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | FORMAZIONE



stati coinvolti in prima persona per motivi logistiche, ma da parte nostra c'è grandissima soddisfazione ad aver ospitato i rappresentanti di moltissimi Collegi territoriali, che hanno contribuito, in maniera determinante, alle attività realizzate e nel coinvolgimento delle scuole dei rispettivi territori. Siamo orgogliosi di aver visto crescere il progetto della Cittadella in questi anni, a maggior ragione, se diventerà un format che sarà portato in tutto il territorio nazionale”.

Il **truck** ha ospitato studenti e formatori per un fitto programma di eventi. All'interno è stata allestita una **regia mobile per la gestione dei webinar** oltre **al punto informativo** con riferimenti specifici su corsi, opportunità e laurea professionalizzante. Nello spazio antistante una grande

**Area Experience** con maxischermo e la **possibilità di sperimentare simulatori di droni, visori** e di **toccare con mano e conoscere i diversi aspetti della professione del geometra.**

“I risultati molto positivi, in termini di presenze ma anche di alta qualità e interesse delle attività formative proposte alla Cittadella – spiega **Paolo Biscaro**, presidente di Fondazione Geometri Italiani – **è frutto di un progetto che parte da lontano. La Fondazione si è impegnata a coinvolgere i Collegi territoriali che hanno risposto in maniera attiva**, partecipando in prima persona con proposte innovative e interessanti. Visti gli ottimi risultati, l'idea è quella di replicare la formula della Cittadella, portando il truck dei geometri in altri territori per dare l'opportunità a tutti di co-



noscere le opportunità di questo straordinario percorso formativo. In questo modo, non saranno solo gli studenti a raggiungere il truck, ma sarà la Cittadella a portare ai ragazzi le proprie attività per coinvolgerli direttamente: stiamo già pensando ad almeno un paio di tappe, nel centro e nel sud Italia”.

Il grande risultato ottenuto dalla Cittadella del Geometra, con una affluenza così partecipativa di studenti con le loro scuole, richiama quanto sottolineato dal presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati **Maurizio Savoncelli** all’inaugurazione. Una raccomandazione – a cogliere questa occasione e farne tesoro – che le giovani generazioni sembrano aver colto appieno

con il numero record presenze a questa edizione di Job&Orienta. In particolare, a questa edizione della Cittadella del Geometra hanno preso parte quasi 6mila studenti da tutta Italia, in presenza e da remoto, iscrivendosi ai webinar, alle sessioni di orientamento e al Geo quiz. Al centro degli approfondimenti, focus dedicati al metaverso, al rilievo con i droni, all’utilizzo della tecnologia BIM, ma anche all’impegno dei geometri nelle emergenze.

“Cassa Geometri continua a supportare le attività di orientamento e formazione, come la Cittadella del Geometra – spiega **Vincenzo Paviato**, consigliere di Cassa Geometri – perché investire sulle nuove generazioni, consolidare la nostra

# IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | FORMAZIONE



figura professionale, promuovendo competenze trasversali e l'utilizzo delle nuove tecnologie, rappresentano appieno i nostri valori. Per Casa Geometri, la formazione e l'accrescimento delle competenze sono elementi fondamentali per far sviluppare la nostra categoria e, dialogando con i giovani, proiettarla al futuro. Per questo, stiamo già pensando a nuovi progetti, che ci permettano di incontrare ragazzi e studenti in differenti territori e regioni d'Italia". Un grande riscontro e molta partecipazione ha

ottenuto il **"Geo Quiz"**, altra novità di questa edizione della Cittadella, cioè la sfida a quiz tra diverse classi di Istituti C.A.T. su progetti e argomenti della professione di geometra.

La Cittadella si è confermata anche punto di riferimento per l'orientamento dei ragazzi delle medie e per gli studenti dei C.A.T. Sono centinaia, infatti, i giovani che durante la giornata hanno preso parte alle con sessioni di orientamento, singole o di gruppo, insieme a formatori esperti.

## Convegno nazionale Valore Geometra

di Vania Rama



### IN BREVE

*Il 14 e il 15 novembre, al Centro Congressi Auditorium Antonianum di Roma si è svolto il Convegno Nazionale "VALORE GEOMETRA", organizzato dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, da Fondazione Geometri e Cassa Geometri.*

L'evento, al quale ha partecipato tutto il Consiglio Direttivo del nostro Collegio, aveva lo scopo di affrontare tematiche che fossero poi oggetto di confronto e di riflessione per la categoria. Una due giorni che, con la partecipazione di un panel di esperti, studiosi, operatori ed esponenti di spicco del panorama economico e sociale italiano, ha affrontato le più recenti tematiche nell'ambito del cambiamento climatico, della

demografia italiana, delle problematiche e delle opportunità dell'intelligenza artificiale con un particolare focus sul suo utilizzo nella pubblica amministrazione e della sua influenza nei confronti delle professioni. Inoltre, sono stati affrontati temi come il gap scuola-lavoro, i settori dell'edilizia e della green economy, dell'innovazione digitale e del rapporto tra GenZ e mondo del lavoro.



# IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | EVENTI



*Il Consiglio Direttivo del Collegio Geometri di Verona con il Presidente del CNG Maurizio Savoncelli*

Il programma è stato così sviluppato:

**Martedì 14 novembre** hanno aperto i lavori Maurizio Savoncelli, Presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e Diego Buono, Presidente di Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza Geometri liberi professionisti.

In apertura della prima giornata due talk: il primo a tema "CAMBIAMENTO CLIMATICO", il secondo "DEMOGRAFIA E INTELLIGENZA ARTIFICIALE". Nel pomeriggio è stata allestita la tavola rotonda "DOBBIAMO STUDIARE DI PIÙ, TUTTI".

Ogni momento di confronto è stato accompagnato da video e dialoghi sulla relazione tra il nostro lavoro e l'analisi della società in cui viviamo.

Un punto di vista diverso è stato introdotto dal tema dall'intelligenza artificiale a coniugazione del lavoro e di tutti quegli aspetti che possono incrementare o bilanciare le crisi di personale o il miglioramento della strumentazione digitale in nostro possesso.

In chiusura di giornata, a conclusione dei lavori, una tavola rotonda che poneva al centro la discussione sulla nuova laurea "L-P01 - Laurea professionalizzante in Professioni tecniche per

l'edilizia e il territorio": un dibattito costruttivo mirato al confronto con i rappresentanti di alcune Università che ospitano il percorso (Pavia, Aquila, Bari, Roma).

**Mercoledì 15 novembre** dopo i saluti istituzionali, seconda giornata di lavori con una lectio magistralis su "La guerra in Palestina e il pericolo del terrorismo" tenuta da Alessandro Orsini, professore di Sociologia del terrorismo nel Dipartimento di Scienze politiche della LU-SS. Nell'ultima parte della lezione, ogni partecipante è stato chiamato a riflettere sulla dimensione della guerra nella vita quotidiana: ognuno di noi affronta dei piccoli conflitti e diventa decisivo saper rapportarsi ed essere

sempre aperti a una mediazione con le parti controverse per un fine più alto.

A seguire Diego Buono, Presidente del Collegio Geometri e Geometri laureati della Provincia di Napoli, è intervenuto su "La sfida della complessità", una relazione che ha toccato i principali temi della categoria e gli argomenti al centro del dibattito.

I lavori sono proseguiti con Vincenzo Cosenza, Esperto marketing e innovazione e Simona Capoferri, Head of Brand Solutions ScuolaZoo che hanno affrontato rispettivamente i temi delle "Nuove generazioni, nuovi linguaggi" e del "Lavoro e Genz cose da (non) fare". Viaggiano ad alta velocità le giovani generazioni e in questo scenario diventa utile chiarire le aspettative, i



*Una postazione attrezzata per le esperienze immersive nel metaverso*

# IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | EVENTI

desideri e le volontà dei più giovani. Comprendere significa approcciare la nuova categoria che avanza capendo come rinnovare i nostri studi professionali e gli ambienti di lavoro.

Inoltre, proseguendo sul tema dell'innovazione, i partecipanti hanno potuto sperimentare il metaverso mediante apposite postazioni che hanno permesso di immergersi e di interagire in ambienti digitali grazie a dei visori e cloche di movimento.

Esperienza immersiva e interessante, oltre le frontiere del game e verso un'applicazione lavorativa o esperienziale nella formazione.

Ha chiuso la giornata e l'intero evento, il panel "Innovazione, crescita culturale e

nuove opportunità di lavoro" con Raffaele Gaito, Growth Coach & Fondatore Growth Program; Francesco De Matteis, Field Sales/Account Manager AEC @One Team; Nicola Grandis, Amministratore Delegato @ASC27 e @AIDA46; Andrea Larocca, BIM/AEC Application Engineer @One Team.

Molte le novità sul piatto che hanno messo in risalto il cambiamento che la nostra categoria sta vivendo. Quello che possiamo fare, ognuno nel nostro piccolo, è contribuire positivamente a quel cambiamento inarrestabile che stiamo vivendo. Come? Non c'è un'unica risposta ma leggendo questo articolo confidiamo nell'aver fornito qualche spunto di riflessione.



## Piano mirato di prevenzione in edilizia nel Veneto

di Manuel Boarotto

Nella giornata di **mercoledì 22 novembre** al Polo Zanotto di Verona, si è tenuto il seminario **“Piano Mirato di Prevenzione in Edilizia nel Veneto”** organizzato da Aulss 9 in collaborazione con gli Ordini Professionali coinvolti e interessati, sia a livello regionale che locale.

Sono intervenuti i rappresentanti del **Collegio Geometri di Verona, dell’Ordine degli Architetti e dell’Ordine degli Ingegneri di Verona** oltre alle varie **associazioni di categoria**.

Dopo lunghi periodi di corsi e seminari volti alla prevenzione e alla sicurezza nei luoghi di lavoro si sta finalmente attuando un risultato frutto di un percorso difficile e spesso sottovalutato da molti. La **sicurezza nei luoghi lavoro** è uno degli aspetti fondamentali da non trascurare e, insieme a un’adeguata formazione con altrettanta attenzione, sono componenti di una ricetta ottimale per prevenire gli infortuni sia lievi che mortali; **prevenzione, sicurezza e salute** da non dimenticare mai.

Con il piano mirato, si vuole sensibilizzare il mondo dei soggetti coinvolti nelle operazioni di cantiere ma anche in quello delle aziende di qualsivoglia natura, dall’agricoltura alla meccanica arrivando ai più svariati settori aziendali. L’obiettivo è anche quello di far conoscere ai Committenti, soggetti cardine e di fondamentale importanza, cosa sia il mondo della sicurezza ma soprattutto avvicinarli a idee ancora oggi lontane, di cosa voglia significare **“fare sicurezza”**.

Pare una banalità formalizzare un **Piano della Sicurezza e Coordinamento** piuttosto che inviare una notifica preliminare, ma ancora di più verificare l’idoneità tecnico professionale di un’impresa; nulla di così banale. Vogliamo affrontare quel **“banalissimo”** documento che si chiama Fascicolo dell’Opera? Anche questo, tanto sempliciotto non è. Sono solo piccolissime pillole che compongono un iceberg di aspetti altrettanto importanti al fine della valutazione di un cantiere o di un’organizzazione aziendale. **Dare “regole”**, piuttosto che chiamarle obblighi o doveri, sarebbe ottimale.

**Sensibilizzare** i nostri clienti e i soggetti coinvolti già dalla comunicazione, *è il primo obiettivo*. È l’obiettivo del progetto regionale, divulgato poi alle provincie: **responsabilizzare** e **coinvolgere** la maggior platea di persone possibili attraverso dei questionari e check list di controllo. Questa modulistica sarà utile a noi professionisti, alle imprese, ma soprattutto agli organi di vigilanza che ogni giorno collaborano al fine di controllare il numero maggiore di luoghi di lavoro possibile.

Ricordiamo un aspetto fondamentale: noi coordinatori della sicurezza non possiamo vigilare ogni ora, ogni minuto e ogni secondo. Abbiamo bisogno di apporti fondamentali e **collaborazioni** dai datori di lavoro, dalle maestranze che operano, dai preposti, dai committenti stessi e da tutti i responsabili della sicurezza, perché non possiamo attendere, **bisogna prevenire** ora. **Oggi giorno “fare sicurezza” significa vita.**

## Catasto a Verona: il punto della situazione

di Serena Dolci e Luca Marchi

L'anno che sta per concludersi ha visto impegnata la Commissione Catasto del Collegio Geometri di Verona insieme alle rappresentanze di altri Ordini professionali (ingegneri, architetti e periti) in un proficuo e costruttivo rapporto di collaborazione con l'Ufficio provinciale territoriale di Verona dell'Agenzia Delle Entrate (catasto). Infatti, è stato costituito un **"tavolo tecnico di confronto"** in materia catastale fra tecnici professionisti del settore e l'Ufficio stesso. Vogliamo rivolgere un particolare ringraziamento ai dirigenti e ai funzionari del catasto di Verona per la disponibilità e la sinergia dimostrata nei cinque incontri finora realizzati. Inoltre, nell'ultimo incontro di ottobre, ha partecipato anche un rappresentante del Consiglio Notarile per alcune specifiche tematiche. Siamo fiduciosi che anche nei prossimi incontri sia presente il Collegio notarile al fine di migliorare e concretizzare il consolidato rapporto di reciproca collaborazione e confronto fra le nostre categorie. Durante gli incontri sono state affrontate numerose tematiche catastali e giuridiche che sono state chiarite in alcuni documenti, in parte già resi noti agli iscritti ed in parte allegati alla presente.

In particolare:

- è stato discusso e condiviso un documento che definisce le modalità di presentazione delle volture e delle istanze, nonché le modalità di accesso alla documentazione catastale. A questo proposito, al fine di fornire un adeguato servizio in modalità di accesso in presenza all'Ufficio, l'Agenzia chiede all'utenza, qualora si

rilevi la necessità di visionare numerosi documenti, la prenotazione on-line di più appuntamenti consecutivi nell'arco della mattinata, ma con un massimo di 3 appuntamenti giornalieri. Il documento condiviso con l'Agenzia è già stato divulgato agli iscritti dei vari ordini e collegi; esso sarà aggiornato in modo "dinamico" e oggetto di continue integrazioni. Pertanto, si raccomanda di prenderne visione ad ogni nuova comunicazione che vi verrà inviata.

Sono state ampiamente discusse le disposizioni riportate sulla circ. n. 11/E dell'8 maggio 2023 (Frazionamento degli Enti Urbani) e sono emerse alcune criticità interpretative e procedurali. Uno dei casi recentemente discussi riguarda la possibilità di compravendere una particella con qualità "450: relitto di ente urbano". Sull'argomento è intervenuto un rappresentante del Consiglio Notarile, che ha ribadito che per quanto riguarda la categoria, nulla impedisce di stipulare in tali circostanze purché il bene sia correttamente identificabile (sia individuato attraverso foglio, particella e superficie) e che esista un atto di provenienza in capo al venditore. In sostanza, viene sostenuta la tesi che quello che vale per il pubblico ufficiale sono le risultanze della Conservatoria dei registri immobiliari;

- l'Agenzia raccomanda ai tecnici la stesura di una dettagliata e completa relazione tecnica allegata agli atti di aggiornamento (comprensiva anche

- di recapito telefonico e/o mail) e la conclusione l'iter previsto dalla circ. n. 11/E, onde evitare le sanzioni previste in caso di omessa presentazione della documentazione a completamento;
- a seguito di alcune errate denunce di parte, l'Ufficio ha fatto chiarezza sulle procedure da adottare per la divisione delle unità immobiliari graffate con ditta "mista" ed ha predisposto un documento atto a chiarire le modalità operative (*vedi allegato documento 1*);
  - viste le numerose sospensioni delle Domande di Voltura presentate da soggetti non idonei alla presentazione, l'Agenzia ha fatto chiarezza sui soggetti obbligati, ed ha predisposto un documento esplicativo per le varie casistiche (*vedi allegato documento 2*). Inoltre l'Ufficio solleva la criticità legata ai versamenti eseguiti dai notai attraverso il modello F24 elide che non consente di effettuare controlli efficaci. Pertanto, tale modalità di pagamento deve essere effettuata solamente dai dichiaranti consentendo come modalità alternativa il versamento tramite bonifico postale;
  - in merito all'approvazione automatica del Docfa, dallo scorso mese di luglio, l'Agenzia ha avviato il controllo a campione delle pratiche trasmesse. A tal merito si segnala il caso della divisione delle cantine/soffitte/garage dalle unità residenziali oggetto di variazione. Infatti, è stato comunicato che, qualora l'ufficio dovesse riscontrare anomalie rispetto a quanto previsto dalla normativa e prassi catastale, procederà alla "Divisione d'Ufficio" dell'unità dichiarata. Nel caso di specie più diffuso cioè quello di abitazione e garage, e/o cantina, e/o soffitta, etc., avente accesso esclusivo da spazi comuni, l'ufficio provvederà a sopprimere il sub x e a costituire i nuovi identificativi, uno per l'abitazione ed "n" per il garage e/o cantina, e/o soffitta, etc. Inoltre procederà con il classamento delle unità derivate, effettuando per ogni u.i.u. il calcolo delle superficie catastale secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, provvederà ad associare a ciascuna delle unità immobiliari trattate la porzione corrispondente della planimetria originaria, stralciandone le eventuali parti non pertinenti apponendo la specifica annotazione "Planimetria non rispondente allo stato di fatto" sia sull'immagine planimetrica acquisita che nel database censuario. Procederà, infine, alla notifica inserendo la nota comune a tutti i subalterni e specifica per ogni unità derivata riportante la motivazione del classamento, il calcolo della consistenza e l'inserimento delle unità poste a confronto. Riporterà in ogni caso l'indicazione: "Rimane onere della parte procedere all'aggiornamento catastale e planimetrico delle unità immobiliari e dell'elaborato planimetrico qualora presente". I riferimenti normativi sono: circ. n. 2/E/2016, chiarimenti operativi di cui alla nota n. 223119/2020 che superano quelli in precedenza forniti con la nota n. 60244/2020 e a quelli della Direzione Centrale con nota n. 321457/2020;
  - a seguito di comunicazione agli iscritti Prot. VR204793\_2023 relativa alle modalità di consultazione telematica e di erogazione del servizio di ispezione ipotecaria, si specifica che, qualora la richiesta del titolo sia finalizzata alla ricerca dell'allegato tecnico (per esempio tipo di frazionamento), tale specifica deve essere riportata in fase di richiesta, essendo limitata a massimo 25 pagine la scansione dell'atto notarile
- È intenzione della commissione catasto del nostro Collegio organizzare, in un prossimo futuro,

incontri formativi e di aggiornamento sulle più recenti normative e prassi relative alla disciplina catastale. Nel frattempo, **si invitano tutti gli**

