



# NOTIZIARIO TECNICO



Associazione Nazionale "Donne Geometra"

N. 01 / 2025



Carissime Lettrici e Lettori,

nel 2025, la crescita economica potrebbe essere moderata ma ricca di opportunità per chi sa adattarsi. Secondo gli studi di *Gianni Rusconi*, i nati tra il 1972 e il 1988 preferiscono pacchetti di "compensation e benefit", mentre i giovani della *Generazione Z* (1990-2010) puntano a un *equilibrio vita-lavoro*. Il *Future of Jobs Report 2025* del *World Economic Forum* prevede 78 milioni di nuovi posti di lavoro entro il 2030, ma il 22% delle mansioni attuali sparirà. Le strategie economiche ne risentiranno, specialmente nell'edilizia, senza puntare al cambiamento.

La carenza di competenze rappresenta un ostacolo significativo, con il 40% delle abilità lavorative destinate a cambiare. Molte competenze tecniche svaniranno, mentre altre, come la gestione e valorizzazione del patrimonio verde, il recupero delle aree degradate e la gestione sostenibile del territorio, vedranno un forte incremento, contribuendo a tutelare la salute della collettività e dell'ambiente.

La riqualificazione urbana al centro dei principali interessi economici e sociali sembra ruotare attorno ad alcuni pilastri fondamentali: *ambiente, salute, benessere, risparmio energetico, cambiamenti climatici, competenze, innovazione*.

L'attenzione al 'greening' urbano è in crescita, supportata da normative come il Regolamento UE 2024/1991 sul ripristino della natura. In Italia, il PNRR ha fornito un impulso concreto in questa direzione.

Il Presidente della Repubblica **Sergio Mattarella** ha sottolineato l'importanza cruciale della *tutela ambientale* per la sopravvivenza del Paese.



In un recente incontro con l'Unione nazionale dei Comuni, comunità ed enti montani, ha evidenziato come i cambiamenti climatici e la struttura demografica del nostro Paese pongano nuove sfide

che rendono la questione ambientale centrale per il progresso dell'Italia.

Nel suo discorso di fine anno del 2024, ha collegato la necessità di pace con l'urgenza di affrontare le **sfide ambientali**, sottolineando che **la tutela dell'ambiente è vitale per l'umanità**.

L'Italia, con le sue caratteristiche climatiche, geologiche e morfologiche, è un territorio fragile, ulteriormente aggravato dai cambiamenti climatici e dall'azione antropica. Le alluvioni e le frane richiedono monitoraggio e manutenzione costanti. L'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA) ha sviluppato la *piattaforma online Idrogeo*, per mappare e classificare il rischio, considerando la gravità della situazione.

L'Italia è geologicamente giovane, con un territorio particolarmente instabile nelle zone appenniniche. La sua morfologia rende gli eventi naturali più intensi e frequenti, aggravati dall'elevato rischio sismico e dall'attività vulcanica.

La scarsa *manutenzione*, da nord a sud anche delle opere minori, non per questo meno importanti per la tutela del territorio sia sotto il profilo della sicurezza, che delle radici storiche sfocia nella perdita di zone fertili adatte alle coltivazioni con un impatto negativo sull'agricoltura. Ne sono un esempio i *muri a secco*, patrimonio mondiale dall'Unesco che, se in buono stato, formano una barriera contro il degrado e trattengono il terreno durante le piogge, risultando fondamentali per le piantagioni. Tante le iniziative, per contrastare il fenomeno del decadimento ambientale, come quella nel *Parco Nazionale delle Cinque Terre (Stone Wall for Life)*, che prevede il recupero di *sei ettari di terrazzamenti con muri a secco entro cinque anni*, per migliorare la tenuta idraulica del terreno in caso di eventi meteorologici estremi.

Purtroppo, anche le infrastrutture sono fragili e obsolete. Molte vie di comunicazione, nonostante anni di lavori di messa in sicurezza, sono nuovamente chiuse e richiedono ingenti investimenti e interventi di tecnici specializzati per affrontare l'aumento del rischio di dissesto idrogeologico e l'inutilizzo di collegamenti tra i territori.

A *Capri*, la strada pedonale panoramica che scende dai Giardini di Augusto alle spiagge di Marina Piccola è stata nuovamente vietata per frane. Realizzata nei primi del '900 dall'industriale tedesco *Alfred Krupp*, questa straordinaria opera di ingegneria richiede costanti interventi di messa in sicurezza e manutenzione, come la realizzazione di

reti metalliche per trattenere le pietre. Dopo l'ultima chiusura di nove anni, Via Krupp è stata riaperta a giugno 2023, ma necessita di costante attenzione. In Piemonte il crollo di una parete di roccia di 700 mc nel tunnel ferroviario che collega Italia e Francia nel comune di *Saint-André* in Savoia, ha interrotto la circolazione dei treni con ingenti danni economici e disagi per gli utenti, che devono optare per percorsi alternativi molto più lunghi.

Ponti, viadotti e collegamenti, simboli dell'ingegnosità e competenza italiana del dopoguerra, che hanno favorito le connessioni e le economie locali, oggi costituiscono un costantemente pericolo e necessitano di opere innovative e tecnologicamente avanzate, allineate alle nuove concezioni costruttive. Il settore delle costruzioni necessita di un rinnovamento significativo. Modernizzazione delle infrastrutture, riqualificazione urbana e sostenibilità sono aspetti cruciali per "rifare" e "ricucire" il territorio e le città. La sostenibilità ambientale, protagonista indiscussa, sta diffondendosi in vari ambienti, spingendo anche l'edilizia privata e pubblica verso edifici ecologici, salubri e intelligenti, con approvvigionamento da fonti rinnovabili e gestione circolare delle risorse. Questo include il reimpiego delle materie di scarto, la gestione delle acque e progetti di spazi verdi per assicurare superfici permeabili, biodiversità, relazioni sociali e mobilità pedonale.



Linee operative, che nei comuni sotto i 5000 abitanti sono favorite dai contributi a fondo perduto fino al 40% finanziati anche attraverso il PNRR con il bando che scade a Marzo 2025.

Ad oggi sono tanti gli esempi di progetti innovativi ideati in tante zone d'Italia con vantaggi ambientali ed economici, che coinvolgono i tecnici e i cittadini nella transizione verso la *green economy*.

Le direttive dell'Unione Europea sui prodotti per le costruzioni, la legge quadro sui lavori pubblici, i decreti legislativi su salute e sicurezza, i CAM, le norme ISO per Ambiente e Qualità e le nuove esigenze del mercato evidenziano chiaramente la necessità per gli operatori del settore edilizio di affrontare con serietà e tempestività le problematiche legate alla qualità ambientale, che influenzano ogni settore economico e sociale, compreso quello del turismo, risorsa imprescindibile per i territori e le comunità. Piccoli, a volte minuscoli, i borghi sono sempre più apprezzati come mete di viaggi, preferite alle grandi città d'arte per l'atmosfera tranquilla e le tradizioni seducenti da riscoprire. Le dimensioni non contano: l'importante è che siano belli, accoglienti e dotati di *tutti* i servizi.

La riqualificazione gioca un ruolo cruciale in questo contesto: salubrità, sostenibilità, bellezza e innovazione tecnologica devono armonizzarsi con gli scenari architettonici esistenti, preservando l'impronta storica. In questo è sostanziale il coinvolgimento di professionisti ingegnosi, preparati, colti e aggiornati, in grado di affrontare le sfide contemporanee con competenza e visione.

Anche in questo il Presidente della Repubblica ha evidenziato, l'importanza del ruolo dei tecnici nella società italiana e come la competenza, la *formazione continua* e la dedizione migliorino la qualità della vita dei cittadini e rendono il territorio nazionale sicuro e attraente, una bellezza indiscussa a livello mondiale, alla quale non possiamo rinunciare.

In questa fabbrica produttiva, che può garantire tanto lavoro, anche la normativa è sempre più vigorosa, anche se spesso inciampa in incoerenze, che danno origine a inconvenienti e rallentamenti burocratici. Dal *Salva Casa*, al correttivo dei *Contratti pubblici*, alla *sospensione* del decreto da parte del Consiglio di Stato per le *aree idonee per le fonti rinnovabili*, solo per fare qualche esempio, lo scenario legislativo singhiozzante è sotto gli occhi di tutti, spesso in contrasto con le normative regionali.



Ma bisogna cogliere anche gli aspetti positivi, e in questo l'affermazione del nuovo Presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati **Paolo Biscaro**, che da poco ha iniziato il suo mandato con una squadra operativa laboriosa e attenta, dimostra l'attenzione e la disponibilità della Categoria dei geometri ad una collaborazione con il legislatore per garantire al Paese e alla collettività una adeguata operatività: *“il Salva casa – ha detto Paolo Biscaro- non è una panacea per tutti i mali, ma rappresenta un inizio per affrontare piccole e grandi problematiche edilizie”*.

L'affermazione dimostra la piena collaborazione per individuare percorsi efficaci per migliorare il tessuto urbano a vantaggio di tutti. Un contributo che non manca in nessun ambito, come lo dimostra anche l'apporto offerto nel correttivo al Codice degli appalti.

Questa efficienza qualitativa ci prepara a nuove sfide e ci prospetta un anno impegnativo che richiede unità per sentirci parte di una comunità che costruisce il futuro.

Ci attendono anni cruciali per rimodellare il nostro Paese dal punto di vista edilizio, urbanistico e dei servizi e dobbiamo affrontarlo con fiducia, determinazione e preparazione.

Il futuro ci offre straordinarie opportunità di crescita e innovazione. *Conquistiamolo!*

Che il 2025 ci porti successo, serenità e la forza di trasformare ogni obiettivo in realtà.

*Noi dell'Associazione Nazionale Donne Geometra* siamo ripartiti con tanto entusiasmo, pianificando i percorsi formativi in tema di salute e sostenibilità in edilizia per aumentare la platea dei tecnici *Esperti in Edificio Salubre* e quelli per la mitigazione del *gas Radon*, che dal 1.1.2025 ha

cambiato le regole per le nuove costruzioni nelle aree prioritarie, aggiungendo idee e percorsi per affrontare la transizione digitale e la sostenibilità ambientale che sorreggiamo e approfondiamo da anni con l'ausilio di ricercatori, enti e università.

Con lo stesso ardore, abbiamo preparato tantissimi opuscoli e inserti per gli associati (consultabili all'interno dell'[area riservata](#)).

Ringraziamo tutti i Collegi che ci sostengono e tutti coloro, che hanno rinnovato già la quota associativa, permettendoci di affrontare i pianificati programmi.

Vi invitiamo ad iscrivervi [cliccando qui](#).

Tra gli opuscoli riservati a tutti, c'è l'intervista al consigliere nazionale **Maria Alfiero**, prima donna eletta nell'istituzione, sulle tematiche della scuola, dei giovani e delle donne *driver di crescita e innovazione*, e il *Salva Casa*, che ha introdotto



importanti misure come l'ampliamento delle tolleranze costruttive, la semplificazione delle procedure per il cambio di destinazione d'uso e l'estensione degli interventi di edilizia libera. Per scaricarlo [clicca qui](#).

Potete seguirci e restare aggiornati attraverso i nostri siti [www.donnegeometra.it](http://www.donnegeometra.it) <https://www.espertogasradon.it/>, le nostre pagine di Facebook (Professione Geometra) che hanno raggiunto più di 6milioni di visitatori, i nostri gruppi (Geometri Italiani e Esperti in Edificio Salubre) e LinkedIn.

Con stima, vi giungano i migliori auguri per un anno di grandi risultati.

