



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

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona

IL GEOMETRA VERONESE

NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO REALIZZATA IN COLLABORAZIONE CON Il Sole Il Sole 24 ORE Professionale

NUMERO 6 GENNAIO/FEBBRAIO 2026



IL GEOMETRA VERONESE

Il "Geometra Veronese" è una pubblicazione di informazione e di aggiornamento realizzata dal Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona in collaborazione con Il Sole 24 ORE Professionale.

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

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

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

Redazione:
Il Sole 24 ORE Professionale

Coordinamento editoriale
Paola Furno

© 2026 Il Sole 24 ORE S.p.a.
Tutti i diritti riservati.
È vietata la riproduzione
anche parziale e con qualsiasi
strumento.

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

IL GEOMETRA VERONESE

PUBBLICAZIONE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI VERONA

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

REDAZIONE - AMMINISTRAZIONE

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

DIRETTORE RESPONSABILE

Dott. Geom. Romano Turri

EDITORE

Società Cooperativa Geometri Veronesi
37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3

CHIUSA IN REDAZIONE:

27 febbraio 2026

IL GEOMETRA VERONESE

EVENTI

Nuova linfa per i Geometri veronesi:
consegnato il timbro a 8 giovani professionisti 4

Progettare il Domani:
al via la prima "Challenge CAT 2025/2026" 6

Portare la Fiamma: un'emozione che va oltre i 200 metri 8

DIGITALIZZAZIONE

L'Intelligenza Artificiale entra nello studio del Geometra:
a Verona la professione guarda al futuro 11

CATASTO

Comunicazione di dismissione servizi e applicativi AdE 13

NEWS E APPROFONDIMENTI DA IL SOLE 24 ORE PROFESSIONALE

APPALTI

CAM, aggiornati i Criteri Minimi per l'edilizia 27

Prezzario nazionale e Osservatorio: la Manovra
punta al coordinamento ma si rischia nuova complessità 30

EDILIZIA E URBANISTICA

No alla Cila Superbonus per i cantieri con demolizioni 34

Condono edilizio, per attestare la data dell'abuso
non bastano dichiarazioni sostitutive o di terzi 36

Permessi, il no paesaggistico travolge anche l'ok comunale ai lavori 38

PROGETTAZIONE

Prodotti da costruzione, giro di vite sull'emissione di sostanze nocive 40

CATASTO

Casa, il fisco rilancia sui controlli catastali. Attese 200mila lettere 44

Case mobili nella stima catastale delle strutture ricettive all'aperto 46

SICUREZZA SUL LAVORO

Sicurezza sul lavoro, le novità in sede di conversione del «Decreto Sicurezza»
51

Amianto, il decreto attuativo riscrive tutele, limiti di esposizione e formazione 54

EFFICIENZA ENERGETICA

Conto Termico 3.0, online il nuovo portale 58

RINNOVABILI

Edilizia, dal 4 febbraio obbligo della quota di Fer sulle ristrutturazioni 60

Direttiva RED III: cosa cambia per il settore edilizio 64

TECNOLOGIA E DIGITALIZZAZIONE

Cantieri edili come «fabbriche urbane», Boccardo: l'Italia è sulla buona strada 67

Nuova linfa per i Geometri veronesi: consegnato il timbro a 8 giovani professionisti

La redazione



Cerimonia di benvenuto nella sede del Collegio. Il Presidente: "Il loro entusiasmo è la nostra forza in un mercato che richiede sempre più tecnici qualificati".

Nuove iscrizioni al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona. In un momento storico in cui la richiesta di professionisti tecnici è in forte e costante espansione, otto nuovi colleghi hanno ufficialmente varcato la soglia della libera professione.

Nei giorni scorsi la sede del Collegio ha ospitato la cerimonia di consegna del timbro professionale. Un traguardo denso di significato per gli 8 nuovi iscritti, che sono stati accolti e "tenuti a battesimo" dal Presidente Romano Turri e dal Vicepresidente Nicola Turri.

L'incontro non si è limitato al solo passaggio for-

male del timbro, ma si è trasformato in un prezioso momento di confronto e di orientamento. Il Presidente Romano Turri ha colto l'occasione per presentare le dinamiche della vita associativa del Collegio, illustrando ai neoiscritti i doveri, gli adempimenti e gli obblighi deontologici fondamentali per avviare e condurre in modo ineccepibile la futura attività.

L'evoluzione della professione e il valore della formazione

Al centro del dialogo con i nuovi arrivati c'è stata l'evoluzione di una figura, quella del geometra,

che negli ultimi anni ha saputo rinnovarsi profondamente. Oggi il mercato richiede nuove figure professionali dotate di competenze sempre più ampie, trasversali e innovative: dalle nuove frontiere dell'edilizia sostenibile ai rilievi topografici di ultima generazione, fino alle più moderne metodologie di stima immobiliare.

Dal confronto è emersa un'assoluta maturità da parte dei neoiscritti che sembrano essere pienamente consapevoli che, in questo scenario dinamico, la chiave del successo risiede nella formazione e nell'aggiornamento continuo. Rimanere al passo con i tempi è infatti l'unica strada per garantire ai clienti gli elevati standard di professionalità necessari per lo svolgimento di incarichi sempre più complessi.

Un settore in salute: boom di richieste e iscrizioni in aumento

La determinazione, l'entusiasmo e la concreta voglia di "fare" dei nuovi arrivati rappresentano un'iniezione di fiducia per tutto il Consiglio Direttivo. Un'energia che è di ottimo auspicio per il futuro

dell'intera categoria e fornisce nuovi stimoli a chi oggi è chiamato a gestire le attività del collegio provinciale veronese.

A fare da sfondo a questo rinnovamento c'è un mercato del lavoro estremamente ricettivo.

Il comparto delle costruzioni continua a manifestare una fame costante di geometri qualificati. Una domanda forte che sta producendo effetti positivi e tangibili anche alla base della filiera educativa: le iscrizioni agli Istituti Tecnici del settore CAT (Costruzioni, Ambiente e Territorio), vero e proprio vivaio dei futuri professionisti, si avviano anche quest'anno a concludersi con risultati estremamente positivi. La dimostrazione evidente di una professione viva, solida e inequivocabilmente proiettata verso il futuro.

Ai neoiscritti **Francesco Mancuso, Claudio Scalise, Pietro Nicolis, Simone Melchiotti, Luca Ambrogio, Anna Segala, Daniele Mereuta ed Enrico Righetto**, i migliori auguri per la vita professionale futura da parte di tutto il Consiglio Direttivo e di tutta la famiglia del Collegio Geometri di Verona.



COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI
della Provincia di Verona

SAVE THE DATE

Elezioni rinnovo Consiglio Direttivo del Collegio 2026-2030

In vista delle elezioni per il rinnovo del Consiglio del Collegio per il quadriennio 2026-2030, si rende noto il calendario delle riunioni dei Macro-Comprensori di Zona:

5 Maggio	Isola della Scala - Legnago
13 Maggio	San Bonifacio - Zevio
20 Maggio	Bussolengo - Caprino Veronese
27 Maggio	Verona - Villafranca di Verona

Sarà inviata apposita convocazione con l'orario e il luogo di svolgimento delle riunioni.

Progettare il Domani: al via la prima "Challenge CAT 2025/2026"

di Nicola Turri - Consigliere delegato alla Scuola e Orientamento del Collegio Geometri di Verona



Lo scorso 15 gennaio, nella prestigiosa cornice di Villabellata di San Bonifacio, ottanta studenti del quarto anno degli istituti CAT di Verona e provincia hanno vissuto una giornata da "liberi professionisti", tra rilievi topografici d'avanguardia e tutoraggio professionale

Il percorso di orientamento del nostro Collegio ha segnato una tappa fondamentale, lo scorso 15 gennaio 2026. Presso lo storico compendio di Villa Gritti a Villabellata di San Bonifacio, ha preso ufficialmente il via la prima Challenge CAT 2025/2026, un'iniziativa ambiziosa che vede protagonisti i quattro istituti tecnici Costruzioni, Ambiente e Territorio di Verona e provincia. Nello specifico hanno partecipato gli studenti dell'**Istituto Tecnico Statale "Cangrande della Scala"** di Verona, dell'**Istituto Istruzione Superiore L. Calabrese P. Levi** di San Pietro in Cariano, dell'**Istituto Istruzione Superiore Silva**

Ricci di Legnago e dell'**I.S.I.S.S. M.O. Luciano Dal Cero** di San Bonifacio.

La Professione "in campo": tra tradizione e futuro

L'evento non è stato una semplice lezione fuori porta, ma una vera immersione operativa. Circa 80 studenti delle classi quarte degli istituti sopra citati, sono stati i protagonisti assoluti della giornata, suddivisi in dieci squadre di lavoro.

La particolarità del format risiede nel metodo di affiancamento: ogni gruppo è stato guidato da Geometri liberi professionisti che, con spirito di

servizio e passione, hanno messo volontariamente a disposizione il proprio tempo e la propria competenza per trasmettere il “saper fare” alle nuove generazioni.

Un Arsenal Tecnologico d'Eccellenza

Il cuore pulsante della giornata è stato il rilievo di varie porzioni dei fabbricati che compongono la villa ed il parco attiguo. Grazie alle strumentazioni messe a disposizione dai colleghi, gli studenti hanno potuto operare con le tecnologie più avanzate oggi disponibili sul mercato.

La strumentazione utilizzata ha coperto l'intero spettro dell'innovazione topografica:

- **Stazioni Totali e GPS/GNSS:** per l'inquadramento topografico di precisione.
- **Laser Scanner e Fotogrammetria:** per la digitalizzazione fedele delle volumetrie della Villa.
- **Droni (UAV):** per le riprese aeree e la mappatura zenitale del compendio.
- **Tecnologia SLAM:** l'ultima frontiera del rilievo dinamico, che ha permesso di mappare gli spazi complessi con estrema rapidità e accuratezza.
- Vedere gli studenti maneggiare questi strumenti e trasformarsi in “protagonisti del dato” è stata la conferma della validità di questo progetto: la professione oggi non “misura” solo spazi, ma gestisce informazioni complesse.

La Sfida continua: dalla Nuvola di Punti al Progetto

La giornata a Villa Gritti rappresenta solo l'inizio. La “Challenge” entra ora nella fase di elaborazione dei dati.

Ciascun istituto dovrà infatti processare i rilievi effettuati per arrivare alla restituzione di un progetto tecnico completo.

I lavori finali saranno presentati ufficialmente davanti a una giuria d'eccezione, composta da Geometri liberi professionisti iscritti al nostro Collegio, che valuteranno la qualità tecnica e l'originalità delle soluzioni proposte, decretando infine la squadra vincitrice di questa edizione.

Conclusioni

Come Consigliere delegato alla Scuola, ritengo che queste iniziative siano vitali per garantire il ricambio generazionale della nostra categoria.

Portare i ragazzi fuori dalle aule e metterli a contatto con la realtà operativa - e con le tecnologie che Stonex ci ha permesso di mostrare - è il modo migliore per rendere la nostra professione attrattiva e consapevole.

Un sentito ringraziamento va ai colleghi tutor, ai docenti e a tutti i partner che hanno reso possibile questa straordinaria giornata di crescita per i futuri geometri veronesi.

Portare la Fiamma: un'emozione che va oltre i 200 metri

di Luciano Venturini



Testimonianza di un tedoforo veronese ai Giochi Olimpici Invernali Milano-Cortina 2026

Durante il Festival di Sanremo del febbraio 2025 venne dato l'annuncio ufficiale dell'apertura delle candidature per diventare tedoforo della storica staffetta che avrebbe portato la Fiamma Olimpica e la Fiamma Paralimpica in viaggio attraverso l'Italia, verso i Giochi Olimpici e Paralimpici Invernali Milano-Cortina 2026.

L'obiettivo era coinvolgere 10.001 tedofori per il Viaggio della Fiamma Olimpica e 501 per quello della Fiamma Paralimpica, ciascuno portatore di una storia personale fatta di passione, impegno e valori condivisi.

La candidatura avveniva tramite il sito ufficiale della Fondazione Milano Cortina 2026, dove



TORCHBEARER CERTIFICATE CERTIFICAT DE PORTEUR DE LA FLAMME CERTIFICATO DEL TEDOFORO

The International Olympic Committee and the Organising Committee of the Olympic and Paralympic Winter Games Milano Cortina 2026 extend their heartfelt thanks to

Le Comité International Olympique et le comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver de Milano Cortina 2026 expriment leur profonde gratitude à

Il Comitato Olimpico Internazionale e il Comitato Organizzatore dei Giochi Olimpici e Paralimpici Invernali di Milano Cortina 2026 esprimono con profonda gratitudine il loro riconoscimento a

Luciano Venturini

for carrying the Olympic flame with honour and passion on its journey across Italy to the lighting of the Olympic cauldron. Through this act, which brings together generations and cultures, you and 10,000 fellow torchbearers shared enthusiasm, united communities and upheld the universal values of sport: peace, respect, inclusion and togetherness. With every step you took, the journey towards the Olympic Winter Games Milano Cortina 2026 became a source of energy and inspiration for the world.

pour avoir porté la flamme olympique avec honneur et passion, lors de son voyage à travers l'Italie, jusqu'à l'allumage de la vasque olympique. Par ce geste qui unit les générations et les cultures, vous avez, aux côtés des 10 000 autres porteurs de la flamme, éveillé l'enthousiasme, rassemblé les communautés et incarné avec force les valeurs universelles du sport: la paix, le respect, l'inclusion et le partage. Grâce à votre démarche, le chemin vers les Jeux Olympiques d'hiver de Milano Cortina 2026 a insufflé énergie et inspiration au monde entier.

per aver portato con onore e passione la fiamma Olimpica nel suo viaggio attraverso l'Italia, fino all'accensione del braciere Olimpico. Nel compiere questo gesto, capace di connettere generazioni e culture, tu ed altri 10.000 tedofori avete diffuso entusiasmo, unito comunità e trasmesso con forza i valori universali dello Sport: pace, rispetto, inclusione e condivisione. Grazie al tuo passo, il cammino verso i Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026 ha portato energia e ispirazione al mondo intero.

Kirsty Coventry
President of the International Olympic Committee
Présidente du Comité International Olympique
Presidente del Comitato Olimpico Internazionale

Giovanni Malago
President of the Organising Committee for the Olympic and Paralympic Winter Games Milano Cortina 2026
Président du comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver de Milano Cortina 2026
Presidente del Comitato Organizzatore dei Giochi Olimpici e Paralimpici Invernali di Milano Cortina 2026

ogni aspirante tedoforo aveva la possibilità di raccontare la propria storia.

La mia è una storia legata al volontariato: uno zio missionario comboniano in America Latina, due esperienze personali tra il 2001 e il 2004 in Angola con l'Unione Medico Missionari Italiani (UMMI), una passione per la corsa che mi ha portato a co-fondare un'associazione di maratoneti impegnata nel sostegno annuale a realtà di volontariato, esperienze nell'accompagnare non vedenti nella corsa, e da cinque anni la presidenza della Scuola dell'Infanzia "Principessa Jolanda" di Borgo Roma, a Verona.

Mi ero proposto come aiutante tedoforo per atleti disabili per i Giochi Paralimpici, anche

in considerazione del fatto che il viaggio della Fiamma avrebbe toccato proprio Verona.

Non ho ricevuto notizie fino all'ottobre 2025, quando con grande sorpresa mi è arrivata la comunicazione di essere stato selezionato come tedoforo per i Giochi Olimpici.

Altri due mesi di attesa, poi sabato 10 gennaio è arrivata la comunicazione con data, orario e luogo: martedì 20 gennaio 2026, ore 12:05, a Legnago.

La frazione di Legnago ha visto protagonisti 14 tedofori. Alle 10:23 eravamo già riuniti per il briefing organizzativo. Ricevere la divisa ufficiale — uguale per tutti — è stata già di per sé un'emozione forte.

Durante la riunione ci sono state trasmesse

un'informazione e una raccomandazione che porterò con me per sempre.

L'informazione: nel momento dell'accensione della propria torcia, la Fiamma Olimpica che il singolo tedoforo porta è quella vera, quella ufficiale.

È lì che cominci a percepire concretamente che i valori storici, sociali e culturali che essa rappresenta — millenari nella loro essenza — sono reali e riguardano l'intera umanità.

La raccomandazione: dal momento in cui si scende dal pulmino per raggiungere il punto di partenza della propria frazione, e fino al termine del tratto, bisogna sorridere e salutare.

Perché è quello che le persone lungo il percorso si aspettano — e meritano.

Il tratto assegnato a ciascun tedoforo? 200 metri.

Dicono che siano “solo” duecento metri.

Ma per chi stringe quella fiaccola sono un'infinità di emozioni.