**iscritti al continuo aggiornamento tramite lettura e studio delle norme, circolari e note emanate su tale materia.**

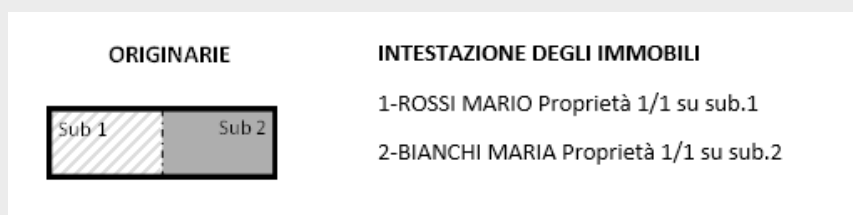
### **Fogli di Mappa, Microfilm e Mappe Impianto**

Si comunica agli iscritti che, previa prenotazione, presso il Collegio sono disponibili gli Hard Disk contenenti i Fogli di Mappa con Microfilm e Mappe Impianto. Il servizio viene così fornito:

- a)** HD Mappe Impianto € 90,00
- b)** HD Fogli di Mappa + Microfilm
  - € 80,00 (per coloro che in precedenza avevano acquistato il cofanetto con 4 dischetti)
  - € 200,00 (primo acquisto)
- c)** HD UNICO con Mappe Impianto + Fogli Mappa e Microfilm € 250,00 (primo acquisto)

### ALLEGATO 1

**OGGETTO:** PROCEDURA DI DIVISIONE CON COSTITUZIONE DI *PORZ. DI U.I.U. UNITE DI FATTO* PER LA SCISSIONE DELLA DITTA MISTA DI UNITA' IMMOBILIARI GRAFFATE CON INTESTAZIONE "PER LE PARTI"



Nei casi di unità immobiliari con identificativi catastali graffati per i quali l'intestazione è espressa in modo distinto per le singole porzioni (diritti per le parti, es. Parte A-ditta 1, Parte B-ditta 2) per la corretta assegnazione della ditta alle singole parti (IN PREVISIONE DI SUCCESSIONE O STIPULA DI ALTRO ATTO DI TRASFERIMENTO DIRITTI) si procede nel seguente modo:

1. Invio di un documento di variazione con causale "*divisione*"<sup>1</sup> con la quale si procede al frazionamento dell'unità immobiliare e alla costituzione di tante porzioni di u.i.u. unite di fatto quante sono le parti aventi ditta diversa;
2. descrizione, nel riquadro "*Note relative al documento e relazione tecnica*", del motivo della variazione (es. divisione finalizzata alla corretta assegnazione della ditta alle singole parti costituenti l'unità immobiliare);
3. inserimento, nel riquadro "*Note relative al documento e relazione tecnica*", della dizione "*Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali*";
4. rappresentazione, nelle planimetrie di ciascuna porzione, dell'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto;
5. ai fini del classamento, attribuzione ai beni costituenti porzioni di unità immobiliare della categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza.

L'Ufficio Provinciale-Territorio, immediatamente dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede a inserire, negli atti relativi a ciascuna porzione immobiliare, la prevista annotazione.

6. Trasmissione di un'istanza soggettiva con le note modalità e tramite la compilazione del Modello 9T, con richiesta di scissione della ditta mista e intestazione delle unità derivate dalla divisione alla ditta avente diritto. L'istanza non richiede il versamento di alcun tributo o bollo.

### Riferimenti normativi e di prassi

- Nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 (cfr. paragrafo 1)
- Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (cfr. paragrafo 1.7)
- Nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 (cfr. paragrafo 1)
- Nota prot. n. 31215 del 24 aprile 2023 (Chiarimenti in merito alle dichiarazioni Docfa concernenti unità immobiliari costituite da porzioni "*unite di fatto ai fini fiscali*".)

<sup>1</sup> Potranno essere utilizzate le combinazioni di causali di variazione (*divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ecc*) nei casi di contestuale dichiarazione di eventuali interventi di sistemazione delle porzioni originarie.



### ALLEGATO 2

#### I soggetti obbligati alla presentazione delle domande di voltura

##### **art. 3 del D.P.R. 650/1972**

Ogni qual volta vengono posti in essere atti civili o giudiziari od amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto dei terreni, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali. **Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimento per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.**

##### **art. 14 del D.P.R. 650/1972**

Le norme sulle volture catastali contenute nel titolo I regolano anche le volture dei beni iscritti nel catasto edilizio urbano.

#### **L'ISTRUZIONE XIV - CAPO III. - DELLA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI VOLTURE § 39.**

*Persone obbligate a chiedere le volture, stabilisce che l'obbligo di presentare le domande di volture incombe:*

- a) ai notari, per gli atti stipulati col loro ministero e per le scritture private le cui firme siano state da essi autenticate;
- f) **a coloro a cui favore l'usufrutto, il lucro o la liberalità si devolve, nei casi di riunione dell'usufrutto** alla nuda proprietà, di devoluzione di lucri dotali, e di avveramento delle liberalità;

**L'aggiornamento dell'intestazione catastale** avviene mediante la presentazione di una domanda di voltura o di una istanza soggettiva sulla base di uno degli atti previsti dall'art. 4 del D.P.R. 650/72:

- **atti civili o giudiziari od amministrativi**
- **denunce di successione** Ai fini dell'aggiornamento delle intestazioni sono utilizzabili anche i seguenti documenti:
- **atti societari**
- **atti giudiziari o amministrativi** che comportano il **cambiamento dei dati anagrafici** di soggetti persone fisiche, atti da rendere pubblici nei registri dello stato civile, ma per i quali non c'è obbligo di trascrizione e di voltura;
- **ricongiungimento di usufrutto, uso ed abitazione, volturati sulla semplice presentazione di una voltura** con dichiarazione sostitutiva in caso di morte del *de cuius*, atto da cui sia desumibile il ricongiungimento di usufrutto.

*Ai sensi dell'art. 6, comma 4, della legge 27 luglio 2000, n. 212 - Statuto dei diritti del contribuente, «non possono essere richiesti al contribuente documenti ed informazioni in possesso dell'Amministrazione».*

Alle domande di volture e/o alle istanze **possono** essere allegate copie in carta libera degli atti civili o

giudiziali od amministrativi o delle denunce di successione che danno origine alle domande stesse. Deve essere comunque allegata la documentazione prevista dall'art. 4 comma 7 del D.P.R. n. 650/72 e dalle norme vigenti (passaggi intermedi).

**Domanda di Volture per Riunione di usufrutto, uso o abitazione** Quando l'estinzione del diritto è avvenuta per morte dell'usufruttuario, va allegata alla domanda la dichiarazione sostitutiva dell'**atto di notorietà** in cui viene dichiarato il decesso dell'usufruttuario ai sensi dell'art. 47, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI VOLTURA PER SUCCESSIONE/RIUNIONE USUFRUTTO**

alla luce di quanto suesposto, a far data dal 1° dicembre 2023, l'Ufficio non accetterà domande di volture per successione e/o riunione di usufrutto firmate da soggetti diversi da quelli obbligati.

Altresì si ribadisce che anche il pagamento di tributi speciali, imposta di bollo ed eventuali ravvedimenti operosi, con esclusione delle volture automatiche, dovranno essere versati, con F24 elide, dagli stessi soggetti obbligati. In alternativa verranno accettati pagamenti tramite C/C postale: Codice Iban: **IT90 U076 0111 7000 0001 8925 370** Intestato a: Agenzia Entrate - Territorio - Ufficio provinciale di Verona.

In deroga a quanto suesposto saranno ammesse le seguenti eccezioni:

1. dichiarazione resa dagli eredi del soggetto obbligato;
2. dichiarazione resa dal professionista nel caso di dichiarata impossibilità nel ricevere la firma del soggetto obbligato. In tale caso la voltura avrà come dichiarante il soggetto obbligato e sarà firmata dal professionista con delega. Vista l'eccezionalità del caso la deroga dovrà essere richiesta alla seguente mail [dp.verona.uptverona@agenziaentrate.it](mailto:dp.verona.uptverona@agenziaentrate.it) e la voltura verrà inviata solamente dopo l'autorizzazione dell'Ufficio.



|  |   |
|--|---|
| COMUNE DI VERONA                                   | I |
| <b>RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE</b> |   |
| Protocollo N.0430406/2023 del 21/11/2023           |   |
| Fascicolo 6.3 N.15/2023                            |   |
| Firmatario: ANDREA ALBAN                           |   |

ORDINE DI SERVIZIO 187 DEL 21/11/2023

**OGGETTO: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' (S.C.A.) DI CUI ALL'ART. 24 "AGIBILITA'" DEL DPR N. 380/2001**

#### IL DIRIGENTE SUAP-SUEP

Premesso che la disciplina dell'agibilità è dettata dall'art. 24 "Agibilità" del D.P.R. n. 380/2001, che ne prevede l'attestazione mediante segnalazione certificata (SCA) di un professionista abilitato, da presentarsi mediante il portale [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it); Considerate le difficoltà interpretative della citata normativa, le innumerevoli casistiche e tipicità degli interventi edilizi e le conseguenti numerose richieste di informazioni che l'ufficio riceve quotidianamente;

Ritenuto opportuno, nell'intento di fornire all'utenza un valido supporto per la corretta e completa presentazione della pratica di Agibilità, predisporre un Vademecum, denominato "**S.C.A. Segnalazione Certificata Agibilità**" che contenga:

- l'elenco della documentazione minima obbligatoria da allegare alla presentazione della SCA unitamente al modulo principale c.d. MDA nel portale [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it), in forma di Check-list documentale che riporta per ciascun documento da allegare: la descrizione, il nome in Impresainungiorno e le relative specifiche Note/Riferimenti normativi;
- un Modulo editabile (non presente in IIUG) raggiungibile mediante link dalla Check-list, denominato "SCHEMA ATTESTAZIONI OBBLIGATORIE", da compilare ed allegare sempre alla S.C.A.;
- l'indicazione, che in parte revisiona precedenti disposizioni della Direzione (Circolare n. 37 del 03.12.2021 – P.G. n. 416451), delle casistiche in cui la S.C.A. è obbligatoria, facoltativa (lavori che influenzino le condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 conseguenti alla presentazione di CILA, anche in sanatoria), oppure non dovuta, con la precisazione che eventuali Segnalazioni di Agibilità non dovute saranno rigettate;
- la precisazione che il sopralluogo di verifica della conformità urbanistico-edilizia, in caso di interventi che superino le 6 unità immobiliari, è sempre previsto, anche se si tratta di agibilità parziale (a campione in tutti gli altri casi);

Comune di Verona  
SUAP SUEP  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Pagina 1 di 2



Ritenuto pertanto di procedere con l'approvazione del Vademecum denominato "**S.C.A. Segnalazione Certificata Agibilità**", quale risultato degli approfondimenti effettuati e quale modalità più efficace per stabilire le disposizioni applicative da osservarsi, oltre che per agevolare l'attività di presentazione delle pratiche da parte dei professionisti;

Tutto ciò premesso e considerato;

**DISPONE**

1) di approvare il Vademecum denominato "**S.C.A. Segnalazione Certificata Agibilità**", che viene allegato al presente Ordine di Servizio quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

2) di precisare che il presente provvedimento supera le disposizioni contenute nella Circolare n. 37 del 03.12.2021 (P.G. n. 416451) nelle parti con lo stesso in contrasto.

Si dispone di pubblicare il presente Ordine di Servizio sul sito istituzionale per rendere trasparente l'attività di questa Direzione e per un'efficace divulgazione anche all'Utenza esterna.

Firmato digitalmente da:  
Il Dirigente  
Andrea Alban



## S.C.A.

### Segnalazione Certificata Agibilità

**ELENCO DOCUMENTAZIONE MINIMA** da allegare alla presentazione insieme al modulo principale c.d. MDA nel portale [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it)

Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP

Andrea Alban  
Marina Morini  
Laura Abondio  
Paola Comito  
Paolo Farinati

**Premesse:**

**1) La segnalazione certificata di agibilità deve essere presentata:**

- **obbligatoriamente** al termine dei lavori di cui ai PdC e SCIA, anche in sanatoria, che influenzino le condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 DPR 380/01;
- **facoltativamente** se i lavori seguono la presentazione di CILA, anche in sanatoria, e riguardano: completo svuotamento di unità immobiliari con rifacimento di partizioni interne ed impiantistiche, frazionamenti di unità immobiliari, accorpamenti e cambi d'uso. Al di fuori di questa casistica l'eventuale presentazione di SCA sarà rigettata.

**2) Sopralluogo di verifica** della conformità urbanistico-edilizia è previsto sempre in caso di interventi che superino le 6 unità immobiliari, anche se si tratta di agibilità parziale, ed a campione in tutti gli altri casi.

**3) Lo [Schema attestazioni obbligatorie](#)** allegato al presente vademecum deve essere sempre allegato alla presentazione della SCA sul portale di Impresainungiorno.

# IL GEOMETRA VERONESE

| <b>DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA</b>  |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>Elenco della documentazione necessaria ed obbligatoria - Check-list Documentale allegata alla S.C.A.</b> |   |   |  |
| <b>Allegato n°</b>  | <b>Descrizione allegato</b>   | <b>Nome in Impresainungiorno</b>  | <b>Note/riferimenti normativi</b>  |
| 1   | Modello attestazione agibilità MDA  | MDA pratica   | da compilare ed allegare sempre  |
| 2   | Modulo Attestazione del Direttore dei lavori  | Attestazione del D.L. o del professionista abilitato  | da compilare ed allegare sempre  |
| 3   | Modulo quadro riepilogativo nazionale   | Quadro riepilogo della documentazione   | da compilare ed allegare sempre  |
| 4   | Procura speciale  | Procura speciale  | da compilare ed allegare sempre  |
| 5   | Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria (100 euro)                           | Allega qui attestazione pagamento pago PA o del bonifico bancario   | da allegare sempre   |
| 6   | Copia del documento d'identità dei soggetti che danno procura                         | copia di un documento di identità del soggetto che conferisce procura speciale  | da allegare sempre   |
| 7   | Schema attestazioni obbligatorie  | Non presente in IIUG <a href="#">Schema attestazioni obbligatorie</a> Modulo editabile da inserire come allegato libero                         | da compilare ed allegare sempre  |
| 8   | Ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione Catastale o Visura catastale              | Variazione catastale  | da allegare sempre   |
| 9   | Planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari ed elaborato planimetrico         | Variazione catastale planimetrie  | da allegare sempre   |
| 10  | Planimetria con la distinzione tra le zone concluse ed agibili e le zone non ultimate | Copia di elaborato planimetrico, del progetto ed eventuali varianti, depositato in Comune con individuazione delle opere parzialmente concluse. | In caso di agibilità parziale, presentabile solo se sussistono i presupposti previsti dall'art. 24 comma 4 <a href="#">D.P.R. 380/2001</a> |

Aggiornato 15 Novembre 2023

3

# IL GEOMETRA VERONESE

| DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE SOLO NEI CASI PREVISTI |  |  |   |
|---|--|--|---|
| Allegato n°                                       | Descrizione allegato   | Nome in Impresainungiorno  | Note/riferimenti normativi  |
| 11  | Collaudo statico e/o certificato di regolare esecuzione o certificato d'idoneità statica (o estremi di deposito degli stessi)  | Ricevuta suap collaudo statico                                     | Nel caso in cui i lavori abbiano interessato le strutture (sempre in caso di SCIA o PdC) D.M. Infrastrutture <a href="#">14 gennaio 2008</a> e <a href="#">D.G.R. 1823/2020</a> e s.m.i.  |
| 12  | Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali   | Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali | In caso di presenza di soggetti terzi aventi titolo   |
| 13  | AQE - Attestato di Qualificazione energetica   | AQE  | In caso di riqualificazione energetica con applicazione della L. 10/91 (art. 8 comma 2 <a href="#">D. L.gs 192/2005</a> )   |
| 14  | APE - Attestato di prestazione energetica  | APE  | In caso di nuova costruzione, ristrutturazione importante (opere che insistono su oltre il 25 % della superficie dell'involucro), riqualificazione energetica ai sensi artt. 3-6 <a href="#">D. L.gs 192/2005</a> o in caso di applicazione dell'art. 41 R.E. |
| 15  | Certificato di conformità delle opere ai sensi ex. art. 26 R.E. del 2012<br>- Certificato di diagnosi energetica<br>- Schede dei materiali utilizzati<br>- Calcolo del punteggio con Framework | Allegato libero  | Nel caso di applicazione bonus ai sensi dell'art. 26 R.E. del 2012 (ex art. 102 R.E. ante 2012). Nel caso invece di applicazione dei bonus ai sensi dell'ART. 41 del vigente R.E.C. si dovrà produrre la sola APE   |
| 16  | Dichiarazione di ottemperanza alle prescrizioni di verifica, con certificazioni a corredo in base alle schede di riferimento previste dall'allegato A L.R.Veneto14/2019 VENETO 2050            | Allegato libero  | Applicazione bonus ai sensi della L.R.Veneto n.14 del 14 Aprile 2019 - VENETO 2050 - Allegato A (Articolo 6 comma 3 "Interventi edilizi di ampliamento" e articolo 7 comma 2 "Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio")                           |

Aggiornato 15 Novembre 2023

4



# IL GEOMETRA VERONESE

|    |  |                                    |  |
|----|--|------------------------------------|--|
| 17 | Segnalazione Certificata VV.F.F  | VV.FF.                             | Nel caso di attività soggette ai controlli di prevenzioni incendi <a href="#">D.P.R. n.151/2011</a>  |
| 18 | Pagamento della sanzione per il ritardato deposito della SCA (154 euro)  | Ricevuta sanzione                  | Sanzione dovuta se la S.C.A. viene depositata decorsi 15 giorni dalla data di ultimazione delle opere <a href="#">art. 24 D.P.R. 380/2001</a>  |
| 19 | Collaudo delle opere di urbanizzazione o certificato di regolare esecuzione o estremi della determina dirigenziale di approvazione   | Collaudo opere di urbanizzazione   | ove previsto   |
| 20 | Vincoli notarili prescritti dalla convenzione urbanistica e/o dal titolo abilitativo   | Vincoli notarili                   | ove previsto   |
| 21 | Toponomastica aggiornata   | Toponomastica                      | Se previsto nuovo civico o modifica esistente  |
| 22 | Numero di matricola Ascensori e montacarichi   | Matricola Ascensori e montacarichi | In caso d'installazione ascensore o montacarichi   |
| 23 | Ricevute di deposito delle dichiarazioni di conformità o rispondenza degli impianti installati ai sensi D.M. 37/2008 e inquinamento Luminoso ai sensi della L.R.V. 17/2009 e del P.I.C.I.L. comunale vigente | DI.CO<br>DI.RI                     | In caso d'installazione o modifica degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008. Per impianti antecedenti la L. 46/90 si richiede l'adeguamento o la dichiarazione di rispondenza. Per gli impianti luminosi esterni non di modesta entità si richiede il deposito di un'apposita dichiarazione di conformità d'installazione dell'impianto o di conformità rispetto al progetto illuminotecnico qualora depositato. |



**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.



NEWS  
E APPROFONDIMENTI

24ORE  
PROFESSIONALE

## Dopo il taglio nel 2024 il nuovo superbonus passa da tre sconti fiscali

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente



### **IN BREVE**

*Per la rimozione delle barriere restano lo sconto in fattura e cessione. Le aliquote tra il 70% e l'85% rendono ancora convenienti gli interventi*

Staffetta tra bonus edilizi. La fine del superbonus nella versione extralarge (con il passaggio dal 90% al 70%, ma solo per i condomini) non segna la chiusura di tutte le agevolazioni edilizie. Così, a partire dal prossimo anno, diversi sconti sono destinati a diventare più convenienti dell'ex 110% e questo, inevitabilmente, orienterà il mercato in direzioni diverse.