Buon lavoro a tutti!

*Noi della Redazione “Professione Geometra”*

# SOMMARIO

<b>Vita di Categoria</b> .....	2
<b>Come iscriversi</b> .....	10
<b>New Tecniche</b> .....	11
Legge di Bilancio 2025 .....	11
Milleproroghe .....	14
CAM Strade .....	15
Decreto Rinnovabili .....	16
Gas Radon: cosa cambia dal 1.12025 .....	17
Correttivo Appalti Pubblici .....	18
Piano Casa Italia.....	20
Patente a punti .....	20
Sicurezza luoghi di lavoro.....	21
Piano integrato sicurezza .....	22
Sospensione aree idonee.....	23
Regolamento prodotti costruzione .....	24
Salva -Casa deroghe servizi igienico sanitari .....	25
Prevenzione incendi.....	26
Anac appalti .....	27
Spazi pubblici e sostenibilità ecologica .....	28
EN 12845-2:2024 .....	29
I piani comunali del verde .....	29
Qualità ambientale interna e salute/ requisiti igienico sanitari Salva Casa .....	.....
<b>New Fiscali</b> .....	37
Superbonus: arrivano i controlli sulle rendite catastali .....	37
Proroga esenzioni sisma .....	39
Strutture all'aperto-accatastamento.....	39
Aumenti servizi ipotecari e catastali .....	40
Bonus caldaie 2025 .....	44
Autoliquidazioni successioni .....	45
Concordato preventivo biennale .....	47
Variazioni colturali.....	48
Fatturazione elettronica: proroga .....	48
Interesse legale e modalità calcolo usufrutto .....	49
Novità frazionamento terreni .....	49
Agevolazione prima casa .....	50
Musei Iva al 4% barriere architettoniche.....	51
Superbonus: calcolo plusvalenze .....	51
Concessione diritto superficie su terreni impianti fonti rinnovabili .....	52
Segno più per il mercato immobiliare residenziale.....	53
Mercato immobiliare terreni.....	54
Compensazione del credito IVA dal 1.1.2025 .....	55
Dichiarazione IVA 2025.adempimenti entro il 30.4.2025 .....	56
Dal 2025 spettano 60 giorni per definire avvisi bonari .....	59
<b>Sentenze</b> .....	60
<b>Notizie dal web</b> .....	83
<b>Approfondimento: bonus ristrutturazione bagno 2025</b> .....	104



# NOTIZIE DI CATEGORIA



## ELETTO IL NUOVO CONSIGLIO NAZIONALE 2024-2029

Dopo le elezioni per il rinnovo dei componenti del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, i consiglieri eletti hanno proceduto alle nuove cariche.

**Paolo Biscaro** è stato eletto Presidente, affiancato da **Ezio Piantedosi** come Vicepresidente, **Enrico Rispoli** Consigliere Segretario, **Livio Spinelli**, **Ernesto Alessandro Baragetti**, **Paolo Ghigliotti**, **Matteo Parisi**, **Michele Specchio**, **Marco Vignali**, **Antonio Aversa** sono i consiglieri per il nuovo mandato istituzionale.

Il nuovo Presidente del *Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL)* **Paolo Biscaro**, ha affermato che *questo nuovo Consiglio affronterà una serie di sfide significative nel prossimo futuro. Tra queste l'influenza dell'intelligenza artificiale (AI), l'instabilità internazionale e le questioni legate alla sostenibilità ambientale. La figura del Geometra è essenziale per il conseguimento degli obiettivi economici e sociali volti allo sviluppo del sistema paese.*

Per la prima volta è stata eletta una donna **Maria Alfiero**, in seno all'istituzione, che rappresenta un esempio di integrazione di genere e di innovazione, per garantire una crescita economica sostenibile, evolutiva, inclusiva e moderna. Abbiamo affrontato con lei il tema dei giovani e delle donne nell'Edilizia, considerati motori di crescita e innovazione, con il sostegno della scuola, raccogliendo pensieri e novità in un dossier. Allineare l'istruzione alle evoluzioni del settore edile e alle esigenze del mercato rende il percorso educativo più rilevante e attraente, facilitando il ricambio generazionale nella Categoria. Non poteva mancare un riferimento al **Decreto Salva Casa 2024**, che introduce importanti misure come l'ampliamento delle tolleranze costruttive, la semplificazione delle procedure per il cambio di destinazione d'uso e l'estensione degli interventi di edilizia libera.



PER SCARICARE IL DOSSIER

[CLICCA QUI](#)

---

## L'ESECUTIVO DEL CONSIGLIO NAZIONALE 2024-2029



**Paolo Biscaro**, classe 1967 è il Presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati con delega all'Università, LP01, riforma del percorso di accesso alla professione, rappresentanza istituzionale, comunicazione. Ha ricoperto le cariche di Consigliere e Segretario del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Venezia (2007-2015), per poi diventare Presidente del Collegio per il mandato 2015-2019, quando viene eletto Consigliere del CNGeG, componente del CdA di Fondazione Geometri Italiani (2019-2021) per passare alla Presidenza di Fondazione Geometri Italiani (2021-2024).

Persona concreta, leale e determinata, dotata di una straordinaria capacità di ascolto. Un leader che sa unire e guarda sempre al futuro con fiducia, mantenendo solide radici nella capacità di operare efficacemente nel presente per costruire il futuro. Promuove un ambiente di lavoro che valorizza la competenza, l'affidabilità e il miglioramento continuo, elementi essenziali per il progresso e la crescita della Categoria.

Durante il suo mandato in Fondazione, su impulso del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, la Fondazione Geometri Italiani ha definito dei corsi riservati agli iscritti all'Albo, basati sui bisogni formativi emergenti della Categoria, realizzati in collaborazione con le Università:

- "Consulenti Esperti in accessibilità"
- "La disciplina dei lavori pubblici nell'esecuzione dell'opera" Inoltre, sono stati prodotti in-house i corsi:
- "Consulenti di tecnologie per l'efficienza energetica"
- "Formazione BIM"

Sono in cantiere i nuovi titoli:

- "Esperto Ambientale"
- "Esperto ESG Real Estate"
- "Esperto Gestione dell'Energia"
- "Facility Management"
- "Building Management"

Tra gli obiettivi raggiunti l'accreditamento di Fondazione come ente terzo formatore per il rilascio dei CFP. Questo permette di offrire agli iscritti, attraverso Geoweb SpA, corsi di alta formazione mirati a sviluppare hard skills e soft skills necessarie per affrontare contesti lavorativi complessi e in evoluzione.

[Clicca qui](#) per approfondire l'attività istituzionale



**Ezio Piantedosi**, classe 1963 è stato riconfermato Vicepresidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, con delega alla formazione professionale continua, protezione civile, bilancio, rappresentanza istituzionale, comunicazione. Libero professionista nell'ambito delle opere pubbliche e dell'edilizia privata, si occupa di

progettazione, direzione lavori, direzione di cantiere, contabilità e collaudi amministrativi. È specializzato nella prevenzione incendi, frazionamenti e accatastamenti, perizie e stime immobiliari.

È Coordinatore del Comitato di Gestione e Coordinamento della Struttura Tecnica Nazionale di Protezione Civile dei Consigli Nazionali degli Ingegneri, Architetti, Geometri, Geologi, Periti Agrari, Agronomi, Periti Industriali (dal 2020), referente del gruppo di lavoro “Formazione professionale continua” e del gruppo di lavoro “Protezione Civile”

Possiede un approccio pragmatico e ben definito che non solo agevola il raggiungimento degli obiettivi prefissati, ma contribuisce anche a diffondere una cultura di efficienza e professionalità all'interno della Categoria. Questo metodo, basato su strategie concrete e orientate ai risultati, assicura che ogni azione intrapresa sia mirata e produttiva.

[Clicca qui](#) per approfondire l'attività istituzionale



**Enrico Rispoli**, classe 1954, è stato riconfermato Consigliere Segretario del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati con delega attività internazionali, alla Protezione civile, ai Lavori Pubblici, al personale, al giurisdizionale, alle competenze, al contenzioso, alla ricostruzione post-eventi, ai rapporti con i Collegi e attività di supporto. Numerosi sono stati gli incarichi conferiti e i riconoscimenti ottenuti nel corso

degli anni, in virtù dell'incessante dedizione e del costante impegno dimostrati. È una persona costantemente impegnata a raggiungere gli obiettivi prefissati, mettendo a disposizione la propria vasta esperienza. Con dedizione e passione, segue l'attività internazionale, contribuendo a mantenere alto il prestigio e il livello della Categoria. La sua competenza e il suo impegno non solo facilitano il raggiungimento dei risultati attesi, ma promuovono anche una cultura di eccellenza e professionalità, incoraggiando tutti i membri della Categoria a dare il massimo.

[Clicca qui](#) per approfondire l'attività istituzionale

## CONVEGNO SUL DECRETO “SALVA CASA” E ASSEMBLEA NAZIONALE DEI PRESIDENTI



Due giorni di confronto e aggiornamento per l'intera Categoria dei Geometri, alla presenza del Consiglio Nazionale e del Consiglio di Amministrazione della Cassa di Previdenza ed Assistenza. I temi all'ordine del giorno prevedevano le novità introdotte dal D.L. 69/2024 e dalla Legge 105/2024 “**Salva Casa**”, le ricadute sulle legislazioni regionali, le opportunità e criticità legislative. Sono intervenuti l'On. Erica Mazzetti, componente della VIII Commissione (Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici) e relatrice del DL. 69/2024, l'On. Elisa Montemagni, componente della stessa Commissione, oltre a dirigenti e responsabili di pubbliche amministrazioni esperti del settore. In diretta il *Vicepresidente del Consiglio dei ministri della Repubblica Italiana Matteo Salvini*. L'assemblea a Pesaro dei Geometri Italiani condotta con grande professionalità dal consigliere nazionale **Marco Vignali** è stata davvero produttiva e ben partecipata, dimostrando come l'impegno concreto verso il miglioramento delle normative diventa un supporto per i tecnici che agiscono quotidianamente per la collettività.

Presentato il **PROGETTO 100 PIAZZE DI HARLEY DICKINSON**, per aumentare il benessere sociale attraverso progetti di riqualificazione che migliorano gli spazi fisici e rafforzano il tessuto sociale. La missione è creare comunità sostenibili, resilienti e solidali, valorizzando condomini e quartieri come luoghi di connessioni sociali.

Harley Dickinson promuove l'inclusione sociale e la lotta alla solitudine attraverso modelli innovativi di finanziamento. Il progetto "Cento Piazze" mira a rigenerare 100 spazi urbani, trasformandoli in centri di aggregazione e inclusività, grazie al coinvolgimento di stakeholder locali, cittadini, imprese e istituzioni. Le piattaforme *Agoracasa* e *Agoracondominio* supportano la riqualificazione immobiliare, offrendo strumenti finanziari e metodologie innovative. La Fondazione Ponti finanzia figure come il "community manager", che favorisce la connessione tra cittadini e istituzioni.