In quel breve tratto ho sentito l'energia di ogni singola persona a bordo strada: un calore che

va ben oltre quello della fiamma stessa.

Pochi istanti prima dell'accensione della mia torcia, l'intervista di rito: a chi dedichi questo momento?

Avevo intravisto poco lontano una scolaresca di bambini delle elementari.

“A loro”, ho risposto, “perché siano sempre gioiosi come lo sono in questo momento”.

Vedere la meraviglia nei loro occhi, scambiare un “cinque” o firmare un autografo mi ha ricordato quanto la gioia sia contagiosa quando viene condivisa.

Porto con me i loro sorrisi come il tesoro più prezioso di questa esperienza.

Che la Fiamma Olimpica possa essere sempre la vostra luce nei momenti di difficoltà.

Il vostro tedoforo — S44-M026

Geometra Luciano Venturini

P.S. — La sessione di autografi con i bambini è durata quasi un quarto d'ora.

Ero letteralmente travolto dalla loro energia, dalla loro gioia, dalla loro felicità traboccante.

L'Intelligenza Artificiale entra nello studio del Geometra: a Verona la professione guarda al futuro

di Romano Turri



Diario di un pomeriggio di innovazione, tra algoritmi e casi studio reali. Quando la tecnologia smette di fare paura e diventa il miglior alleato del libero professionista.

Quando abbiamo iniziato a progettare il corso **"Intelligenza artificiale: Focus Professionale"**, l'obiettivo era chiaro: portare una ventata di innovazione concreta nei nostri studi. Eppure, l'energia che si è respirata lo scorso 30 gennaio 2026 al Teatro della Scuola dell'infanzia Principessa Jolanda in Via Scuderlando ha superato ogni aspettativa.

Ben 80 colleghi liberi professionisti hanno risposto alla chiamata, superando persino il limi-

te massimo di 70 iscritti inizialmente previsto. Non una platea fredda e passiva, ma una comunità viva, curiosa e determinata a rimanere competitiva in un mercato del lavoro in continua evoluzione.

Da concetto astratto ad "Assistente Personale"

L'incontro, nato sotto il motto **"fAcil.mente - L'AI che ti semplifica il lavoro tecnico"**, ha abbandonato fin da subito i toni puramente accademici

per calarsi nella nostra realtà quotidiana.

A guidarci in questa rivoluzione silenziosa è stato il Geometra Leonardo Massafra. Con un approccio estremamente pratico, il collega ha dimostrato come l'Intelligenza Artificiale non sia una minaccia pronta a sostituirci, bensì un vero e proprio "assistente tecnico personale".

Durante le quattro ore di corso, abbiamo avuto l'opportunità di vedere l'AI in azione, trasformando i timori in stupore e, infine, in consapevolezza operativa.

La "cassetta degli attrezzi" digitale del Geometra

Come in un cantiere l'attrezzatura giusta fa la differenza, così nel nostro studio digitale i nuovi strumenti software si preparano a cambiare le regole del gioco. Massafra ci ha aperto le porte di un mondo in cui:

- **La stesura dei documenti si snellisce:** Abbiamo visto come ChatGPT possa diventare un prezioso alleato per impostare relazioni, computi ed e-mail con una rapidità impensabile.
- **La ricerca si fa intelligente:** Sistemi come Gemini e Perplexity si sono rivelati formidabili per condurre ricerche tecniche mirate ed efficaci.
- **L'organizzazione fa un salto di qualità:** Strumenti come NotebookLM ci permettono oggi di interrogare documenti complessi e persino di sbobinare riunioni in pochi istanti.
- **La comunicazione diventa visiva:** Creare presentazioni d'impatto con GammaAI o schemi grafici chiari con NapkinAI significa poter comunicare i nostri progetti ai clienti in modo molto più incisivo e professionale.

Un cambio di paradigma

Il vero successo di questo pomeriggio, tuttavia, non risiede solo nell'aver scoperto nuovi software, ma nell'aver compreso il metodo. Abbiamo imparato che automatizzare le attività ripetitive e risparmiare tempo nelle ricerche non significa lavorare meno, ma lavorare meglio. Significa liberare tempo prezioso da dedicare all'analisi, al cliente e al pensiero critico, aspetti in cui il fattore umano resta e resterà sempre insostituibile.

Uno sguardo al domani

Come Presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona, non posso che leggere questo interesse come la dimostrazione vibrante di una categoria che ha fame di innovazione, che non si accontenta di restare a guardare e che non vuole subire passivamente il cambiamento, ma desidera cavalcarlo.

Tutto questo non significa voler sostituire l'uomo; integrare l'AI nelle nostre attività professionali significa potenziarne le capacità per offrire servizi sempre più accurati e puntuali.

Questo interesse rappresenta per me e per tutto il Consiglio Direttivo il più potente degli stimoli: l'energia sprigionata da questo incontro sarà la vera "scintilla" per progettare e organizzare, già dai prossimi mesi, nuovi percorsi formativi di questo calibro. L'Intelligenza Artificiale e le nuove tecnologie non si fermano, ma i Geometri veronesi hanno appena dimostrato di saper correre altrettanto veloci, pronti a costruire, mattone dopo mattone, il futuro della nostra professione.

L'Intelligenza Artificiale è già qui. E noi, a Verona, le abbiamo appena dato il benvenuto nel nostro team.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

Serv. CT Area I
Rif. del
Allegati: **come da testo**

Ai Signori Presidenti dei Consigli
dei Collegi Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Presidenti dei Comitati Regionali
Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Consiglieri Nazionali

Alla Cassa Geometri
LORO SEDI

Oggetto: Comunicazione di dismissione servizi e applicativi AdE.

Con riferimento all'attivazione negli scorsi mesi dei servizi "Voltura catastale Web" e "Istanza rettifica dati catastali", entrambi presenti nell'area riservata del sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, si comunica che a far data dal **1 gennaio 2026** non è più disponibile il servizio di correzione dei dati catastali online "Contact Center" per la presentazione di istanze di rettifica correzione, mentre a decorrere dal prossimo **12 gennaio 2026**, sarà dismessa la procedura informatica per la compilazione e la presentazione di domande di volture "Voltura 2.0 – Telematica" disponibile all'interno della "Scrivania del Territorio".

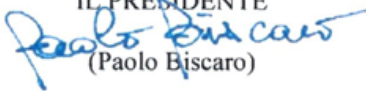
Si allega in relazione al servizio "Voltura catastale Web", il documento pervenuto dalla Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità immobiliare avente ad oggetto l'illustrazione degli interventi evolutivi apportati recentemente al servizio on line sulla base dell'analisi dei primi mesi di operatività.

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

IL CONSIGLIERE RESPONSABILE


(Ernesto Alessandro Baragetti)

IL PRESIDENTE


(Paolo Biscaro)

Interventi evolutivi servizio *on line* “Voltura catastale web”

Sommario

1.	Generalità
2.	Riunione di uso, usufrutto e abitazione
3.	Volture a rettifica
4.	Collegamento tra volture e istanze
5.	Coniuge non comparente.....
6.	Controlli di registrabilità
7.	Volture da decreto tavolare
8.	Ricostruzione voltura da successione telematica (in ambito tavolare)
9.	Gestione del pagamento.....

1. Generalità

Il presente documento illustra le modifiche al servizio *on line* “*Voltura catastale web*” attive dal 12 gennaio 2026.

2. Riunione di uso, usufrutto e abitazione

Tra le tipologie di volture che è possibile richiedere, è stata prevista la “Riunione di uso, usufrutto e abitazione”. Tale tipologia, esente da tributi, dovrà essere utilizzata nel caso di decesso di un soggetto intestatario titolare di un diritto di uso, usufrutto ed abitazione che non sia stato trattato in modalità automatica o che sia stato trattato in maniera errata dalla medesima procedura automatica.

Informazioni documento

Descrizione:

RIUNIONE DI USO, USUFRUTTO E ABITAZIONE

111 caratteri rimanenti. I caratteri ammessi sono: lettere non accentate, numeri, punto, virgola, apice e trattino.

Dati generali

Provincia di appartenenza dell'immobile: *

ROMA

Tipologia voltura *

- ☐ Afflusso
- ☐ Preallineamento
- ☐ Recupero di voltura automatica
- ☒ Riunione di uso usufrutto e abitazione
- ☐ Annotamento

Specie dell'atto: *

ATTI PER CAUSA DI MORTE

Avanti →

← Indietro

Terminata la compilazione di questa tipologia di volture, il sistema invia direttamente la domanda all'Ufficio competente in quanto non sono dovuti tributi.

Tipologia voltura:
 Riunione di uso usufrutto e abitazione

Dal:
 gg/mm/aaaa

Al:
 gg/mm/aaaa

Cerca

Rimuovi filtri

Conseguentemente, per le domande di volture in preallineamento è stata eliminata la causale “Riunione di diritti per morte usufruttuario”.

Dati documento

Provincia di appartenenza dell'immobile:
 ROMA

Tipologia voltura
☐ Afflusso
☒ Preallineamento
☐ Recupero di voltura automatica
☐ Riunione di uso usufrutto e abitazione
☐ Annotamento

Specie dell'atto:
 ATTI PER CAUSA DI MORTE

Causale: *

ALTRI ATTI
 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Descrizione: *

100 caratteri rimanenti. I caratteri ammessi sono: lettere non accentate, numeri, punto, virgola, apice e trattino.

3. Volture in rettifica

Per le volture da afflusso in rettifica, da inviare a seguito di sospensione della iniziale domanda da parte dell'Ufficio, è stato predisposto un apposito campo dove inserire i dati di Protocollo del sistema documentale NSD della voltura già presentata che si trova nello stato sospeso.

Ove l'Ufficio, nelle motivazioni della sospensione, abbia richiesto anche l'invio di ulteriore documentazione, tale documentazione andrà allegata alla voltura in rettifica.

Per la presentazione di una domanda di voltura in rettifica non è dovuto alcun tributo.

Dati generali

Provincia di appartenenza dell'immobile: *

ROMA

Tipologia voltura *

- ☒ Afflusso
☐ Preallineamento
☐ Recupero di voltura automatica
☐ Riunione di uso usufrutto e abitazione
☐ Annotamento

Specie dell'atto: *

ATTI TRA VIVI - ATTI CIVILI

☒ Protocollo Domanda Voltura Da Rettificare:

Protocollo Domanda Voltura Da Rettificare: *

ENTRATE.AGEDC001-A.REGISTRO UFFICIALE.1184840.12/11/2025

Avanti →

← Indietro

Per le volture da afflusso in rettifica, il sistema effettua le seguenti verifiche del protocollo NSD:

- corrispondenza con una voltura sospesa dall'Ufficio da meno di 30 giorni;
- provincia ove è ubicato l'immobile e tipologia di voltura devono coincidere con quelle della voltura in rettifica;
- lo stesso protocollo NSD non deve essere stato indicato per un'altra voltura in rettifica;
- per la voltura da rettificare sono già stati pagati i relativi tributi.

A seguito di verifica positiva dei predetti controlli, l'utente può avvalsi del caricamento dei dati relativi alla voltura già presentata apportando le necessarie modifiche e/o integrazioni.

Attenzione ×

La pratica collegata al protocollo nsd di voltura a rettifica e' stato trovata. Desideri copiare la voltura dal protocollo indicato?

Annulla **Ok**

Il protocollo NSD della voltura da rettificare è riportato anche nella stampa della domanda di volture.



AGE.AGEDC001-A.REGISTRO
UFFICIALE.1182406.21-10-2025.E



Direzione provinciale di **ROMA**
Tipo catasto **Terreni**

CODICE RISCONTRO 1F0A7DA53585AFF4**DOMANDA DI VOLTURE**

DATI GENERALI 

Tipologia di voltura **Afflusso**

Causale **AED**

Descrizione dell'atto **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Protocollo Nsd rettifica **ENTRATE.AGEDC001-A.REGISTRO UFFICIALE.1182393.21/10/2025**

Volture soggette a tributo **N. 1**

Esente bollo **NO**

RICHIEDENTE 

Denominazione **GUERINO NICOLI** Codice Fiscale **TLEMRA83A01H501T**



Data: 24/10/2025
Ora: 09.44.58
Pagina: 1 di 2

Protocollo ENTRATE.AGEDC001-A.REGISTRO UFFICIALE.1182406.21/10/2025 del 21/10/2025

Dichiarante

GUERINO NICOLI - TLEMRA83A01H501T
VIA DEL CAMPETTO 8 - 00172 FR (FR)
Indirizzo eMail: MCATENA@SOGEL.IT

Atto di riferimento

Atto Notarile

Numero Repertorio 1111111 Data Atto 06/10/2025
Rogante RUSSO
Provincia RM
Comune ROMA
Descrizione SSSSSS

Voltura e rettifica di

Protocollo RM0384757/2025
Protocollo NSD ENTRATE.AGEDC001-A.REGISTRO UFFICIALE.1182393.21/10/2025

Richiesta di Aggiornamento n.1

4. Collegamento tra volture e istanze

Per le domande di volture trasmesse mediante servizio *on line* è possibile acquisire il protocollo NSD di un'istanza già presentata¹ in lavorazione presso l'ufficio competente e non ancora trattata.

Estremi dell'istanza collegata

Protocollo Istanza collegata:

ENTRATE.AGEDC001-A.REGISTRO UFFICIALE.1181464.14/10/2025

¹ Le istanze collegate ad una voltura presentata con il servizio "Voltura web" debbono essere obbligatoriamente acquisite al protocollo NSD e il collegamento istanza-voltura è indipendente dalla modalità di presentazione dell'istanza.

5. Coniuge non comparente

Sulla stampa della domanda di voltura presentata per inserimento del coniuge in comunione dei beni non intervenuto in atto sono presenti i dati del coniuge non comparente.

	 Direzione provinciale di ROMA Tipo catasto Terreni
CODICE RISCONTRO 38FC8DAC77E9B4CF	
DOMANDA DI VOLTURE	
Unità negoziali di riferimento U000001	
Diritto Proprieta' Quota 1/1	
Coniuge non comparente Cognome C.	Nome M.

QUADRO A2 - SOGGETTI DA CUI I BENI SONO TRASFERITI 

6. Controlli di registrabilità

Con la richiesta “Valida voltura” vengono attivati tutti i controlli sulla pratica e quelli di registrabilità.

I controlli di registrabilità che non bloccano l’invio della voltura sono i seguenti:

- controllo della corrispondenza in atti degli intestatari e delle titolarità indicati nella parte “contro”;

 Controllo registrabilità* - Per l'unità' negoziale U000001 il soggetto contro indicato non e' presente nella titolarita' dell'immobile ovvero il diritto ceduto non corrisponde

- controllo delle intestazioni in atti per volture con data di efficacia antecedente a quella dell'ultima variazione.

⚠ Controllo registrabilità - Per l'unità negoziale U000001 il soggetto contro indicato non è presente nella titolarità dell'immobile ovvero il diritto ceduto non corrisponde. La data dell'atto è antecedente all'ultima variazione, la voltura verrà inserita nella storia dell'immobile solo se nella parte a favore viene indicato l'intero della piena proprietà

Invece i controlli di registrabilità che bloccano l'invio della voltura sono i seguenti:

- controllo che tutti gli immobili indicati in una unità negoziale abbiano la stessa intestazione in atti relativamente ai soggetti contro indicati;

⊗ Controllo registrabilità - Gli immobili referenziati nella unità negoziale U000001 non hanno la stessa titolarità in atti

- controllo per le volture di immobili in partita speciale (soppressi o immobili con destinazione ente urbano) che alla data di efficacia della domanda per l'immobile sia presente una titolarità.

⊗ Controllo registrabilità - Per l'immobile in partita speciale I000001 non è presente alcuna titolarità alla data di efficacia della voltura e l'immobile non risulta costituito a quella data

7. Volture da decreto tavolare

Nel caso di immobili dove vige il sistema tavolare, con la tipologia “Voltura Afflusso”, specie ATTI GIUDIZIALI, causale Decreto tavolare, è possibile indicare il numero del Decreto tavolare (GN - Numero di Giornale Tavolare ed anno) per confermare l'intestazione catastale.