Si tratta di agevolazioni che già oggi esistono ma

che il superbonus ha tenuto ai margini delle scelte dei contribuenti: il sismabonus fino all'85%, l'ecobonus per i lavori più pesanti al 70-75%, lo sconto che premia gli interventi combinati tra sismico ed efficientamento fino all'85% e il bonus barriere architettoniche, fino al 75% per cento. Tutti questi hanno in comune una caratteristica: superano, a volte anche di molto, lo sconto fiscale garantito dal superbonus 2024. Va ricordato che, dal pros-

simo anno, il maxi sconto non sarà più disponibile per villette e unità indipendenti e passerà al 70% per gli immobili condominiali.

Al netto delle decisioni che Governo e maggioranza potrebbero ancora prendere nelle prossime settimane, tra manovra e decreto Anticipi, ferma restando la posizione espressa di un secco no ad ogni proroga del superbonus per i condomini, per l'esigenza di salvaguardare i conti pubblici, in campo ci sono allora già diverse opportunità che, rispetto al superbonus, puntano in più direzioni: non solo l'efficientamento energetico, ma anche la messa in sicurezza sismica e l'accessibilità degli edifici.

### **Bonus barriere**

Proprio su questo fronte il bonus barriere architettoniche, se non ci saranno correzioni nei prossimi giorni, è destinato ad essere centrale per alcuni interventi più piccoli. Il motivo è che la percentuale di sconto è molto vantaggiosa ed è spalmata su cinque rate. Inoltre, solo per questa agevolazione, che peraltro è l'unica (insieme al superbonus) già confermata fino al 2025, è possibile scegliere in alternativa alla detrazione la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Questo segna una profonda differenza rispetto alle altre agevolazioni: negli altri casi, infatti, bisognerà fare attentamente i conti prima con la liquidità disponibile per realizzare materialmente gli interventi, poi con la capacità fiscale necessaria sostenere il carico delle detrazioni nelle dichiarazioni dei redditi degli anni successivi. Tutti questi sconti, con percentuali molto alte, producono comunque un alto livello di detrazioni.

Nel corso dei mesi, poi, ha preso forma un'interpretazione estensiva del bonus, confermata dalle Entrate, che consente di ottenere gli sconti anche per la sostituzione di infissi e il rifacimento di bagni, purché rispettino i parametri tecnici indicati in un decreto del ministero dei Lavori pubblici (n. 236/1989).

### **Sismabonus**

Resta molto vantaggiosa la strada dei lavori di messa in sicurezza antisismica, che sono agevolati per tutto il 2024 con il sismabonus. Rispetto al super sismabonus le regole sono sostanzialmente le stesse, cambiano di poco le agevolazioni perché si passa dall'attuale 90% a una percentuale massima dell'85%, a seconda del tipo di intervento e del numero di classi di rischio che si recuperano. Si tratta di lavori molto complessi, e per questo più difficili da realizzare, ma che proprio il boom del superbonus ha reso più frequenti: gli ultimi dati del ministero dell'Economia dicono che questi cantieri hanno prodotto circa 25 miliardi di crediti fiscali.

### **Ecobonus**

Sul fronte dell'efficientamento energetico resta in campo l'ecobonus. Per gli interventi condominiali, realizzati su parti comuni, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda (ad esempio, la realizzazione di un capotto termico) le spese sono agevolate al 70%, mentre qualora questi interventi raggiungano una qualità media in linea con i parametri fissati dal ministero dello Sviluppo economico, con il decreto 26 giugno 2015, si va al 75 per cento. Combinando questi lavori con la messa in sicurezza antisismica, si può arrivare fino all'80% o all'85% a seconda delle classi di rischio che si recuperano (una o due).

### **Il fattore burocrazia**

Tutti questi sconti hanno regole diverse e burocrazia diversa. E questo diventerà un fattore da considerare nella pianificazione dei lavori: ad esempio, il superbonus ha regole molto più stringenti rispetto all'ecobonus che, come detto, verrà premiato con percentuali molto simili.

## Possibile transitare da un bonus all'altro distinguendo le spese

di Giorgio Gavelli



### **IN BREVE**

*A ciascuna agevolazione è riconosciuto il rispettivo tetto massimo*

La fine del superbonus per le villette e le unità autonome e indipendenti in contesti plurifamiliari e il ridimensionamento di quello condominiale portano inevitabilmente i contribuenti a chiedersi in che modo agevolare i pagamenti da effettua-

re nel 2024 sui lavori ancora in corso alla fine di quest'anno. Che si possa aspirare ad altri bonus è confermato dalla circolare n. 13/E/2023, con cui l'Agenzia ha affermato che, esauritosi il 110%, i contribuenti possono «indipendentemente dalla

data di effettuazione degli interventi» avvalersi delle detrazioni ordinarie sismabonus, ecobonus e bonus casa «nei limiti e alle condizioni previsti dalla normativa di riferimento». I dubbi non riguardano, quindi, se ciò è possibile, ma il come.

La prima perplessità riguarda il sismabonus. Più volte in passato (circolari n. 17/E/2023 e 23/E/2022) l'Agenzia ha affermato che per i soggetti ammessi al superbonus si applica tale agevolazione, senza possibilità di "ripiegare" sulla detrazione ordinaria. In base a questa lettura, condomini e proprietari unici di edifici composti da due a quattro unità distintamente accatastate dovrebbero rassegnarsi al 70%, senza poter esplorare agevolazioni più vantaggiose.

Sembra però possibile una lettura alternativa. Il comma 4 dell'articolo 119 dispone che l'aliquota di detrazione «è elevata» al 110%, indicazione da cui potrebbe trarsi che il vincolo alternativo operi solo quando il beneficio recato dal superbonus è migliorativo rispetto alla detrazione ordinaria. Quando si verifica il contrario, l'alternativa obbligata potrebbe scomparire, permettendo al contribuente di scegliere quale agevolazione privilegiare. Per le Entrate tra sismabonus (ordinario e super) e bonus casa esiste comunque un unico limite di spesa che non può essere cumulato, nemmeno per gli immobili vincolati (circolare 28/E/2022).

Una seconda questione interessa anche l'ecobo-

onus e riguarda il comportamento che occorre tenere per transitare da un'agevolazione all'altra, fermo restando che ogni spesa non può godere contemporaneamente di più bonus. Se occorresse allo scopo disporre sempre la fine lavori del primo intervento e l'inizio lavori di uno successivo, solo in pochi casi vi sarebbe, concretamente, la possibilità di procedere. Con risposta a interpello 292/2023 è stato, invece, sostenuto il passaggio, nell'ambito del medesimo intervento, dal superbonus antisismico al bonus eliminazione barriere architettoniche dell'articolo 119-ter del DL 34/2020, distinguendo le spese in base all'anno di sostenimento.

A ciascuna delle due agevolazioni è stato riconosciuto integralmente il proprio tetto di spesa, il che (se confermato anche per altri bonus) risolverebbe il terzo problema: come conciliare i limiti di detrazione (ad esempio) del super-ecobonus 2023 con quelli dell'ecobonus ordinario 2024 per le spese aggiuntive sostenute nell'ambito del medesimo intervento, senza rischiare che verifiche future possano mettere a rischio la detrazione. Occorre, insomma, una bussola interpretativa, in grado di orientare le detrazioni per le spese sostenute dai proprietari delle villette, orfani in corsa del 110%, e per i condomini che preferiscono abbandonare il superbonus al 70%, scalando su altri bonus, più o meno vantaggiosi in termini di risparmio d'imposte ma amministrativamente meno impegnativi.

## **Cantieri del 110% fermi, risoluzione contratto o adempimento sono azioni sempre alternative**

di Rosario Dolce



### **IN BREVE**

*Il committente, in caso di sospensione senza termine di un cantiere del superbonus da parte dell'appaltatore, può svolgere alternativamente due azioni giudiziarie contro quest'ultimo: può domandare l'esatto adempimento oppure, in via subordinata e alternativa, la risoluzione del contratto, ma non entrambi.*

In altri termini, scelta una via, non è ammesso il ricorso ad un'altra. Lo ha stabilito il Tribunale di Pavia con la sentenza 1245/2023 pubblicata il 20 ottobre 2023.

A originare la pronuncia l'atto di citazione con cui il condominio committente di lavori per l'efficiamento energetico rientranti nel super bonus

110% conveniva in giudizio il proprio general contractor lamentando la sospensione del cantiere e sollecitando l'esecuzione per il completamento dei lavori e, in subordine, per l'ipotesi di accertamento della impossibilità di esecuzione del contratto, formulava domanda di risoluzione con istanza risarcitoria.



Impossibile ottenere entrambi precisa il giudice richiamando l'articolo 1453 Codice civile relativo alla risolubilità del contratto per inadempimento per il quale «nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno». La risoluzione può quindi essere domandata anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento, ma non può più chiedersi l'adempimento quando è stata chiesta la risoluzione. Dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione.

Nella fattispecie trattata sono stati ritenuti sussistenti i tre presupposti dell'azione:

- la presenza di un contratto con attribuzioni corrispettive;
- l'inadempimento dell'appaltatore secondo i due caratteri soggettivi dell'imputabilità e oggettivi della gravità (visto la violazione del cronoprogramma);

- nonché l'esecuzione della prestazione, da parte del committente (che, nel superbonus, può dirsi soddisfatta integralmente con la cessione del credito).

C'è un quarto elemento per l'accoglimento della domanda di esecuzione del rapporto contrattuale, in tema di appalto, ovvero l'individuazione degli interventi necessari per il completamento del progetto edile (che, nella fattispecie, doveva essere rispondente a quello del 110%).

Il decidente ha pertanto accolto la principale domanda svolta con condanna della ditta appaltatrice alla corretta esecuzione del contratto e al completamento delle opere.

Il giudice pavese ha corredato il provvedimento con una condanna risarcitoria collegata alla refusione dei danni connessi al ritardo nella esecuzione dei lavori, relativi ai maggiori costi sostenuti per le utenze, costi che non sarebbero stati sostenuti ove vi fosse stata la pronta installazione dell'impianto fotovoltaico.



# Immobiliare: Salvini, entro fine anno piano casa e testo unico edilizia

di Mauro Salerno



## IN BREVE

*L'annuncio all'assemblea Assoimmobiliare. Il presidente Albertini Petroni: va avviata una stagione di nuovi investimenti sulle città*

«Entro fine anno partiamo con il nuovo piano casa e la revisione del testo unico edilizia». Lo ha annunciato il ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini all'assemblea di Confindustria Assoimmobiliare a Roma. «Chiederemo il vostro contributo, ovviamente culturale - ha chiosato il ministro rivolgendosi agli imprenditori in sala -, non economico». «Entro fine anno conto di convocare la prima riunione con i soggetti con cui dobbiamo costruire il nuovo piano casa - ha continuato Sal-

vini -. Al tavolo vedo i grandi immobilariisti con tutti i soggetti pubblici che devono remare nella stessa direzione. Dobbiamo temperare gli interessi privati che hanno diritto di fare business con le esigenze pubbliche». Un passaggio è stato dedicato alle Sovrintendenze «che devono accompagnare i progetti non diventare l'ufficio specializzato dei no».

Dagli imprenditori è arrivata la richiesta di avviare una nuova stagione di investimenti sulle città.

«Desideriamo avviare una stagione di nuovi investimenti e di rigenerazione urbana su tutto il territorio nazionale», ha detto il presidente di Confindustria Assoimmobiliare Davide Albertini Petroni concludendo l'evento. «Vogliamo lavorare con le istituzioni per favorire forme di partenariato pubblico-privato che contemplino la possibilità di presentare proposte da parte di soggetti privati per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana su aree pubbliche, private e per la valorizzazione degli asset pubblici - ha spiegato Albertini Petroni -. Auspichiamo che le controparti Istituzionali operino con la visione, il coraggio e la concretezza necessari per superare le grandi sfide che il nostro settore ha di fronte a sé per il futuro e trasformarle in opportunità di crescita economica».

L'industria immobiliare gestisce un patrimonio del valore di oltre 150 miliardi. «Il contributo del

settore immobiliare è rilevante anche per quanto riguarda la componente fiscale, che tra Imu, imposte sulle transazioni, sui redditi prodotti e sull'Iva, genera un gettito di oltre 43 miliardi di euro all'anno», ha aggiunto il presidente di Assoimmobiliare. Il punto è che «il portafoglio immobiliare costruito nei quarant'anni successivi al dopoguerra non è più adeguato alle esigenze delle famiglie in termini sia di dimensioni interne, sia di qualità architettonica e strutturale, sia di efficienza energetica, sia di funzionalità e servizi offerti». Per questo, ha detto Albertini Petroni, «il nostro settore può e deve giocare un ruolo centrale: occorrono investimenti nel settore residenziale che interessino anche le città minori e vedano coinvolti i grandi operatori e investitori immobiliari in grado di realizzare un prodotto edilizio adeguato a rispondere alle esigenze dell'abitare contemporaneo».



## Case green, direttiva europea verso l'accordo. Priorità ai lavori su 5 milioni di edifici

di Giuseppe Latour



### **IN BREVE**

*Novità sulla direttiva Ue sulle case green: punta su un sistema di regole aperto, nel quale i paesi membri avranno maggiore discrezionalità*

### **Direttiva case green: dalla norma all'applicazione**

Direttiva case green all'allungo decisivo. Dopo che il 14 marzo scorso il Parlamento ha approvato la sua proposta negoziale, per andare alla trattativa tra istituzioni europee, il trilatero, nel quale Parlamento, Consiglio e Commissione si ritrovano per arrivare a un testo condiviso, è andato avanti a passi lenti almeno fino al 12

ottobre. Quel giorno una riunione fiume di dieci ore, chiusa all'alba, ha sbloccato alcuni dei punti più controversi del dossier. E adesso è possibile analizzare le bozze di testo uscite da quel passaggio negoziale, che in questi giorni stanno passando da una frenetica attività di drafting. In attesa dell'incontro fissato per il prossimo 7 dicembre, che sarà probabilmente l'ultimo.

### Gli obiettivi di Bruxelles

Sulle prospettive dell'incontro, il relatore per il Parlamento europeo, l'irlandese Ciaran Cuffe (Verdi) spiega: «Il picco di povertà energetica in Europa mostra che solo cambiamenti strutturali proteggeranno famiglie e imprese dalla volatilità dei prezzi dell'energia nel lungo periodo. La mia priorità, dall'inizio di questo negoziato, è stata la protezione delle persone, che sono le più colpite dalle bollette in aumento, nella definizione di questi importanti cambiamenti. Sono convinto che il mese prossimo potremo arrivare a un accordo che non solo raggiunga questi obiettivi, ma riduca le emissioni e le bollette».

### I traguardi

La novità più importante, in queste settimane, è arrivata sull'articolo 9 della cosiddetta Ecbd (Energy performance of buildings directive). Nella versione del Parlamento qui veniva ipotizzato, per gli **edifici residenziali**, l'obiettivo di raggiungere la **classe energetica E** nel 2030 e **D** nel 2033. Questo approccio, adesso, viene **superato**. E si punta su un **sistema di regole aperto**, nel quale diventa fondamentale il ruolo dei paesi membri, che avranno maggiore discrezionalità.

Ogni Stato dovrà preparare una road map per la riqualificazione del suo patrimonio immobiliare. Andrà, così, disegnata una traiettoria di progressiva riduzione dei consumi degli edifici fino al 2050, quando si dovrà tendere alle emissioni zero. L'obiettivo è ridurre l'utilizzo medio di energia primaria, misurando il consumo al metro quadrato dei nostri edifici, a partire dal 2020. I paesi dovranno specificare il numero di edifici e unità immobiliari da ristrutturare annualmente.

### I compiti degli Stati

In sostanza, rispetto alla prima versione del testo, l'Europa si occupa di definire la **cornice**, all'interno

della quale i paesi membri sono liberi di fissare le loro priorità. La direttiva, prima del 2050, indica dei traguardi intermedi per misurare il lavoro di efficientamento: dal 2030 in poi ogni cinque anni. I livelli di riduzione da raggiungere saranno definiti nel corso dell'ultimo incontro politico di questa operazione di **miglioramento dell'efficienza energetica** media degli immobili non potrà essere messa in atto puntando solo sull'impatto benefico degli edifici nuovi, perché la direttiva impone che i paesi membri assicurino che «almeno il 55% della riduzione del consumo di energia primaria sia raggiunto attraverso il rinnovo degli edifici più energivori». È la stessa direttiva a spiegare che gli edifici più energivori sono quelli che rientrano nel 43% di immobili con le performance più basse nel patrimonio nazionale.

### La situazione in Italia

Quindi in Italia, dove gli **edifici residenziali sono circa 12 milioni**, in base ai dati Istat, saranno considerati prioritari circa 5 milioni di edifici. Anche se, su questo punto, va fatta una precisazione: se nella precedente versione gli obiettivi di riqualificazione agivano su un arco temporale molto breve, perché teoricamente bisognava portare milioni di immobili dalle classi più basse (F e G) al livello minimo della classe E già entro il 2030, questo assetto della direttiva dà più tempo ai paesi membri. Per conoscere il calendario preciso, comunque, bisognerà guardare il testo uscito dalla riunione del 7 dicembre.

A questi obiettivi di efficientamento potranno contribuire anche le operazioni di riqualificazione di immobili colpiti da disastri naturali, come i terremoti e le inondazioni. In questo modo, le risorse spese per piani straordinari di intervento sul territorio potranno comunque contribuire al raggiungimento degli obiettivi comunitari. A vigilare sul rispetto della direttiva sarà la Commissione europea.