Per far fronte alla riqualificazione e creare comunità sostenibili, nascono insediamenti ecologici per i risparmi energetici, bollette più basse, ambienti comunitari amichevoli. Un esempio è BedZED, a Sutton, a sud di Londra, passata alla storia come la prima comunità sostenibile su larga scala a uso

misto del Regno Unito. È stato fonte di ispirazione per sviluppi abitativi a basse emissioni di carbonio e rispettosi dell'ambiente in tutto il mondo. Inoltre, i prezzi di vendita delle case in questa zona sono costantemente superiori alla media del mercato, rendendolo un modello d'ispirazione per abitazioni a zero emissioni di carbonio in tutto il mondo.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI L'OPUSCOLO SUL BEDZEB

PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)

## APPALTI EQUO COMPENSO GARANTITO

ItaliaOggi

INTERVISTA AL PRESIDENTE DEI GEOMETRI BISCARO

### Appalti, equo compenso garantito

DI MICHELE DAMIANI

**O**rmai non c'è più dubbio: l'equo compenso deve essere garantito nei bandi pubblici. Il correttivo al codice appalti ha chiarito il perimetro della normativa, come richiesto dall'Anac, eliminando qualsiasi perplessità. Si poteva fare di più, ma questo è un grande risultato. A parlare è **Paolo Biscaro**, il nuovo presidente del Consiglio nazionale geometri (è stato eletto a giugno), che insieme a *ItaliaOggi* analizza le principali novità di interesse per la categoria.

**Domanda.** A inizio dicembre il ministro Salvini ha annunciato al vostro convegno l'arrivo della circolare per il decreto Salva Casa, che si sta facendo attendere. Cosa non sta funzionando?

**Risposta.** Si tratta di una

parla da tempo, senza poi mai arrivare a dama. Questa sarà la volta giusta?

**R.** Il lavoro è stato avviato, con un tavolo che ha coinvolto vari stakeholder e che aveva portato alla presentazione di un documento già al governo Conte e poi, con alcuni aggiustamenti, ora al ministro Salvini. Il piano è ancora attuale e nel 2025 ci saranno sviluppi.

**D.** Recentemente è stato approvato anche il correttivo al codice degli appalti, che interviene in tema di equo compenso. Come giudica l'impianto?

**R.** Era necessario un chiarimento normativo e la situazione è stata finalmente risolta, in particolare con l'introduzione di una modalità di calcolo più chiara per l'equo compenso. Un elemento sicuramente positivo, perché ora le stazioni appaltanti e i professionisti hanno delle indicazioni precise. Rimangono an-



della materia richiede un coordinamento con le legislazioni regionali e parlato della necessità di un testo unico delle costruzioni, un progetto avviato con vari stakeholder e che dovrebbe vedere sviluppi nell'anno in corso. Ha commentato positivamente il chiarimento normativo sull'**equo compenso**, che ora deve essere applicato nei bandi pubblici, garantendo indicazioni precise per stazioni appaltanti e professionisti.

## CASSA GEOMETRI APPROVA IL BILANCIO DI PREVISIONE 2025



Il Comitato dei Delegati della **Cassa Geometri** ha approvato il bilancio di previsione 2025 con un risultato economico positivo di 175,2 milioni di euro. Nel 2024, la Categoria ha registrato una crescita dell'attività produttiva con un incremento dei redditi del +8,9% e del volume d'affari del +8,7% rispetto all'anno precedente. Questo *trend* positivo è stato favorito dagli interventi normativi del Governo. Le entrate contributive per il 2025 sono previste in 814

milioni di euro, con un saldo previdenziale positivo di 154 milioni di euro. La gestione patrimoniale prevede un risultato complessivo di 56,3 milioni di euro. Il Presidente **Diego Buono** ha sottolineato la solidità della Categoria e l'impegno della **Cassa Geometri** nel sostenere gli iscritti con servizi di previdenza, assistenza e welfare. Il **28 novembre 2024** è stata approvata anche la delibera ministeriale n.5 del 20 giugno 2024, ([GU Serie Generale n.304 del 30-12-2024](#)) rafforzando la gestione previdenziale e

assistenziale della Cassa. Per migliorare i trattamenti pensionistici, è stato aumentato il contributo soggettivo e incrementata fino al 60% la quota di contributo integrativo. Eliminato il limite del 10% per la contribuzione volontaria, offrendo maggiore flessibilità. Ampliati i benefici per nuovi iscritti sotto i 30 anni e per le madri professioniste, con agevolazioni estese e riduzione della contribuzione minima. Incrementata la percentuale di contributo integrativo destinata al fondo per le provvidenze straordinarie.

LA GAZZETTA UFFICIALE CON LE MODIFICHE

[CLICCA QUI](#)

## NUOVA POLIZZA SANITARIA GENERALI ITALIA S.P.A



La Cassa Geometri ha affidato il servizio di copertura per le spese sanitarie a Generali Italia, quale compagnia aggiudicataria della gara europea, per la copertura delle spese sanitarie dal 16 ottobre 2024 al 15 ottobre 2025, suddivisa in tre moduli:

1. **Piano Base (Garanzia A):** Gratuito per iscritti e pensionati attivi, copre grandi interventi chirurgici, gravi eventi morbosi, non autosufficienza, invalidità permanente da infortunio, maternità e prevenzione.
2. **Piano Integrativo (Garanzia B):** Con premio a carico dell'iscritto, offre esami e prestazioni aggiuntive non incluse in Garanzia A.
3. **Piano Integrativo (Garanzia C):** Con premio a carico dell'iscritto, aumenta il massimale per non autosufficienza (LTC).

Le garanzie possono essere estese al nucleo familiare, con pagamento del premio. Dal 16 ottobre 2025 al 15 gennaio 2025 sarà disponibile un nuovo portale per le adesioni e l'estensione delle coperture. Guide e materiali informativi saranno accessibili sul sito della Cassa Geometri.

Per la registrazione nell'area clienti di Generali Italia e per accedere al servizio di denuncia online si consiglia di consultare le istruzioni.

ISTRUZIONI OPERATIVE NUOVA POLIZZA SANITARIA

[CLICCA QUI](#)

## NUOVI TECNICI ESPERTI PER GLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEL GAS RADON



Con l'entrata in vigore del Decreto Legislativo 101/20, è stata creata una nuova figura professionale: l'**Esperto in Interventi di Risanamento Radon**. Questo professionista deve essere in grado di realizzare un risanamento efficace quando i livelli di radon superano i limiti di riferimento in ambienti di lavoro o abitativi, con l'obiettivo di mitigare il rischio di esposizione al radon.

### Come diventare Esperti in Interventi di Risanamento Radon

Secondo il D. Lgs. 101/20, gli Esperti in Interventi di Risanamento Radon sono tecnici abilitati alla progettazione edile e iscritti all'Albo professionale (ingegneri, architetti, geometri, periti. Questi professionisti possono ottenere l'abilitazione solo dopo aver completato un corso di 60 ore con una verifica finale.



La Categoria dei geometri, con il Corso curato dall'Associazione Nazionale "Donne Geometra", ha licenziato nuovi tecnici specializzati nella mitigazione del gas Radon, vista l'importanza di professionisti qualificati per la gestione del gas radon che riflette la crescente consapevolezza dei rischi per la salute associati a questo gas naturale radioattivo presente principalmente nel suolo. Il Piano Nazionale d'Azione per il Radon è stato adottato con il Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri (DPCM) l'**11 gennaio 2024**. Questo piano è valido per il periodo **2023-2032**, ha invitato le Regioni a definire le aree prioritarie a rischio radon, e finora solo la Lombardia, la Sardegna e il Piemonte hanno pubblicato delle mappe ufficiali delle aree a rischio. Queste mappe aiutano a localizzare i comuni in

cui le concentrazioni di radon indoor sono particolarmente elevate, consentendo di focalizzare gli interventi di mitigazione e sensibilizzazione.

Con un corso nazionale secondo il programma stabilito dalla normativa, sono stati formati ulteriori 120 tecnici, che hanno ricevuto l'attestato di qualifica per operare nel territorio nazionale, in collaborazione con docenti dell'Enea, Istituto Superiore di Sanità, Università e professionisti esperti.

L'importanza della formazione specializzata per i tecnici che operano nel settore del risanamento del gas radon è fondamentale. Il Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati **Paolo Biscaro** ha sottolineato questo aspetto con il suo discorso rivolto ai nuovi tecnici, evidenziando la responsabilità che hanno nella protezione della salute pubblica.

Le tecniche di risanamento, più efficaci, da applicare in sinergia con gli interventi di efficientamento energetico e la qualità dell'aria indoor, sono quelle appartenenti alla classe degli interventi di depressurizzazione attiva del suolo, tra i quali rientrano le tecniche di "depressurizzazione attiva sotto soletta" ed il "pozzo radon". Questa tipologia di interventi è caratterizzata da elevate efficienze di risanamento, attestanti fino al 90%, e costituiscono una misura molto efficace per livelli di radon particolarmente elevati (anche oltre 2000 Bq/m<sup>3</sup>).

Per informazioni scrivete a: [info@tecnicieprofessione.it](mailto:info@tecnicieprofessione.it)

---

## JOB&ORIENTA VERONA



La riunione della commissione orientatori al JOB&Orienta di Verona è stata un'opportunità preziosa per aiutare i giovani a esplorare la professione di Geometra. Orientarsi nel mondo del lavoro può essere complesso, e avere una guida esperta può fare davvero la differenza. Questo evento non solo ha supportato i giovani nel comprendere le possibilità offerte dalla

professione, ma li ha sostenuti anche a intraprendere un percorso di formazione e crescita personale. Il ruolo dei Geometri è cruciale in molti settori, dall'edilizia alla topografia, e le competenze tecniche e pratiche acquisite sono altamente valorizzate.

## TECNICI&PROFESSIONE – ASSOCIAZIONE NAZIONALE “DONNE GEOMETRA”

### NUOVA ISCRIZIONE PER L'ANNO 2025



Per iscriversi a **Tecnici&Professione -Associazione Nazionale Donne Geometra**, e poter usufruire di tutti i servizi riservati ai soci (copie sentenze, servizio on-line, informazioni, allegati, approfondimenti, programmi, agevolazioni per corsi formazione, ecc.), occorre:

- **COMPILARE LA DOMANDA DI ISCRIZIONE ON LINE [CLICCANDO QUI](#)**
- **ED EFFETTUARE IL VERSAMENTO DELLA QUOTA ANNUALE DI:**
- **EURO 25,00 (PER I SOCI ORDINARI),**
- **EURO 150,00 (COLLEGI PROVINCIALI E ENTI)**



TRAMITE:

- BONIFICO BANCARIO SUL C/C N. 000401061451 DELL'UNICREDIT - AGENZIA 30037, PIAZZA BARBERINI N. 40 – ROMA - INTESTATO ALL'ASSOCIAZIONE NAZIONALE “DONNE GEOMETRA” – **CODICE IBAN: IT 07 N 02008 05075 000401061451** - **IMPORTANTE:** INDICARE NEL BONIFICO IL NOME E COGNOME, E LA CAUSALE **NUOVA ISCRIZIONE ANNO 2025**
- IMPORTANTE: INDICARE NEL BONIFICO EMAIL D'ISCRIZIONE ED IL NOME E COGNOME, E LA CAUSALE: QUOTA ASSOCIATIVA ANNO 2025
- La copia del bonifico dovrà essere inviata tramite posta elettronica a [info@tecnicieprofessione.it](mailto:info@tecnicieprofessione.it)
- -- **Carta di Credito:** la transazione con carta di credito avviene attraverso il sistema di pagamento 3D secure di Stripe. Le carte di credito accettate sono: Visa, MasterCard, Carta Aura, Visa, American Express. L'addebito del pagamento risulta immediato.

I dati del bonifico bancario (codice CRO) dovranno essere indicati nella domanda di iscrizione compilabile on-line. (L'originale del versamento rimarrà, invece, in vostro possesso, quale ricevuta dell'avvenuto pagamento della quota associativa e scaricabile ai fini fiscali). Dopo l'invio dei dati richiesti per l'iscrizione verrà notificata, all'indirizzo e-mail indicato, l'avvenuta ricezione della domanda. In seguito, verrà data comunicazione, sempre tramite e-mail indicata al momento dell'iscrizione, dell'accettazione della domanda e l'inserimento nel libro soci con attivazione dell'**AREA RISERVATA**.