Dati documento

Provincia di appartenenza dell'immobile:
BELLUNO

Tipologia voltura
☒ Afflusso
☐ Preallineamento
☐ Recupero di voltura automatica
☐ Riunione di uso usufrutto e abitazione
☐ Annotamento

Specie dell'atto: ATTI GIUDIZIALI Causale: * DECRETO

Descrizione: * DECRETO TAVOLARE

Decreto tavolare

Numero del Giornale Tavolare: * 2333 Anno: * 2024

AGE.AGEDC001-A.REGISTRO
UFFICIALE.1182971.24-10-2025.E



Ufficio Provinciale di **BELLUNO**
Tipo catasto **Terreni**

CODICE RISCONTRO 6692E00BD060BCF4

DOMANDA DI VOLTURE

DATI GENERALI

Tipologia di voltura **Afflusso**

Causale **DECRETO**

Descrizione dell'atto **DECRETO TAVOLARE**

Decreto tavolare numero: **2333** anno: **2024**

Esente bollo **NO**

8. Ricostruzione voltura da successione telematica (in ambito tavolare)

Nel caso di immobili siti nei comuni dove vige sistema tavolare è possibile acquisire in maniera automatica la domanda di voltura sulla base dei dati di devoluzione contenuti nella dichiarazione di successione telematica.

The screenshot shows a web form titled "Estremi registrazione". It contains several input fields and a checkbox. The checkbox, labeled "Ricostruzione voltura da successione telematica in ambito tavolare", is checked and highlighted with a red rectangle. Other fields include "Disponi degli estremi di registrazione" (radio buttons for "Si" and "No"), "Tipo ufficio" (dropdown menu showing "UFFICIO REGISTRO"), "Ufficio registro" (dropdown menu showing "UFFICIO ENTRATE DI TRIESTE"), "Provincia" (text input), "Sede" (text input), "Volume/serie" (text input showing "88888"), "Numero" (text input showing "99893"), and "Data registrazione" (calendar icon and date "15/02/2025").

Nel caso di selezione di “Ricostruzione voltura da successione telematica in ambito tavolare” nella pagina di acquisizione degli “Estremi di registrazione”, è possibile visualizzare e acquisire in maniera automatica: gli immobili, fabbricati e terreni, i soggetti, *de cuius* e eredi, i relativi diritti e quote, presenti nella successione telematica.

Immobili

+ Aggiungi

+ Aggiungi fabbricato da successione tavolare

! ATTENZIONE

Nessun fabbricato presente

+ Aggiungi

+ Aggiungi terreno da successione tavolare

! ATTENZIONE

Nessun terreno presente

Aggiungi nuovo fabbricato da successione tavolare

☐	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Graffiti
☐	TRIESTE		V/12	1166/6	17	
☐	TRIESTE		D/5	468/20	4	Si

« < 1 > »

Chiudi

Aggiungi

9. Gestione del pagamento

Per le domande di volture trasmesse mediante il servizio *on line* “Voltura catastale web” la ricevuta di pagamento viene generata in fase di presentazione della voltura. La stessa è allegata alla ricevuta di accettazione solo nel caso di pagamento da castelletto telematico.



Servizi telematici catastali e di pubblicit  immobiliare
Riscossioni

Data: 24/10/2025
Ora: 16.15.08
Pagina: 1

Ricevuta di pagamento di euro 88,90 Quietanza n. 1368621 del 24/10/2025

Richiedente: GUERINO NICOLI

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 59431 del 24/10/2025 della Direzione Provinciale di ROMA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 88,90

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 88,90

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 1454575 del 24/10/2025

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscosso	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC19Z/Domande di voltura telematica	RM0384856		86,00	l/voltura	Normale	886T	70,00
				l/bollo	Normale	456T	16,00
SA01E/Omessa,tardiva,errata pres.voltura - ravv oltre 90 gg entro 1 anno	RM0384857		1,88	l/voltura	Normale	T99T	1,88
SA12/Interessi di mora post 01-10-2012-volture	RM0384857		1,02	l/interessi	Normale	886T	1,02

TOTALI: 88,90

88,90

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T	71,02
IMPOSTA DI BOLLO 456T	16,00
Sanzioni Catastali T99T	1,88



NEWS
E APPROFONDIMENTI

CAM, aggiornati i Criteri Minimi per l'edilizia

di Mauro Calabrese



IN BREVE

In vigore dal 1° febbraio 2026 i nuovi e aggiornati Criteri Minimi Ambientali applicabili dalla Pubblica Amministrazioni nelle procedure pubbliche per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi

Proseguendo nel programma di definizione e aggiornamento dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'anno 2025, secondo il Tema 7 del cronoprogramma di attuazione della Strategia Nazionale per l'Economia Circolare, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 3 dicembre 2025, n. 28 il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (Mase) 24 novembre 2025, recante «Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affi-

damento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi».

La nuova versione del CAM edilizia edizione 2025, a partire dal 1° febbraio 2026, sostituiranno la precedente versione dei Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e direzione lavori di interventi edilizi, servizi di manutenzione, esecuzione di lavori, includendo interventi di costruzione, ristrutturazione, manu-

tenzione e adeguamento, adottati con il Decreto del Ministero della Transizione Ecologica 23 giugno 2022 n. 256 e successivamente integrati e modificati dal Decreto del Mase 5 agosto 2024.

CAM pubblici

Come previsto dal Dlgs n. 36 del 2023, cd «Codice dei contratti pubblici», i CAM costituiscono i requisiti ambientali obbligatori, definiti per le varie fasi del processo di acquisto della Pubblica Amministrazione, finalizzati a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo l'intero ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato, nonché valorizzando il rispetto dei criteri sociali e rispettare l'esigenza della Pa di razionalizzare i propri consumi, ottimizzando la spesa in un'ottica di medio-lungo periodo, come definiti e aggiornati dal Mase nell'ambito del Piano d'Azione Nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP).

Requisiti edilizi

La nuova versione del CAM edilizia, con inserimento nella documentazione progettuale e di gara delle specifiche tecniche e clausole contrattuali definite, per le specifiche categorie di appalti e concessioni, anche differenziati in base al valore dell'appalto o della concessione, troveranno applicazione alle procedure e ai contratti relativi al servizio di progettazione e direzione lavori i cui bandi o avvisi indittivi di scelta del contraente sono pubblicati o, in caso di procedura senza pubblicazione di bandi o avvisi, il cui avviso a presentare offerta è inviato a partire dal 1° febbraio 2026.

Dalla stessa data i nuovi CAM si applicheranno alle procedure e ai contratti aventi ad oggetto servizi di manutenzione e lavori e alle procedure e ai contratti congiunti di progettazione esecutiva e di lavori, con a base di gara un progetto validato durante la vigenza del Decreto del Mase, nonché

alla progettazione svolta internamente alla stazione appaltante, anche se affidata con lettera di incarico precedente a tale data, ma non ancora validata.

CAM transitori

La precedente versione del CAM edilizia, come definiti dal Dm n. 256 del 2022 e integrati dal Dm 5 agosto 2024, continueranno a trovare applicazione alle procedure e ai contratti congiunti di progettazione esecutiva e di lavori con a base di gara un progetto di fattibilità tecnico-economica validato in vigenza della precedente normativa ministeriale, i cui bandi o avvisi indittivi di scelta del contraente sono pubblicati o, nel caso di procedura senza pubblicazione di bando, il cui avviso a presentare offerta è inviato, entro tre mesi dalla data di validazione del progetto di fattibilità tecnico-economica posto a base di gara.

Allo stesso modo, in via transitoria, le precedenti disposizioni continueranno a applicarsi alle procedure e ai contratti aventi ad oggetto l'esecuzione di lavori aventi a base di gara un progetto esecutivo validato sotto la vigenza dei precedenti decreti del dicastero ambientale, i cui bandi o avvisi indittivi di scelta del contraente sono pubblicati o, nel caso di procedura senza pubblicazione di bando, il cui avviso a presentare offerte è inviato entro tre mesi dalla data di validazione del progetto esecutivo posto a base di gara.

Definizioni edilizie

Per l'applicazione dei CAM edilizia allo specifico settore degli appalti e gare pubbliche, il provvedimento specifica come riferimento il richiamo alle definizioni di prodotto da costruzione di cui Regolamento (UE) 2024/3110 che fissa norme armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e per gli «interventi edilizi» quelle di cui Dpr 6 giugno 2001, n. 380, cd «Testo



unico dell'Edilizia», salve le definizioni, rinvenibili in specifiche normative di settore relative ad altre categorie di intervento ricomprese nell'ambito di applicazione dei nuovi CAM, in particolare quelle contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, recante «Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato », la legge 2 febbraio 1974, n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche», il Decreto 17 gennaio 2018 del Ministe-

ro delle Infrastrutture e dei Trasporti «Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni». In particolare, il Decreto specifica il richiamo alla definizione di «solar reflectance index » o «indice di riflessione solare» quale valore attribuito ad alcuni prodotti da costruzione che tiene conto sia della capacità del materiale di riflettere la radiazione solare, sia della capacità di emettere la radiazione solare assorbita come radiazione termica.

Prezzario nazionale e Osservatorio: la Manovra punta al coordinamento ma si rischia nuova complessità

di Roberto Mangani



IN BREVE

La legge di Bilancio 2026 introduce un riferimento centrale per i costi dei lavori pubblici, ma lascia spazio a sovrapposizione e contenzioso: l'analisi delle novità

La legge di bilancio 2026 (30 dicembre 2025, n. 199) contiene, ai commi da 487 a 489 dell'articolo 1, disposizioni di carattere generale destinate a incidere sul meccanismo di adeguamento dei corrispettivi dei contratti di appalto per il futuro, sia pure condizionatamente all'emanazione di alcuni provvedimenti attuativi. Analogamente a quanto visto nel precedente articolo per le altre disposizioni relative agli ap-

palti in corso, anche queste riguardano esclusivamente il settore dei lavori, con esclusione di servizi e forniture.

Il prezzario nazionale

L'impianto normativo introdotto si incentra sull'istituzione di un prezzario nazionale recante il costo dei prodotti, delle attrezzature e delle lavorazioni relativi agli appalti di lavori. Il prez-

zario deve essere redatto utilizzando i medesimi criteri che l'Allegato I.14 del Dlgs 36/2023 indica per la redazione dei prezziari regionali e deve essere aggiornato con cadenza annuale. La funzione fondamentale del prezzario nazionale è quella di fornire un supporto, in un'ottica di raccordo e coordinamento, nella definizione dei prezziari regionali e speciali attualmente previsti dal Dlgs 36.

Occorre infatti ricordare che ai sensi dell'articolo 41, comma 13 di tale Dlgs, per i contratti di lavori, il costo dei prodotti, delle attrezzature e delle lavorazioni è determinato facendo riferimento ai prezzi correnti alla data dell'approvazione del progetto riportati nei prezziari aggiornati predisposti annualmente dalle regioni e dalle province autonome. In alternativa ai prezziari regionali, alcune stazioni appaltanti possono essere espressamente autorizzate dal ministero delle Infrastrutture, in base alla natura e all'oggetto dell'appalto, a utilizzare prezziari propri.

In sostanza, il prezzario nazionale non è destinato a sostituire i prezziari regionali o speciali, ma avrà il solo compito di costituire un riferimento per la redazione di tali ultimi prezziari, che continueranno a coesistere con il primo. Questa specifica funzione di coordinamento dovrebbe trovare la sua ragione in quanto indicato in apertura del comma 487, e cioè per garantire un monitoraggio del costo delle opere pubbliche sull'intero territorio nazionale, promuovere condizioni di equilibrio contrattuale e sostenibilità dei quadri economici delle opere nel medio e lungo periodo.

In questa logica, il prezzario nazionale indica, per i prodotti, le attrezzature e le lavorazioni, le possibili soglie di variazione di prezzo applicabili a livello territoriale, tenuto conto del contesto di riferimento, dell'oggetto dell'appalto

e delle specifiche condizioni di esecuzione del medesimo. In sostanza, il prezzario nazionale non dovrà limitarsi a indicare i prezzi che costituiscono un riferimento in termini generali su tutto il territorio nazionale, ma dovrà disarticolare questi dati in funzione delle singole e distinte realtà territoriali.

I soggetti tenuti a redigere i prezziari regionali e quelli speciali – e cioè le Regioni, le Province autonome di Trento e di Bolzano, nonché le stazioni appaltanti autorizzati all'adozione di prezziari speciali – dovranno motivare, nell'ambito della loro autonomia organizzativa, eventuali scostamenti introdotti rispetto alle stime di prezzo e dalle soglie di variazione individuate dal prezzario nazionale. In definitiva, viene previsto – sia pure con qualche flessibilità – una sorta di obbligo di conformazione dei prezziari regionali e speciali rispetto alle indicazioni contenute nel prezzario nazionale. È possibile discostarsi da tali indicazioni, ma solo fornendo adeguata motivazione.

La disciplina introdotta solleva alcune perplessità. In primo luogo non è ben chiaro quale sia il valore aggiunto da attribuire al prezzario nazionale. L'esigenza di uniformità appare infatti attenuata dal fatto che lo stesso prezzario nazionale dovrà prevedere una diversa articolazione dei prezzi in funzione delle distinte realtà territoriali. Esigenza che appare peraltro del tutto ragionevole, se si considera che l'esecuzione dei lavori deve sopportare costi ben diversi a seconda della localizzazione degli stessi. Ma se così è, viene da pensare che la disciplina introdotta sia indice di una sostanziale sfiducia nei confronti della capacità delle singole regioni di definire prezziari regionali attendibili e congrui, tanto da aver accentrato a livello di prezzario nazionale la definizione dei costi da applicare a livello territoriale.

Ciò pone peraltro un'altra questione. Come detto, le singole regioni possono discostarsi dai costi indicati nel prezzario nazionale, dandone adeguata motivazione. Il che apre una questione non banale sui contenuti – che non potranno che essere essenzialmente tecnici – di tale motivazione e soprattutto su un potenziale contenzioso che potrebbe aprirsi tra le regioni e l'autorità centrale, cui fa capo la titolarità del prezzario nazionale.

In definitiva, si pone il dubbio se si sentisse effettivamente l'esigenza di introdurre uno strumento regolatorio a livello centrale senza nel contempo portare questa scelta fino alle sue conseguenze ultime, e cioè abrogare i prezzari regionali (e anche quelli speciali).

L'aver accolto una soluzione mediana rischia di complicare ulteriormente un quadro regolatorio di una materia che invece, considerato il notevole interesse che riveste per stazioni appaltanti e imprese, avrebbe bisogno di disposizione semplici e di agevole applicazione.

La formazione del prezzario nazionale

La predisposizione del prezzario nazionale è demandata all'Osservatorio per il monitoraggio dei prezzari delle opere pubbliche, da istituire presso il Mit. L'Osservatorio, anche ai fini della predisposizione del prezzario nazionale, svolge attività di raccolta, analisi e confronto dei dati relativi ai costi dei prodotti, attrezzature e lavorazioni. Inoltre, deve analizzare le dinamiche di mercato al fine di promuovere metodologie omogenee di formazione e aggiornamento dei prezzari. In verità questa ultima specificazione non è del tutto chiara, posto che – come visto – è lo stesso prezzario nazionale che rappresenta il riferimento per la redazione dei prezzari regionali e speciali, andando quindi oltre la semplice definizione delle metodologie di

formazione di questi ultimi.

Infine all'Osservatorio è attribuita anche una funzione di monitoraggio sotto due profili: verifica della coerenza e congruità delle clausole di revisione prezzi ai fini dell'adeguamento dei corrispettivi per gli appalti in corso di esecuzione, secondo quanto previsto dal comma 490 (vedi il primo articolo); verifica della corretta applicazione dei prezzari ai suddetti appalti di importo superiore a 100 milioni di euro.

L'Osservatorio opera in coordinamento e con il supporto di una serie di strutture:

deve raccordarsi con il tavolo di coordinamento costituito, ai sensi dell'Allegato I.14 del Dlgs 36, presso il Mit, composto da cinque rappresentanti delle Regioni e delle Province autonome e da cinque rappresentanti dello stesso ministero;

può avvalersi del Consiglio superiore dei lavori pubblici, della Struttura tecnica di missione, della Ragioneria generale dello Stato, delle Regioni;

può stipulare convenzioni con università e istituti di formazione.

Anche sotto questo profilo si deve rilevare che le modalità di funzionamento dell'istituendo Osservatorio appaiono caratterizzate da un certo grado di complessità. In particolare, la necessità di raccordo tra l'Osservatorio e il tavolo di coordinamento già previsto dall'Allegato I.14 del Dlgs 36 nasce dal fatto che nella sostanza le funzioni attribuite a detto tavolo vengono a sovrapporsi alle funzioni demandate dalla nuova norma all'Osservatorio, essendo tutte finalizzate alla formazione dei prezzari.

In sostanza, il legislatore ha inteso introdurre un nuovo organismo, senza tuttavia incidere sulle competenze per molti versi sovrapponibili di organismi già esistenti, il che pone qualche

dubbio sull'efficacia e funzionalità della scelta operata.

L'Osservatorio è istituito con Decreto del Mit, di concerto con il ministero dell'Economia, da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle legge di bilancio (cioè entro il 2 marzo 2026, termine peraltro di natura ordinatoria).