### Le priorità

Un assetto che **Isabella Tovaglieri** (Lega), relatrice ombra della direttiva al Parlamento europeo, commenta così: «L'indicazione di procedere in via prioritaria alla ristrutturazione degli edifici con le peggiori prestazioni chiarisce un aspetto tecnico della direttiva, fissando una percentuale frutto di un compromesso, che lascia tuttavia agli Stati membri un discreto margine di manovra. Per noi l'importante è aver ottenuto la revisione dell'articolo 9, che ora si concentra sulla riduzione graduale dei consumi energetici degli edifici, con scadenze temporali che devono ancora essere fissate, e non impone più onerosi passaggi di classe energetica ai proprietari di casa». Per il futuro, prosegue Tovaglieri, «teniamo mo-

nitorato il negoziato tecnico di martedì prossimo, nel quale per la prima volta verrà affrontata la questione del divieto di utilizzare i combustibili fossili nelle abitazioni a partire dal 2035. Anche su questo ci prepariamo a dare battaglia».

Prima del **7 dicembre**, infatti, si svolgeranno almeno due vertici tecnici, nei quali gli sherpa delle diverse istituzioni proveranno a chiudere gli ultimi punti controversi del testo.

Tra questi, spicca il **bando totale dell'uso di combustibili fossili** negli edifici proprio dal 2035, proposto dal Parlamento. Una misura (contestatissima) che avrebbe impatti soprattutto sulle caldaie a gas e che appare direttamente collegata a quello che la Commissione stabilirà con il nuovo regolamento Ecodesign.



## Porte e tramezzi, la lieve modifica non richiede variazioni catastali

di Antonio Iovine



### **IN BREVE**

*Per alcune ristrutturazioni la comunicazione può non essere necessaria*

La presentazione di una variazione catastale a seguito di lavori edilizi o di cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare già censita è un importante adempimento (sanzionabile) di natura catastale e fiscale, giacché sono molteplici le imposizioni immobiliari che per il calcolo della base imponibile fanno riferimento alla rendita catastale (tra le più significative Imu, Imposta di registro, Irpef immobili a disposizione).

Per accedere al beneficio di alcune agevolazioni fiscali, viene richiesto che si sia provveduto al corretto assolvimento degli adempimenti in materia di catasto. Inoltre, senza aggiornamento catastale non si può ottenere perfino l'agibilità, a seguito di interventi edilizi. In ultimo, ma non certamente per importanza, occorre ricordare come una non corretta conformità tra rappresentazione della planimetria depositata in catastale rispetto allo stato di

fatto può rendere l'atto di acquisto di una unità immobiliare nullo.

Alla base dell'adempimento, da assolvere entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori c'è la disposizione dell'articolo 17, lettera b) del regio decreto n. 652/1939, che impone la variazione ogni qualvolta intervenga una mutazione nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe. Nel tempo si sono susseguite disposizioni di prassi tra cui la circolare del ministero dei Lavori pubblici del 30 luglio 1985 n.3357/25 (adempimenti per il condono edilizio), laddove si precisa il concetto che alcune variazioni nello stato dell'unità immobiliare possono non avere rilevanza ai fini della determinazione della consistenza e dell'assegnazione del classamento.

Ad esempio, le lievi modifiche interne come lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non modificano il numero dei vani e la loro funzionalità non hanno rilevanza catastale, come pure la sostituzione di pavimenti, infissi, rifacimento bagni, adeguamento impianti o, più in generale, l'esecuzione di opere di ordinaria o straordinaria manutenzione.

Diversamente, quando si operi una redistribuzione degli spazi interni, si aprano nuove fine-

stre in vani che ne erano privi, si doti l'unità immobiliare di ulteriori servizi igienici, o infine si modifichi l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze, occorre provvedere alla dichiarazione in catasto.

Con la lettera circolare n. 3/3405 del 14 ottobre 1989 della direzione generale del Catasto, questo concetto espresso dalla circolare dei Lavori pubblici è stato confermato, disponendo perfino il rifiuto di accettazione di variazioni catastali ininfluenti sulla rendita catastale. Infine, con la circolare dell'agenzia del Territorio n. 3 del 10 agosto 2010 è stato confermato che non sussiste l'obbligo di presentazione della planimetria aggiornata, nei casi di modifiche non incidenti nell'attribuzione della categoria o della classe, e dunque nell'attribuzione della rendita; viene, comunque, precisato che è fatta salva la facoltà di presentazione della nuova planimetria anche per modifiche non influenti sulla rendita.

Un solco oggettivamente dirimente, sull'esistenza o meno dell'obbligo di presentazione di una variazione, è stato tracciato dalla circolare n. 1T/2006 dell'agenzia del Territorio nella quale si precisa l'esistenza dell'obbligo in caso di interventi che comportino una miglioria di almeno il 15% del valore/reddito con riferimento al periodo economico 1988-89.



## Cambio di destinazione d'uso, tra categorie non omogenee serve il permesso

di Davide Madeddu



### IN BREVE

*Lo ha ribadito il Tar Lazio bocciando il ricorso di due proprietarie*

Per il cambio di destinazione d'uso fra categorie edilizie non omogenee serve il permesso a costruire. Nello specifico, per modificare la destinazione d'uso da abitazione a locale professionale serve il permesso perché il passaggio determina un differente carico e un maggiore impatto urbanistico. È quanto emerge dalla sentenza pronunciata dal Tar di Roma, la numero 16569/2023, in merito al ricorso presentato nel 2013 da due persone contro il Comune di Roma Capitale che

aveva rigettato la domanda di condono edilizio relativa a interventi di risanamento conservativo e mutamento d'uso di tre manufatti di 23, 45 e 80 metri quadrati. Le due proprietarie avevano presentato istanza di condono in sanatoria al competente ufficio comunale per le tre strutture situate in area in cui erano presenti dei vincoli. Secondo le ricorrenti l'amministrazione non avrebbe «indicato a quale categoria di abusi sono riconducibili le opere oggetto di istanza e non ne ha accertato

la compatibilità paesaggistica, errando tra l'altro nell'indicazione dei dati catastali».

Tesi non condivisa dal Collegio. I giudici, invece, sottolineano di condividere la "consolidata giurisprudenza" secondo cui «il cambio di destinazione d'uso di un immobile tra categorie non omogenee è riconducibile alla tipologia di abuso n. 3, e cioè agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380 del 2001, non potendo essi qualificarsi né come nuove costruzioni, né come attività di manutenzione straordinaria, né tanto meno come attività di restauro o risanamento conservativo». Non solo, nel provvedimento ricordano che «il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, anche se eseguito senza opere, soggiace ormai al permesso di costruire, e ciò al pari della ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante"». Non solo, rimarcano anche che, nel caso specifico «Non può condividersi dunque quanto talora affermato dalla giurisprudenza più risalente, secondo cui il cambio d'uso da abitazione ad ufficio, anche se eseguito senza opere, non sia mai soggetto a permesso di costruire, e ciò anche perché un immo-

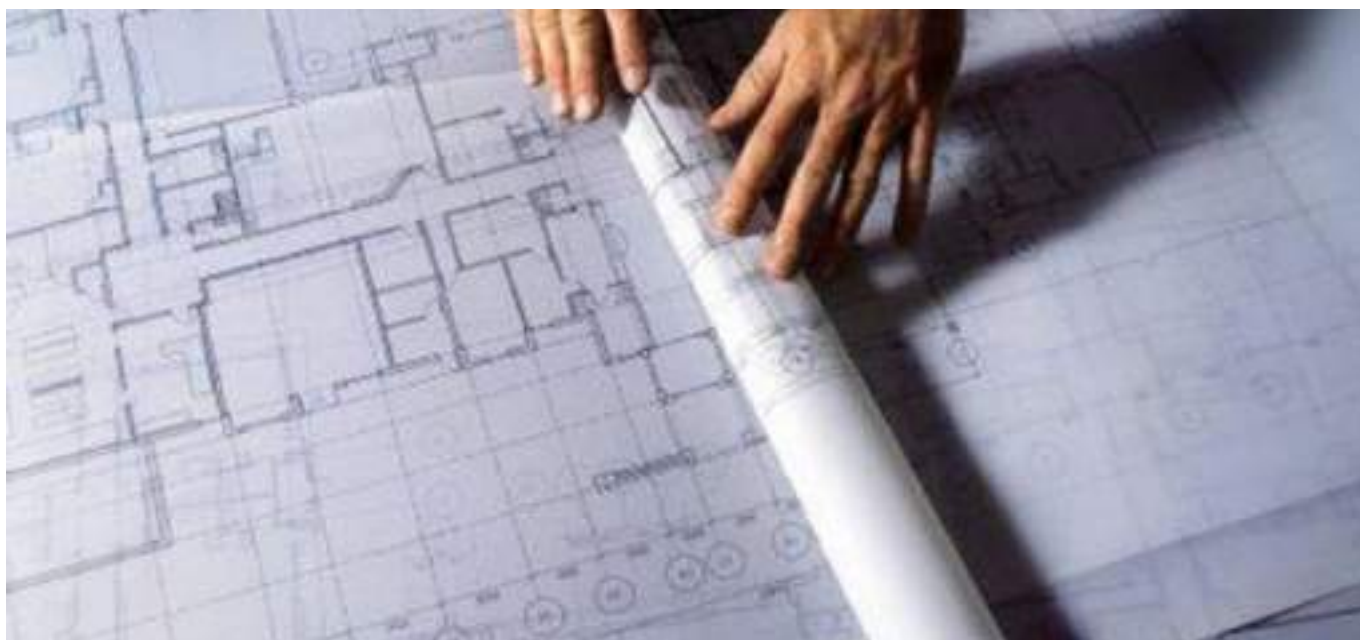
bile destinato ad attività professionale presuppone un traffico di persone e la necessità di servizi e, quindi, di "carico urbanistico" superiore a quello di una semplice abitazione.

Pertanto, il mutamento di destinazione d'uso di un immobile deve considerarsi urbanisticamente rilevante e, come tale, soggetto di per sé all'ottenimento di un titolo edilizio abilitativo, con l'ovvia conseguenza che il mutamento non autorizzato della destinazione d'uso che alteri il carico urbanistico, integra una situazione di illiceità a vario titolo, che può e anzi deve essere rilevata dall'Amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza». Inoltre sottolineano che «soltanto il cambio di destinazione d'uso fra categorie edilizie omogenee non necessita di permesso di costruire (in quanto non incidente sul carico urbanistico) mentre, allorché lo stesso intervenga tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, integra una vera e propria modificazione edilizia con incidenza sul carico urbanistico, con conseguente necessità di un previo permesso di costruire, senza che rilevi l'avvenuta esecuzione di opere».



## Regolarità urbanistica, accatastamento e abitabilità non contano

di Davide Madeddu



### **IN BREVE**

*Lo ricorda il Tar Lazio bocciando il ricorso di una proprietaria contro lo stop ai lavori imposto dal Comune*

L'accatastamento e l'abitabilità di un edificio non sono elementi idonei a stabilire la regolarità urbanistico edilizia. Non solo, sempre in caso di abuso la sanzione prescinde dalla responsabilità dell'occupante, o del proprietario ma si applica a chi si trova al momento del provvedimento in un rapporto con la cosa.

Con queste tre motivazioni il Tar di Roma, con la sentenza n. 17270/2023 ha respinto il ricorso di una persona che aveva presentato opposizione

contro l'ordinanza del comune di Monterotondo vietava una serie di lavori di ristrutturazione in un edificio. Tutto era nato perché la donna aveva presentato la comunicazione di inizio lavori per opere di sistemazione dell'edificio che aveva avuto acquistato nel 1999, regolarmente accatastato e per cui il Comune aveva rilasciato licenza di abitabilità con provvedimento del 1963 «attendone la conformità con il progetto approvato il 20.8.1956». La donna aveva poi presentato la

comunicazione per dare via alle opere. Dopo una verifica del Comune che aveva riscontrato «delle difformità rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla comunicazione in oggetto, nello specifico risulta un vano in più rispetto a quanto autorizzato», il provvedimento finalizzato a sospendere gli interventi.

Quindi il ricorso al Tar dove ha resistito in giudizio il Comune. La ricorrente ha posto in evidenza il fatto che l'edificio fosse regolarmente accatastato per cui fosse stata rilasciata anche regolare certificazione di abitabilità. Non solo, tra le argomentazioni anche il fatto che non fosse stata lei a commettere l'abuso. Tesi non accolte dai giudici. «L'accatastamento rappresenta una classificazione di ordine tributario, che fa stato a quegli specifici fini, senza assurgere a strumento idoneo (al di là di un mero valore indiziario) per evidenziare la reale destinazione d'uso di singole porzioni immobiliari e della relativa regolarità urbanistico edilizia - hanno scritto i giudici -. Il rilascio del certificato di abitabilità previsto dall'art. 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, presuppone l'accertamento dell'inesistenza di cause di insalubrità dell'edifi-

cio senza alcun collegamento col conseguimento di fini di carattere edilizio-urbanistico; pertanto, il rilascio di tale certificato non incide sul potere di reprimere gli abusi edilizi eventualmente commessi nella realizzazione del fabbricato dichiarato abitabile».

Per quanto riguarda, invece, l'estraneità della ricorrente dall'abuso commesso i giudici rimarcano: «In materia di abusi edilizi, i provvedimenti sanzionatori a contenuto ripristinatorio/demolitorio riferiti ad opere abusive hanno carattere reale e costituiscono illeciti permanenti, non essendo previsto l'accertamento del dolo o della colpa del soggetto cui si imputa la trasgressione, con la conseguenza che la loro adozione prescinde dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante l'immobile, applicandosi gli stessi anche a carico di chi non abbia commesso la violazione, ma si trovi al momento dell'irrogazione in un rapporto con la res, come la sua materiale disponibilità, tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato». Ricorso respinto.

Per saperne di più.

<https://st.ilsole24ore.com/linee-guida-editoriali/>

## La sfida in città: rigenerare 20,5 km quadrati entro il 2050

di Alexis Paparo



### **IN BREVE**

*Gli otto maggiori capoluoghi italiani potranno generare un valore immobiliare di circa 43 miliardi di euro*

Se 20,5 km quadrati di superficie territoriale da rigenerare sembrano pochi, convertiamoli in circa di 2.900 campi da calcio. Ecco la sfida e l'opportunità che le grandi città italiane – Roma, Milano, Torino, Bologna, Firenze, Napoli, Palermo, Genova – si trovano davanti da qui al 2050, quantificata da Scenari Immobiliari per Il Sole 24 Ore del Lunedì in un fatturato generabile dal punto di vista immobiliare di circa 43 miliardi di euro e di 8,7 km

quadrati di nuova superficie lorda derivata dai possibili interventi di rigenerazione, che si traducono in nuove abitazioni, servizi, spazi commerciali, aree pubbliche, parchi.

Il futuro del mercato è nel suo passato si legge in “Future cities: primo rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana”, elaborato da Scenari Immobiliari. Basta citare qualche numero del rapporto per dare dimensioni e prospettive di

questo segmento cruciale per lo sviluppo del Paese. Sono 920 i km quadrati da rigenerare entro il 2050, circa l'1,6% della superficie urbanizzata nazionale. Il fatturato industriale è, in potenza, di 2.300 miliardi di euro in 27 anni, derivati dalle attività immobiliari dirette, dalle aziende fornitrici, dalla filiera e dai servizi.

### **Roma e Milano**

Negli ultimi dieci anni sono stati rigenerati 312 km quadrati, di cui 4,6 a Roma e 1,3 a Milano. Nello stesso periodo, le due città hanno ricevuto un valore aggiunto di circa 25 miliardi di euro. Entro il 2050 si aggiungeranno altri cento miliardi. Ecco perché gli occhi sono puntati su Roma, che avrebbe oltre 11,3 km quadrati di superficie territoriale da riqualificare, con una stima del fatturato generabile solo dal punto di vista immobiliare di 22 miliardi. A grande distanza – per ragioni di dimensioni territoriali e perché è stato già fatto tanto – Milano, con 3,1 km quadrati da riqualificare e 8,7 miliardi di fatturato possibile.

### **Le altre città**

«Palermo e Napoli risultano tra le città con i più bassi livelli di rigenerazione urbana, dovuto a un mercato immobiliare non particolarmente dinamico e con valori che non garantiscono quella forza che altri mercati urbani sono in grado di esprimere», spiega Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. «Per il futuro, gli interventi si concentreranno su aree più limitate e di dimensioni ridotte, su interventi più puntuali e di rigenerazione del tessuto edilizio esistente, per dare risposta prevalentemente a una criticità di carattere socio-economico. Ne è un esempio perfetto il progetto di riqualificazione delle Vele di

Scampia, che per dimensione e spiccate ricadute sociali è assimilabile a tematiche di rigenerazione urbana».

Genova è una possibilità ancora inespressa: la bassa superficie territoriale rigenerata è attribuibile prevalentemente a una conformazione territoriale e a un mercato immobiliare con valori non particolarmente performanti. «Se il progetto del waterfront funzionerà, e in parte sta già funzionando – rileva Zirnstein –, sarà quello che in proporzione porterà la maggiore qualità al territorio, impattando da un lato su tutta la zona appena a monte, quella del centro storico, e dall'altra fino a Sampierdarena. Questo anche perché la città parte da valori immobiliari molto bassi e praticamente tutti uguali», conclude. A Firenze, la superficie rigenerabile è circa il doppio delle precedenti città, ma sensibilmente inferiore se paragonata a quella di Milano, Bologna, Torino e Roma: questo è dovuto alle sua elevata ricchezza architettonica in termini storico-artistici, che proporzionalmente fanno registrare il più alto fatturato immobiliare. Un ultimo spunto di riflessione. Considerando un arco di dieci anni, il rapporto rileva che le operazioni di rigenerazione immobiliare a Barcellona, Berlino, Parigi e in Lombardia hanno mantenuto la loro attrattività, e di conseguenza il loro valore, in maniera decisamente migliore rispetto al prodotto nuovo. In particolare, il valore al metro quadro si mantiene fra l'8 e il 12,5% più alto rispetto al nuovo nelle zone centrali e semicentrali dei capoluoghi e fra 6 e il 13% negli altri comuni. Dopo un decennio il nuovo inizia la sua fase discendente, mentre il prodotto considerato parte di una operazione di rigenerazione immobiliare continua ad avere traino, riconoscibilità, ha un nome e un marchio.