**Attraverso l'area riservata sarà sempre possibile aggiornare i propri dati.**

### RINNOVI PER L'ANNO 2025 PER I GIA' SOCI



Per rinnovare l'iscrizione all'Associazione Nazionale Donne Geometra e continuare ad usufruire di tutti i servizi riservati ai soci (copie sentenze, servizio on-line, informazioni, allegati, approfondimenti, programmi, agevolazioni per corsi formazione, ecc.) , occorre procedere nel modo seguente:

EFFETTUARE IL VERSAMENTO DELLA QUOTA ANNUALE DI **EURO 25,00** (PER I SOCI ORDINARI), **EURO 15,00** (PER TIROCINANTI E STUDENTI), **EURO 150,00** (COLLEGI PROVINCIALI E ENTI) TRAMITE:

--**Bonifico bancario** sul C/C n. 000401061451 dell'Unicredit, Agenzia 30037, Piazza Barberini n. 40 – Roma - intestato all'Associazione Nazionale “Donne Geometra” – Codice Iban: IT 07 N 02008 05075 000401061451. **IMPORTANTE:** Indicare nel bonifico EMAIL d'iscrizione ed il NOME e COGNOME, e la causale: QUOTA ASSOCIATIVA ANNO 2025

La copia del bonifico o del pagamento stripe dovrà essere inviata tramite posta elettronica a [info@tecnicieprofessione.it](mailto:info@tecnicieprofessione.it)

- COLLEGARSI AL SITO **CLICCANDO QUI** e selezionare la sessione **RINNOVO**. Compilare il format con i dati richiesti compresi gli estremi del pagamento effettuato. L'originale del versamento rimarrà in vostro possesso, quale ricevuta dell'avvenuto pagamento della quota associativa.



**PER OGNI ALTRA INFORMAZIONE CONTATTARE IL NUMERO 3358338473 DALLE 15,00 ALLE 17,00 MARTEDI, MERCOLEDI, GIOVEDI OPPURE SCRIVETE A: [INFO@TECNICIEPROFESSIONE.IT](mailto:INFO@TECNICIEPROFESSIONE.IT)**

# NEW TECNICHE

## LEGGE DI BILANCIO 2025: TUTTE LE NOVITA' PER L'EDILIZIA E NON SOLO



È stata approvata la **Legge di Bilancio 2025**, che introduce una serie di misure significative per diversi settori, tra cui l'**edilizia**, l'**energia** e l'**ambiente**, oltre a importanti *interventi in ambito fiscale e sociale*. Una delle principali misure confermate è il taglio del **cuneo fiscale**, che mira a ridurre il costo del lavoro per le imprese e aumentare il salario netto dei lavoratori. In questo contesto, sono state introdotte tre **nuove aliquote Irpef**, che semplificheranno il sistema tributario e offriranno **sgravi fiscali a diverse fasce di reddito**. Sul fronte sociale, la legge prevede il rinnovo del **bonus-bebè**, un'iniziativa pensata per sostenere le famiglie con nuovi nati, e l'**estensione dei benefici contributivi per le mamme lavoratrici**, facilitando così il loro rientro nel mercato del lavoro dopo la maternità.

maternità.

L'edilizia è uno dei settori più coinvolti dalla Manovra 2025, con una serie di misure volte a stimolare la **riqualificazione urbana** e l'**efficienza energetica**. Tra queste, incentivi per la ristrutturazione degli edifici, l'adozione di tecnologie eco-sostenibili e la promozione di progetti di rigenerazione urbana che mirano a migliorare la qualità della vita nei centri urbani. Anche l'energia e l'ambiente ricevono un'attenzione particolare. La legge introduce incentivi per l'installazione di impianti di energia rinnovabile, come **pannelli solari** e **sistemi di accumulo energetico**, e misure per promuovere la sostenibilità ambientale, riducendo l'impatto delle attività produttive sull'ecosistema.

La Manovra 2025 rappresenta quindi un insieme di interventi mirati a favorire la crescita economica, la sostenibilità ambientale e il benessere sociale, ponendo l'Italia su un percorso di sviluppo equilibrato e inclusivo.

### FOCUS SULL'EDILIZIA

#### Introduzione del limite reddituale

Una delle novità principali è l'introduzione di un limite reddituale per accedere alle detrazioni fiscali, calcolato in base al numero di figli a carico. Per redditi tra € 75.000 e € 100.000, il tetto massimo detraibile è di € 14.000; per redditi superiori a € 100.000, l'agevolazione è di € 8.000.

#### Bonus Ristrutturazione

Il Bonus Ristrutturazione distingue tra interventi sulla prima casa e su altre abitazioni. Per la prima casa, l'aliquota è del 50% fino al 31 dicembre 2025, e del 36% dal 2026 al 2027. Per le altre abitazioni, l'aliquota è del 36% per tutto il 2025 e scende al 30% dal 2026.

### **Fine del Superbonus**

Con la legge finanziaria in commento, si segna definitivamente la **fine dell'agevolazione prevista dal decreto-legge numero 34/2020** in quanto la detrazione, prevista nella misura del **65%** per le spese sostenute entro il 2025, potrà essere utilizzata esclusivamente alle **seguenti condizioni**

- per i condomini, alla data del **15 ottobre 2024**, dev'essere stata adottata la **delibera assembleare** che ha **approvato l'esecuzione dei lavori** e presentata la **comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**;
- per gli interventi **non eseguiti in condominio**, alla data indicata dev'essere stata **depositata la CILA**;
- infine, per gli interventi di **demolizione/ricostruzione** degli edifici, alla medesima data, dev'essere stata presentata l'istanza per l'**acquisizione del relativo titolo abilitativo**.

### **Ecobonus, Sismabonus e Bonus Barriere Architettoniche**

L'Ecobonus segue le stesse regole del Bonus Ristrutturazione, escludendo però la sostituzione degli impianti di climatizzazione con caldaie a combustibili fossili. Il Sismabonus ricalca le regole dell'Ecobonus, mentre il Bonus Barriere Architettoniche conferma una detrazione del 75% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2025, con tetti di spesa specifici per tipologia di immobile.

Per l'**intero anno solare 2025**, ossia sino al 31 dicembre, viene **confermata la detrazione al 75%** delle spese sostenute per gli interventi su **scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici**.

Diversi sono i **massimali**, sulla base della tipologia dell'immobile. In particolare, il tetto massimo di spesa viene così individuato:

- € 50.000,00 per le abitazioni unifamiliari;
- € 40.000,00 per le abitazioni plurifamiliari fino ad un massimo di 8 unità;
- € 30.000,00, infine, per le abitazioni plurifamiliari, composte da oltre 8 unità.

### **Bonus Mobili**

Proroga al 2025: confermata la detrazione del 50% per mobili ed elettrodomestici **legati a ristrutturazioni edilizie**. I lavori devono iniziare dopo il 1° gennaio dell'anno precedente alla spesa. La spesa massima per il 2025, il tetto è 5.000 euro, con detrazione massima di 2.500 euro.

Solo elettrodomestici con specifiche classi energetiche possono beneficiare del bonus. Necessaria la documentazione per pagamenti tracciabili e fatture spesa.

**È RISERVATO AGLI ASSOCIATI**

**IL DOSSIER SULLA LEGGE DI BILANCIO E LE NOVITA' INTRODOTTE**

**PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)**

**È RISERVATO AGLI ASSOCIATI**

**L'OPUSCOLO SUI BONUS CASA E DETRAZIONI EDILIZIE 2025**

**PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)**

Come cambiano

# BONUS CASA

# 2025

## BONUS RISTRUTTUAZIONE

art. 16-bis TUIR  
art. 14 DL 63/2013



## BONUS RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

art. 14 DL 63/2013



## SISMA BONUS

art. 16 DL 63/2013



## SUPER BONUS

art. 119 DL 34/2020



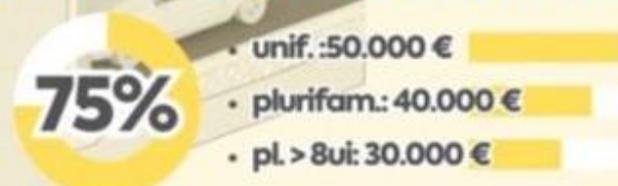
## BONUS MOBILI

art. 16 e. 2 DL 63/2013



## BARRIERE ARCHITETTONICHE

art. 119-ter DL 34/2020



## LIMITI REDDITO

art. 16-ter TUIR

### Limiti alla detrazione

Per redditi oltre **75.000 €** detrazione variabile (in funz. redd. e nucleo fam.)

- fino a 14.000 € redditi tra 75.000 e 100.000 €
- fino a 8.000 € per redditi superiori a 100.000 €

## DECRETO MILLEPROROGHE 2025: COSA PREVEDE



Il [Decreto Milleproroghe 2025](#) è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 27 dicembre 2024 e è entrato in vigore il 28 dicembre 2024. Questo decreto introduce numerose proroghe e slittamenti di termini in vari settori strategici. Ecco alcune delle principali novità:

- **Pubblica Amministrazione:** Le facoltà assunzionali delle Pubbliche Amministrazioni sono limitate a tre anni a decorrere dal 2025.
- **Contratti a Termine:** Le aziende private possono stipulare contratti a termine estesi oltre 12 mesi fino al 31 dicembre 2025.
- **Assicurazione per le Imprese:** La possibilità di stipulare contratti assicurativi per la copertura dei rischi catastrofali è prorogata fino al 31 marzo 2025.
- **Fatturazione Elettronica:** L'esenzione dall'obbligo di utilizzo della fatturazione elettronica per le prestazioni sanitarie verso consumatori finali è sospesa fino al 31 marzo 2025.
- **IVA per il Terzo Settore:** Il nuovo regime di esenzione IVA per le operazioni realizzate dagli enti associativi è posticipato al 10 gennaio 2026.
- **Aiuti di Stato:** Il termine per alimentare gli archivi del Registro nazionale aiuti di Stato (RNA) relativi agli aiuti COVID-19 è prorogato al 30 novembre 2025.
- **Permessi di costruire e SCIA: proroga al 30/06/2025:** Nel settore dell'edilizia privata e delle convenzioni urbanistiche di lottizzazione, i termini per l'avvio e il completamento dei lavori sono stati estesi da 30 a 36 mesi per affrontare la carenza di materiali da costruzione. Originariamente prevista dal Decreto Ucraina del 2022, la proroga è stata estesa con il Decreto Milleproroghe e i termini sono ora validi fino al 30 giugno 2025.
- La proroga riguarda:
  - ✓ I termini del D.P.R. 380/2001 per iniziare e completare i lavori.
  - ✓ I termini delle convenzioni di lottizzazione e dei piani attuativi.
  - ✓ Gli interventi con SCIA e quelli con proroghe già concesse.
- **Bonus Alberghi: proroga al 31 ottobre 2025:** Il Decreto Milleproroghe estende al 31 ottobre 2025 il credito d'imposta dell'80% e il contributo a fondo perduto fino al 50% per le imprese turistiche che effettuano interventi di recupero edilizio, abbattimento delle barriere architettoniche ed efficientamento energetico.