Il Decreto istitutivo deve altresì definire:

- la composizione e le modalità di funzionamento dell'Osservatorio;
- le modalità di svolgimento delle attività di monitoraggio, di verifica e di raccolta dati, nonché i criteri per la pubblicazione periodica dei rapporti di monitoraggio;
- le modalità di sottoposizione all'Osservatorio, su proposta della stazione appaltante, di progetti di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione di opere pubbliche, non ricomprese in contratti di programma, da finanziare in tutto o in parte con contributi dello Stato o dell'Unione europea, al fine di acquisire un parere di congruità dei costi del progetto, di natura non vincolante. che può essere considerato anche ai fini della definizione delle priorità nell'accesso ai contributi
- L'Osservatorio è composto da un numero massimo di dieci esperti, con un compenso massimo annuo pari a euro 50.000.



No alla Cila Superbonus per i cantieri con demolizioni

di Davide Madeddu



IN BREVE

Il Tar Campania ricorda che gli interventi che comportano lo smantellamento di un edificio devono essere qualificati come ristrutturazioni

«Un intervento che comporti la demolizione quasi integrale di un edificio, mantenendo solo una minima porzione del fabbricato originario, deve essere qualificato come “ristrutturazione edilizia” e non può essere autorizzato tramite Cila Superbonus». È quanto emerge da una sentenza pronunciata dal Tar di Salerno, la numero 199/2026, in merito a una serie di ricorsi presentati contro l'amministrazione comunale.

Tutto nasce quando con 5 ricorsi si impugna il diniego del giugno 2025 «reso sull'istanza di accertamento di conformità, della formazione del silenzio-assenso sull'istanza stessa».

La ricostruzione presente in sentenza ricorda che a seguito della presentazione di una Cila-S per interventi di efficientamento energetico e adeguamento antisismico, agevolati dal Superbonus 110% «emergevano in corso d'opera gravi lesio-

ni strutturali che resero necessaria la demolizione parziale e la ricostruzione di tre lati dell'edificio, segnalata con Cila integrativa del 6 dicembre 2023».

Il Comune di Salerno, «ritenendo che detti lavori configurassero ristrutturazione edilizia (demo-ricostruzione) e non (più) manutenzione straordinaria, adottava l'ordinanza di sospensione dei lavori n. 50 del 24 novembre 2023». A seguire il ricorso al Tar che con ordinanza accoglie e dispone l'illegittimità dell'ordinanza. Poi il ricorso al Consiglio di Stato che lo accoglie.

Tra gli elementi indicati nella sentenza il fatto che «l'intervento realizzato dalla odierna appellata era differente da quello contemplato nella Cila e, comunque, doveva essere annoverato proprio in tale ultima tipologia (i.e. demo-ricostruzione integrale) e non certamente in quella di "demolizione parziale"».

Dopo gli ulteriori passaggi, ci sono i ricorsi al Tar per l'annullamento del «diniego del giugno 2025 reso sull'istanza di accertamento di conformità; per la declaratoria, in sede di giurisdizione esclusiva della formazione del silenzio-assenso sull'istanza stessa; dell'ordinanza di demolizione riguardante l'intero immobile».

Per i giudici i ricorsi sono infondati. «La sentenza n. 10109/2024 del Consiglio di Stato in parte motiva ha chiaramente specificato che il titolo edilizio di cui si discute (Cila-S) non era idoneo a giustificare l'intervento effettuato - scrivono i giudici -. In particolare, ha ritenuto che la normativa del Superbonus escluda totalmente dal proprio ambito di applicazione gli interventi di demo-ricostruzione,

sia integrale che parziale, per i quali si rende quindi necessaria l'acquisizione di un ulteriore titolo. In secondo luogo, ha affermato che l'intervento realizzato era differente da quello contemplato nella Cila-S e, comunque, data la sua portata e incidenza sull'immobile, doveva essere qualificato come demo-ricostruzione integrale e non come demolizione parziale, con esclusione, a fortiori, della possibilità di realizzarlo mediante semplice comunicazione di inizio lavori asseverata».

Non solo: «Secondo il Consiglio di Stato, quindi: gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche se solo parziali, non possono essere ricondotti alla categoria della "manutenzione straordinaria" ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020 in tema di Superbonus 110% - si legge ancora -; la disciplina del Superbonus esclude tout court gli interventi di demolizione e ricostruzione, richiedendo per essi l'acquisizione di un ulteriore titolo edilizio;

pertanto, un intervento che comporti la demolizione quasi integrale di un edificio, mantenendo solo una minima porzione del fabbricato originario, deve essere qualificato come "ristrutturazione edilizia" e non può essere autorizzato tramite Cila Superbonus». Da ciò consegue che, «anche in assenza di una specifica pronuncia di annullamento della suddetta Cila-S (che il Consiglio di Stato giammai avrebbe potuto rendere, essendo diverso l'oggetto di quel giudizio), essa non assume alcun valore nel caso in discussione e non può di certo essere recuperata come titolo edilizio valido sulla base del semplice motivo di un mancato espresso annullamento».

Concono edilizio, per attestare la data dell'abuso non bastano dichiarazioni sostitutive o di terzi

di Massimo Frontera

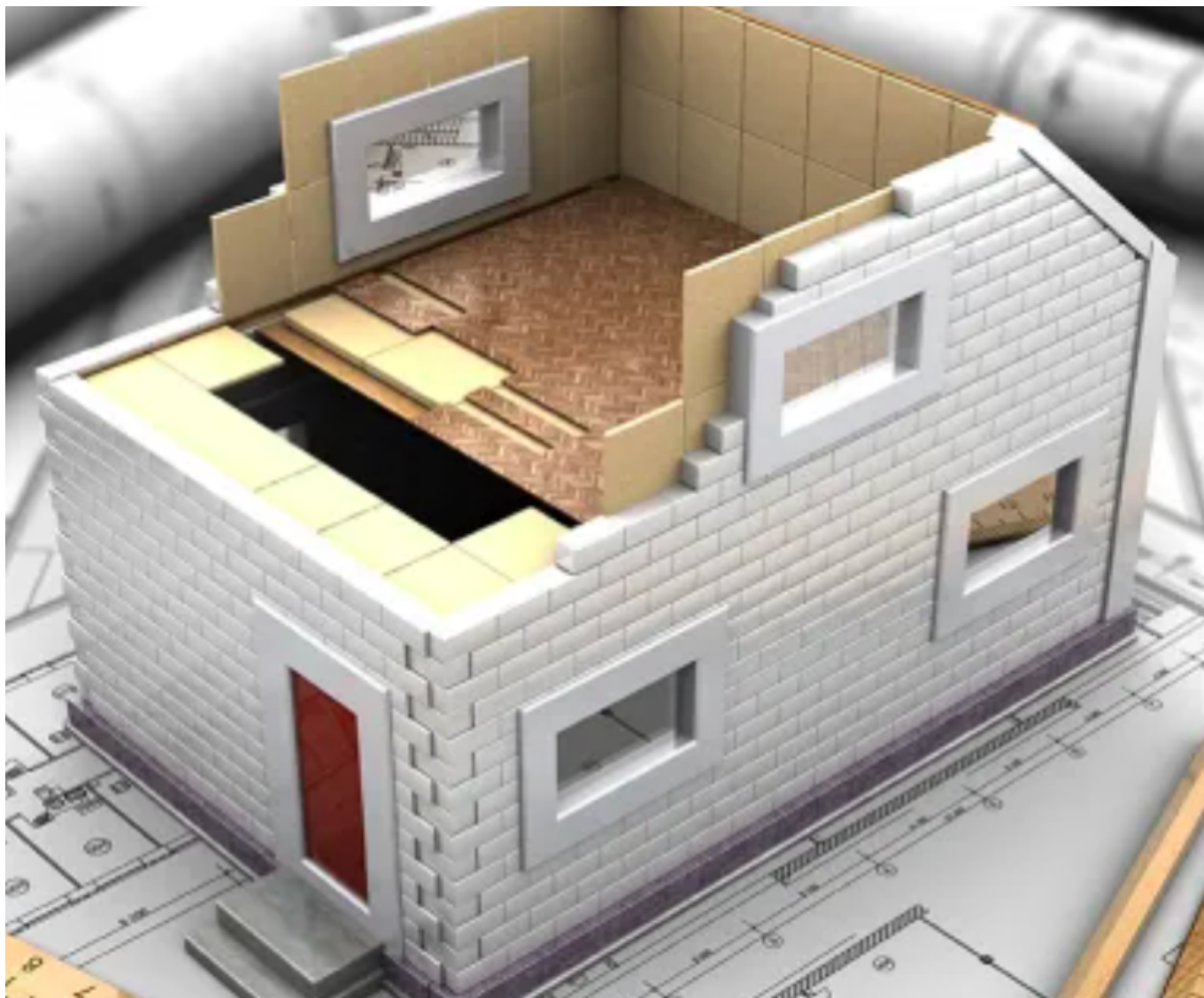


IN BREVE

L'ultimazione dei lavori va provata in modo certo e univoco, ribadisce il Consiglio di Stato

La prova della data di ultimazione dei lavori ai fini dell'istanza di concono edilizio «La prova in ordine alla data di ultimazione dei lavori deve essere rigorosa e deve fondarsi su documentazione certa e univoca e comunque su elementi oggettivi, non avendo alcuna rilevanza eventuali dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà o mere dichiarazioni rese da terzi, in quanto non suscettibili di essere verificate». Così il Consiglio di Stato

nella recente sentenza n.599/2026 dello scorso 23 gennaio con la quale ha respinto l'appello di un residente che di un comune campano che si era vista negare l'istanza di concono a seguito di una incongruenza emersa dal raffronto di alcune foto aeree, ottenute dal comune, e i documenti prodotti dall'interessato. Questi ultimi, segnatamente, consistevano dichiarazioni sostitutive di atto notorio attestanti la realizzazione dell'abuso



entro la data utile e in fatture dell'impresa di costruzione, dalle quali si deduceva la conclusione dei lavori entro il termine di scadenza del condono (del 2003). Peccato che dalle foto aeree relative allo stesso periodo risultava una situazione

diversa, facendo concludere ai giudici del Tar e del Consiglio di Stato che la «documentazione, da sola, non è utile ai fini di cui trattasi» ma che serve appunto una prova «certa e univoca», a carico dell'interessato.

Permessi, il no paesaggistico travolge anche l'ok comunale ai lavori

di Davide Madeddu



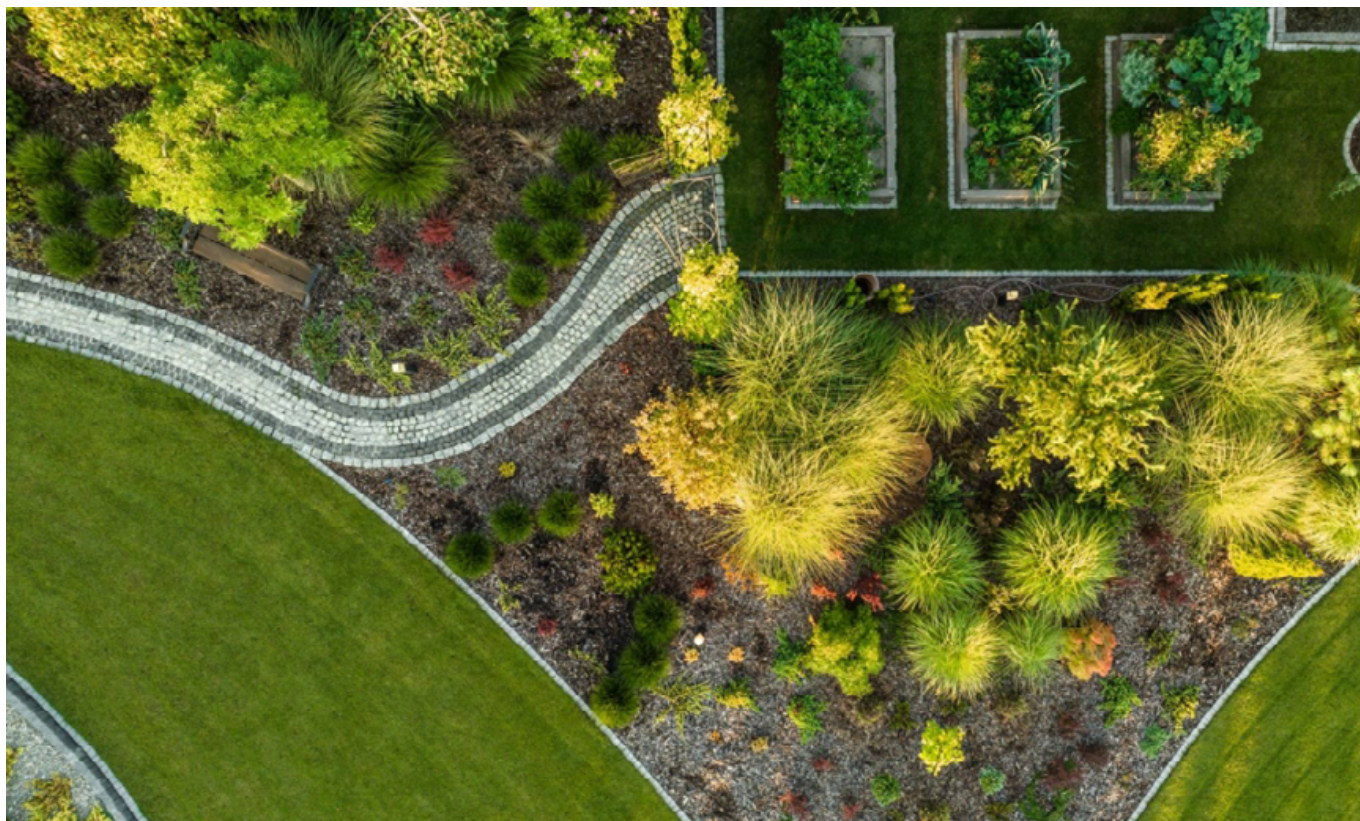
IN BREVE

Bocciato dal Tar il ricorso di un proprietario contro la Sovrintendenza che ha negato il nulla-osta dopo l'ok del Comune: atti autonomi e indipendenti

«L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio».

È quanto emerge da una sentenza pronunciata dal Tar di Salerno, la n. 83/2026, in merito al ricorso, respinto, da una società che aveva presentato permesso di costruire per una ristrutturazione con demolizione di uno stabile.

La vicenda inizia nel marzo 2025 quando viene depositato il ricorso di una società proprietaria di un immobile a destinazione artigianale che impugna chiedendone l'annullamento il parere negativo della Soprintendenza relativo alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per un intervento di «ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione» di un immobile da adibire a laboratorio artigianale di panificazione



e pasticceria con annesso punto vendita e singola unità residenziale per il conduttore dell'impresa, nonché il conseguente diniego comunale.

Tra i motivi il ricorrente «lamenta che, nel denegare il parere di competenza, la Soprintendenza ha fatto esclusivo riferimento alla – ritenuta – illegittimità del permesso di costruire in sanatoria prot. n. 38 del 4 agosto 2004, di fatto ponendo in essere un'autotutela implicita nei riguardi del menzionato titolo edilizio in difetto dei presupposti di cui all'art. 21 nonies l. n. 241/1990».

Per i giudici la «doglianza non coglie nel segno». Il Tar ricorda che i precedenti proprietari nel 1995 avevano presentato istanza per «conseguire il titolo edilizio in sanatoria, effettivamente rilasciato dal Comune) in assenza del parere previsto dall'art. 32 della legge 47/1985, da rendersi quale autorizzazione paesaggistica».

I giudici, sottolineando che «l'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio», proseguono: «Stante la riconosciuta autonomia fra titolo paesaggistico e titolo urbanistico edilizio la circostanza che siano stati rilasciati i titoli edilizi, pur in assenza dell'autorizzazione paesaggistica, non può in alcun modo legittimare anche sotto il profilo paesaggistico il fabbricato, risultando pertanto non censurabile quanto espresso nel parere impugnato, con il quale la Soprintendenza ha sostanzialmente rilevato l'impossibilità di esprimere una valutazione paesaggistica limitata ai lavori di ristrutturazione, in assenza di una valutazione di compatibilità con il vincolo dell'originario fabbricato».

Prodotti da costruzione, giro di vite sull'emissione di sostanze nocive

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

Dai materiali di riciclo ai prodotti per le costruzioni, dai calcestruzzi preconfezionati ai serramenti, dai laterizi alla rubinetteria. Le novità (in raccordo con le regole Ue) per chi produce, utilizza e installa

Diventano più severi i limiti di emissione di sostanze nocive in ambienti interni. Per i calcestruzzi confezionati in cantiere e preconfezionati, nonché per i prodotti prefabbricati in calcestruzzo e in calcestruzzo vibrocompresso e per i laterizi dovrà essere specificata la percentuale delle singole frazioni di materiale riciclato, recuperato o di sottoprodotto. Una nuova regola che gode di un periodo transitorio di 36 mesi. Viene, inoltre, modificata la percentuale del

contenuto di materiale recuperato, riciclato o di sottoprodotto per alcuni isolanti termici ed acustici. È, inoltre, fissato al 40% il contenuto minimo di materia recuperata, riciclata o di sottoprodotto per i telai in alluminio fissi e mobili dei serramenti e delle chiusure oscuranti esterne o interne.