## **Pannelli fotovoltaici e solari in edilizia libera, ma attenzione alle prescrizioni vigenti nelle aree vincolate**

di Roberto Rizzo



### **IN BREVE**

*Dalla giurisprudenza amministrativa arrivano precise indicazioni: la semplificazione delle procedure non legittima di per sé la deroga ai vincoli paesaggistici*

Per effetto del D.L. 17 del 1° marzo 2022, convertito con modificazioni nella legge 34/2022, recante *“Misure urgenti per il contenimento dei costi dell’energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali”* ed in conseguenza delle suc-

cessive modifiche ed integrazioni della normativa di settore, che tuttavia non costituiranno oggetto del presente approfondimento, l’installazione dei pannelli fotovoltaici e solari sulle coperture degli edifici è stata classificata come manutenzione ordinaria, e dunque come attività di edilizia libera,

non subordinata all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, secondo il dettato dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, estendendo a queste ipotesi la procedura abilitativa semplificata del Modello Unico.

La pur evidente evoluzione, nel senso della semplificazione, delle procedure amministrative, non consente, tuttavia, di ritenere in alcun modo abrogate o superate le norme inderogabili contenute nel TUE e nelle norme specialistiche, anche vigenti a livello locale, in tema di sicurezza, antincendio, sanità, antisismica, di tutela dal rischio idrogeologico, così come pure quelle afferenti alla disciplina particolare contenuta nel D Lgs. 42/2004, il cosiddetto Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Ne consegue, pertanto, che per la posa in opera degli impianti in commento su beni che siano soggetti a tutela particolare dal punto di vista culturale, o su beni ubicati in zona sottoposta a vincoli paesaggistici, occorrerà sempre la preventiva acquisizione del parere, rispettivamente, delle Soprintendenze o delle competenti autorità preposte (Regione o Ente Parco).

Quanto, poi, agli impianti da realizzare su edifici ubicati nei centri storici (come, del resto, per gli edifici ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico) sarà comunque necessario attestare, attraverso l'intervento di un tecnico, che gli impianti non siano visibili dagli spazi pubblici esterni limitrofi e dai punti di vista panoramici (naturalmente, fanno eccezione quelle coperture che siano realizzate impiegando materiali della tradizione locale).

### **La valenza dell'autorizzazione paesaggistica**

Ai sensi dell'art. 146 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) nella versione integrata dalla legge 106/2014 (di conversione,

con modifiche, del D.L. 83/2014), l'autorizzazione paesaggistica rappresenta il provvedimento amministrativo rilasciato dalla competente autorità, attestante la compatibilità dell'opera che si intende realizzare con la conservazione dell'integrità originaria dei luoghi sottoposti al relativo vincolo. Essa presiede, pertanto, alla tutela di un superiore interesse pubblicistico afferente alla conservazione dell'assetto territoriale, urbanistico ed edilizio delle aree di particolare pregio, dal punto di vista del paesaggio, in virtù di un vincolo impresso per definizione alla zona interessata da una fonte normativa statale o regionale sovraordinata, la cui valenza è codificata per legge.

Si tratta, inoltre, di un atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli abilitativi legittimanti l'intervento urbanistico/edilizio che, anche alla luce dei più recenti interventi in materia di semplificazioni edilizie, costituisce requisito indefettibile, dall'inalterata natura cogente e vincolante, tanto da essere espressamente richiamato anche nel testo del novellato articolo 6, comma 1, lettera e-quater) del DPR 380/2001 dedicato all'edilizia libera, in relazione ai pannelli solari e fotovoltaici a servizio degli edifici, soprattutto se ubicati in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Non a caso, l'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, espressamente stabilisce, tra l'altro, che: *"(...) Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento (...)"*

### **La recente giurisprudenza amministrativa**

Questi principi di diritto sono stati di recente, ribaditi dal TAR Sardegna nella sent. 323 del 2 maggio 2023, che ha respinto la richiesta d'annullamento dell'ordine di demolizione e riduzione in pristino di opere edilizie abusive, notificato all'istante dal Comune di Cagliari.



Il ricorrente proprietario di un appartamento ubicato all'interno di un condominio, aveva realizzato sulla copertura del fabbricato edificato in zona soggetta a vincolo paesaggistico, un impianto tecnologico termico/solare per la produzione di acqua calda sanitaria, composto da due pannelli, a servizio esclusivo della propria unità abitativa, senza ottenere né la preventiva autorizzazione paesaggistica, né tantomeno l'assenso del condominio che, anzi, con apposita delibera assembleare, aveva richiesto espressamente all'istante la rimozione del manufatto.

Conclusa l'istruttoria endoprocedurale, che il ricorrente contestava fosse avvenuta in sua assenza, in quanto eccepiva di non avere ricevuto neanche la comunicazione dell'avvio del relativo procedimento, e della notifica dell'ordinanza demolitoria, l'autore delle opere proponeva ricorso al competente Tar Sardegna, sede di Cagliari, insistendo per la declaratoria, ed il conseguente annullamento, dell'atto amministrativo impugnato. Si costituiva in giudizio la pubblica amministrazione resistente ed all'esito della pubblica udienza, la causa veniva trattenuta in decisione.

### **La pronuncia del Tar Sardegna**

Il Collegio, investito della questione, ha censurato punto per punto tutte le difese articolate dal ricorrente, respingendone integralmente le doglianze ed evidenziando alcune sostanziali criticità nelle deduzioni motivazionali.

In relazione al precedente specifico invocato dal ricorrente, ossia la pronuncia del TAR Lazio, Sez. II-bis, sent. n. 11025 del 28 ottobre 2020, per la quale *"l'installazione di impianti solari destinati alla produzione di acqua calda è considerata, ex combinato disposto artt. 123, comma 1, 3, comma 1b del D.P.R. 380 del 2001, estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e, dunque, intervento di manutenzione straordinaria; che le relative opere*

*possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, ex art.6, comma 1 e-quater (all'epoca art. 6, comma 2 d) del D.P.R. n.380 del 2001; che non era necessario dunque presentare la d.i.a., essendo all'uopo sufficiente l'inoltro all'Amministrazione della comunicazione di avvio dei lavori"*, il TAR ne evidenzia l'assoluta inconferenza rispetto al caso concreto, nel quale l'interessato non aveva neanche presentato la comunicazione d'inizio lavori.

Quanto, invece, al richiamo all'operatività del regime dell'edilizia libera, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-quater), pure operato dal ricorrente con riferimento al caso specifico, il Tar Sardegna evidenzia come la citata disposizione legislativa presupponga, in ogni caso, il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra i quali, senza dubbio, rientrano le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004.

### **La rilevanza della non visibilità dalla pubblica via**

L'elemento decisivo nella valutazione negativa operata dal TAR Sardegna, rispetto al ricorso rigettato, consiste, tuttavia, nella mancanza dell'acquisizione preventiva dell'autorizzazione paesaggistica, trattandosi di zona vincolata, soprattutto se messa in rapporto alla evidente visibilità dei pannelli dalla pubblica via che, peraltro, rendeva il manufatto difforme rispetto alle prescrizioni del vigente Regolamento edilizio.

Si legge, sul punto, nella sentenza in commento: *"i pannelli in questione, posizionati sul solaio piano del palazzo, risultano evidentemente inclinati e nettamente visibili dalle vie circostanti, con conseguente inapplicabilità - quanto meno con riguardo alla normativa vigente al momento dell'adozione del provvedimento impugnato - dell'invocata esenzione dal titolo autorizzatorio."*

Il collegio ha, dunque, concluso il proprio iter lo-

gico-argomentativo, evidenziando come la nuova normativa nel frattempo intervenuta, ossia il D.L. 17 del 1° marzo 2022, pure richiamata nelle memorie difensive dal ricorrente, non sia applicabile *ratione temporis* al caso in esame, potendo, al più, essere oggetto di eventuale valutazione futura, solo nel caso di una nuova istanza presentata, successivamente, dallo stesso soggetto interessato alle opere.

### **Il diniego di autorizzazione dev'essere adeguatamente motivato**

Resta da fare un ultimo cenno, per completezza espositiva, alla natura dell'eventuale parere negativo manifestato, in ipotesi simili, dalla competente autorità interessata (Soprintendenza o Ente parco), evidenziando come, per costante e recente giurisprudenza amministrativa, il rifiuto della concessione della necessaria autorizzazio-

ne paesaggistica non può mai essere meramente formale o precostituito, in quanto la valutazione di compatibilità ambientale, laddove anche parzialmente insussistente, dev'essere sempre e comunque adeguatamente motivata (Cons. Stato, sent. n. 3696/2020).

Questo stesso principio è stato perfettamente esposto, in maniera assolutamente chiara ed inequivoca, nella recente pronuncia del TAR Abruzzo n. 214/2023.

Il Collegio ha, infatti, ribadito che il diniego – anche parziale – dell'autorizzazione paesaggistica deve contenere una inequivoca manifestazione delle specifiche ragioni per le quali si ritiene che un'opera non sia idonea a inserirsi nell'ambiente, attraverso l'esame delle sue caratteristiche concrete e l'analitica individuazione degli elementi di contrasto con il vincolo da tutelare, oltre una valutazione meramente estetica.



## Proposte operative per la rimozione dei pavimenti in vinyl amianto nel caso di distacco agevole

di Sergio Clarelli



### IN BREVE

*Come noto, per la manutenzione e la rimozione dei pavimenti vinilici contenenti amianto non sono state emanate norme ad hoc. In questo articolo l'Autore, dopo la pubblicazione delle raccomandazioni per la manutenzione (vedi "Pavimenti in vinyl amianto: le raccomandazioni operative per la manutenzione", in Il Geometra Veronese n. 4/2023, a pag. 76), formula delle proprie proposte operative per la rimozione nel caso in cui il distacco delle mattonelle si riveli agevole. Nel prossimo contributo in materia, su questa Rivista, saranno illustrate le proposte per l'organizzazione del cantiere di bonifica nel caso di distacco NON agevole delle mattonelle*

### **I requisiti degli addetti alla bonifica/rimozione e delle imprese di bonifica preposte alla rimozione**

Innanzitutto, per quanto riguarda il personale preposto alle attività di bonifica da amianto, la

Legge n. 257/1992 e il D.P.R. 8 agosto 1994 hanno previsto la predisposizione di specifici *corsi di formazione professionale* con rilascio di titoli di *abilitazione*.

I corsi di formazione sono articolati in relazione

al livello professionale del personale al quale sono diretti:

- *operativo*, rivolto ai lavoratori addetti alle attività di rimozione, di smaltimento e di bonifica;
- *gestionale*, rivolto a chi dirige sul posto le attività di rimozione, di smaltimento e di bonifica.

I corsi di livello operativo sono mirati all'acquisizione della sensibilizzazione alla sicurezza e della consapevolezza del rischio, nonché all'uso corretto dei sistemi di protezione e al rispetto delle procedure operative. I corsi destinati al livello operativo hanno una durata minima di **trenta ore**.

I corsi di livello gestionale sono differenziati per gli addetti alle attività di bonifica (rimozione o altre modalità) di edifici, di impianti, di strutture ecc., coibentati con amianto e per gli addetti alle attività di smaltimento dei rifiuti di amianto.

Questi corsi comprendono anche le responsabilità e i compiti della direzione delle attività, i sistemi di controllo e di collaudo, i criteri di scelta dei sistemi di protezione.

I corsi destinati al livello gestionale hanno una durata minima di **cinquanta ore**.

Il rilascio dei relativi titoli di abilitazione avviene da parte delle Regioni o Province autonome previa verifica finale dell'acquisizione degli elementi di base relativi alla sicurezza e alla prevenzione del rischio da amianto con riferimenti specifici all'attività alla quale saranno addetti i discenti.

Inoltre, con il D.M. 120 del 3 giugno 2014, recante "Regolamento per la definizione delle attribuzioni e delle modalità di organizzazione dell'Albo nazionale dei gestori ambientali, dei requisiti tecnici e finanziari delle imprese e dei responsabili tecnici, dei termini e delle modalità

di iscrizione e dei relativi diritti annuali", è stato ribadito che le imprese di bonifica amianto devono essere iscritte nella categoria 10 "Bonifica dei beni contenenti amianto". Tale categoria era stata precedentemente istituita dal comma 1, dell'art. 8 del D.M. 406 del 28 aprile 1998, relativa al *Regolamento recante norme di attuazione di direttive dell'Unione europea, avente ad oggetto la disciplina dell'Albo nazionale delle imprese che effettuano la gestione dei rifiuti*.

Successivamente, la delib. n. 1 del 30 marzo 2004 del Comitato nazionale dell'Albo nazionale delle imprese che effettuano la gestione dei rifiuti (ora *Albo nazionale dei gestori ambientali*) ha definito i *Criteri e requisiti per l'iscrizione all'Albo nella categoria 10 - Bonifica dei beni contenenti amianto*.

In particolare, è stato stabilito che, ai fini dell'iscrizione all'Albo, le attività di cui alla categoria 10 sono suddivise in:

- *sottocategoria A* - attività di bonifica di beni contenenti amianto effettuata sui materiali edili contenenti amianto legato in matrici cementizie o resinoidi;
- *sottocategoria B* - attività di bonifica di beni contenenti amianto effettuata sui materiali d'attrito, materiali isolanti (pannelli, coperchi, carte e cartoni, tessili, materiali spruzzati, stucchi, smalti, bitumi, colle, guarnizioni, altri materiali isolanti), contenitori a pressione, apparecchiature fuori uso, altri materiali incoerenti contenenti amianto.

Inoltre, sia per la 10A sia per la 10B sono state individuate n. 5 classi (nell'ordine, a, b, c, d, e, corrispondenti a importi decrescenti dei lavori "cantierabili").

Nella *tabella 1* sono indicati i DPI e le attrezzature da utilizzare per la rimozione delle mattonelle in vinyl amianto nonché le problematiche per gli addetti alla rimozione.

| DPI  | ATTREZZATURE  | PROBLEMI PER GLI ADDETTI  |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Respiratore dotato di due filtri HEPA ad alta efficienza, correttamente indossato;</li> <li>✓ Occhiali con vetri antiappannanti o occhiali di sicurezza;</li> <li>✓ Guanti di lavoro antinfortunistici;</li> <li>✓ Tute in Tyvek (di carta o tela plastificata a perdere; in tal caso sono da trattare come rifiuti inquinanti e quindi da smaltire come i materiali di risulta provenienti dalle operazioni di bonifica) o di di cotone o altro tessuto a tessitura compatta (da pulire a fine turno con accurata aspirazione, porre in contenitori chiusi e lavare dopo ogni turno a cura della impresa o in lavanderia attrezzata);</li> <li>✓ Calzature antinfortunistiche (sono preferibili stivali senza lacci per una più agevole decontaminazione), con copricalzari che lasciano scoperta la suola per evitare scivolamenti).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Spruzzino d'acqua da giardino, un tubo da giardino o una bottiglia spray;</li> <li>✓ Taglierino affilato;</li> <li>✓ Martello;</li> <li>✓ Spatole di 10 - 15 cm di larghezza, da utilizzare per sollevare le piastrelle;</li> <li>✓ Raschietto piano rigido, utilizzato per sollevare le piastrelle e raschiare mastice / colla;</li> <li>✓ Secchio d'acqua e stracci;</li> <li>✓ Detergente liquido, mescolato con acqua per aiutare l'acqua a penetrare nella superficie del pavimento;</li> <li>✓ Teli di plastica spessa, utilizzata per coprire pareti, camini, registri pavimento e così via;</li> <li>✓ Contenitori a tenuta, quali sacchetti di plastica, barili o imballaggi di plastica. Sacchi di tela, sacchi di carta o scatole di cartone possono essere usati come imballaggi interni per evitare strappi e rotture.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Respirare attraverso un respiratore è difficile e fonte di ulteriore stress per il cuore e i polmoni;</li> <li>✓ Le tute possono essere calde e possono comportare difficoltà nel muoversi;</li> <li>✓ Il lavoro è svolto principalmente sulle mani e sulle ginocchia o mentre ci si china;</li> <li>✓ Gli occhiali di sicurezza spesso riducono la visibilità ed il campo di visibilità;</li> <li>✓ Occorre prestare attenzione intorno ai cavi elettrici perché l'acqua viene utilizzata per mantenere i manufatti di amianto bagnati;</li> <li>✓ L'area di lavoro diventa scivolosa a causa della bagnatura, con conseguente pericolo di caduta.</li> </ul> |

**Tabella 1** - DPI e attrezzature da utilizzare per la rimozione delle mattonelle in vinyl amianto e problematicità per gli addetti alla rimozione

### Le proposte operative per la rimozione di pavimenti in vinyl amianto nel caso di distacco agevole delle mattonelle

Lo scrivente elenca qui di seguito le proprie proposte, in aggiunta a quelle, come visto, sulla manutenzione, con relative procedure attuative, al fine di rimuovere in sicurezza i pavimenti in vinyl amianto che si staccano agevolmente.

Innanzitutto, il modo più sicuro per trattare un pavimento di questo tipo è quello di assicurarsi che il materiale rimanga in una condizione di non friabilità, perché, come noto, i materiali non friabili contenenti amianto presentano una matrice solida che lega le fibre e non consente facilmente il loro rilascio a meno che essi non siano maltrattati, danneggiati o male utilizzati.

Si ricorda che i pavimenti in vinyl amianto, impiegati in edilizia, sono costituiti da materiale non friabile che, quando è nuovo o in buono stato di conservazione, non tende a liberare fibre spontaneamente. Il vinyl amianto, utilizzato prevalentemente all'interno degli edifici, anche dopo lungo tempo, non va incontro ad alterazioni significative tali da determinare un rilascio di fibre, se non viene manomesso.

Pertanto, qui di seguito si considera il caso di pavimenti in piastrelle di vinyl amianto che si distaccano più o meno agevolmente durante la rimozione per cui sono quasi del tutto annullate fratture e danni vari alle piastrelle. Qualora, a seguito di errate valutazioni iniziali, si verifica che le piastrelle durante la rimozione si rompono agevolmente, si devono interrompere le attività di rimozione ed occorre allestire il cantiere come descritto nel caso di pavimenti le cui mattonelle si rompono invece facilmente, durante la rimozione (tale caso, come detto, sarà trattato successivamente).