- **Incremento energia rinnovabile: posticipato al 01/01/2026:** L'obbligo per le società che vendono energia termica di aumentare l'energia rinnovabile è stato posticipato al 1° gennaio 2026.
- **Obbligo assicurazione eventi calamitosi: proroga al 31/03/2025:** Il termine per stipulare contratti assicurativi contro i danni causati da calamità naturali ed eventi catastrofici è stato prorogato al 31 marzo 2025.

**È RISERVATO AGLI ASSOCIATI**  
**L'OPUSCOLO SUL DECRETO MILLEPROROGHE**  
**PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)**

## **CAM STRADE: IN VIGORE DAL 21 DICEMBRE 2024 PER LA PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DI INFRASTRUTTURE STRADALI**

Dal 21 dicembre 2024 sono in vigore i CAM Strade (Criteri Ambientali Minimi) per la progettazione e realizzazione di lavori di costruzione, manutenzione e adeguamento funzionale delle infrastrutture stradali. Il DM 5 agosto 2024 del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (Mase) attua il Piano nazionale per gli appalti verdi e i criteri di sostenibilità energetica e ambientale prescritti dal Codice Appalti.

**Obiettivi dei CAM Strade:** I CAM Strade mirano a:

- Costruire infrastrutture di qualità, affidabili, sostenibili e resilienti, garantendo accesso equo a tutti.
- Modernizzare le infrastrutture entro il 2030.
- Contribuire alla creazione di città e comunità sostenibili, riducendo danni economici e persone coinvolte da calamità naturali.

**CAM Strade per la Progettazione:** Il documento si divide in due parti:

1. **Affidamento degli incarichi di progettazione:** Il progettista deve elaborare una relazione CAM che descriva le scelte progettuali conformi ai CAM Strade, dettagliare i requisiti dei materiali e prodotti da costruzione, e spiegare eventuali applicazioni parziali o mancate applicazioni dei CAM.
2. **Lavori di costruzione e manutenzione:** L'aggiudicatario deve redigere una relazione CAM che descriva le scelte gestionali conformi ai CAM Strade e i mezzi di prova da presentare alla direzione lavori.

La stazione appaltante deve assicurarsi che progettazione e direzione lavori siano affidate a professionisti competenti ed esperti, con preparazione multidisciplinare.

**Criteri Premianti:** I criteri premianti dei CAM Strade puntano a migliorare le prestazioni ambientali dei prodotti da costruzione, stimolando il mercato di prodotti a minore impatto ambientale in grado di sostituire cemento, ferro e materie plastiche.

**Allarme del Siteb:** Il Siteb (Associazione Strade Italiane e Bitumi) ha espresso preoccupazione che la norma, sebbene fondamentale per lo sviluppo dell'economia circolare, possa causare un brusco stop dei lavori stradali da parte di Comuni e stazioni appaltanti medio-piccole non

ancora pronti a bandire appalti in linea con la nuova normativa. L'associazione sottolinea che le nuove regole potrebbero comportare un aumento dei costi e l'indisponibilità di risorse qualificate, ad esclusione delle grandi stazioni appaltanti più strutturate.

ACCEDI AL D.M. 5 AGOSTO 2024

[CLICCA QUI](#)

## DECRETO FONTI RINNOVABILI



Il Decreto legislativo del 25 novembre 2024, n. 190, disciplina i regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Questo decreto è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 12 dicembre 2024 e è entrato in vigore il **30 dicembre 2024**. Le disposizioni contenute nel decreto stabiliscono i regolamenti per la costruzione, gestione e modifica degli impianti di energia rinnovabile. Questo include anche l'ampliamento, il rifacimento totale o parziale degli impianti e le infrastrutture essenziali collegate a tali opere.

### Obiettivi e Contenuti del Decreto

Il decreto mira a semplificare e accelerare i processi burocratici necessari per la costruzione e gestione degli impianti di energia rinnovabile. Tra i principali contenuti del decreto troviamo:

- **Norme per la costruzione e gestione:** Definizione delle procedure amministrative per la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.
- **Interventi di modifica e potenziamento:** Regolamentazione delle modifiche, ampliamenti, rifacimenti totali o parziali degli impianti esistenti.
- **Infrastrutture essenziali:** Inclusione delle infrastrutture collegate agli impianti di energia rinnovabile, come le reti di trasmissione e distribuzione.

### Impatto e Benefici

Il decreto è stato accolto con favore da parte delle associazioni ambientaliste e delle imprese del settore energetico. Si prevede che le nuove norme porteranno a un aumento significativo

dell'investimento in energia rinnovabile, contribuendo così alla riduzione delle emissioni di gas serra e alla transizione verso un'economia più sostenibile.

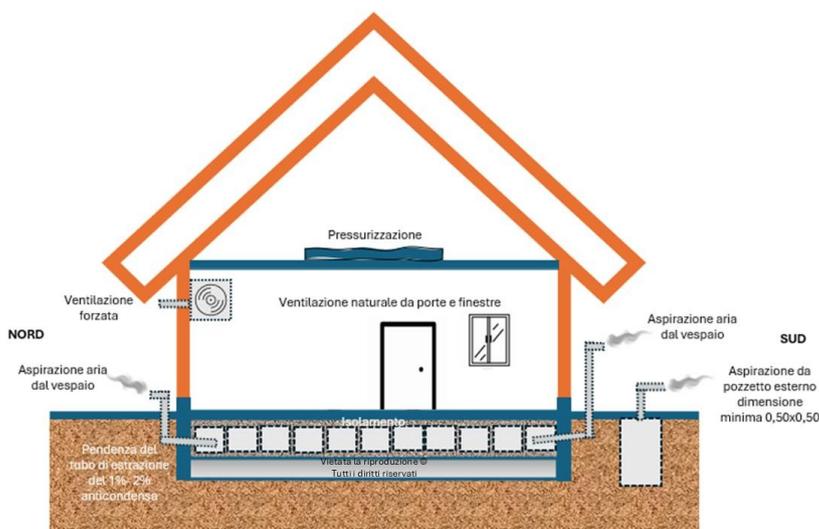
### Contesto Legislativo

Il decreto legislativo n. 190 è stato adottato in risposta alle direttive europee e alle normative nazionali volte a promuovere l'uso dell'energia rinnovabile. In particolare, si allinea con il regolamento (UE) 2018/1999 sulla governance dell'energia e dell'azione per il clima, nonché con la direttiva (UE) 2018/2001 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

**È RISERVATO AGLI ASSOCIATI**  
**IL DOSSIER SULLE FONTI RINNOVABILI**  
**PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)**

**È RISERVATO AGLI ASSOCIATI**  
**L'OPUSCOLO PER IMPIANTI FOTOVOLTAICI: NORME, AUTORIZZAZIONI E SENTENZE**  
**PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)**

## GAS RADON: COSA CAMBIA PER LE NUOVE COSTRUZIONI DAL 1° GENNAIO 2025



A partire dal 1° gennaio 2025, sono entrate in vigore nuove regole riguardanti la gestione del gas radon nelle nuove costruzioni. Questo aggiornamento normativo previsto dal D.lgs 101/2020 e dal correttivo n.203/2022 rappresenta una misura significativa per la tutela della salute pubblica e la sicurezza degli edifici.

I tecnici già in fase di progettazione dovranno prevedere delle misure per mantenere le concentrazioni del gas Radon sotto la soglia del 200 Bq/mc, laddove questi interventi dovessero essere inefficaci ed evidenziati con nuove misure al termine dei lavori, sarà necessario provvedere con interventi di risanamento attraverso l'inserimento di impianti di mitigazione.

### Cosa Cambia?

Le nuove normative stabiliscono che tutti i nuovi edifici devono essere progettati e costruiti con tecnologie e materiali che limitino l'accumulo del gas radon e le concentrazioni non superino i 200 Bq/mc. In particolare, saranno obbligatorie:

- **Barriere Anti-Radon:** Installazione di membrane anti-radon sotto le fondazioni per impedire l'ingresso del gas nelle abitazioni.
- **Sistemi di Ventilazione Adeguati:** Progettazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata (VMC) per garantire un ricambio d'aria costante e ridurre la concentrazione di radon negli ambienti interni.
- **Materiali da Costruzione:** Uso di materiali da costruzione a bassa permeabilità al radon per le fondamenta e le strutture portanti degli edifici muniti di certificazione.

### Perché Queste Nuove Regole?

Il radon è un gas radioattivo naturale che si forma dalla decomposizione dell'uranio presente nel suolo e nelle rocce. Esso può infiltrarsi negli edifici attraverso fessure e crepe nelle fondamenta, raggiungendo concentrazioni pericolose per la salute umana. L'esposizione prolungata al gas radon è associata a un aumento del rischio di cancro ai polmoni. Le nuove regole sono state introdotte per ridurre questo rischio e garantire un ambiente abitativo sicuro per tutti.

### Implicazioni per i Progettisti, Costruttori e i Proprietari

I progettisti, i costruttori e i proprietari dovranno adeguarsi alle nuove normative durante la fase di progettazione e costruzione degli edifici, assicurandosi che tutte le misure anti-radon siano rispettate. I proprietari di case dovranno essere informati sulle tecniche utilizzate e sui benefici per la salute derivanti dalla riduzione del radon.

OPUSCOLO ESPLICATIVO SULLE NUOVE COSTRUZIONI E IL GAS RADON

[CLICCA QUI](#)



### IN VIGORE IL CORRETTIVO DEL CODICE DEI CONTRATTI

Il 23 dicembre 2024, il Consiglio dei Ministri ha definitivamente approvato le disposizioni integrative e correttive al Codice dei Contratti Pubblici con il [D.Lgs. 209/2024](#), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.305 del 31 dicembre 2024 – Supplemento Ordinario n. 45, recante **disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici** (anche noto come **correttivo al Codice**

**appalti**), di cui al [D. Lgs. 36/2023](#). Queste modifiche mirano a sostenere gli investimenti pubblici, concentrandosi su 12 principali temi:

1. **Equo compenso:** Garantiti almeno l'80% del corrispettivo previsto per affidamenti diretti e meccanismi di calmierazione dei ribassi nelle gare.
2. **Tutele lavoristiche:** Applicazione di un unico contratto collettivo nel bando di gara, con nuove linee guida per individuare il contratto corretto e calcolare l'equivalenza delle tutele.

3. **Revisione prezzi:** Chiarito il rapporto tra revisione prezzi e equilibrio contrattuale, introdotto un nuovo allegato per le clausole di revisione prezzi.
4. **Incentivi ai dirigenti RUP:** Esteso l'incentivo tecnico anche ai dirigenti responsabili del procedimento.
5. **Consorzi:** Razionalizzata la disciplina per evitare distorsioni nelle gare e favorire la competitività.
6. **PMI:** Misure per facilitare la partecipazione delle PMI con contratti riservati e una soglia di subappalto del 20%.
7. **Finanza di progetto:** Mantenuta la prelazione per il promotore con una procedura di gara in due fasi.
8. **Garanzie fideiussorie:** Semplificate le procedure per agevolare l'accesso al credito.
9. **Esecuzione contratti:** Rafforzate premialità e penali, tipizzate le varianti, introdotto l'accordo di collaborazione.
10. **CCT (Collegio Consultivo Tecnico):** Promosso come strumento di prevenzione delle controversie con nuove limitazioni ai costi.
11. **Progettazione digitale:** Soglia per la progettazione digitale innalzata da 1 a 2 milioni di euro, obbligatoria dal 1° gennaio 2025.
12. **Qualificazione delle stazioni appaltanti:** Sistema di qualificazione aperto con incentivi alla specializzazione e formazione.

Questi interventi puntano a migliorare la trasparenza, la competitività e l'efficienza del settore dei contratti pubblici in Italia.