Sono alcune delle novità inserite nel decreto del ministero dell'Ambiente (Dm 24 novembre 2025) contenente i nuovi Criteri ambientali minimi per l'edili-

zia che entrano in vigore dal 2 febbraio sostituendo i vecchi Cam emanati con il Dm 256 del 2022. Il Dm contiene anche specifiche tecniche che riguardano i prodotti da costruzione che sono obbligatorie come previsto dal Codice degli appalti (art. 52 comma 2) e si applicano anche agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. I contenuti vanno letti insieme al Regolamento prodotti da costruzione 2024/3110 che ha iniziato a produrre effetti dallo scorso 8 gennaio iniziando così la graduale transizione verso le nuove norme in esso contenute.

Limiti di emissione più severi

Viene ampliato l'elenco di categorie di prodotti che devono rispettare i limiti di emissione di sostanze nocive in ambienti interni, che ora include anche rasanti ed intonaci. Inoltre, diventano più stringenti i limiti di emissione che si applicano a diverse categorie di prodotto (pitture e vernici, rasanti e intonaci, adesivi e sigillanti, pavimentazioni, rivestimenti interni, elementi, pannelli e lastre a vista, controsoffitti e barriere al vapore a protezione degli isolanti). Si abbassano, infatti, i limiti di concentrazione per alcune sostanze, quali: Cov totali, acetaldeide, toluene, tetracloroetilene, trimetilbenzene, diclorobenzene, etilbenzene e butossietanolo. Si allarga, inoltre, l'elenco delle etichette o certificazioni che possono essere utilizzate per dimostrare la conformità ai criteri fissati dal Dm per contenere l'inquinamento indoor.

Percentuale di materia riciclata, recuperata o di sottoprodotti

Per i calcestruzzi confezionati in cantiere e preconfezionati, nonché per i prodotti prefabbricati in calcestruzzo e in calcestruzzo vibrocompresso resta il limite di materia riciclata, recuperata o di sottoprodotti pari al 5% sul peso del prodotto. Ora, però, i Cam richiedono di specificare la percentuale delle singole frazioni di materiale riciclato, recuperato o sottoprodotto. È stato, però, introdotto un periodo

transitorio: fino a 36 mesi dall'entrata in vigore del Dm Cam sono ritenute conformi le attestazioni del contenuto di riciclato/recuperato/sottoprodotto riportanti il solo valore percentuale totale, senza la specifica del valore delle singole frazioni. Il periodo transitorio è previsto anche per i laterizi, per i quali non sono modificate le percentuali previste dai precedenti Cam relativamente alle percentuali minime di materie riciclate, recuperate o di sottoprodotti.

Pannelli a base legnosa conformi ai limiti di inquinanti

I pannelli a base legnosa contenenti materiale riciclato devono essere conformi ai limiti di inquinanti previsti dal punto 5.4 della norma Uni 11951:2024 "Gestione del legno di recupero per la produzione di pannelli a base legno". Il requisito è verificato tramite rapporti di prova eseguiti secondo i metodi previsti nell'appendice D della norma Uni 11951:2024.

Nuove percentuali di materiale riciclato negli isolanti

Viene modificata la percentuale del contenuto di materiale recuperato, riciclato o di sottoprodotti per gli isolanti termici ed acustici. Tale percentuale passa dal 50 al 40% per le fibre in poliestere. Per il poliuretano espanso rigido la percentuale è del 2% fino al 1° dicembre 2025 poi sale al 3%, di cui almeno il 2% deve essere rappresentato da materiale riciclato. Inoltre, viene eliminata la percentuale minima del 60% per le fibre tessili. Viene confermato l'obbligo di marcatura Ce per gli isolanti termici utilizzati per l'isolamento dell'involucro dell'edificio, esclusi quelli impiegati per la coibentazione degli impianti. La marcatura Ce può far seguito ad una norma armonizzata o ad una valutazione tecnica europea.

Serramenti in alluminio con al meno il 40% di materiale recuperato o riciclato

Diverse le novità che riguardano l'involucro edilizio,

tra queste il criterio che fissa al 40% il contenuto minimo di materia recuperata, riciclata o di sottoprodotto per i telai in alluminio fissi e mobili dei serramenti e delle chiusure oscuranti esterne o interne. I precedenti Cam regolavano solo l'incidenza di materia riciclata o recuperata per i serramenti e gli oscuranti in Pvc tenendola al 20%, ora i nuovi Cam confermano tale percentuale, aggiungendovi il requisito per i telai in alluminio. Le stesse percentuali (20% per il Pvc e 40% per l'alluminio) devono essere rispettate per i profilati dei dispositivi antinsetto.

Indicazioni su quantitativo minimo di materiale riciclato o recuperato

Nel Dm viene anche specificato che «qualora venga richiesto un determinato quantitativo minimo di materia recuperata, riciclata o di sottoprodotti, si intende un contenuto di, alternativamente o cumulativamente, materie recuperate riciclate o sottoprodotti, di almeno il x% sul peso del prodotto, inteso quindi come somma delle frazioni presenti nel prodotto, restituito nella certificazione di prodotto specificando i contributi delle sole frazioni presenti, espressi in valore percentuale». Il Dm elenca anche i documenti validi per attestare la percentuale di materiale recuperato, riciclato o di sottoprodotto richiesta, tra questi: la dichiarazione ambientale di prodotto, la certificazione di prodotto "ReMade" o ReMade in Italy", la certificazione di prodotto per il rilascio del marchio "Plastica seconda vita"; marchio VinylPlus product label per il Pvc. E poi: la certificazione di prodotto basata sul bilancio di massa determinato con un metodo di calcolo basato sulla tracciabilità dei flussi fisici di materia per lo specifico prodotto, rilasciata da un organismo di valutazione della conformità accreditato. Valide anche la documentazione relativa alla data di adesione allo schema "Made Green in Italy" e la certificazione di prodotto, rilasciata da un organismo di valutazione della conformità accreditato, in conformità alla prassi Uni Pdr 88.

Nuovo criterio per le tubazioni in gres

Rispetto ai precedenti Cam viene aggiunto un paragrafo sulle tubazioni in gres ceramico usate per le reti fognarie. Queste devono avere un contenuto di materia recuperata, riciclata o di sottoprodotti, di almeno il 30% sul peso del prodotto.

Requisiti anche per rubinetteria e sanitari

Riguardo alle specifiche tecniche per i prodotti, una novità è anche l'aggiunta di requisiti per la rubinetteria e i sanitari, da soddisfare in tutti i tipi di intervento che includano la realizzazione, il rifacimento degli impianti, la sostituzione della rubinetteria o, anche, dei sanitari. In tali casi, il Dm Cam prevede l'impiego di rubinetteria temporizzata con aeratore a basso consumo e sistemi di riduzione di flusso tali che la portata massima sia di 6 litri/minuto per lavandini, lavabi e bidet e di 8 litri/minuto per le docce. Le cassette di scarico dei sanitari devono avere una capacità di scarico completa massima di 6 litri e una capacità di scarico media massima di 3,5 litri. Infine, gli orinatoi temporizzati devono prevedere un consumo idrico massimo di 2 litri/vaso/ora, misurato in conformità alla norma Uni En 14055.

Criteri ad hoc per gli impianti tecnologici

Rispetto ai Cam del 2022, si richiedono caratteristiche precise anche per gli impianti tecnologici, cui viene dedicato un nuovo paragrafo.

L'installazione degli impianti tecnologici deve avvenire in locali e spazi adeguati, ai fini di una loro corretta manutenzione igienica, tenendo conto di quanto previsto dall'Accordo Stato-Regioni del 5 ottobre 2006 e del 7 febbraio 2013.

Vetrare isolanti

Allo scopo di garantire l'impiego di vetrate isolanti di qualità, i serramenti devono montare prodotti certificati, in conformità alla norma Uni En1279, da un organismo di certificazione accreditato Uni Cei En/Iso/Iec17065.

Nuovo criterio premiante: vetrate di qualità

Limitatamente agli edifici in cui il vetro è una componente preponderante, è attribuito un punteggio premiante all'operatore economico che, nel caso di interventi di sostituzione o installazione ex novo di chiusure trasparenti, installi vetri conformi a quanto previsto dalla norma UNI 7697 in funzione della destinazione d'uso.

Serramenti, nodi conformi alle norme Uni

Sempre in tema di involucro edilizio, viene introdotto un nuovo criterio, da applicare alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni, al restauro e agli interventi di manutenzione che comprendano la sostituzione degli infissi esterni. Più nel dettaglio, il progetto, sia in caso di sostituzione che di installazione ex novo, deve prevedere nodi di posa dei serramenti esterni ed interni conformi ai criteri contenuti nella norma UNI 11673-1 oppure prescrivere nodi di posa di serramenti esterni e interni già qualificati ai sensi della norma citata.

Il sottoprodotto include anche gli aggregati ottenuti da terre e rocce da scavo

Come specificato, per alcuni materiali e prodotti, il Dm fissa le percentuali minime di materiale riciclato, recuperato o di sottoprodotto che devono essere presenti. Riguardo al sottoprodotto, viene chiarito che questo può derivare «da scarti e sfridi di lavorazione ad uso interno allo stesso processo produttivo che li ha generati, o da scarti e sfridi di lavorazione generati da altri processi produttivi oppure da processi di simbiosi industriale». Tra i sottoprodotti, sono inclusi gli aggregati naturali ottenuti dalla lavorazione di terre e rocce da scavo gestite come sottoprodotto.

Nuove regole anche dall'Ue

Nuove regole per i Cam arriveranno anche in sede europea. Il nuovo regolamento sui prodotti da costruzione, infatti, delega la Commissione europea

a adottare atti delegati per definire i requisiti minimi obbligatori di sostenibilità ambientale per i prodotti da costruzione da utilizzare nelle opere pubbliche. Quando un appalto richiede prestazioni ambientali minime, dovranno essere applicati i requisiti minimi stabiliti dalla Commissione relativamente ai prodotti coperti da una specifica tecnica armonizzata o da una valutazione tecnica europea. I requisiti minimi fissati dalla Commissione potranno assumere la forma di: specifiche tecniche, criteri di selezione, condizioni di esecuzione dell'appalto e criteri di aggiudicazione.

Una volta in vigore i requisiti minimi, le stazioni appaltanti potranno non applicarli se il prodotto da costruzione richiesto può essere fornito solo da uno specifico produttore e non esistono alternative ragionevoli. Sarà possibile bypassare le future regole anche nel caso in cui non siano state presentate offerte o domande adeguate di partecipazione in risposta a una precedente procedura di appalto. Sarà possibile discostarsi dai requisiti minimi anche se i nuovi obblighi comporterebbero per l'amministrazione l'assunzione di costi sproporzionati o sarebbero causa di incompatibilità o di particolari difficoltà tecniche. I costi sono sproporzionati - afferma il nuovo regolamento - se comportano aumenti del valore stimato dell'appalto superiori al 10 per cento. Il regolamento Cpr - va ricordato - prevede che con le specifiche tecniche e con i documenti per la valutazione europea emanati secondo le nuove regole, i prodotti da costruzione ad essi soggetti dovranno esplicitare le prestazioni di sostenibilità ambientale che saranno contenute nella dichiarazione di prestazione e di conformità ossia nel documento che descrive le prestazioni in relazione alle caratteristiche essenziali cui il prodotto deve rispondere. Significa che la dichiarazione di conformità dovrà anche comprendere le prestazioni di sostenibilità ambientale del prodotto valutate in riferimento al ciclo di vita. Per le definizioni il Dm sui Cam rimanda al nuovo regolamento Cpr.

Casa, il fisco rilancia sui controlli catastali. Attese 200mila lettere

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente



IN BREVE

Nel triennio due filoni di invii relativi alle difformità e a chi ha sfruttato i bonus senza adeguare le rendite quando richiesto

Lente accesa **su tutti i bonus edilizi** incassati negli ultimi anni. Non soltanto **il superbonus**, quindi, ma anche altri sconti, come il bonus facciate, l'ecobonus o il bonus ristrutturazioni ordinario: si andrà a caccia dei disallineamenti tra quanto realizzato e quanto dichiarato.

E ci sarà anche una nuova ondata di **controlli** sulle difformità degli immobili, con possibili novità normative in arrivo.

Previste 200mila lettere di compliance

Sul fronte casa, il Piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio dell'agenzia delle Entrate delinea chiaramente i contorni di una vera e propria ondata di verifiche in preparazione nei prossimi anni. Dopo la fase uno, dedicata soprattutto a chi ha effettuato lavori con l'ex 110%, si salirà di livello, mettendo nel mirino anche altre situazioni controverse. In totale, l'amministrazione finanziaria-

ria tra il 2026 e il 2028 conta di inviare **200mila lettere di compliance** ad altrettanti contribuenti, con un incremento **del 200%** degli invii nel corso del triennio. Non si tratta - va ricordato - di atti di contestazione ma di inviti a fornire spiegazioni sulla correttezza del proprio operato e sanare eventuali omissioni attraverso la possibilità del ravvedimento operoso.

Andando più in profondità nei numeri, è possibile distinguere le missive legate ai bonus edilizi: saranno **20mila nel 2026 e 50mila equamente distribuite tra il 2027 e il 2028**. Complessivamente, quindi, saranno 70mila lettere dedicate a chi ha effettuato interventi rilevanti agevolati con i bonus edilizi, cedendo i crediti, su immobili **la cui rendita catastale non è stata aggiornata**. In particolare, sarà considerato il rapporto tra il valore catastale dell'immobile e l'importo del credito incassato. Se all'inizio della prima campagna sugli aggiornamenti catastali si guardava solo a disallineamenti macroscopici **tra valore e importo dei lavori** (si parlava informalmente di un rapporto almeno pari al 300%), nei prossimi mesi le Entrate si concentreranno anche su situazioni sospette nelle quali questo disallineamento sia più contenuto (si potrebbe scendere anche al 100%). Quindi, non casi di **evasione macroscopica**, ma situazioni di mancato aggiornamento più difficili da individuare. E, come detto, le lettere non si concentreranno più solo sul superbonus ma anche su gli altre detrazioni per la casa.

Possibili difformità catastali

L'altro fronte degli alert sulla compliance riguarda le possibili **difformità catastali** rilevate a seguito di confronti tra i dati georeferenziati e le informazioni presenti in catasto. In questo caso, si tratta di un pacchetto di segnalazioni i cui numeri erano già stati inseriti nel Piao (Piano integrato di attività e organizzazione) dell'anno scorso, ma che ora i nuovi obiettivi di budget ridefiniscono con numeri più

consistenti lungo il triennio 2026-2028, prevedendo **una progressiva crescita**. Ci saranno, allora, 20mila lettere quest'anno, 40mila lettere il prossimo e 60mila lettere nel 2028. In pratica, in quest'arco temporale gli invii saranno triplicati. In totale, questo capitolo conterà alla fine 120mila lettere. Sommandole a quelle dedicate ai bonus edilizi, si arriva complessivamente a poco meno di 200mila missive. Evidente, insomma, l'obiettivo di far emergere nuova base imponibile con questa operazione di recupero dell'evasione.

Concretamente, si tratterà di smascherare difformità come la presenza di **piani non dichiarati**, la realizzazione di pertinenze sconosciute al fisco (come depositi o box auto), la costruzione di **ampliamenti non catalogati** negli archivi catastali. E qui potrebbe aiutare un intervento normativo, temporaneamente messo da parte con la legge di Bilancio 2026. Con quella norma, che potrebbe finire in un nuovo veicolo, il Governo incaricava le Entrate di avviare una nuova fase di **monitoraggio del territorio**, attraverso «moderne tecnologie digitali di fotointerpretazione», da affiancare ai metodi più tradizionali. Un'azione di controllo resa possibile anche grazie alle 2.950 nuove assunzioni avvenute a fine anno in tutta Italia e assecondata dalla possibilità di prevedere un superpremio aggiuntivo per le attività di contrasto all'evasione, come previsto dall'ultima manovra.

Rendita presunta

L'idea della norma della legge di Bilancio era proprio di procedere attraverso lettere di compliance. In mancanza di spiegazioni, l'Agenzia potrebbe procedere attribuendo alle unità **una rendita presunta** ed effettuando una rappresentazione cartografica schematica con oneri, tributi e sanzioni a carico dei soggetti inadempienti. Proprio questa nuova campagna potrebbe far schizzare in alto il numero delle lettere inviate nei prossimi anni.