### Come allestire il cantiere ed eseguire le operazioni di bonifica/rimozione

In particolare, si consiglia di allestire il cantiere ed eseguire le operazioni di bonifica/rimozione secondo quanto qui di seguito elencato e illustrato:

NEWS E APPROFONDIMENTI **AMBIENTE ED ENERGIA**

- Assenza di utenti anche nei locali limitrofi;
- Divieto della presenza di estranei nell'area interessata;
- Vani segregati, finestre e porte chiuse;
- Apposizione di idonea cartellonistica di avvertimento;
- La zona di lavoro deve essere sgomberata da tutti gli arredi e le attrezzature che possono essere spostati (se gli arredi e/o le attrezzature sono coperti da detriti o polvere, devono essere puliti a umido prima dello spostamento);
- Procedere al confinamento degli ambienti di lavoro con idonei divisori;
- Gli arredi e le attrezzature che non possono essere spostati devono essere ricoperti con fogli di polietilene e sigillati;
- Disattivare l'alimentazione elettrica;
- Le armature per l'illuminazione presenti devono essere tolte, pulite e sigillate in fogli di plastica e depositate in zona di sicurezza incontaminata;
- Asportare tutti gli eventuali equipaggiamenti di ventilazione e riscaldamento e altri elementi smontabili, pulendoli e togliendoli dalla zona di lavoro;
- Sigillare tutti gli oggetti inamovibili;
- Rimuovere tutti i filtri dei sistemi di riscaldamento, ventilazione e condizionamento. I filtri sostituiti vanno posti in sacchi sigillati di plastica per essere smaltiti come rifiuti contenenti amianto. I filtri permanenti vanno puliti a umido e reinstallati;
- Sigillare con fogli di polietilene, uno per uno, tutte le aperture di ventilazione, le attrezzature fisse, gli infissi e così via, fino a che il lavoro, pulizia compresa, non sarà completato;
- Tutte le pareti della zona di lavoro e il soffitto saranno ricoperti con fogli di polietilene di spessore adeguato e sigillati sul posto con nastro a prova di umidità;
- Tutte le barriere di fogli di plastica e l'isolamento della zona vanno mantenuti durante tutta la preparazione del lavoro;
- Ispezionare periodicamente le barriere per assicurarsi che siano funzionanti;
- Tutti i cavedi e le altre possibili comunicazioni per il passaggio di cavi, tubazioni, ecc. devono essere individuati e sigillati;
- I bordi delle barriere temporanee, i fori e le fessure vanno tamponati con silicone o schiume espansive;
- Gli infissi vanno sigillati applicando prima nastro adesivo sui bordi e coprendoli successivamente con un telo di polietilene di superficie più estesa delle aperture;
- Deve essere predisposta un'uscita di sicurezza per consentire una rapida via di fuga, realizzata con accorgimenti tali da non compromettere l'isolamento dell'area di lavoro (ad es. telo di polietilene da tagliare in caso di emergenza);
- Deve essere installato un impianto temporaneo di alimentazione elettrica, di tipo stagno e collegato alla messa a terra. I cavi devono essere disposti in modo da non creare intralcio al lavoro e non essere danneggiati accidentalmente;
- Garantire un'illuminazione adeguata;
- Aspirare la superficie del pavimento mediante idoneo aspiratore mobile, dotato di filtro contro i particolati HEPA, ad alta efficienza: 99.97 dop, (*High Efficiency Particulate Air*);
- Il cambio dei filtri deve avvenire in modo protetto ad opera di personale munito di mezzi di protezione individuale per l'amianto;
- È preferibile bagnare la superficie del pavimento almeno due ore prima della rimozione, ciò contribuirà ad allentare le piastrelle;
- Se vi è cemento sotto il pavimento vinilico, si può decidere di allagare il pavimento con acqua la notte prima della rimozione per con-

- tribuire ad allentare le piastrelle e a rendere molto più agevole la rimozione;
- Bagnare impedisce il rilascio di fibre e la migrazione delle fibre di amianto;
- Dopo l'immersione, scegliere una porta o una zona di ingresso per iniziare la rimozione;
- Il pavimento deve essere mantenuto umido durante la rimozione;
- Questo può essere fatto utilizzando un tubo d'acqua, uno spruzzino da giardino, bottiglie spray o qualsiasi altro metodo che preserva il materiale umido;
- Usare spatole per sollevare delicatamente le piastrelle;
- Possono essere utilizzate soltanto tecniche manuali;
- Il pavimento vinilico deve essere rimosso, trattato e smaltito in pezzi prevalentemente tutti da considerare non friabili;
- La rimozione deve essere eseguita in modo da non frantumare, sgretolare o ridurre il materiale in polvere;
- La levigatura, il taglio, la rettifica, la scheggiatura e l'uso di utensili elettrici non devono essere consentiti;
- Le piastrelle devono essere mantenute il più possibile intere e occorre prestare molta attenzione per ridurre al minimo o per evitare del tutto la rottura;
- Per esempio, il risultato ideale di una rimozione non friabile di piastrelle del pavimento dovrebbe comportare solo pezzi grandi e piastrelle pronte per lo smaltimento;
- Nel caso in cui, nonostante le accortezze le piastrelle dovessero rompersi in più pezzi è necessario adottare un'altra tecnica di rimozione.
- Ciò può comportare il passaggio ad un procedimento valido per materiali friabili (come detto, tale caso sarà illustrato successivamente);
- Per la rimozione di singole piastrelle o per riparazione di piccole aree si potrebbero utilizzare una pistola termica (non asciugacapelli), ghiaccio secco, o solvente;
- Se si utilizzano solventi, occorre assicurarsi che l'area sia ben ventilata;
- Posizionare la spatola/raschietto tra le piastrelle e sollevare le piastrelle delicatamente evitando di romperle;
- Per le piastrelle saldamente fissate, picchiare sul raschietto con il martello;
- Spruzzi d'acqua, sotto le piastrelle appena alzate per abbattere polvere e qualsiasi residuo di amianto presente;
- Rimuovere delicatamente il mastice aderente alle piastrelle;
- Il mastice può essere ammorbidito con solvente oppure mediante riscaldamento con una lampada a raggi infrarossi o può essere infragilito con ghiaccio secco;
- Prestare attenzione affinché non vi sia sabbia sul pavimento;
- Le piastrelle rimosse, incapsulate su entrambe le facce, ogni 30-40 piastrelle levate, devono essere confezionate con contenitori a tenuta, adeguatamente etichettati, come ad esempio sacchetti di plastica, fusti metallici o in fibra, o teli di polietilene;
- I rifiuti di materiali contenenti amianto devono essere mantenuti umidi fino allo smaltimento in discarica autorizzata;
- Le attrezzature potranno essere recuperate, previa decontaminazione;
- Al termine, occorre pulire e incapsulare il sottofondo messo a nudo, previa aspirazione dello stesso con aspiratore a filtri assoluti HEPA;
- Tutti i filtri usati devono essere insaccati e trattati come rifiuti contaminati da amianto;
- Le tute devono essere eliminate dopo ogni intervento;

NEWS E APPROFONDIMENTI **AMBIENTE ED ENERGIA**

---

- Tutto il materiale a perdere utilizzato (indumenti, teli, stracci per pulizia ecc.) deve essere smaltito come rifiuto contaminato, in sacchi impermeabili chiusi ed etichettati;-
- Ispezionare visivamente la zona per accertarsi che essa è stata pulita correttamente;
- A fine lavori è opportuno effettuare un monitoraggio ambientale in MOCF (micro-

scopio ottico a contrasto di fase) o SEM (microscopio elettronico a scansione); se il risultato è, rispettivamente, inferiore a 20 fibre/litro o a 2 fibre/litro, è possibile rimuovere il tutto oppure eseguire nebulizzazione dell'aria e/o utilizzare estrattore per diluizione aria e rieseguire il monitoraggio ambientale.





## Radon: che aria tira?

di Marco Caresana e Luisella Garlati



### IN BREVE

*Fin dagli inizi degli anni '80 del precedente secolo, l'Organizzazione Mondiale della Sanità ha posto l'attenzione alla qualità dell'aria indoor. La popolazione dei Paesi industrializzati trascorre infatti circa l'80-90% del suo tempo in ambienti chiusi, siano essi abitazioni, luoghi di lavoro o di svago, trovandosi così esposta a una notevole quantità di contaminanti chimici e fisici, la cui concentrazione è spesso maggiore nell'aria interna ai locali rispetto a quella esterna [1].*

*L'evoluzione subita nel tempo dalle tipologie edilizie, i materiali impiegati per costruire e per arredare, i prodotti utilizzati per la pulizia domestica, il migliorato isolamento degli edifici e la diminuzione dei ricambi d'aria legati anche al risparmio energetico, hanno influito sulla qualità dell'aria indoor. Di conseguenza anche la normativa e le norme di standardizzazione hanno posto l'attenzione a questi inquinanti. In particolare, la serie delle norme ISO 16000 è dedicata alla qualità dell'aria indoor per migliorare le condizioni abitative e di conseguenza la qualità della vita [2]. Tra gli inquinanti di origine naturale e ubiquitario vi è il radon.*

### Radon: introduzione al problema

Dal 2000 il problema del radon, noto fin dai primi decenni del XX secolo, è diventato oggetto della normativa trattante i pericoli derivanti dall'esposizione a sorgenti radioattive naturali. In un primo tempo,

era obbligo il monitoraggio di particolari luoghi di lavoro; con l'entrata in vigore del Decreto Legislativo 101/2020 [3], il monitoraggio del radon e le relative opere di risanamento sono state estese anche agli edifici pubblici e alle abitazioni.

A differenza di altri inquinanti indoor, per cui il rischio sanitario è di natura chimica, il radon deve la propria pericolosità al fatto di essere un elemento radioattivo. La radioattività, o decadimento radioattivo, è un insieme di processi fisico-nucleari attraverso i quali alcuni nuclei (radionuclidi), trovandosi in condizioni di instabilità, si trasformano naturalmente (decadono) in nuclei figli, con emissione di radiazioni ionizzanti. In questo modo raggiungono uno stato di maggiore stabilità. Il numero di trasformazioni che avvengono in un secondo prende il nome di attività. L'attività non è costante nel tempo, ma decade con legge esponenziale, caratterizzata da un tempo di dimezzamento, ovvero un tempo che riduce di un fattore due l'attività iniziale.

Il gas radon viene prodotto dal decadimento radioattivo dell'uranio, naturalmente presente in natura. Quando si parla di radon, si intende il radionuclide radon-222, essendo quello con maggior abbondanza in natura e con tempo di decadimento maggiore. L'uranio si trova nella crosta terrestre in misura più o meno maggiore a seconda dell'origine geologica del particolare suolo. In linea di massima, formazioni di tipo vulcanico presentano concentrazioni maggiori, ma sono frequenti variabilità locali che prescindono da questa regola. L'uranio è il capostipite di una catena radioattiva, costituita da una serie di radioisotopi a loro volta radioattivi. La maggior parte degli elementi della catena sono metalli, che restano confinati nella matrice originaria contenente l'uranio (roccia, terra, acqua,..). Fa eccezione il radon perché, essendo un gas nobile con scarsissima tendenza a formare legami chimici, può diffondere agevolmente attraverso le porosità della matrice e fuoriuscire dalla stessa. Se la fuoriuscita avviene verso un ambiente confinato, il radon si può accumulare fino a raggiungere concentrazioni importanti e potenzialmente pericolose per chi vi risiede.

Il radon è caratterizzato da un tempo di dimezzamento di 3,82 giorni. Tuttavia, il tempo di decadimento del capostipite, cioè l'uranio, è di circa 4,5 miliardi di anni e rappresenta quindi una fonte a

tutti gli effetti inesauribile di radon, che compensa costantemente le perdite per decadimento. Anche il diretto precursore del radon, cioè il radio-226 (definito radionuclide padre) è una fonte inesauribile di radon, se isolato dalla matrice uranifera, avendo un tempo di decadimento di circa 1600 anni.

Le vie di introduzione del radon in ambienti confinati sono molteplici. Il gas può diffondere dai materiali da costruzione, può essere veicolato dall'aria o dall'acqua, ma la sorgente principale è costituita dalla diffusione attraverso il suolo su cui insiste la casa. I processi diffusivi del gas sono fortemente influenzati da deboli gradienti di pressione e temperatura. Anche le abitudini relative alla frequenza di ricambio dell'aria nei locali influenzano la concentrazione. Ne deriva che questa è soggetta a importanti variazioni sia su base giornaliera, sia su base stagionale. Normalmente è più alta nelle ore notturne e si abbassa in quelle diurne. Nel lungo termine sono più alte le concentrazioni nei mesi freddi, mentre in estate la concentrazione scende, aiutata anche da una maggiore ventilazione degli ambienti. In figura 1 sono



**Figura 1 - Sorgenti di ingresso del radon negli edifici.**

Fonte immagine: Quaderni per la salute e la sicurezza "Il radon in Italia: guida per il cittadino" (ISPESL, ISBN 978-88-6230-026-1), scaricabile dal sito [www.inail.it](http://www.inail.it)

schematizzati i vari percorsi di ingresso del radon all'interno dell'abitazione. A seconda della specificità

del sito, una via di accesso può essere preponderante rispetto all'altra e l'individuazione della sorgente di maggiore importanza può essere un compito molto complesso e che rende ogni singolo caso un problema a sé.

Come già accennato, la grandezza fisica che caratterizza il decadimento di una sostanza radioattiva è la "attività". Questa grandezza misura il numero di decadimenti radioattivi che avvengono nell'unità di tempo. Nel sistema internazionale essa prende il nome di Becquerel (Bq) e 1 Bq rappresenta una disintegrazione (decadimento) che avviene in un secondo. La concentrazione di radon in aria misura il numero di disintegrazioni al secondo in un metro cubo di aria e si esprime in Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel al metro cubo). Questa è la grandezza fisica in cui la normativa, nazionale e internazionale, esprime i livelli di riferimento.

### **Effetti biologici**

In generale gli effetti biologici delle radiazioni si possono dividere in due classi: effetti precoci ed effetti tardivi. I primi sono prodotti da irraggiamenti acuti, ovvero intensi e di breve durata temporale e sono caratterizzati da reazioni tissutali, che possono andare da arrossamento della pelle o eritema, abbassamento dei globuli del sangue e, crescendo con la dose, progressiva perdita funzionale dei vari organi secondo la loro specifica radiosensibilità.

Gli effetti tardivi sono prodotti da mutazioni cellulari indotte dall'energia, che la radiazione ionizzante deposita nelle cellule che compongono il tessuto. Queste mutazioni possono innescare lo sviluppo di neoplasie. Si tratta quindi di un effetto stocastico, i cui danni si manifestano a distanza di anni dalla esposizione, secondo i tempi caratteristici dello sviluppo tumorale.

L'inalazione di radon durante l'atto respiratorio fa sì che l'energia delle particelle emesse durante il decadimento venga depositata ai tessuti che compongono

l'apparato respiratorio, comportando effetti tardivi di insorgenza di tumore polmonare. L'Organizzazione Mondiale della Sanità classifica il radon come seconda causa di tumore polmonare dopo il fumo di sigaretta.

### **La normativa**

In generale, limiti di legge sono imposti quando si ha un'evidenza di un rischio dovuto a un certo fattore. La correlazione tra radon e insorgenza di tumori polmonari nei lavoratori delle miniere in Sassonia fu messa in evidenza da studi condotti negli anni '40, ma le prime misure volte a tutelare i lavoratori furono introdotte solo negli anni '50. Per quanto riguarda le abitazioni, per altri due decenni non lo si considerò un problema, supponendo che il rischio fosse legato alle alte concentrazioni di radon presenti nelle miniere, ambienti scarsamente ventilati. In questi anni iniziarono i primi studi epidemiologici, cioè studi medici in cui si cerca di associare l'incidenza di una particolare patologia (in questo caso il tumore polmonare) in una data popolazione esposta ad un certo agente (il radon).

Da tutti questi lavori è stato possibile stimare un coefficiente di proporzionalità tra l'aumento di incidenza di tumore polmonare e l'esposizione al radon, effettuando una serie di ipotesi (età, sesso, età lavorativa, abitudine al fumo di sigaretta ...) valida per tutti i lavoratori.

Di fronte a indicazioni chiare da parte di autorità internazionali, quali ICRP e Organizzazione Mondiale della Sanità, EURATOM (la Comunità europea dell'energia atomica) ha emanato nel 1996 la direttiva 96/29 in materia di radiazioni ionizzanti, che ha introdotto un capitolo circa l'aumento significativo dell'esposizione dovuta a sorgenti di radiazioni naturali. Questa direttiva è stata recepita in Italia col decreto legislativo 241/2000 [4], integrazione del decreto legislativo 230/1995 [5]. In questo decreto legislativo era fissato un livello di azione di 500 Bq/m<sup>3</sup> di concentrazione media annua di attività di radon per

i luoghi di lavoro sotterranei, mentre per le abitazioni non erano date indicazioni. Intanto sono proseguiti gli studi epidemiologici sul radon, che hanno portato alla definizione di nuovi coefficienti. Di conseguenza è stato necessario rivedere la direttiva europea e quindi anche la normativa italiana. Nel 2020 è entrato in vigore il decreto legi-

slativo 101/2020 [3], modificato col decreto legislativo 203/2022 [6], che ha rivisto i livelli e ha introdotto il monitoraggio del radon anche nelle abitazioni. Una sintesi schematica di quanto prescrive l'attuale legge in materia di radioprotezione dal radon è presentata in figura 2. Il primo cambiamento introdotto dalla normati-

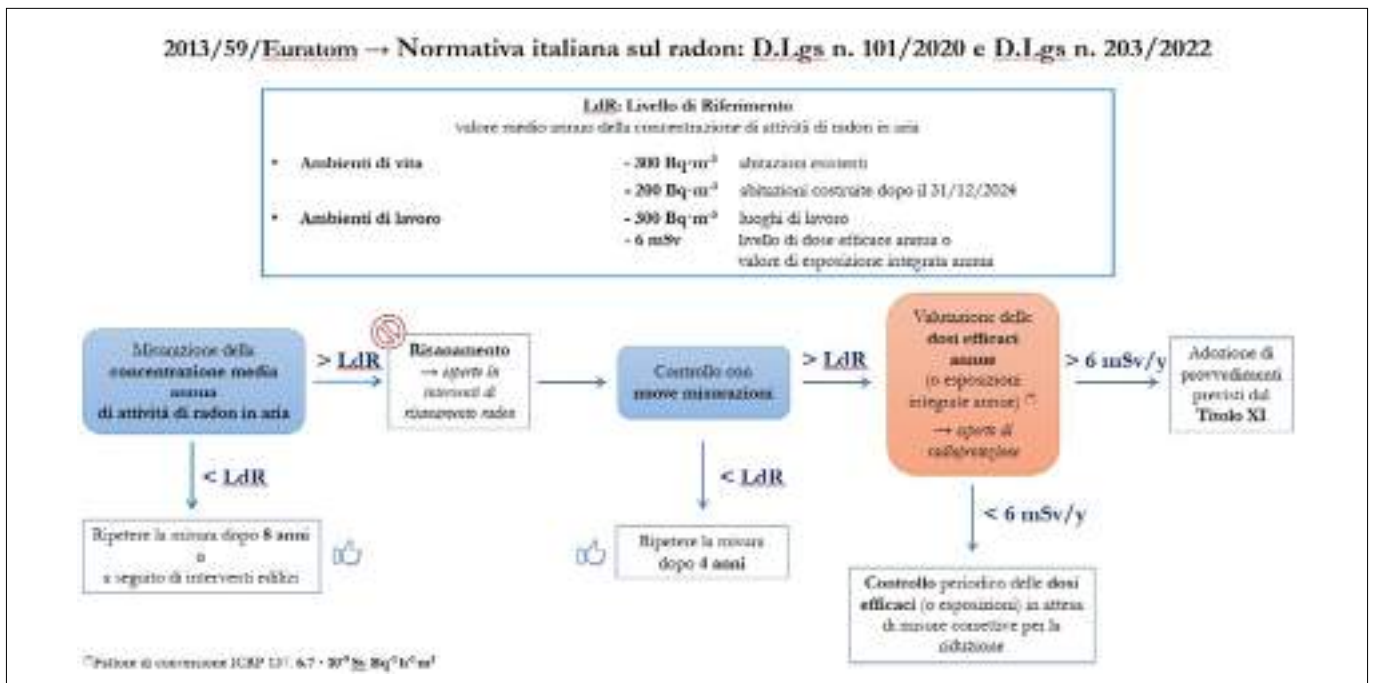


Figura 2 - Schema riassuntivo del decreto legislativo 101/2020 e s.m.i. per le esposizioni al gas radon

Fonte: slide propria

va è stato il passaggio dal livello di azione (livello soglia sopra il quale è obbligatorio mettere in atto azioni di rimedio) al livello di riferimento (occorre mettere in atto tutto quanto è possibile in termini di fattori sociali ed economici per mantenere il livello di concentrazione radon al di sotto di questa soglia). **Il livello di riferimento è fissato a 300 Bq/m<sup>3</sup> per tutti i luoghi di lavoro e le abitazioni esistenti. Per le nuove abitazioni costruite dopo il 31/12/2024, il livello scende a 200 Bq/m<sup>3</sup>:** questo implica che già in fase costruttiva si deve tener conto delle possibili vie di ingresso del radon e si

devono predisporre impianti per l'eventuale risanamento.