## L'EQUO COMPENSO NEI CONTRATTI PUBBLICI

La revisione normativa sull'equo compenso è stata implementata dall'art. 14 del d.lgs. n. 209/2024, modificando l'art. 41 del d.lgs. n. 36/2023 e introducendo il nuovo comma 15bis. Questo emendamento regola l'applicabilità dell'equo compenso nelle procedure pubbliche per l'affidamento di servizi di ingegneria, architettura e altri servizi tecnici e intellettuali oltre le soglie europee.

Dopo l'entrata in vigore del d.lgs. n. 36/2023, la legge 20 maggio 2023 n. 49 ha generato dibattiti sull'applicabilità dell'equo compenso nel settore dei contratti pubblici, con alcune sentenze che ne mettevano in dubbio la compatibilità con il diritto europeo. L'intervento del d.lgs. n. 209/2024 mira a bilanciare l'applicabilità dell'equo compenso nel settore dei contratti pubblici, garantendo una giusta remunerazione per i progettisti e permettendo una valutazione comparativa delle offerte economiche.

Il nuovo comma 15bis stabilisce che le stazioni appaltanti devono assegnare i servizi di ingegneria e architettura basandosi sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Per gli affidamenti superiori a € 140.000, il 65% dell'importo totale è fisso e non soggetto a ribasso, mentre il restante 35% può essere ridotto fino a un massimo del 30%. Per gli affidamenti inferiori a € 140.000, la riduzione massima è del 20%.

Una recente sentenza del TAR di Trento ha evidenziato la necessità di un intervento legislativo per chiarire l'equo compenso, con il TAR che ha considerato anomala l'offerta di un aggiudicatario che aveva ridotto al 100% le "spese e oneri accessori", compromettendo l'integrità dell'equo compenso.

**È RISERVATO AGLI ASSOCIATI**  
**L'OPUSCOLO SUL CORRETTIVO DEI CONTRATTI PUBBLICI**  
**PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)**

## **PIANO CASA ITALIA: NUOVE MISURE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE E SOCIALE PUBBLICA**

Il **Piano Casa Italia** è il Piano nazionale per l'edilizia residenziale e sociale pubblica, che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti finalizzerà entro giugno 2025 per affrontare il disagio abitativo e garantire il diritto alla casa. Previsto dalla Manovra 2025, il Piano Casa Italia punta a riorganizzare il sistema casa, integrando programmi di edilizia residenziale e sociale e promuovendo nuove iniziative. Dopo vari incontri e la Legge di Bilancio 2024, che ha stanziato almeno 100 milioni di euro per il recupero e la riconversione di edifici, il Piano prevede anche linee guida per modelli innovativi di edilizia. La sua attuazione era attesa per aprile 2024, ma si è ripreso a parlarne con la Legge di Bilancio 2025.

**ACCEDI ALLA LEGGE 30 DICEMBRE 2024 N.207**

**[CLICCA QUI](#)**

## **NUOVA CIRCOLARE: LAVORARE SENZA PATENTE A PUNTI SANZIONE DEL 10% SUL CONTRATTO**

L'**Ispettorato Nazionale del Lavoro** ha fornito chiarimenti sui lavori iniziati dopo il 1° ottobre 2024. La patente a crediti, introdotta per migliorare la sicurezza nei cantieri, attribuisce punti alle imprese e ai lavoratori autonomi. Dal 1° ottobre 2024, chi opera in cantiere senza questa patente o con un punteggio sotto 15 è soggetto a sanzioni. Recentemente, l'INL ha spiegato il calcolo delle sanzioni e le modalità dei controlli.

**Calcolo delle sanzioni per mancanza di patente a crediti.** Secondo il Testo Unico della sicurezza sul lavoro (D.lgs. 81/2008), aggiornato dalla Legge PNRR 4, le aziende e i lavoratori autonomi senza patente a crediti o con meno di 15 punti devono pagare una sanzione pari al 10% del valore del contratto, con un minimo di 6.000 euro. Era sorto un dubbio se tale sanzione si riferisse al totale dei lavori o solo a quelli specifici, ma la circolare 9326/2024 dell'INL chiarisce che si applica al valore del contratto del trasgressore, al netto dell'Iva. Si può prendere come riferimento il capitolato dei lavori o i preventivi accettati per determinare il valore del contratto. Se il valore non è definito, la sanzione parte da 6.000 euro. La sanzione ridotta può essere un terzo del massimo previsto dalla L. 689/1981.

Inoltre, chi ignora gli obblighi relativi alla patente a crediti è escluso dalle gare pubbliche per sei mesi. Il personale ispettivo allontana dal cantiere l'impresa o il lavoratore autonomo inadempiente, vietando loro di operare in cantieri temporanei o mobili.

**Controlli sull'applicazione della patente a crediti.** La circolare INL chiarisce che le violazioni possono essere accertate non solo dagli ispettori del lavoro, ma anche dagli organi di vigilanza elencati nel Testo Unico della sicurezza sul lavoro, come le Asl, le Forze di polizia e le Forze armate. L'INL ha chiarito che è sempre possibile richiedere la presentazione del contratto, del capitolato o del preventivo.

#### **Patente a crediti: controlli richiesti al committente e al responsabile dei lavori**

La circolare chiarisce che il committente o il responsabile dei lavori devono controllare la validità della patente a crediti anche quando i lavori sono affidati a una singola impresa o a un lavoratore autonomo. Tali verifiche devono essere effettuate anche in caso di subappalto e quando l'impresa è esente dall'obbligo di acquisire la patente a crediti grazie alla qualificazione Soa.

**SCARICA LA CIRCOLARE INL**

[CLICCA QUI](#)

---

#### **SICUREZZA SUL LAVORO: IN ARRIVO 600 MILIONI DI EURO DA INAIL**

L'Inail ha presentato il bando Isi 2024, mettendo a disposizione 600 milioni di euro per migliorare la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro. Tra le novità, ci sono il sostegno agli interventi di innovazione tecnologica, con un focus sull'ammodernamento dei macchinari e sui settori ad alto rischio, e la promozione di modelli organizzativi (Mog) e sistemi di gestione della sicurezza sul lavoro (Sgsl). Le imprese con un sistema di gestione della sicurezza certificato Uni En Iso 45001:2023 otterranno un punteggio premiante. Inoltre, il bando punta a incrementare la partecipazione delle piccole e microimprese, permettendo loro di anticipare il 70% delle somme concesse.

I 600 milioni di euro del bando Isi 2024 sono suddivisi in cinque assi di finanziamento. Al primo asse sono destinati 105 milioni di euro, di cui 93 milioni per la prevenzione dei rischi chimici, di rumore, vibrazioni, movimentazione manuale e emergenze nel settore della pesca, e 12 milioni per l'adozione di Mog e Sgsl. Il secondo asse, con 165 milioni, è dedicato alla prevenzione dei rischi infortunistici, come cadute dall'alto e l'uso di macchine obsolete. Il terzo asse riguarda la rimozione di amianto, con 150 milioni destinati anche all'installazione di pannelli fotovoltaici sulle nuove coperture. Al quarto asse, con 90 milioni, possono accedere le piccole imprese dei settori tipici del made in Italy, incluse quelle della lavorazione del legno. Gli ultimi 90 milioni sono per le micro e piccole imprese agricole.

Il bando Isi 2024 permette di ottenere fino a 130.000 euro, coprendo fino al 65% delle spese, con percentuali più alte per specifici progetti. Le domande si presenteranno online, con fondi assegnati fino a esaurimento. Questo bando rappresenta l'importo più alto mai stanziato nelle 15 edizioni dell'iniziativa, con oltre 4 miliardi di euro destinati dal 2010 al sistema produttivo italiano.

**PER ACCEDERE ALLE INFORMAZIONI DEL BANDO**

[CLICCA QUI](#)

## AL VIA IL PIANO INTEGRATO PER LA SALUTE E LA SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO



Il nuovo Piano integrato **Dm Lavoro 17 dicembre 2024, n. 195**, per la salute e la sicurezza sui luoghi di lavoro è entrato in vigore dal 1° gennaio 2025, concludendosi il 31 dicembre dello stesso anno. Approvato dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali il 17 dicembre, il piano coinvolge Inail e Inl in iniziative congiunte su formazione, prevenzione e vigilanza. L'obiettivo è ridurre infortuni e malattie professionali attraverso misure immediate e interventi specifici.

**Sicurezza Come Cultura:** Il piano promuove la sicurezza come valore etico non negoziabile, fondamentale per proteggere i lavoratori e migliorare la produttività. Supera l'idea della sicurezza come mero adempimento giuridico, puntando a diffondere una cultura della sicurezza nei luoghi di lavoro, studio e vita.

**Obiettivi e Sinergie:** Gli obiettivi principali del piano includono:

- Sensibilizzazione e formazione di giovani e lavoratori.
- Sostegno alle imprese.
- Rafforzamento delle tutele lavorative.
- Controlli mirati e coordinati.

Il piano prevede la collaborazione attiva con Inail, Inl e la partecipazione dell'Inps per le campagne informative e le iniziative di prevenzione.

Azioni e Progetti dell'Inail:

- Piano triennale Inail 2025-2027.
- Finanziamenti per progetti di formazione e informazione.
- Interventi di sostegno alle imprese attraverso il bando Isi.
- Riduzione dei premi assicurativi.

**Informazione e Comunicazione:** Un tavolo di lavoro coordinato dal Dipartimento per l'innovazione del Ministero svilupperà campagne informative con messaggi su mezzi tradizionali e social, tutorial, contenuti audio/video, incontri sul territorio e mostre interattive. Si terrà anche una Conferenza nazionale per la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro, con eventi rivolti a giovani, insegnanti e studenti.

**Campagna Straordinaria di Vigilanza nel 2025:** Nel 2025 verrà avviata una campagna straordinaria di vigilanza, denominata Operazione Stop (Sicurezza di tutti gli operatori), con 2.500 ispezioni in settori ad alto rischio come edilizia, agricoltura e impianti di depurazione, per garantire la corretta valutazione dei rischi e il rispetto delle normative.

PIANO INTEGRATO

[CLICCA QUI](#)

## RINNOVABILI: IL CONSIGLIO DI STATO SOSPENDE IL DECRETO “AREE IDONEE”



Il Decreto Aree Idonee, pubblicato il 21 giugno 2024, stabilisce i principi e i criteri per individuare le superfici e le aree adatte all’installazione di impianti a fonti rinnovabili, in attuazione dell’articolo 20 del D.Lgs. n. 199/2021.

**Aree Idonee per il Rinnovo Energetico:** Le aree adatte dipendono da vari fattori come risorse naturali,

condizioni climatiche e infrastrutture esistenti:

- **Zone geotermiche:** Regioni con attività geotermica naturale sfruttabile per produrre energia.
- **Zone con alta insolazione:** Aree che ricevono molta luce solare durante l’anno, ideali per l’energia solare.
- **Zone con forti venti costanti:** Aree costiere e pianure aperte con venti forti e costanti, adatte per turbine eoliche.
- **Zone con risorse idriche:** Aree con fiumi o laghi per sfruttare l’energia idroelettrica.

**Sospensione Parziale del Decreto:** Il Consiglio di Stato ha sospeso parzialmente il decreto, in particolare l’articolo 7, comma 2, lettera c), che permetteva alle Regioni di escludere aree già classificate come idonee, fino al 5 febbraio 2025.