Case mobili nella stima catastale delle strutture ricettive all'aperto

di Antonio Piccolo



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

E' il principio di diritto stabilito dalla Corte di cassazione nell'ordinanza n. 31330 depositata il 1° dicembre 2025.

Le case mobili, note anche come "mobile home", costituiscono quindi vere e proprie unità abitative e, come tali, andavano incluse nella stima catastale delle strutture ricettive all'aperto (open air). Lo ha ribadito la Corte di cassazione con apposito principio di diritto formulato nell'ordinanza n. 31330/2025. In vista della scadenza del 15 dicembre 2025 – termine per la presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai fini dell'irrelevanza (con effetto dal 1° gennaio 2025) degli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (per esempio, case mobili) inseriti nelle strutture ricettive all'aperto (campeg-

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

Quadro normativo di riferimento

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

del D.L. 311/2004, l'art. 1-quinquies, comma 1, del D.L. 44/2005 (convertito dalla legge 88/2005) ha stabilito, con norma di interpretazione autentica e quindi con effetto retroattivo (ex tunc), che l'art. 4 del R.D.L. 652/1939, limitatamente alle centrali elettriche, si interpreta nel senso che i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso. Pertanto, concorrono alla determinazione della rendita catastale, ai sensi dell'art. 10 del stesso regio decreto-legge, gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze dell'attività industriale di cui al periodo precedente anche se fisicamente non incorporati al suolo. Quest'ultima novella si è resa necessaria per comporre un contrasto giurisprudenziale che si era venuto a formare sulla computabilità o meno del valore delle turbine nella determinazione, per stima diretta dei beni, della rendita catastale da attribuire agli immobili adibiti a centrale elettrica. Con sentenza n. 162/2008 la Corte costituzionale, nel dichiarare non fondata la questione di legittimità costituzionale del citato art. 1-quinquies del D.L. 44/2005, ha avuto modo di affermare in particolare che tutte quelle componenti, comprese le turbine, che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare, ad un'unità immobiliare una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, sono da considerare elementi idonei a descrivere l'unità stessa e influenti rispetto alla quantificazione della rendita catastale. Dal canto suo la Corte di cassazione, prendendo atto della norma di interpretazione autentica, ha più volte ribadito che in tema di classamento di immobili e con riferimento all'attribuzione della rendita catastale alle centrali idroelettriche, il predetto art. 1-quinquies del D.L. n. 44/2005, aggiunto dalla legge di conversione n.

88/2005, includendo nella stima gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili caratterizzati da una connessione strutturale con l'edificio, tale da realizzare un unico bene complesso e prescindendo dalla transitorietà di detta connessione nonché dei mezzi di unione a tal fine utilizzati, impone di tener conto, nel calcolo dell'ICI anche delle turbine, benché non funzionanti perché disattivate, concorrendo le stesse a costituire il valore globale (fra tante, sentenza n. 15436/2019 e ordinanza n. 6085/2024). Inoltre, secondo il consolidato insegnamento della Corte di cassazione, in materia fiscale la nozione di "immobile per incorporazione" si ricava dalla lettura combinata dell'art. 4 del R.D.L. 652/1939 e dell'art. 812 del codice civile (per tutte, sentenza n. 23683/2020). In particolare, l'art. 812 del c.c. ha stabilito fra l'altro che sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo; con ciò ammettendo la possibilità di una connessione strutturale realizzata in via transitoria, in virtù della quale qualsiasi collegamento è idoneo a classificare un bene come immobile, irrilevante essendo la sua modalità di collegamento con la struttura principale. Il successivo art. 5 del R.D.L. 652/1939, nel vergare la definizione di "unità immobiliare", ha considerato unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile e idonea a produrre un reddito proprio. L'art. 40 del D.P.R. 1142/1949 (Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano), nel fornire la nozione di "unità immobiliare urbana", ha stabilito che costituisce distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato o insieme di fabbricati, che appartenga allo stesso proprietario e che nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente. L'art. 2 del D.M. 28/1998,

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

Stima catastale delle case mobili

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

Prot. n. 82992 del 27 maggio 2016, nel condividere la tesi prospettata secondo cui le case mobili vanno incluse nella stima catastale, ha osservato che le stesse sono infatti generalmente costituite da strutture prefabbricate ad uso abitativo, di metratura piuttosto variabile, eventualmente dotate di ruote e/o altri congegni per agevolarne lo spostamento. Tali strutture, munite frequentemente di elevati standard costruttivi, vengono interamente realizzate in fabbrica e trasportate nel luogo di installazione anche mediante trasporti eccezionali. La loro collocazione nel campeggio prevede diverse operazioni, tra cui la preparazione di un'adeguata piazzola, il corretto posizionamento ("messa in bolla") di ogni struttura prefabbricata e l'allacciamento sia alla rete di energia elettrica che agli impianti di carico e scarico dell'acqua. Secondo il predetto documento di prassi, queste costruzioni ben possono rientrare nella previsione di cui all'art. 2, comma 3, ultimo periodo, del D.M. 28/1998 e quindi essere considerate "unità immobiliari" (cfr. Agenzia delle entrate, risposta n. 304/2025) che rientrano nella stima catastale perché "stabiliti nel tempo" e dotate di "autonomia funzionale e reddituale". Esulano dalla nozione di "unità immobiliare" soltanto quelle case mobili realizzate in maniera solidale a un pianale dotato di ruote e gancio, omologate come rimorchi trainabili su strada, munite di targa e carta di circolazione e classificate come "veicoli". Infatti, quest'ultima tipologia, rientrando in modo specifico nella categoria dei beni mobili, non assume alcuna rilevanza catastale, salvo che non vengano accertate specifiche situazioni nelle quali l'effettivo utilizzo si discosti da quello ordinariamente previsto.

Posizione della giurisprudenza

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

case mobili devono rientrare nella determinazione della rendita catastale, allorquando presentino caratteristiche di fissaggio al terreno (sentenza n. 373/02/2018; conforme: Comm. trib. prov. di Brescia, sentenza n. 396/03/2020; Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto, sentenza n. 192/05/2025). Parimenti la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Venezia ha ritenuto che le case mobili rientrano nella stima catastale, in quanto la loro presenza all'interno del campeggio determina una trasformazione permanente del territorio (sentenza n. 156/01/2022; conforme: Consiglio di Stato, sentenza n. 1291/2016; Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto, sentenza n. 82/05/2025). La Corte di cassazione, con sentenza n. 4426/2020, ha formulato il seguente principio di diritto: "Nell'ambito di strutture turistico-ricettive all'aperto (campeggi, villaggi turistici), l'installazione stabile di mezzi (teoricamente) mobili di pernottamento, quali i maxi caravan, determina una trasformazione irreversibile o permanente del territorio e, dunque, incide nel processo valutativo della rendita catastale, non potendo ritenersi che gli stessi soddisfino un bisogno oggettivamente provvisorio". Successivamente l'ordinanza n. 17017/2020 ha applicato tale principio di diritto al container o roulotte che non era stato adibito alla funzione di locomozione per la quale era stato realizzato, ma si trovava stabilmente sul suolo, essendo stato utilizzato per una funzione diversa (ufficio), non predeterminata nel tempo. Per tali peculiari caratteristiche detto bene non può considerarsi una struttura transitoria e quindi lo stesso non può che essere incluso nella stima della relativa rendita catastale. Negli stessi termini si sono pronunciate le sentenze gemelle n. 22558/2022 e n. 22559/2022 e l'ordinanza n. 17068/2024 che hanno scrutinato le caratteristiche costruttive, rispettivamente, dei bungalow e dei maxicaravan. Infine, è arrivata l'ordinanza n.

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

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

Proroga atti di aggiornamento catastale

Arriva sul “filo di lana” la seconda proroga per la presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte degli intestatari catastali per escludere dalla rappresentazione e dal censimento, quindi dalla stima diretta ai fini della determinazione della rendita catastale, gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (case mobili, maxi caravan, ecc.). Il nuovo differimento è stato approvato dal Consiglio dei ministri nella seduta dell’11 dicembre 2025 nell’ambito del pacchetto “decreto mille proroghe”. Si ricorda che l’art. 14, comma 5, del D.L. 95/2025 (convertito dalla legge 118/2025) aveva già prorogato al 15 dicembre 2025 il termine, originariamente previsto dall’art. 7-quinquies, comma 3, del D.L. 113/2024 (convertito dalla legge 143/2024) per il 16 giugno 2025 (essendo domenica il giorno 15), per presentare gli atti di aggiornamento geometrico ai fini dell’esclusione dalla rendita catastale degli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione come, ad esempio, le case mobili (mobile home), presenti all’interno delle strutture ricettive all’aperto (campeggi, villaggi turistici ecc.).

Sicurezza sul lavoro, le novità in sede di conversione del «Decreto Sicurezza»

di Mauro Calabrese



IN BREVE

Definitivamente convertite in Legge le disposizioni del Decreto sulla Sicurezza Salute e Sicurezza sul Lavoro che punta alla diminuzione degli infortuni sul lavoro puntando sulla formazione mirata, la prevenzione e i controlli ispettivi diffusi, attraverso misure di incentivazione economica «bonus-malus» per i datori di lavoro virtuosi e incrementando le attività di ispezione e vigilanza da parte dell'Ispettorato Nazionale sul Lavoro

Pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale, 30 dicembre 2025, n. 301, la Legge 29 dicembre 2025, n. 198 di «Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto-legge 31 ottobre 2025, n. 159, recante misure urgenti per la tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro e in materia di protezione civile», dopo la definitiva approvazione alla Camera dei Deputati, che ha recepito le mo-

difiche introdotte nel corso dell'esame al Senato. Nel complesso, il testo di Legge conferma l'impianto del Decreto Legge con l'adozione di una nuova disciplina organica che modifica il Dlgs n. 81 del 2008. cd Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro vigente, prevedendo introduzione di nuove disposizioni in materia di vigilanza, formazione e prevenzione sui luoghi di lavoro, oltre a norme in

materia di protezione civile, in particolare con l'adozione di misure premiali a favore dei datori di lavoro virtuosi, a partire dal 1° gennaio 2026, con la revisione delle aliquote contributive dell'INAIL in funzione dell'andamento infortunistico aziendale, con un bonus premiale per le aziende che investono nella sicurezza e penalizzando i datori di lavoro che hanno riportato negli ultimi due anni sentenze definitive di condanna per violazioni gravi in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro

Prevenzioni infortuni

Sempre nell'ottica della riduzione degli infortuni sul lavoro, le nuove disposizioni mirano a rafforzare la cultura della prevenzione con il tracciamento dei mancati infortuni, cd «near miss», attraverso l'adozione di apposite Linee Guida recanti le modalità con le quali le imprese comunicano i dati aggregati relativi ai mancati infortuni e le azioni correttive o preventive intraprese per il miglioramento della sicurezza, con investimenti sulla formazione mirata dei lavoratori e il finanziamento di iniziative di promozione e divulgazione della cultura della salute e sicurezza sul lavoro nell'ambito dei percorsi di istruzione e formazione tecnica, compresa quella superiore e universitaria, per la formazione e l'aggiornamento dei Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS), anche nelle piccole imprese, per l'acquisto e l'adozione nell'organizzazione aziendale di dispositivi di protezione individuale caratterizzati da tecnologie innovative e sistemi intelligenti. Di converso la prevenzione passa anche dalla conferma delle previsioni sul potenziamento delle attività di vigilanza da parte dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro (INL), con potenziamento degli organici e attività prioritaria in materia di appalto e subappalto, sia pubblico che privato, di badge di cantiere e di patente a crediti, con sistema elettronico di identificazione, tramite tessera di riconoscimento, anche in formato digitale.

Formazione turistica

Tra le novità introdotte in sede di conversione, su sollecitazione delle imprese del settore, tenendo conto del basso livello di rischio e delle modalità di erogazione dei servizi offerti, l'articolo 1-bis prevede l'introduzione di un termine massimo di trenta giorni per l'erogazione della formazione iniziale a favore dei dipendenti in materia di sicurezza sul lavoro nelle imprese turistico-ricettive e negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, a partire dalla costituzione del rapporto di lavoro.

Agricoltura di qualità

La disposizione relativa ai nuovi requisiti per l'accesso alla Rete di lavoro agricolo di qualità, con l'aggiunta dell'assenza di condanne penali e amministrative negli ultimi tre anni penali in materia di salute e sicurezza sul lavoro e per violazioni in materia di lavoro, prevede ora che la riserva di risorse dell'INAIL destinate al finanziamento di progetti di investimento e formazione riguardanti la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro vada alle imprese agricole che hanno adottato misure di miglioramento delle condizioni di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nel rispetto delle norme Ue sugli aiuti di Stato.

Prevenzione e sicurezza

Confermata la disposizione che prevede il potenziamento della capacità ispettiva e di vigilanza dell'Ispettorato Nazionale sul Lavoro, con l'assunzione di 300 nuovi funzionari tra il 2026 e il 2028, all'interno delle disposizioni concernenti la prevenzione e la formazione in materia di sicurezza sul lavoro che modificano il Testo Unico, durante l'esame al Senato è stata inserita una disposizione che riguarda la definizione di apposite disposizioni specifiche in materia di sicurezza sul lavoro per l'Agenzia per cybersicurezza nazionale,

oltre a novellare le disposizioni sulle scale verticali permanenti fissate ad un supporto, nell'ambito della disciplina sulla sicurezza sul lavoro nel settore delle costruzioni e nei lavori in quota, generalizzando l'obbligo di adozione di un sistema di protezione, stabilendo che per quelle già installate entro il 31 ottobre 2025, le nuove previsioni si applicano dal 1° febbraio 2026.

Riguardo alla prevista adozione dal parte del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali di apposite Linee Guida per l'identificazione e l'analisi dei mancati infortuni da parte delle imprese con più di quindici dipendenti, è stata aggiunta la specifica della relativa adozione tenendo conto delle procedure per la gestione degli incidenti e la segnalazione dei mancati infortuni già elaborate dall'INAIL, anche in collaborazione con le organizzazioni dei datori di lavoro e le organizzazioni sindacali dei lavoratori comparativamente più rappresentative a livello nazionale e con i relativi organismi paritetici, restando ferme le attuali procedure fino all'eventuale aggiornamento o integrazione in coerenza con le stesse Linee Guida.

Lavoratori fragili

Durante i lavori parlamentari è stato aggiunto il testo dell'articolo 14-bis, recante «Disposizioni per il rafforzamento delle politiche attive e della sicurezza sul lavoro nei confronti dei lavoratori più fragili», attraverso la stipula di apposite convenzioni quadro per l'inserimento lavorativo attraverso il conferimento di commesse di lavoro, con estensione anche agli Enti del Terzo Settore non commerciali e innalzando da 10% al 60% il limite per i datori di lavoro con più di 50 dipendenti utile per la copertura della quota di riserva.

Protezione civile

Con riguardo alle organizzazioni di volontariato della Protezione Civile, viene dettata una specifica disciplina, che integra il Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro, con equiparazione del volontario al lavoratore, anche per quanto riguarda gli obblighi di adeguata formazione, informazione e addestramento, che dovranno avvenire in linea con gli appositi standard minimi di sicurezza definiti a livello nazionale con Direttiva del Presidente del Consiglio, ai sensi dell'articolo 15 del Decreto legislativo 2 gennaio 2018, n. 1, cd Codice della Protezione Civile.

In sede di conversione, sono state inserite ulteriori disposizioni nel nuovo articolo 3-bis del Dlgs n. 81 del 2008, prevedendo che non si applicano nei riguardi delle organizzazioni di volontariato della protezione civile, compresi i volontari della Croce Rossa Italiana e del Corpo nazionale soccorso alpino e speleologico e i volontari dei vigili del fuoco, le disposizioni in tema di sanzioni per il datore di lavoro e il dirigente, per il preposto e per i lavoratori, con applicazione di uno specifico corredo sanzionatorio dettato per il rappresentante legale delle organizzazioni e per il volontario con funzioni di coordinamento, in caso di violazione degli obblighi circa la formazione, informazione e addestramento, il controllo sanitario, a dotazione di attrezzature e dispositivi di protezione individuale.

Salvaguardia autonoma

Per fare salva la compatibilità delle nuove disposizioni legislative in materia di salute e sicurezza sul lavoro, in sede di conversione è stato inoltre inserito un ultimo articolo 20-bis, con una clausola di salvaguardia rispetto alle norme statutarie e attuative delle Regioni a statuto speciale e delle Province Autonome.