Il decreto prevede una serie di figure professionali coinvolte nel processo di monitoraggio del radon ed eventuale successivo risanamento (servizi di dosimetria, **esperto di interventi di risanamento radon (EIRR) ed esperto di radioprotezione (EdR)**), ma il problema radon vede coinvolto un pubblico ben più ampio, dal momento che ha un impatto su tutta la popolazione. In primo luogo, c'è un impatto sul nuovo costruito e quindi su tutte le figure professionali coinvolte nella progettazione e nella costru-

zione di un'abitazione, ma anche di un luogo di lavoro (geometri, architetti, ingegneri, responsabili della sicurezza, amministratori di immobili, ecc...).

Si ha inoltre un impatto su tutta la popolazione, dal momento che il decreto prevede l'adozione di un piano nazionale d'azione per il radon (PNAR), che ha vari obiettivi, tra cui definire "i criteri per la classificazione delle zone in cui si prevede che la concentrazione di radon come media annua superi il livello di riferimento nazionale in un numero significativo di edifici". Queste zone sono definite come *aree prioritarie* a rischio radon. "L'elenco delle aree [...], è pubblicato da ciascuna regione e provincia autonoma sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana ed è aggiornato ogni volta che il risultato di nuove indagini o una modifica dei criteri lo renda necessario."

Ad oggi, questa attività ha portato alla pubblicazione delle mappe delle aree prioritarie in delibere regionali per tre regioni (Piemonte [7], Lombardia [8] e Sardegna [9]). All'interno di queste delibere si hanno indicazioni operative, anche in termini di informazione e di sensibilizzazione della popolazione sulla tematica radon.

Inoltre, a livello nazionale è istituita una mappa radon, disponibile alla libera consultazione sul portale SINRAD di ISIN [10]. Questa mappa si implementa costantemente coi dati delle campagne di monitoraggio radon eseguite dai servizi di dosimetria e dagli enti di controllo.

### **Gli Esperti in Interventi di Risanamento Radon**

Il D. Lgs, 101/2020 ha istituito una nuova figura professionale in ambito radioprotezionistico: l'esperto in interventi di risanamento radon.

Questa figura è in grado di dare indicazioni tecniche per eseguire misure correttive per la riduzione della concentrazione di radon negli edifici e per tale scopo deve essere opportunamente formata.

Infatti, nell'articolo 15 del decreto si dichiara che "Gli esperti in interventi di risanamento radon devono esse-

*re in possesso delle abilitazioni e dei requisiti formativi di cui all'Allegato II".*

L'allegato II specifica che gli esperti in interventi di risanamento radon devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) *abilitazione professionale per lo svolgimento di attività di progettazione di opere edili;*
- b) *partecipazione a corsi di formazione dedicati, della durata di 60 ore, organizzati da enti pubblici, università, ordini professionali, su progettazione, attuazione, gestione e controllo degli interventi correttivi per la riduzione della concentrazione di attività di radon negli edifici. Tali corsi devono prevedere una verifica della formazione acquisita. Gli esperti in interventi di risanamento radon devono inoltre partecipare a corsi di aggiornamento, organizzati dai medesimi soggetti e di pari contenuto, da effettuarsi con cadenza triennale, della durata minima di 4 ore che possono essere ricompresi all'interno delle normali attività di aggiornamento professionale;*
- c) *[...], l'iscrizione nell'albo professionale.*

La sezione Nucleare del Dipartimento di Energia del Politecnico di Milano offre fin dalla sua nascita opportunità formative, oltre a un ampio ventaglio di servizi, per chi opera nel settore delle radiazioni ionizzanti. Specificatamente alla tematica del radon, nel primo semestre 2024 si terrà la seconda edizione del corso EIRR. Il corso si caratterizza per una parte pratica in cui i corsisti potranno operare sul campo, acquisendo dimestichezza con le procedure di intervento e con la strumentazione per la diagnostica pre e post intervento.

Il corso è rivolto sia a chi intende conseguire l'abilitazione come EIRR, ma anche a RSPP che si trovino a gestire questo tipo di rischio lavorativo, o altri professionisti (amministratori di condominio, progettisti edili, esperti di tecniche di impermeabilizzazione e coibentazione, esperti nella tematica della qualità dell'aria, ecc.) che hanno interesse ad approfondi-

menti in ambito di edilizia residenziale e non residenziale.

Maggiori info si possono trovare al QRcode seguente (in alternativa [www.corsoradon.energia.polimi.it](http://www.corsoradon.energia.polimi.it))



### Bibliografia

- [1] Istituto Superiore di Sanità, *Indagine Nazionale sulla radioattività naturale nelle abitazioni*, ISTISAN Congressi 34, ISSN 0393-5620 (1994)
- [2] [www.iso.org](http://www.iso.org)
- [3] Decreto Legislativo n° 101 del 31 luglio 2020, *Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordina della normativa di settore in attuazione dell'articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117*, Gazzetta ufficiale <https://www.gazzettaufficiale.it/>
- [4] Decreto Legislativo n° 241 del 26 maggio 2000, *Attuazione della direttiva 96/29/EURATOM in materia di protezione sanitaria della popolazione e dei lavoratori contro i rischi derivanti dalle radiazioni ionizzanti*, Gazzetta ufficiale
- [5] Decreto Legislativo n° 230 del 17 marzo 1995, *Attuazione delle direttive 80/836, 84/467, 84/466, 89/618, 90/641 e 92/3 in materia di radiazioni ionizzanti*, Gazzetta ufficiale
- [6] Decreto Legislativo n° 203 del 22 novembre 2023, *Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 31 luglio 2020, n. 101, di attuazione della direttiva 2013/59/Euratom, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordina della normativa di settore in attuazione dell'articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117*, Gazzetta ufficiale
- [7] Regione Piemonte, BU2 12/01/2023
- [8] Regione Lombardia, Bollettino Ufficiale, Serie Ordinaria n. 26 - 28 giugno 2023
- [9] Regione Autonoma della Sardegna, Allegato A alla Delib.G.R. n. 20/71 del 30.6.2022
- [10] <https://sinrad.isinucleare.it/radon/mappa-medie>

## CSE: la Cassazione chiarisce le modalità di controllo sul cantiere

di Mario Gallo



### IN BREVE

*Ancora una volta a finire sotto i riflettori è la figura del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (CSE) nei cantieri temporanei e mobili; infatti, la S.C. di Cassazione pen., Sez. IV, con la sentenza n. 30167 del 12 luglio 2023, ha messo ulteriormente a fuoco i tratti somatici fondamentali di questo attore strategico della prevenzione, contribuendo a perimetrare meglio l'area della responsabilità che, specie durante i primi anni di applicazione prima del D.Lgs. 494/1996, poi del D.Lgs. 81/2008, è stato oggetto di un orientamento giurisprudenziale non sempre del tutto pianamente condivisibile. Invero, considerare infatti il CSE deus ex machina di tutto ciò che accade all'interno del cantiere è stato un po' l'approccio "primordiale" che ha sollevato un acceso dibattito su quali siano i limiti della sua posizione di garanzia e la reale estensione dell'area di governo dei rischi di questa figura*

La sentenza n. 30167/2023, molto ricca di contenuti, aggiunge un ulteriore importante tassello, che può essere certamente utile per avere un quadro più puntuale, soprattutto per quanto ri-

guarda le *modalità di controllo*, sul piano operativo, delle attività di cantiere da parte del coordinatore e le differenze tra la sua *funzione di alta vigilanza* e quella dei dirigenti e dei preposti delle

imprese esecutrici; inoltre, come vedremo forniscano ulteriori precisazioni, di particolare rilievo, anche sulla nozione di rischio generico e di rischio specifico e con particolare riferimento al pericolo di caduta dall'alto.

### Il caso

La vicenda processuale affrontata questa volta dalla S.C. di Cassazione riguarda il decesso di un operaio all'interno di un cantiere edile, in cui erano in corso dei lavori di ristrutturazione di un capannone, caduto da un ponteggio, da un'altezza di almeno sette metri, risultato non a norma in quanto sprovvisto, tra l'altro, dei prescritti parapetti.

L'infortunio era stato denunciato inizialmente come avvenuto all'interno di un magazzino di attrezzature edili sito in altro comune e non nel predetto cantiere; tuttavia, nel corso del sopralluogo effettuato nella immediatezza dal personale di polizia emersero talune anomalie e discrepanze che indussero gli inquirenti ad approfondire le indagini.

Dall'acquisizione dei dati del sistema "GPS" montato sulla vettura della vittima emerse, infatti, che l'auto, durante la mattinata, aveva stazionato in altro luogo **e ciò ha consentito agli inquirenti di accertare che, in realtà, l'infortunio mortale era accaduto proprio nel citato cantiere, all'interno del quale erano in corso dei lavori appaltati alla ditta F. S.r.L.** che, a sua volta, aveva poi subappaltato parte delle lavorazioni alla ditta A.M.C. di cui era dipendente l'operaio deceduto.

Inoltre, dalle verifiche compiute era anche emerso che, in effetti, la causa dell'incidente era ascrivibile al fatto che l'operaio era precipitato dall'impalcatura a causa dello spazio vuoto lasciato tra il tavolato e il manufatto.

E alla luce delle fotografie e delle prescrizioni ele-

vate dagli organi di vigilanza, nonché in considerazione del punto di caduta del corpo, sia il Tribunale che la Corte d'Appello hanno ritenuto che la caduta al suolo fosse stata determinata proprio dal vuoto lasciato in una parte del ponteggio e dalla mancanza di parapetti ai lati.

Pertanto, sono stati ritenuti responsabili del *reato di omicidio colposo*, con violazione delle norme antinfortunistiche, di cui all'art. 589 cod. pen., diversi soggetti: il datore di lavoro apparente e quello di fatto dell'impresa edile A.M.C. nonché il CSE.

Concentrando l'attenzione sulla posizione del coordinatore, che qui interessa, occorre osservare che l'imputato ha proposto ricorso per cassazione, censurando l'operato dei giudici di merito sotto vari profili.

In particolare, ha lamentato la *violazione di legge* e il *vizio di motivazione* in relazione all'art. 40, comma 2, art. 113 e art. 589 comma 2, cod. pen. contestando che allo stesso non possono essere imputate delle responsabilità per l'infortunio mortale in quanto estraneo all'*area di rischio* a cui era stato esposto il lavoratore

Infatti, a suo avviso, l'evento **è avvenuto in un momento nel quale non vi era alcuna interferenza fra attività lavorative facenti capo ad imprese e soggetti diversi**; per tale motivo, quindi, non vi era alcun *rischio interferenziale* ricadente nella sfera di dominio dell'imputato nella sua qualità di CSE.

Inoltre, ha fatto anche rilevare nel ricorso che il rischio della caduta dall'alto non costituisce un elemento tipico del c.d. *rischio generico* affidato al coordinatore per la sicurezza; per altro la funzione di "*alta vigilanza*" propria di tale figura non impone un controllo puntuale e costante delle singole lavorazioni e l'attività a cui era adibito l'operaio (si trattava di lavori di carpenteria) riguardava, in effetti, una procedura lavorativa specifica di cui era responsabile il solo datore di lavoro.



Pertanto, sempre a suo avviso, la decisione dei giudici di merito ha violato il principio di diritto stabilito dalla S.C. di Cassazione nella sent. n. 3288 del 27 settembre 2016, in base al quale, in tema di infortuni sul lavoro, la funzione di alta vigilanza gravante sul CSE ha ad oggetto esclusivamente il rischio c.d. generico e non il rischio specifico, proprio dell'attività dell'impresa appaltatrice o del singolo lavoratore autonomo.

Insomma, secondo il ricorrente la Corte di Appello ha finito per configurare una estensione della funzione di garanzia del coordinatore, senza inquadrare la natura del rischio concretizzatosi e mancando di verificare se l'accadimento sia stato conseguenza di un'attività riconducibile all'interferenza fra le lavorazioni di più imprese o se, invece, abbia riguardato l'esclusiva attività della singola impresa.

Per altro i giudici di merito, interpretando in maniera inadeguata le emergenze processuali, avrebbero ritenuto maggiormente attendibili gli esiti del sopralluogo effettuato a distanza di tempo dagli ispettori dell'ASL, considerando più convincente la tesi che l'operaio fosse caduto nello spazio vuoto esistente tra il ponteggio e il capanone, e sostenendo l'inattendibilità delle dichiarazioni rese dall'imputato.

La S.C. di Cassazione ha, tuttavia, respinto il ricorso sulla base di un articolato ragionamento che qui può essere brevemente riassunto nei suoi passaggi più significativi.

### **Inadeguatezza del ponteggio e dovere di verifica e d'intervento del CSE**

Il punto di partenza è che è stato accertato che il lavoratore è deceduto in seguito a precipitazione dal ponteggio allestito presso un manufatto in ristrutturazione nel cantiere e che, dalle fotografie e delle testimonianze raccolte dagli ispettori dell'ASL, è emerso che detto operaio era caduto

nello spazio vuoto lasciato tra il ponteggio ed il manufatto su cui doveva operare, in quanto il ponteggio si presentava su un lato, per tutta la sua altezza, privo di parapetti ed allestito non in aderenza all'edificio.

Orbene, osserva la S.C. di Cassazione, il CSE è una figura a cui la legge attribuisce una posizione di garanzia ed un importante *dovere di intervento* a tutela della salvaguardia della salute dei lavoratori, essendo investito, per consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, di funzioni di *"alta vigilanza"*; ciò emerge nitidamente se si analizza il contenuto dell'art. 92 del D.Lgs. 81/2008, che prevede che il CSE ha diversi obblighi tra cui, ad esempio, quello di *"...verificare la corretta osservanza delle prescrizioni del piano di sicurezza da parte delle imprese esecutrici e la scrupolosa applicazione delle procedure a garanzia dell'incolumità dei lavoratori.."* oltre a dover adeguare il piano di sicurezza in relazione alla evoluzione dei lavori e segnalare al committente o al responsabile dei lavori, previa *contestazione scritta* alle imprese e ai lavoratori autonomi interessati, l'inosservanza delle disposizioni di cui agli artt. 94, 95, 96 e art. 97, comma 1, ed anche di *sospendere le lavorazioni* in caso di pericolo grave e imminente.

Di conseguenza, nel caso di specie la Corte di Appello ha giustamente ritenuto che *".....il coordinatore non poteva esimersi dal verificare che il ponteggio allestito nel cantiere fosse dotato degli accorgimenti diretti ad evitare le cadute dall'alto dei lavoratori e fosse stato allestito in modo da aderire al manufatto, contestando l'inadempienza all'impresa esecutrice ed informando la committenza"*.

Infatti, come da ormai consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, la citata funzione di alta vigilanza si sostanzia in un'attività di controllo sulle lavorazioni, che si affianca a quella di altre figure – in primo luogo il datore di lavoro – pur ponendosi su di un piano diverso; più preci-

samente, al CSE "...non è assegnato esclusivamente il compito di organizzare il lavoro tra le diverse imprese operanti nello stesso cantiere, bensì anche quello di vigilare sulla corretta osservanza da parte delle stesse delle prescrizioni del piano di sicurezza e sulla scrupolosa applicazione delle procedure di lavoro a garanzia dell'incolumità dei lavoratori" (Cass. pen., Sez. 4, sent. 4 giugno 2008, n. 27442 e sent. 14 giugno 2011, n. 32142).

Pertanto, il CSE è una figura professionale titolare di un'autonoma posizione di garanzia che, nei limiti degli obblighi specificamente individuati dalla legge, si affianca a quelle degli altri soggetti destinatari delle norme antinfortunistiche e comprende "...un controllo effettivo sul concreto rispetto dell'osservanza del POS e dei processi di lavorazione al fine di evitare che siano trascurate o disapplicate le disposizioni ivi contenute. Il coordinatore per l'esecuzione dei lavori è, dunque, tenuto a verificare l'eventuale sussistenza di obiettive situazioni di pericolo nel cantiere, e tanto in relazione a ciascuna fase dello sviluppo dei lavori in corso di esecuzione".

### Modalità di effettuazione dell'attività di controllo

In ordine alle concrete modalità di effettuazione di tale attività di controllo la S.C. di Cassazione nel ricostruire il complesso quadro degli indirizzi espressi dalla stessa nel corso degli ultimi anni, ha anche compiuto alcune importanti puntualizzazioni.

La prima è che "... sebbene l'alta vigilanza **non imponga una presenza diuturna** del coordinatore sul cantiere ed un potere-dovere di immediato intervento, obblighi riguardanti altre figure professionali, come i preposti e i dirigenti, è comunque richiesto che tale vigilanza sia effettiva".