### Ragioni della Sospensione Parziale:

- **Non Conformità Normativa:** La norma sospesa non era pienamente conforme all’art. 20, comma 8, del D.Lgs. n. 199/2021.
- **Incertezza Normativa:** Potrebbe introdurre incertezze in un quadro normativo già definito, contravvenendo agli obiettivi di semplificazione del PNRR.
- **Pericolo di Danno:** Mancanza di tutela cautelare potrebbe causare danni irreparabili alle imprese, rendendo i progetti non realizzabili.
- **Autonomia Legislativa delle Regioni:** Sospensione decisa nel rispetto dell’autonomia regionale, ma in conformità con la normativa nazionale vigente.

Queste ragioni hanno portato alla sospensione della norma contestata fino alla decisione di merito del 5 febbraio 2025.

PROVVEDIMENTO DEL CONSIGLIO DI STATO

[CLICCA QUI](#)

## È IN VIGORE IL REGOLAMENTO UE 2024/3110 SUI PRODOTTI DA COSTRUZIONE



È stato introdotto il **Regolamento UE 2024/3110** sui prodotti da costruzione, pubblicato il 18 dicembre 2024 nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea. Questo regolamento sostituisce il CPR 305/2011, fornendo un nuovo quadro armonizzato per l'ingresso e la disponibilità sul mercato di prodotti da costruzione nell'UE. La normativa si applica ai prodotti da costruzione, compresi quelli usati, alle componenti essenziali e ai materiali destinati all'uso con tali prodotti, qualora il fabbricante lo richieda. **Non rientrano nel campo di applicazione del regolamento gli ascensori soggetti alla direttiva 2014/33/UE, le scale mobili e i loro componenti.** Sebbene il regolamento entri in vigore ufficialmente il **7 gennaio 2025**, la sua attuazione completa è prevista dall'**8 gennaio 2026**.

**Ecco le principali innovazioni introdotte.**

**Transizione digitale e sostenibilità ambientale.** Il regolamento promuove la digitalizzazione del settore e un'attenzione maggiore alla sostenibilità ambientale, mediante specifiche misure per l'uso di strumenti digitali e norme volte a raggiungere gli obiettivi ambientali dell'UE.

**Nuova definizione di prodotto da costruzione.** La definizione di prodotto da costruzione include ora qualsiasi elemento fisico, inclusi quelli realizzati con stampa 3D, che sia destinato a essere stabilmente incorporato nelle opere di costruzione, a meno che non debba essere unito ad altri kit o prodotti prima dell'uso.

**Introduzione del passaporto digitale del prodotto.** Il Capo X introduce il passaporto digitale del prodotto, che deve contenere informazioni essenziali come la dichiarazione di conformità, indicazioni sulla sicurezza, prestazioni ambientali e dati per il riciclo, accessibili per almeno 25 anni. **I dettagli operativi verranno definiti in un futuro decreto delegato.**

**Appalti pubblici e requisiti di sostenibilità.** Il Capo XII si concentra sugli appalti pubblici, imponendo requisiti minimi di sostenibilità ambientale, allineandosi ai Criteri Ambientali Minimi italiani (CAM) per uniformare tali standard in tutta Europa.

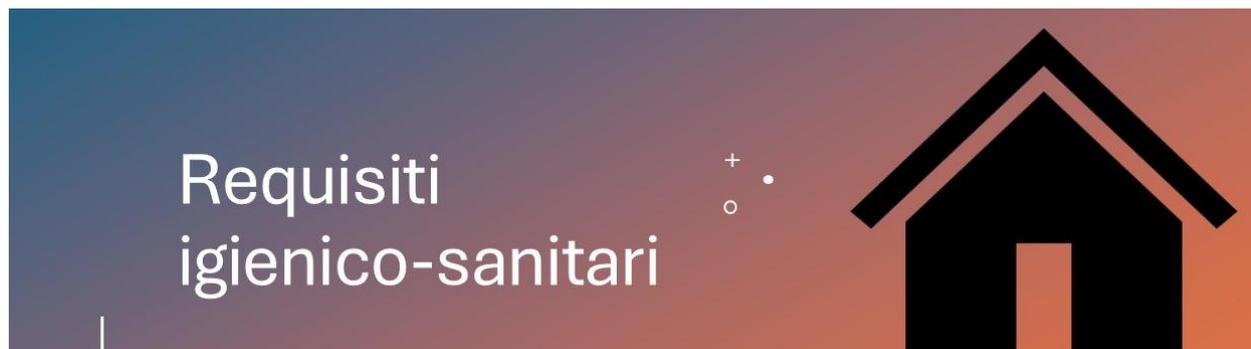
**Gli allegati forniscono dettagli tecnici e procedure di valutazione.** L'Allegato IX, in particolare, si dedica ai sistemi di valutazione e verifica, integrando il sistema di valutazione 3+ introdotto dal Regolamento UE 2024/2769, per migliorare trasparenza ed efficienza.

Il Regolamento UE 2024/3110 modernizza la normativa, tenendo conto delle esigenze attuali in ambito tecnologico e ambientale, con ulteriori specifiche attuazioni previste negli anni a venire.

SCARICA IL REGOLAMENTO UE 2024/3110

[CLICCA QUI](#)

## SALVA-CASA: DEROGHE AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI



Il **Decreto-Legge 69/2024**, convertito con modifiche nella **Legge 105/2024** e noto come "**Salva-Casa**", ha apportato importanti cambiamenti all'articolo 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia). Tra le modifiche rilevanti, figurano le deroghe ai **requisiti igienico-sanitari** contenute nei nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5-quater.

Di seguito, analizziamo in dettaglio quando queste deroghe si applicano.

Le modifiche apportate all'articolo 24, rubricato "Agibilità", consentono di attestare, se soddisfatto il requisito di adattabilità previsto dal D.M. 236/1989:

- Le condizioni di igiene e salubrità per la certificazione di agibilità degli edifici, una volta completati i lavori di recupero o ristrutturazione sul patrimonio edilizio esistente;
- La conformità dei progetti ai requisiti igienico-sanitari, scegliendo tra le seguenti opzioni:
  - a) Recupero edilizio per migliorare le caratteristiche igienico-sanitarie degli edifici;
  - b) Ristrutturazione edilizia per identificare soluzioni tecniche alternative che garantiscano condizioni igienico-sanitarie adeguate all'alloggio, in riferimento al numero degli occupanti.

Questo si può ottenere prevedendo un ampliamento delle superfici abitative e delle stanze, oppure migliorando la **ventilazione naturale** attraverso le dimensioni e il tipo di finestre, i ricambi d'aria trasversali e l'uso di mezzi di ventilazione naturali e ausiliari. Il comma 5-bis permette deroghe implicite ai requisiti delle abitazioni previsti dal D.M. 5 luglio 1975, come la possibilità di ridurre l'altezza minima a 2,40 m partendo da 2,70 m, e di ridurre la dimensione dei monolocali a 20 mq per una persona e 28 mq per due persone, rispetto ai 28 mq e 38 mq iniziali. Il comma 5-ter, pur con approssimazione, si riferisce genericamente a edifici nel caso della lettera a), mentre per la lettera b) si concentra sugli alloggi.

**Applicazione temporale e limiti:** queste deroghe ai requisiti igienico-sanitari sono transitorie, in attesa di un Decreto del Ministero della Salute che definisca i requisiti igienico-sanitari prestazionali degli edifici come previsto dall'art. 20 co. 1-bis del DPR 380/2001, il cui completamento è in ritardo di otto anni. **Le nuove deroghe non sono considerate una sanatoria e non hanno effetti retroattivi.**

Sono entrate in vigore dal 28 luglio 2024, in conformità alla legge di conversione L. 105/2024 del D.L. 69/2024. Queste deroghe trovano applicazione nei seguenti contesti:

**Segnalazioni Certificate per l'Agibilità per:**

- locali edificati prima del D.M. 5 luglio 1975 che già soddisfano i requisiti ora derogati;
- strutture che hanno ottenuto i requisiti tramite specifiche deroghe legali o che sono edifici di interesse storico-culturale.

**I titoli edilizi rilasciati dopo il 28 luglio 2024 riguardano interventi di:**

- recupero e ristrutturazione;
- sanatoria secondo l'art. 36-bis del Testo Unico dell'Edilizia per interventi abusivi realizzati dopo il 28 luglio 2024.

**Recupero degli immobili condonati:**

Gli edifici precedentemente condonati, non conformi ai requisiti igienico-sanitari per ottenere l'agibilità, possono ora regolarizzare la loro situazione.

Questo è consentito se:

- il titolo in sanatoria è relativo a un progetto di recupero edilizio;
- viene proposto un progetto di recupero specifico.

**Deroghe e ambienti di lavoro:** Le deroghe si applicano esclusivamente alle unità immobiliari destinate a uso residenziale.

Per quanto riguarda gli **ambienti di lavoro**, restano valide le normative del *D.Lgs. 81/2008* relative alla salute e sicurezza sul lavoro. Ogni intervento su edifici destinati ad attività lavorative deve rispettare queste norme per garantire condizioni salubri e sicure.

**DECRETO LEGGE 106/2024**

[CLICCA QUI](#)

**È RISERVATO AGLI ASSOCIATI**

**L'OPUSCOLO SULLA VENTILAZIONE I RICAMBI D'ARIA NEGLI EDIFICI E NORME UNI  
PER ASSOCIATI [CLICCA QUI](#)**

---

**PREVENZIONE INCENDI PER ATTIVITA' RICETTIVE TURISTICO-ALBERGHIERE**

Il volume del Ministero dell'Interno - Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco e il Consiglio Nazionale degli Ingegneri, nell'ambito dei progetti previsti nel Piano delle attività di ricerca dell'Istituto per il triennio 2022/2024. Lo studio approfondisce la progettazione di un'attività ricettiva turistico-alberghiera. A prescindere dal caso in esame, si desume che la progettazione della sicurezza antincendio con il Codice conduce a soluzioni più calibrate alla specifica realtà, nonostante si sia fatto ricorso quasi esclusivamente alle soluzioni conformi (tranne che per il

corridoio cieco nella sala ristorazione). È proprio questo, come rilevano gli esperti, il punto di forza del Codice, il quale consente di ottenere soluzioni, a prescindere se più o meno onerose rispetto alle norme tradizionali, tecnicamente più aderenti al caso esaminato e quindi, si spera, più facilmente accettabili e comprensibili da tutti gli stakeholder coinvolti nel processo di progettazione e realizzazione della sicurezza antincendio. Tra questi il responsabile dell'attività ha un ruolo fondamentale per mantenere viva e adeguata la sicurezza antincendio nella propria attività.

SCARICA LA PUBBLICAZIONE

[CLICCA QUI](#)

## ANAC PROROGA AL 30 GIUGNO 2025 L'USO DELL'INTERFACCIA WEB PER GLI APPALTI FINO A 5 MILA EURO



AUTORITÀ  
NAZIONALE  
ANTICORRUZIONE

Il 18 dicembre 2024, l'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) ha annunciato, tramite un [Comunicato del Presidente](#), una proroga per l'utilizzo dell'interfaccia web della Piattaforma Contratti Pubblici (PCP) per gli affidamenti fino a 5 mila euro. Questa misura è stata adottata al fine di facilitare il lavoro delle stazioni appaltanti e degli enti concedenti nel rispettare gli obblighi di digitalizzazione. La decisione è stata presa in considerazione delle difficoltà operative che molti soggetti hanno incontrato nell'uso delle piattaforme di approvigionamento digitale.