Amianto, il decreto attuativo riscrive tutele, limiti di esposizione e formazione

di Laura Biarella



IN BREVE

Il Dlgs n. 213/2025 l'Italia dà attuazione alla direttiva (UE) 2023/2668, che modifica la direttiva 2009/148/CE sulla protezione dei lavoratori esposti ad amianto

Il decreto legislativo n. 213/2025 (GU n. 6 del 9 gennaio 2026) recepisce la direttiva (UE) 2023/2668 e aggiorna il Titolo IX, Capo III, del D.lgs. n. 81/2008: platea di attività interessate più ampia, valore limite abbassato a 0,01 fibre/cm³, adozione obbligatoria della microscopia elettronica dal 21 dicembre 2029, soppressione delle principali deroghe per le esposizioni sporadiche e di debole intensità (resta l'obbligo di notifica), nuovi obblighi documentali

e formativi, estensione del registro INAIL alle patologie amianto-correlate oltre il mesotelioma e sanzioni penali per chi non conserva i dati per 40 anni.

Perimetro del provvedimento

Col D.lgs. n. 213/2025, pubblicato in G.U. del 9 gennaio 2026, l'Italia dà attuazione alla direttiva (UE) 2023/2668, che modifica la direttiva

2009/148/CE sulla protezione dei lavoratori esposti ad amianto. Il decreto interviene sul D.lgs. n. 81/2008, aggiornando definizioni, campo di applicazione, misurazioni, limiti, procedure e formazione.

Non solo demolizioni e manutenzioni

Una prima novità riguarda l'ampliamento del campo di applicazione (nuovo art. 246 TUSL). Le norme antiamianto si applicano "a tutte le attività lavorative" nelle quali vi è rischio per la salute che deriva o può derivare dall'esposizione: manutenzione, ristrutturazione, demolizione, rimozione, smaltimento e trattamento dei rifiuti, bonifica, attività estrattiva o di scavo in pietre verdi, lotta antincendio e gestione delle emergenze in eventi naturali estremi. L'espansione intercetta scenari prima non esplicitamente menzionati, quali gli interventi postevento estremo o le pietre verdi (serpentiniti).

Identificazione preventiva e gestione degli edifici ante 1992

Si impone al datore di lavoro, prima di demolizione, manutenzione o ristrutturazione, di adottare "ogni misura necessaria" per individuare la presenza di MCA, attingendo a proprietari, altri datori e registri pertinenti; se le informazioni non sono disponibili, va eseguito un esame da operatore qualificato e il risultato va acquisito prima dell'avvio. Le informazioni raccolte devono essere messe a disposizione di altri datori che ne facciano richiesta per adempiere al medesimo obbligo.

Valutazione dei rischi e fine delle "microderoghe", la rimozione prima di tutto

Per qualsiasi attività che possa presentare rischio da polveri di amianto, il datore valuta i rischi per stabilire natura e grado dell'esposizione e

dare priorità alla rimozione dell'amianto rispetto ad altre forme di manutenzione o bonifica. Al contempo è soppressa gran parte delle deroghe previste per le esposizioni sporadiche e di debole intensità (ESDI), restando inapplicabile il solo obbligo di notifica ex art. 250.

Notifica all'organo di vigilanza, più contenuti e tracciabilità quarantennale

Il nuovo art. 250 rafforza la notifica preventiva: oltre a ubicazione, quantitativi e metodi, vanno inseriti l'elenco nominativo dei lavoratori assegnabili, i certificati di formazione e la data dell'ultima visita medica periodica. La documentazione della lettera d) deve essere conservata 40 anni; la violazione comporta sanzioni penali (arresto fino a sei mesi o ammenda) per datore e dirigente che derivano dal rinvio all'art. 262 TUSL.

DPI, decontaminazione e ambienti confinati

L'esposizione va ridotta "comunque, al più basso valore tecnicamente possibile" ed è ampliato l'elenco delle misure: uso obbligatorio dei DPI idonei quando c'è rischio da manipolazione attiva dell'amianto, periodi di riposo per l'uso prolungato dei DPI, procedure di decontaminazione, pulizia e manutenzione regolari di locali e attrezzature, protezione adeguata per i lavori in ambienti chiusi, abbattimento con acqua nebulizzata/incapsulanti, aspirazione alla fonte.

Dal 2029 obbligatoria la microscopia elettronica e conteggio delle fibre sottili

L'hub tecnologico della riforma è nella misurazione: fino al 20 dicembre 2029 si può operare con microscopia ottica in contrasto di fase (metodo OMS 1997 o equivalenti); dal 21 dicembre 2029 scatta l'obbligo della microscopia elettronica (o metodi equivalenti/ più accurati) e si conteggiano anche le fibre <0,2 µm. Il campionamento è personale, con possibilità

complementare di campionamento ambientale nell'aria confinata di lavoro. Le imprese devono aggiornare le competenze dei laboratori e organizzare cantieri e piani di monitoraggio con metodiche più sensibili, in anticipo sul 2029 per evitare discontinuità operative.

0,01 fibre/cm³ come soglia unica, con TWA 8 ore

Fissato il valore limite a 0,01 fibre/cm³ (TWA 8 ore) già da subito, confermandolo anche dopo il 21 dicembre 2029 (quando cambiano strumentazione e criteri di conteggio); se il limite è superato, o se vi è motivo di ritenere coinvolti materiali non identificati che possano liberare polveri, i lavori cessano immediatamente, e possono riprendere solo dopo misure adeguate.

Confinamento e ventilazione meccanica, nuove specifiche nei cantieri

Si prevede che, nei lavori effettuati in confinamento, l'area sia a tenuta d'aria e ventilata mediante estrazione meccanica; inoltre introduce l'obbligo di adottare misure per impedire la dispersione di polveri al di fuori dei luoghi di lavoro.

Verifica postbonifica e ripresa delle attività

Viene chiarito che la verifica dell'assenza di rischi dovuti all'esposizione all'amianto deve avvenire prima della ripresa di altre attività, eventualmente anche tramite misurazione ambientale nell'area confinata.

Formazione mirata e "upskilling" su tecnologie e DPI

Si precisano i contenuti della formazione: scelta, limiti e corretta utilizzazione dei dispositivi di protezione (in particolare vie respiratorie), adattamento al profilo di mansione e ai metodi specifici di lavoro, e per chi effettua demolizione o rimozione, una formazione aggiuntiva sull'uso

di attrezzature tecnologiche e macchine per contenere emissione e dispersione di fibre.

Sorveglianza sanitaria, visita alla cessazione e registro INAIL allargato

È rafforzata la sorveglianza sanitaria: periodicità almeno triennale (o diversa secondo il medico competente) e visita medica alla cessazione del rapporto, con indicazioni sulle prescrizioni e opportunità di controlli successivi; i lavoratori a rischio devono essere iscritti nel registro ex art. 243 e l'INAIL subentra espressamente nella gestione dei flussi (superando i riferimenti a ISPEL). Con l'art. 261 e il nuovo allegato XLIIIter, si estende la sezione del registro nazionale INAIL dalle sole diagnosi di mesotelioma a tutte le patologie amiantocorrelate: asbestosi, cancro del polmone, cancro gastrointestinale, cancro della laringe, cancro delle ovaie, malattie pleuriche non maligne. Impatto: migliore epidemiologia e indirizzo delle politiche di prevenzione, nonché supporto probatorio per il riconoscimento assicurativo e le azioni di responsabilità.

Sanzioni e clausola finanziaria: più deterrenza, costi "a legislazione vigente"

Le sanzioni sono aggiornate per includere i nuovi obblighi (es. conservazione quarantennale dei documenti di notifica): previste sanzioni penali alternative (arresto/ammenda) per la violazione degli obblighi di valutazione dei rischi "rafforzata" e di conservazione dei dati. Viene quindi innalzata la deterrenza verso omissioni documentali spesso determinanti nei procedimenti per malattie professionali. La clausola di invarianza finanziaria stabilisce che dall'attuazione del decreto non derivano nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica; le amministrazioni provvedono con risorse disponibili. Pertanto, i costi di adeguamento ricadono primariamente su imprese e datori



(formazione, DPI avanzati, campionamenti aggiuntivi, upgrading metrologico), mentre per le PA si delinea un riassetto organizzativo senza dotazioni aggiuntive.

Perché il legislatore spinge su misura e formazione

La logica del decreto è la traslazione normativa di un principio scientifico consolidato: per gli agenti cancerogeni senza soglia, ogni riduzione di concentrazione conta. Da qui l'abbassamento del valore limite, l'adozione di tecniche di misura più sensibili e la standardizzazione di prassi che riducono polverosità e contaminazione incrociata. Il dossier richiama inoltre l'obiettivo europeo di valutare entro il 31 dicembre 2028 la fattibilità di un ulteriore abbassamento dei limiti, segno che il cantiere regolatorio resta aperto e richiede investimenti prospettici di sistema.

Più prevenzione e responsabilità, meno incertezze

Il D.lgs. n. 213/2025 innesta sul TUSL una nuova architettura di tutele contro il rischio amianto: più prevenzione (remove first, DPI e decontaminazione), più misurazioni di qualità (microscopia elettronica e fibre sottili dal 2029), più responsabilità documentale (notifica "pesante" e conservazione quarantennale), più continuità sanitaria (visita alla cessazione e registro patologie INAIL ampliato).

Per le imprese significa ripensare processi e competenze; per i lavoratori, maggiori garanzie nel presente e nella tracciabilità futura; per le PA, standard più chiari da appaltare e controllare. È un cambio di passo che, pur richiedendo investimenti e disciplina operativa, promette meno incertezze tecnicogiuridiche e più salute sul lungo periodo.

Conto Termico 3.0, online il nuovo portale

di Mauro Calabrese



IN BREVE

Con l'avvio del nuovo meccanismo di incentivazione, il Gse lancia online il nuovo «Portaltermico 3.0» per l'accesso agli incentivi dedicati agli interventi di efficientamento energetico e alla produzione di energia termica da fonti rinnovabili in edifici esistenti

Portale Gse

Il Gestore dei Servizi Energetici (GSE) ha attivato online dalle ore 12 del 2 febbraio 2026, il nuovo portale «Portaltermico 3.0» che consente agli operatori interessa l'accesso agli incentivi del nuovo Conto Termico 3.0 per il sostegno degli interventi di efficientamento energetico di piccole dimensioni e la produzione di energia termica da fonti rinnovabili in edifici esistenti.

Conto Termico 3.0

Regolato dal Decreto 7 agosto 2025 del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (Mase), il nuovo meccanismo di «Incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili», cd «Conto Termico 3.0», aggiornato rispetto alla precedente versione secondo principi di semplificazione,

efficacia, diversificazione e innovazione tecnologica, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione energetica degli edifici della Pubblica Amministrazione, con uno stanziamento annuale di 900 milioni di euro erogati tramite contributi in conto capitale a copertura fino al 65% delle spese, con un allargamento della platea delle Pubbliche Amministrazioni che possono partecipare e delle tecnologie incentivabili.

Edifici efficienti

In particolare, la misura sostiene gli interventi di incremento dell'efficienza energetica in edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, con impianto di climatizzazione, che prevedono l'isolamento termico delle superfici opache, con installazione di sistemi di ventilazione meccanica, sostituzione di chiusure trasparenti, l'installazione di sistemi di schermatura o ombreggiamento o di filtrazione solare esterni, fissi o mobili, non trasportabili, la trasformazione degli edifici esistenti in «edifici a energia quasi zero, la sostituzione di sistemi per l'illuminazione d'interni e delle pertinenze esterne degli edifici esistenti con sistemi efficienti di illuminazione, nonché l'installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico, cd «building automation», degli impianti termici e elettrici, compresi sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, con trasmissione ed elaborazione dei dati, comprendendo anche l'installazione di elementi per la ricarica privata di veicoli elettrici, anche aperta al pubblico, anche presso i parcheggi adiacenti, ovvero l'installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo o opere di allacciamento alla rete, presso l'edificio o nelle relative pertinenze, a condizione

che tali interventi siano realizzati congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche.

Portaltermico

L'accesso agli incentivi, previsto come accesso diretto, alla conclusione dei lavori, o tramite prenotazione, per lavori ancora da avviare o in corso di realizzazione, riservata alle Pubbliche Amministrazioni e agli Enti del Terzo Settore, prevede l'iscrizione tramite l'Area Clienti del Gse dedicata al Servizio Conto Termico 3.0, per avere accesso al portale informatico per la trasmissione della richiesta di accesso agli incentivi entro 90 giorni dalla data di conclusione dell'intervento interessato, ovvero tramite prenotazione per la PA e il Terzo Settore, secondo le Regole Applicative del meccanismo, approvate dal Mase il 19 dicembre 2025. Dopo la presentazione delle domande, con associazione di ogni edificio esistente cui afferisce l'intervento oggetto di richiesta di incentivi, tramite il Portaltermico 3.0 tutti gli interessati potranno visualizzare tutti gli edifici e le richieste delle quali si è Soggetti Responsabili, accedendo alla sezione «edifici», nonché operare per conto di altri Soggetti Responsabili in qualità di soggetto delegato.

Guida Gse

Il Gse ha predisposto una apposita «Guida all'utilizzo del Portale CT3.0», per indirizzare gli utenti sin dalla registrazione, passo dopo passo, dall'inserimento dell'anagrafica degli edifici, alla presentazione della domanda e delle diverse tipologie di accesso.

Edilizia, dal 4 febbraio obbligo della quota di Fer sulle ristrutturazioni

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

Per effetto del recepimento della direttiva Ue. Niente titolo edilizio se il progetto non prevede il 15% o il 40% (a seconda del tipo di intervento) di consumi di energia con fonti rinnovabili. Tutto quello che c'è da sapere

Anche gli interventi di ristrutturazione dell'impianto termico fanno scattare l'obbligo di installazione di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento. La percentuale di consumi da coprire tramite Fer, se si rinnova l'impianto termico, è del 15 per cento. Inoltre, per gli edifici esistenti, l'obbligo di soddisfare una percentuale di consumi tramite impianti a Fer viene esteso alle ristrutturazioni

importanti di primo e secondo livello. Nel primo caso la quota di rinnovabili è del 40%; nel secondo tale percentuale scende al 15 per cento. La novità – di non poco conto, in quanto l'inosservanza dell'obbligo di integrazione delle rinnovabili comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio – è inserita nel Dlgs che recepisce la direttiva Red III (direttiva Ue 2023/2001), pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 20 gennaio. Il decreto 5/2026, che

dunque allarga gli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici, va in vigore dal 4 febbraio 2026 e si applica agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio è presentata decorsi 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto stesso, ossia dal 3 agosto 2026.

Estensione dell'obbligo, ma con percentuali più basse

Dunque, il Dlgs ha dilatato il perimetro degli edifici esistenti che sono tenuti a installare impianti a fonti rinnovabili, seppure abbassi le percentuali di consumi da coprire con Fer. Prima del Dlgs 5 del 2026, per effetto del Dlgs 199 del 2021, che ora viene modificato, l'obbligo di Fer era previsto per le ristrutturazioni rilevanti, ossia per le demolizioni e per gli edifici con superficie utile superiore a mille mq, soggetti a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro. Ora, con il nuovo Dlgs, bisogna preoccuparsi di installare impianti alimentati a Fer in tre casi: per le ristrutturazioni importanti di primo livello, per quelle di secondo livello e per le ristrutturazioni degli impianti termici,

Per capire nel dettaglio quando scatta l'obbligo, bisogna far riferimento alle definizioni del Dm cosiddetto "requisiti minimi" recentemente modificato dal Dm 28 ottobre 2025 (quest'ultimo entra in vigore il 3 giugno 2026). Le definizioni di ristrutturazione importante di primo e secondo livello, comunque, non sono state modificate dal Dm di ottobre. Per ristrutturazione di primo livello si intende l'intervento che, oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprende anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale o estiva asservito all'intero edificio. Rientra nel novero della ristrutturazione importante di secondo livello, invece, l'intervento

che interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva.

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

Il terzo caso riguarda le ristrutturazioni degli impianti termici che, anche in assenza di interventi sull'involucro, bastano a far scattare l'obbligo di Fer che devono soddisfare il 15% dei consumi previsti per il riscaldamento ed il raffrescamento. Ancora una volta, per definire la ristrutturazione dell'impianto termico, bisogna chiamare in causa il Dm "requisiti minimi", secondo cui tale operazione si identifica con «l'insieme di opere che comportano la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che dei sistemi di distribuzione e/o emissione del calore». Per gli edifici di nuova costruzione le percentuali restano invariate e sono del 60% per gli edifici privati e del 65% per quelli pubblici.