L'elemento dell'effettività dell'alta vigilanza da parte del CSE sul cantiere è centrale e "...deve esplicarsi attraverso manifestazioni tangibili di **co-**

**ordinamento, di informazione e di verifica, sia pure su un piano diverso rispetto a quello proprio del preposto o dirigente, figure "prossime al posto di lavoro"...."** (Cass. pen., Sez. 4, sent. 5 maggio 2015, n. 37597).

E su tale scia nella sentenza in commento viene ulteriormente sottolineato che il CSE "...**identifica momenti tipici delle lavorazioni e predispone attività che assicurino rispetto ad esse la attuazione dei piani attraverso la mediazione dei datori esecutori....**" e "**Non può esimersi dal prevedere momenti di verifica della effettiva attuazione di quanto esplicito e previsto; ma anche queste azioni di verifica non possono essere quotidiane ed hanno una periodicità significativa e non burocratica (cioè dettate dalle necessità che risultino idonee allo scopo e non routinarie). Parallelamente, l'accertamento giudiziale non dovrà ricercare i segni di una presenza diuturna, ma le tracce di azioni di coordinamento, di informazione, di verifica, e la loro adeguatezza sostanziale"**)"

Nel caso *de quo* secondo i giudici era evidente la deficienza strutturale del ponteggio allestito nel cantiere, i cui difetti e le cui criticità erano rilevabili *ictu oculi*, imponevano anche l'intervento del CSE; infatti, rileva ancora la S.C. di Cassazione, il CSE ha uno specifico dovere di "**.....attivazione in presenza di macroscopiche violazioni della normativa antinfortunistica, pena lo svuotamento di ogni significativa funzione di controllo che la legge ha pure attribuito a detta figura professionale**".

Pertanto, l'allestimento di un ponteggio non rispondente ai requisiti tecnici e connotato dalla visibile mancanza di parapetti da un lato, per tutta l'altezza, palesa, appunto, una carenza strutturale della lavorazione in atto nel cantiere, rientrando "**.....nell'ambito delle verifiche a cui era tenuto il coordinatore della sicurezza in relazione alla rispondenza delle lavorazioni ai requisiti di sicurezza contemplati nel POS e nel PSC**"; l'analisi delle connotazioni del pericolo a cui è stato esposto il lavoratore ha

dimostrato come, in effetti, esso non fosse legato ad uno specifico rischio della lavorazione, ricadente nell'ambito della esclusiva area di governo del suo datore di lavoro.

### **Ponteggio inadeguato e caduta dall'alto: nozione di rischio specifico e di rischio generico**

Sotto tale profilo la S.C. di Cassazione si è anche spinta oltre, precisando ulteriormente che tradizionalmente si è ritenuto che i rischi specifici propri dell'attività delle imprese appaltatrici o dei singoli lavoratori autonomi (art. 2222 cod. civ.) siano quelli ".....scaturenti da situazioni contingenti, generatesi estemporaneamente dallo sviluppo dei lavori o quelli relativi a precauzioni dettate da regole che richiedano una specifica competenza tecnica settoriale".

In particolare, per quanto riguarda il caso della caduta dall'alto, la giurisprudenza di legittimità ".....è stata sempre incline a riconoscere che tale rischio non sia di natura specifica, ritenendo che rientri nell'area di governo del coordinatore, il quale, come detto in precedenza, deve verificare la conformità delle caratteristiche strutturali di base delle lavorazioni alle norme prevenzionistiche" (Cfr. Cass. pen., Sez. 4, sent. 21 aprile 2010, n. 18149). Più recentemente, poi, è stato ulteriormente ribadito che il CSE "....non può essere chiamato a rispondere degli eventi riconducibili al c.d. rischio specifico, proprio dell'attività dell'impresa appaltatrice o del singolo lavoratore autonomo....." e spetta al giudice accertare se il rischio a cui è stato esposto l'infortunato dipenda dalla conformazione generale del cantiere, ovvero si tratti di un rischio specifico attinente alle attività oggetto del contratto di appalto.

In definitiva, quindi, la Corte di Appello ha fatto un buon governo di tali principi ed è stata così confermata la condanna del CSE che si sottratto all'adempimento di un preciso dovere di verifica e d'intervento in relazione ad un'area di rischio ricadente nel perimetro della sua funzione.

### **Rapporto tra le funzioni di vigilanza del CSE con quelle dei dirigenti e dei preposti**

Non resta, infine, che osservare che, per quanto riguarda il rapporto tra le funzioni di vigilanza del CSE con quelle dei dirigenti e dei preposti, la S.C. di Cassazione ha sottolineato che "Mentre le figure operative sono prossime al posto di lavoro ed hanno quindi poteri-doveri di intervento diretto ed immediato, il coordinatore opera attraverso procedure; tanto è vero che un potere-dovere di intervento diretto lo ha solo quando constati direttamente gravi pericoli (D.Lgs. 81/2008, art. 92, comma 1, lett. f)".

Infatti, mentre le figure del dirigente e del preposto fanno parte della cd. *catena di comando e controllo*, con specifici obblighi rintracciabili essenzialmente negli artt. 18 e 19 del D.Lgs. 81/2008, invece, il CSE si colloca su di un piano diverso, con compiti di controllo complessivo sul cantiere, sia pure entro i citati limiti, secondo l'ispirazione che, va ricordata, è stata seguita dal legislatore nel corso del tempo a partire dalla tanto discussa riforma delle funzioni di tale figura operata dal D.Lgs. 528/1999, che ha apportato delle sostanziali modifiche alla disciplina originaria del D.Lgs. 494/1996, con la conseguente dilatazione sostanziale e l'appesantimento della sua sfera di responsabilità basata essenzialmente sui principi visti fin ora.

## Catasto dei terreni, semplificazioni in vista per il deposito dei tipi di frazionamento

di Antonio Iovine



### **IN BREVE**

*Il decreto legislativo sugli adempimenti tributari, attuativo della delega fiscale e approvato lo scorso 23 ottobre dal Governo, propone all'articolo 25 una importante semplificazione degli adempimenti dei professionisti tecnici in tema di frazionamenti catastali di particelle di terreno*

### **La situazione attuale**

Il Testo unico per l'edilizia approvato con Dpr 380/2001, all'articolo 30, comma 5, prevede che i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia delle Entrate «se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune».

Si tratta di un adempimento introdotto allo scopo di agevolare l'attività di controllo del territorio in capo ai Comuni, permettendo loro di intercettare sul nascere lottizzazioni abusive. L'attuazione della norma, come sopra concepita, ha costituito un ostacolo al sopravvenuto processo di informatizzazione della procedura di presentazione e approvazione dei tipi di frazionamento che a par-

tire dal 2006 (provvedimento 22 dicembre 2006 del direttore dell'agenzia del Territorio) ha visto la trasformazione da atto cartaceo in un documento digitale trasmesso e approvato in via telematica. Per consentire il rispetto della norma, il professionista redattore del frazionamento deve produrre nel documento una autodichiarazione di avvenuto deposito di cui agli articoli 38 e 47 del Dpr 445/2000, e deve assumere l'onere di conservare il documento cartaceo con la relativa attestazione per cinque anni. È evidente anche l'impegno che ne deriva per i controlli, anche a campione, delle autodichiarazioni.

L'agenzia delle Entrate, inoltre, rende disponibile via web sul portale del singolo Comune tutti i tipi di frazionamento di competenza.

### **Un iter rallentato**

Dopo l'attuazione lineare per molti anni del processo di deposito con rilascio dell'attestazione in tempo reale, si stava osservando un rallentamento dell'iter di approvazione, per l'innescarsi di una ulteriore burocratizzazione da parte di alcuni Comuni che hanno cominciato a richiedere dei diritti di segreteria e tempistiche da 3 a 30 giorni per il rilascio, considerando l'attività come un servizio reso al contribuente e non l'esecuzione di un adempimento di legge recante un vantaggio per il Comune per l'attività di controllo del territorio.

Se non si fosse trattato di un semplice deposito, ma, ad esempio, dell'acquisizione di un nulla osta, l'agenzia delle Entrate non avrebbe potuto registrare i frazionamenti, come regolarmente sta facendo da oltre 17 anni.

### **Le novità in vista**

La nuova disposizione, mirabile, dà vigore alla prassi instaurata e la semplifica ulteriormente risparmiando al professionista di stampare inutilmente un documento digitale, di portarlo in Comune (in doppia copia) e di andarlo a ritirarlo magari dopo qualche giorno. A questo adempimento provvederà con modalità telematiche l'agenzia delle Entrate mediante deposito, su un'area dedicata del portale dei Comuni.

Per l'attuazione della nuova procedura sarà emanato un provvedimento del direttore delle Entrate, d'intesa con l'Associazione nazionale dei Comuni italiani (Anci) che ne disciplinerà le modalità. Nelle more, l'Agenzia comunica l'avvenuto deposito a ciascun Comune competente, mediante posta elettronica certificata la cui ricevuta di avvenuta consegna sostituisce l'attestazione di avvenuto deposito. Certamente una meritevole semplificazione per professionisti ed amministrazioni e anche per l'ambiente (eliminazione di documenti cartacei), che si auspichi possa trovare il via libera, dopo anni di attesa.

## Come stimare le pertinenze aziendali

di Sergio Clarelli

|  |   |
|--|---|
| <b>Criterio di valutazione applicato</b> | <i>Criterio del valore di mercato o di costo</i>  |
| <b>Metodologia applicativa</b>           | <i>Procedimento basato sull'approccio di mercato se esiste un mercato del bene oppure sulla determinazione del costo di riproduzione o di sostituzione, adeguatamente deprezzati.</i> |

### Presupposti teorici

Il Codice Civile, all'art. 817, definisce le pertinenze come *"le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa"*. È pertanto, *in primis*, rimarcato il concetto che la *"destinazione"* della pertinenza al servizio della cosa principale deve durare nel tempo, per cui non può essere occasionale o limitata nel tempo. Inoltre, il medesimo articolo, al comma 2, precisa che *"La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima"*. Per questo motivo, la pertinenzialità di una cosa al servizio o a ornamento della cosa principale può essere attuata sia dal proprietario della cosa principale sia da chi è legittimato comunque da un diritto reale sulla pertinenza.<sup>1</sup>

Si ricorda che i *"diritti reali"* rappresentano diritti soggettivi sulle cose e sono caratterizzati dal fatto che i titolari di questi diritti hanno un potere immediato e assoluto sul bene.

Tra i diritti reali spicca il diritto di proprietà. Altri diritti reali sono: l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, l'enfiteusi, la servitù e il diritto di superficie.

Ovviamente il diritto di proprietà consente di godere e di disporre di una cosa in maniera piena ed esclusiva, pur sempre nel rispetto dei limiti di legge.

Il diritto di usufrutto consente invece all'usufrut-

tuario di godere di un bene traendone delle utilità. L'uso rappresenta invece il diritto di un soggetto di utilizzare un bene e di raccoglierne gli eventuali frutti al fine del soddisfacimento dei bisogni personali e dei propri familiari.

Il diritto di abitazione riguarda evidentemente un'abitazione per cui rappresenta il diritto di usufruirne nei limiti dei bisogni personali e dei propri familiari.

Il diritto di enfiteusi consente al titolare dello stesso, detto enfiteuta, di godere di un bene immobile, versando un canone e apportando delle migliorie. Riguarda in genere i fondi rustici.

La servitù, come noto, consiste nell'imporre delle limitazioni a un fondo, denominato servente, ai fini dell'utilità di un altro fondo, chiamato dominante, di proprietà di altri.

In ultimo, il diritto di superficie consente di realizzare una costruzione sul terreno di proprietà di altri, ma tale diritto non riguarda le piantagioni.

Ciò premesso, sono considerate in genere come pertinenze dell'azienda sia i beni accessori utili all'esercizio dell'attività industriale: quali attrezzi, corredi di macchine, strumenti, modelli, macchine da scrivere e contabili, mobili d'ufficio, di mense, alloggi, dormitori e così via, sia i beni mobili o immobili destinati all'ornamento degli edifici aziendali, come quadri, sculture, fontane, monumenti, reperti archeologici, ecc.

<sup>1</sup> Cfr. Clarelli S., *Manuale di Estimo industriale*, Il Sole 24 Ore, 1999.

Inoltre, in base al Codice Civile, i beni di un complesso industriale, considerati pertinenze, come visto, devono essere durevolmente al servizio di questo e pertanto va, di volta in volta, verificata la funzionalità strumentale di questi oggetti rispetto al complesso.

È bene anche evidenziare che l'art. 818 cod. civ. prevede che *"Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici. La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale"*. Per esempio tra gli atti sono compresi la compravendita e la locazione. Alla luce di questo articolo, siccome la pertinenza può essere separata o divisa dalla cosa principale, essa può essere oggetto di singoli atti o rapporti giuridici. Inoltre, il rapporto di pertinenzialità termina con il venir meno del vincolo di destinazione riguardante la pertinenza. Tale vincolo termina nel caso in cui il titolare della cosa principale non ha più la volontà di utilizzare la pertinenza, nel caso di distruzione della cosa principale oppure della pertinenza e anche quando la pertinenza non è più utile a svolgere la propria funzione.

### La valutazione delle pertinenze aziendali

Per la stima delle pertinenze occorre stabilire il rapporto di interdipendenza tra il bene in esame ed il complesso industriale verificandone l'eventuale utilità per quest'ultimo.

Prima di passare alla metodologia estimativa inerente tali beni, occorre richiamare alcuni concetti di valore. Innanzitutto, è noto che il *valore di mercato* di un bene rappresenta la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene stesso, in presenza quindi di un mercato caratterizzato da domanda ed offerta. Nel caso in cui non

esiste un mercato del bene in valutazione e perciò in assenza di un congruo numero di dati di confronto, si ricorre al *valore del costo di riproduzione deprezzato* del bene inteso come il valore del costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre un bene simile a quello oggetto di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima stessa esso avrà subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza.

Come pure potrà valutarsi il *valore del costo di sostituzione* inteso come il valore del costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per un bene rispondente ai nuovi sviluppi intervenuti e di utilità pari a quello di stima. Anche in questo caso, il valore a nuovo dovrà essere rettificato per tener conto del deprezzamento.

Generalmente, si determina il costo di sostituzione quando la riproduzione del bene non risulta possibile fisicamente e/o tecnologicamente.

Ciò detto, la valutazione delle pertinenze potrà essere eseguita in un duplice modo, vale a dire:<sup>2</sup>

- applicando la metodologia del *Cost Approach*, determinando quindi il *costo di riproduzione deprezzato o di sostituzione* (o di rimpiazzo), nel caso di sussistenza di rapporto di complementarità tra bene e complesso industriale;
- applicando la metodologia del *Market Approach*, determinando il *più probabile valore attuale di mercato*, nel caso di non sussistenza del suddetto rapporto, potendosi procedere, come previsto dall'art. 818 cod. civ., per esempio a vendita (e quindi ad una stima) separata.

Inoltre, come noto, nel caso del *Cost Approach*, occorre determinare il deprezzamento o degrado del bene, per cui è necessario conoscere le cause della diminuzione di valore del bene nel tempo,

<sup>2</sup> Cfr. S. Clarelli, *Estimo immobiliare, industriale e aziendale*, Hoepli, 2017

le quali, come noto, possono essere di vario tipo come qui di seguito riportato:

- *Deperimento fisico* dovuto sia all'uso sia all'effetto di fenomeni naturali (corrosioni, ossidazioni, ecc.);
- *Deperimento funzionale* dovuta alla progressiva diminuzione di capacità del bene di assolvere le sue funzioni;
- *Obsolescenza tecnologica* dovuta all'immissione sul mercato di un nuovo bene, simile al precedente, ma capace di dispiegare maggiore utilità o potenzialità;
- *Obsolescenza di mercato* dovuta ad un abbassamento della domanda da parte dei consumatori.

### Applicazione metodologica

Determinato il deprezzamento e indicato con  $D$  il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo, è possibile definire il *coefficiente percentuale di deprezzamento*:

$$C_D = 100\% - D$$

il quale rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo  $C_{Rip.}$  per ottenere il valore di riproduzione deprezzato  $V_{Rip.}$ .

Infatti:

$$V_{Rip.} = C_D \cdot C_{Rip.}$$



## I bonus edilizi trainano i redditi dei geometri

di Valeria Uva



### IN BREVE

*Il reddito medio dichiarato nel 2023 (maturato nel 2022) è di 37.737 euro (+19%)*

Continua la spinta dei bonus edilizi sui redditi dei professionisti tecnici. I geometri in particolare quest'anno registrano un nuovo incremento anche rispetto allo scorso anno: 37.737 euro è il reddito medio dichiarato nel 2023 (maturato nel 2022), che segna un + 19% rispetto, appunto, soltanto all'anno precedente. E addirittura un incremento del 70% rispetto all' anno nero del Covid, quando nelle dichiarazioni del 2021 (su incassi 2020) i geometri erano scesi a 22mila euro

di reddito medio. I dati sono stati diffusi ieri dalla Cassa di previdenza della categoria nel convegno «Valore geometra» organizzato in tandem dall'ente previdenziale e dal Consiglio nazionale. Un appuntamento che ha rappresentato anche un momento di confronto sulle innovazioni tecnologiche quale l'uso dell'intelligenza artificiale negli studi di questi tecnici.

«I geometri nei prossimi anni potrebbero essere i motori del cambiamento perché il loro ruolo è

fondamentale nella progettazione sostenibile» ha spiegato il presidente del Consiglio nazionale geometri, Maurizio Savoncelli -. I loro compiti divengono parte della soluzione, intervenendo nelle due grandi strategie di contenimento del cambiamento climatico: la mitigazione e l'adeguamento».

Già oggi però le prospettive occupazionali per la categoria sono buone fin da subito. Secondo i dati della Cassa, infatti, anche i più giovani, con meno di 28 anni, possono contare da subito su un reddito medio di 20mila euro, superiore a quello di molti altri liberi professionisti. Dati incoraggianti che non fanno temere per il prossimo futuro, con la fine, di fatto, nel 2024 del Superbonus, limita-

to ai proprietari a basso reddito. «I geometri potranno contare su altre spinte - ha commentato il presidente della Cassa, Diego Buono, come quelle che arrivano dal Pnrr e dalla direttiva europea sulle case green». E ha aggiunto: «Mi preoccupa di più l'erosione dei redditi per l'inflazione e l'aumento dei tassi sui mutui che peserà sul mercato immobiliare».

Il convegno è stata anche l'occasione per fare il punto sulla laurea professionalizzante per i geometri (Lp 01 professioni tecniche per l'edilizia), che da quest'anno è diventata anche abilitante, accorciando così i tempi di accesso alla professione. «Anche per questo ci aspettiamo un picco di immatricolazioni» ha concluso Savoncelli.