Potenza elettrica minima in funzione dell'impronta al suolo

Per il rifacimento dell'impianto termico e per le ristrutturazioni importanti va rispettata anche la potenza elettrica minima (misurata in KW) degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, da calco-

lare - secondo le istruzioni dell'allegato III del Dlgs 199 del 2021 - moltiplicando la superficie dell'impronta al suolo per un coefficiente che è pari a 0,025 per gli edifici esistenti e a 0,05 per le nuove costruzioni.

Obblighi aggiornati ogni cinque anni

A decorrere dal 1° gennaio 2026, gli obblighi integrazione delle rinnovabili sono rideterminati con cadenza almeno quinquennale, tenendo conto dell'evoluzione tecnologica.

Installazione anche su edifici pubblici

Gli impianti a fonti rinnovabili installati per adempiere agli obblighi di integrazione vanno realizzati all'interno o sugli edifici o nelle loro pertinenze. Per pertinenza si intende «la superficie comprendente l'impronta a terra dei fabbricati e un'area con essi confinante comunque non eccedente il triplo della superficie di impronta». Gli impianti fotovoltaici installati a terra non concorrono al rispetto dell'obbligo. Il nuovo Dlgs introduce anche la possibilità di soddisfare l'obbligo di integrazione installando le rinnovabili non sull'edificio oggetto di ristrutturazione o di nuova costruzione, bensì negli edifici pubblici purché si vadano a coprire i relativi consumi di calore e di elettricità, rispettando i parametri prescritti in termini di copertura percentuale dei consumi e di potenza elettrica minima. Gli enti locali disciplinano con proprio provvedimento, anche in gestione associata o tramite ente sovraordinato o delegato, le modalità attuative di questa nuova misura.

L'impossibilità di installazione delle Fer va dimostrata

Nel caso sia impossibile tecnicamente o economicamente assolvere ai nuovi obblighi ci sono due vie d'uscita. La prima coinvolge il professionista tecnico, che nella relazione tecnica "ex legge 10"

dimostra l'impossibilità tecnica o la mancata convenienza economica dell'intervento di integrazione, esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. Se relazione non è dovuta, il progettista dimostra l'impossibilità di osservare le prescrizioni normative in una comunicazione al Comune. Spetta a questi ultimi l'individuazione delle modalità per la trasmissione di tali informazioni.

Integrazione dei pannelli nella copertura

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

Obbligo anche per i beni paesaggistici e culturali

I nuovi obblighi fanno i conti anche con i beni paesaggistici e culturali. Si applicano, infatti, anche in caso di vincolo culturale, di bellezze paesaggistiche individuali e d'insieme (limitatamente alle ville e ai complessi di immobili con aspetto caratteristico avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici) e in presenza di vincoli derivanti dai piani urbanistici. Nel caso in cui il ricorso alle rinnovabili comporti un'alterazione incompatibile con il carattere e con l'aspetto del bene culturale o paesaggistico, allora l'impossibilità di ottemperare ai nuovi obblighi va sempre evidenziata dal progettista nella relazione tecnica "ex legge 10". Qualora i nuovi obblighi di integra-

zione fossero inconciliabili con le esigenze di tutela, il valore di energia primaria non rinnovabile dell'edificio potrà essere ridotto. Tale valore può essere inferiore al valore di energia primaria non rinnovabile limite calcolato secondo le indicazioni ad hoc contenute nell'allegato III al Dlgs 199 del 2021.

Valore di energia primaria non rinnovabile

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

Esoneri

Sono esclusi dagli obblighi di integrazione delle Fer gli edifici destinati a soddisfare esigenze temporanee, e comunque da rimuovere entro 24 mesi dall'ultimazione dei lavori. Per beneficiare dell'esonero, però, il titolo abilitativo pertinente deve contenere l'indicazione sulla temporaneità

del manufatto e i termini per la sua rimozione. Infine, le nuove prescrizioni non si applicano agli edifici pubblici posti nelle disponibilità dei corpi armati, qualora la loro applicazione si scontri con la natura stessa di tali immobili o con la loro destinazione d'uso. Sia per gli edifici esistenti che per quelli di nuova costruzione, l'obbligo di installazione di impianti a Fer non si applica qualora l'edificio sia allacciato a una rete di teleriscaldamento o di teleraffrescamento efficiente.

La relazione tecnica di progetto va inviata anche al Gse

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

Direttiva RED III: cosa cambia per il settore edilizio

di Ivan Meo



IN BREVE

Con il D.Lgs. 5/2026 (RED III): le rinnovabili diventano "requisito di conformità" nei condomini

Con l'aggiornamento della Direttiva rinnovabili (RED III), l'Unione europea ha rafforzato il quadro vincolante: target complessivo almeno 42,5% al 2030 (con aspirazione al 45%) e accelerazione delle politiche settoriali su edifici, trasporti e industria. L'Italia recepisce questo indirizzo con D.Lgs. 5 del 9 gennaio 2026, pubblicato in G.U. n. 15 del 20 gennaio 2026 ed entrato in vigore il 4 febbraio 2026. Non si tratta di un mero "ritocco", ma una revisio-

ne strutturale del D.Lgs. 199/2021, con un impatto diretto su come si progettano e si autorizzano nuove costruzioni e ristrutturazioni soprattutto nel patrimonio condominiale, dove la leva principale è la riqualificazione impiantistica ed energetica.

La logica RED III

Il D.Lgs. 5/2026 fissa un obiettivo nazionale chiaro: nel 2030 la quota di energia da fonti rinnova-

bili nel consumo finale lordo deve essere pari al 39,4%.

Questo dato, per chi lavora su edifici e condomini, va letto come “cornice” su due fronti operativi:

- programmazione degli interventi (impianti e involucro) in coerenza con target e requisiti;
- tracciabilità/monitoraggio (ciò che: il legislatore spinge dal “dichiarato” al “verificabile”, attraverso relazioni tecniche, calcoli e invii informativi).

Inoltre, sempre nel disegno RED III, la quota di rinnovabili prodotta negli edifici o nelle loro vicinanze è assunta come obiettivo indicativo nazionale almeno del 40,1% al 2030 (tenendo conto anche dell'energia rinnovabile da rete).

Il significato è chiaro: la componente edilizia non è più “settore tra i settori”, ma una leva primaria di decarbonizzazione, con regole che entrano nelle check-list istruttorie dei procedimenti edilizi.

La rimodulazione dell'Allegato III sugli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili

La parte più sensibile per condomini e tecnici è la rimodulazione dell'Allegato III sugli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili. Il perimetro non riguarda solo la nuova costruzione: si applica anche agli edifici esistenti in ristrutturazione e, novità operativa relevantissima, anche agli interventi di ristrutturazione dell'impianto termico, purché la richiesta del titolo edilizio sia presentata decorso 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto. Il termine di 180 giorni cade nella prima settimana di agosto 2026 (indicativamente 3-4 agosto 2026, a seconda del computo).

Quote minime: cosa si deve coprire con FER

Il decreto consolida percentuali differenziate per tipologia di intervento, con una logica “a scalare”:

- nuove costruzioni: copertura dei fabbisogni (servizi energetici) con quote elevate; sul pia-

no tecnico-operativo, l'impostazione resta orientata a integrare FER su ACS e climatizzazione;

- ristrutturazioni importanti di primo livello: obbligo di copertura 40% dei consumi previsti per ACS e servizi energetici indicati nell'Allegato;
- ristrutturazioni importanti di secondo livello: obbligo di copertura 15% della somma dei consumi previsti per climatizzazione invernale ed estiva;
- ristrutturazione dell'impianto termico (edifici esistenti): obbligo di copertura 15% della somma dei consumi previsti per climatizzazione invernale ed estiva.

Per i condomini, questo è il cambio di paradigma: non serve una “ristrutturazione totale” per entrare in un regime di obbligo; basta che l'intervento impiantistico rientri nella ristrutturazione dell'impianto termico e si presenti titolo edilizio dopo la finestra dei 180 giorni.

La conseguenza procedimentale

Il punto più forte è la previsione espressa: l'inservanza dell'obbligo comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio. Questo trasforma l'obbligo FER in un presupposto di legittimità del provvedimento, non in una raccomandazione tecnica. Per amministratori di condominio significa anche governance interna più attenta: delibere, capitoli, affidamenti e cronoprogrammi devono “tenere” la conformità FER, altrimenti si rischia di bloccare il procedimento (e, a cascata, cantiere e finanziamenti).

Impossibilità tecnica e non convenienza economica come clausole controllabili

Il decreto non elimina le eccezioni, ma ne irrigidisce la prova. La non convenienza economica (e l'impossibilità tecnica) non sono più una giustifi-

cazione informale: devono essere evidenziate dal progettista e dettagliate nella relazione ex art. 8, comma 1, D.Lgs. 192/2005 (la relazione tecnica energetica), secondo quanto previsto dalla Sezione dedicata dell'Allegato III.

In pratica la deroga diventa una clausola legale con onere motivazionale e tracciabilità documentale. La norma spinge a dimostrare che l'eccezione non sterilizzi la ratio di decarbonizzazione.

L'Allegato III chiarisce che gli obblighi non possono essere assolti con impianti FER che producono esclusivamente elettricità per alimentare dispositivi di produzione di calore con effetto Joule, salvo eccezione per unità immobiliari con classe energetica B o superiore.

Si indirizza progettazione e capitolati verso soluzioni ad alta efficienza (pompe di calore, integrazione con FV, eventuale solare termico, sistemi ibridi coerenti), riducendo i margini per soluzioni "formalmente elettriche" ma energeticamente deboli.

RED III: le associazioni di categoria chiedono correzioni urgenti al recepimento

CNA e Confartigianato hanno scritto ai Ministri Pichetto Fratin e Urso per chiedere modifiche rapide al decreto RED III, ritenuto capace di produrre

effetti "pesantemente penalizzanti e destabilizzanti" per micro e piccole imprese impiantistiche. Il nodo è la qualificazione: secondo le associazioni il decreto introdurrebbe un sistema aggiuntivo e parallelo a quello già vigente per progettazione, installazione e manutenzione degli impianti, con duplicazione di adempimenti, nuovi costi e forte incertezza applicativa.

Viene contestato anche un "eccesso di regolazione" rispetto alla direttiva, in contrasto con semplificazione e proporzionalità; da qui la richiesta di un tavolo interministeriale e di un congruo periodo transitorio.

Sul versante edilizio, Cortexa teme che l'aumento degli obblighi sulle rinnovabili renda più costosi e complessi anche gli interventi sull'involucro, frenando l'efficientamento: "Non esiste una fonte di energia più sostenibile di quella risparmiata". Richiamando che gli edifici incidono per oltre il 40% sui consumi energetici e che circa il 69% è legato a riscaldamento/raffrescamento, l'associazione ribadisce il principio "Energy Efficiency First".

Il presidente Stefano Deri avverte: "è fondamentale garantire interventi di riqualificazione realmente efficaci e duraturi nel tempo", valorizzando qualità e competenze (UNI/TR 11715 e UNI 11716).

Cantieri edili come «fabbriche urbane», Boccardo: l'Italia è sulla buona strada

di Mila Fiordalisi



IN BREVE

Digital twin e intelligenza artificiale, per il docente di Geomatica al Dist del Politecnico di Torino «le imprese si stanno organizzando e anche nei piccoli interventi l'innovazione è già realtà»

I cantieri edili come «fabbriche urbane», in grado di restituire informazioni fondamentali e contribuire alla messa a punto di digital twin funzionali alla pianificazione presente e futura. L'evoluzione tecnologica avanza e se è vero che in Italia c'è ancora molto da fare sul fronte della formazione specialistica nonché sull'adozione di adeguate strumentazioni, più di qualcosa si sta muovendo.

Ai Ces di Las Vegas, la più grande fiera mondiale dell'elettronica, che si è svolta lo scorso mese di gennaio, fra gli annunci che fanno da cartina di tornasole di una nuova rivoluzione alle porte nell'ambito dell'edilizia, quello dell'accordo fra i due colossi Caterpillar e Nvidia - il primo nell'ambito dei macchinari per l'edilizia il secondo in quello dei chip. La partnership sortirà l'equipaggiamento delle macchine con sensori

avanzati basati sull'intelligenza artificiale anche con l'obiettivo di generare digital twin dei singoli cantieri. «Si tratta di una novità importante perché è emblematica della direzione in cui si sta andando. Se è vero che nello specifico, considerato l'ambito di azione di Caterpillar, l'applicazione concreta riguarderà i grandi cantieri nonché le attività in cave e miniere, è evidente che il modello è replicabile in scala minore anche in altri contesti per accelerare il timing dei cantieri, migliorare la gestione logistica e ottenere dati utili alla realizzazione di digital twin a livello urbano», spiega a «Nt+ Enti locali & Edilizia» Piero Boccardo, professore ordinario di Geomatica al Dist (Dipartimento interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del territorio) del Politecnico di Torino.

Professor Boccardo, in Italia come siamo messi sul fronte dell'adozione delle tecnologie digitali nei cantieri?

I passi in avanti sono stati significativi soprattutto per quel che riguarda i grandi cantieri e non solo. Il vero limite più che tecnologico è organizzativo: le macchine digitalizzate non bastano se mancano processi decisionali strutturati che consentano di sfruttare pienamente il potenziale dei dati.

L'accordo fra Caterpillar e Nvidia prefigura uno scenario in cui il cantiere funziona come una fabbrica ossia dove tutte le decisioni sono strutturate. Il cantiere fisico diventa un cyborg che conosce esattamente l'intensità di lavoro e tutte le operazioni in corso. In Italia si deve quindi pensare a un passaggio di scala.

A Torino, ad esempio, lavoriamo sul digital twin urbano in cui ogni cantiere diventa un pezzo della città e quindi diventa una risorsa della città. Sono 140 i cantieri aperti nell'ambito del Pnrr ed è chiaro dunque che quando si lavora a un digital twin bisogna inquadrarlo in prospettiva ampia.

Ci sono delle best practice?

Non c'è una best practice singola o casi "iconici" ma senza dubbio esistono pattern ricorrenti soprattutto nei cantieri più evoluti.

Per cominciare quando si sviluppa un digital twin partendo da un modello fisico 3D è necessario considerare la componente temporale poiché i modelli variano inevitabilmente nel tempo.

Il cantiere diventa dunque un ambiente decisionale dove vengono acquisiti i dati, dati che evolvono in corso d'opera e che quindi possono poi essere utilizzati per l'elaborazione del digital twin.

Per restare a Torino nel cantiere per il restauro della Cavallerizza Reale (la conclusione dei lavori è prevista per il 2028, *ndr*) si procede con l'acquisizione di modelli 3D a fine di ogni esecuzione di opera in modo da ottenere nella fase finale un modello per elaborare un digital twin. In Italia ci sono altri progetti che stanno andando in questa direzione anche perché l'entrata in vigore dal 1° gennaio 2025 della normativa che obbliga all'uso del Bim, negli appalti pubblici per interventi pari o superiori a due milioni di euro, ha cambiato lo scenario.

A proposito di scenario cosa dobbiamo dunque aspettarci?

A livello di pianificazione urbana l'adozione di sensori e di strumenti tecnologici può ampliare molto il proprio raggio d'azione.

Ad esempio si possono montare sensori sui mezzi di trasporto pubblici o anche su quelli per la raccolta dei rifiuti ed è possibile utilizzare anche i dati degli smartphone dei cittadini per ottenere informazioni georeferenziate puntuali e aggiornate in tempo reale in chiave di crowdmapping. In questo modo i digital twin da statici diventano sempre più dinamici.

E a livello di singoli cantieri?

Sono molte le imprese che si sono dotate di strumenti di rilevazione come i laser scanner e si sta facendo strada anche l'uso dei droni per mappare aree complesse o non facilmente accessibili e ottenere immediatamente le informazioni utili per l'avvio dei lavori. Bastano pochi minuti per ottenere dati e sviluppare modelli 3D. Alcuni si affidano a società specializzate ma i più si stanno organizzando con proprie risorse. E poi c'è la questione della sicurezza: sensori e tecnologie consentono senza dubbio di migliorare la situazione ma certamente se si lavorasse a livello normativo, ad esempio prevedendo l'adozione obbligatoria di strumentazione ad hoc, si farebbe un notevole passo in avanti.

Ad esempio?

Sensori opportunamente anonimizzati, a garanzia della privacy degli addetti di cantiere, potrebbero essere adottati ad esempio a livello di caschi e tute da lavoro.

E nei ponteggi, dove sono già montati quasi sempre sensori anti-intrusione se ne potrebbero prevedere altrettanti che rilevano anomalie importanti, come la tenuta statica.

Si pensi al caso del recente crollo parziale della Torre dei Conti a Roma.

Se fossero stati utilizzati sensori per il monitoraggio ci si sarebbe accorti per tempo che qualcosa non stava funzionando e che la struttura era a rischio.





**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.