L'utilizzo dell'interfaccia web della Piattaforma PCP è prorogato fino al **30 giugno 2025** per i seguenti casi:

- **affidamenti diretti inferiori a 5 mila euro:** la proroga riguarda gli affidamenti per i quali si sono registrate criticità nell'adozione delle nuove piattaforme digitali. L'obiettivo è garantire la trasparenza e il corretto assolvimento delle funzioni demandate, escludendo la possibilità di un inserimento ex post delle informazioni;
- **adesione ad accordi quadro e convenzioni:** la proroga si applica agli accordi i cui bandi sono stati pubblicati entro il **31 dicembre 2023**, sia con o senza successivo confronto competitivo. La proroga si estende altresì agli accordi quadro e convenzioni pubblicati dal **1° gennaio 2024**;
- **ripetizione di lavori o servizi analoghi:** la possibilità di utilizzare l'interfaccia web è valida per la ripetizione di lavori o servizi analoghi, prevista dalla documentazione di gara originaria, relativa a procedure pubblicate prima del **31 dicembre 2023**;
- **affidamenti in house:** gli affidamenti a società controllate o partecipate rientrano anch'essi nel campo di applicazione della proroga;
- per le **fattispecie di cui alla Delibera n. 584 del 2022**, che ha sostituito ed integrato la Delibera n. 214 del 2022.

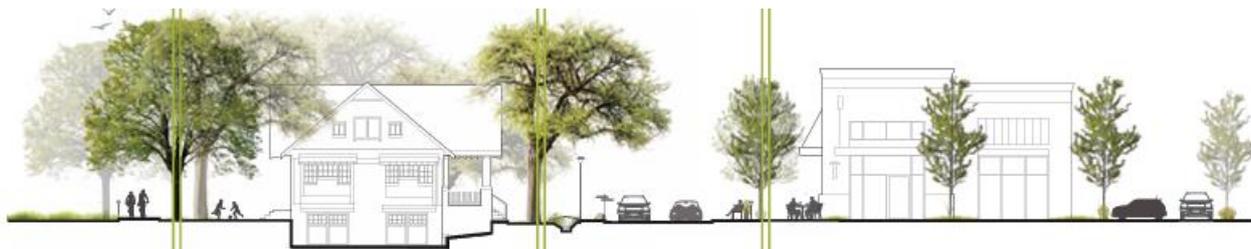
In via definitiva, ANAC **conferma** la possibilità per le stazioni appaltanti e gli enti concedenti di **acquisire il CIG** tramite l'interfaccia web della Piattaforma Contratti Pubblici per tutte le fattispecie previste, comprese quelle che richiedono il solo tracciamento dei flussi finanziari. Questa disposizione è valida **senza limiti temporali** per l'utilizzo della **scheda P5**.

A partire dal **1° luglio 2025**, l'interfaccia web **non sarà più utilizzabile** per le fattispecie che richiedono la digitalizzazione, con l'obbligo di ricorrere esclusivamente alle Piattaforme di Approvvigionamento Digitale (PAD).

## COMUNICATO PRESIDENTE ANAC

[CLICCA QUI](#)

### SPAZI PUBBLICI E LA SOSTENIBILITÀ ECOLOGICA



La mancanza di spazi pubblici disponibili per la messa a dimora di alberi rappresenta un serio ostacolo, sollevando importanti questioni su come conciliare l'espansione urbana, la densità abitativa e la sostenibilità ecologica.

In molte città, l'espansione urbana ha portato a un uso intensivo del suolo per scopi residenziali e commerciali, riducendo significativamente le aree disponibili per il verde pubblico. Questo fenomeno è particolarmente preoccupante in quanto gli spazi verdi urbani, inclusi gli alberi, svolgono un ruolo cruciale nel migliorare la qualità della vita dei cittadini. Gli alberi offrono numerosi benefici: migliorano la qualità dell'aria, forniscono ombra, riducono le isole di calore urbano e migliorano l'estetica delle città.

Tuttavia, con l'aumento della densità abitativa, trovare spazio per piantare nuovi alberi diventa sempre più difficile. Le nuove costruzioni spesso occupano ogni metro quadrato disponibile, lasciando poco spazio per il verde. Questa situazione è aggravata dalla necessità di infrastrutture come strade, parcheggi e servizi pubblici, che competono con gli spazi verdi per il limitato spazio disponibile.

La sostenibilità ecologica delle città dipende in larga misura dalla capacità di mantenere e aumentare la copertura arborea. Senza sufficienti spazi pubblici, raggiungere questo obiettivo diventa una sfida ardua. Le amministrazioni cittadine sono chiamate a trovare soluzioni innovative per integrare il verde urbano negli spazi già sviluppati. Una possibile soluzione è l'adozione di tetti verdi e pareti verdi, che possono compensare la mancanza di spazi al suolo.

Inoltre, è fondamentale sensibilizzare i proprietari privati sull'importanza di piantare e mantenere alberi nei loro terreni. Gli incentivi fiscali e i programmi di educazione ambientale possono svolgere un ruolo significativo in questo contesto.

In un recente studio, alcuni ricercatori hanno simulato l'aumento della copertura arborea nei sobborghi residenziali di Melbourne, utilizzando modelli di crescita della chioma per 20 specie di alberi comuni, nell'arco di 30 anni (2025–2055) sotto condizioni di precipitazioni variabili.

Le strategie simulate comprendevano la strategia predefinita (pratiche attuali), e due alternative:

1. **Prioritizzazione delle specie di grandi dimensioni:** occupazione di tutti gli spazi disponibili con alberi a chioma grande.
2. **Massimizzazione del numero di alberi piantati:** utilizzo di tutti gli spazi disponibili massimizzando il numero di alberi.

#### Risultati principali:

- Copertura arborea del 11-15% con strategie attuali e massimizzazione.
- Copertura incrementata al 16-22% con priorità alle specie di grandi dimensioni.
- Riduzione del 4-6% in tutti gli scenari con scarse precipitazioni.
- Copertura arborea massima del 21,8%, distante dal 30% richiesto.
- La piovosità ha un impatto significativo sull'espansione delle chiome.

Gli spazi pubblici, quindi, risultano insufficienti per compensare la carenza di copertura arborea su terreni privati.

## LO STUDIO SCIENTIFICO

[CLICCA QUI](#)

---

## EN 12845-2:2024 - SISTEMI SPRINKLER ESFR E CMSA

È stata pubblicata la nuova norma EN 12845-2:2024 Sistemi fissi antincendio – Sistemi sprinkler automatici

Parte 2: Progettazione e installazione di sistemi sprinkler ESFR e CMSA. Lo standard specifica i requisiti per la progettazione e l'installazione di sprinkler a risposta rapida a soppressione precoce (ESFR, Early Suppression Fast Response) e di sprinkler a modalità di controllo specifica (CMSA, Control Mode Specific Application) per applicazioni speciali in sistemi sprinkler automatici, in conformità con la serie di norme EN 12845 (la norma EN 12845 tratta “Installazioni fisse antincendio – Sistemi automatici a sprinkler – Progettazione, installazione e manutenzione”, mentre la EN 12845-3 riguarda “Installazioni fisse antincendio – Sistemi automatici a sprinkler – Parte 3: Guida per la protezione antisismica”).

## ACCEDI ALLA EN 12845-2:2024

[CLICCA QUI](#)

---

## AMBIENTE, PUBBLICATO IL NUOVO QUADERNO ISPRA “I PIANI COMUNALI DEL VERDE”

È stato recentemente pubblicato il quaderno “I Piani comunali del verde: strumenti per riportare la natura nella nostra vita?”, un'opera realizzata da ISPRA con il significativo contributo della sezione Aree urbane e in collaborazione con l'ANCI. Questa pubblicazione rappresenta un fondamentale strumento per i Comuni italiani, mirato a favorire una pianificazione accurata e strategica del verde urbano. L'obiettivo principale è quello di riportare la natura al centro della vita quotidiana delle persone, migliorando in modo significativo la qualità dell'ambiente urbano e il benessere delle comunità locali. I PIANI COMUNALI DEL VERDE

## ACCEDI AL QUADERNO ISPRA

[CLICCA QUI](#)

## QUALITÀ AMBIENTALE INTERNA E SALUTE: NUOVI CRITERI IGIENICO-SANITARI PER GLI EDIFICI. LE NOVITA' DEL SALVA\_CASA



La qualità ambientale interna e la sua influenza sulla salute sono fondamentali nei nuovi criteri igienico-sanitari per gli edifici. L'efficienza energetica, emersa già durante la crisi del petrolio del 1973, ha dimostrato di avere un impatto significativo sul benessere delle persone. Nel 1983, l'OMS ha identificato la Sindrome dell'Edificio Malato (SBS), legata a sostanze presenti negli ambienti chiusi.

**Importanza della Salute:** La definizione di salute dell'OMS come "stato di completo benessere fisico, mentale e sociale" include la qualità degli ambienti costruiti. Il **Decreto SCIA 2** prescrive criteri per garantire il benessere degli occupanti attraverso una pianificazione immobiliare adeguata.

**Impatto degli Interventi di Efficientamento Energetico:** Studi indicano che dopo tali interventi, l'accumulo di inquinanti indoor aumenta, compromettendo la salute di chi trascorre circa il 90% del proprio tempo al chiuso. L'inquinamento indoor può causare problemi respiratori, malattie debilitanti e ridotta produttività.

**Soluzioni:** Le soluzioni per ridurre i consumi energetici devono considerare anche il comfort e il benessere degli occupanti. La **Direttiva UE 2018/844** evidenzia l'importanza di valutare la performance energetica degli edifici considerando tutti i fattori che influenzano la qualità dell'aria interna. Normative internazionali regolano la ventilazione meccanica, ma favoriscono anche sistemi di ventilazione passiva per un corretto ricambio d'aria.

### Migliorare la Ventilazione e la Qualità dell'Aria Interna

Per migliorare la ventilazione negli edifici, è essenziale scegliere materiali da costruzione sicuri e aumentare il ricambio d'aria e il controllo dell'umidità. Gli isolanti naturali come fibra di legno, cellulosa, canapa, lino e sughero sono opzioni ecologiche e sicure, prive di componenti sintetici e derivati del petrolio. Questi materiali sono sani, biodegradabili e riciclabili, contribuendo a un significativo risparmio energetico grazie alla loro elevata capacità isolante. Sebbene possano essere più costosi rispetto ai materiali tradizionali, rappresentano un investimento prezioso per ridurre l'impatto ambientale e migliorare la salute degli abitanti e la qualità delle costruzioni.

### Progettazione per il Benessere:

- La salute e il benessere degli occupanti devono prevalere sul risparmio economico.
- Un ambiente sano e sicuro migliora produttività e felicità, riducendo malattie e costi sanitari.
- Efficienza Energetica e Qualità dell'Aria Interna:

- Non esiste una soluzione universale, ma strategie specifiche basate sulle esigenze dell'edificio e degli occupanti.
- La qualità dell'aria interna può influenzare il benessere e la produttività.

### Comfort Termo-Igrometrico:

Il comfort ottimale si raggiunge regolando temperatura, umidità, isolamento termico ed esposizione alla luce solare.

La percezione del comfort varia tra individui e dipende da età, genere, attività fisica, stato di salute e preferenze personali.

### Indici di Comfort:

- PMV (Voto Medio Previsto) valuta la percezione termica di un gruppo.
- PPD (Percentuale Prevista di Insoddisfatti) descrive la probabilità di insoddisfazione termica.

### Calcolo del PMV e Criteri di Comfort Termico

Per calcolare il PMV si usa l'equazione di Fanger.

$$PMV = 0.303e^{-0.036M} + 0.028[(M-W) - I - 0.3E] - 0.042[(M-W) - I - 0.3E]^2 - 0.0032[(M-W) - I - 0.3E]^3 + 0.003[(M-W) - I - 0.3E]^4$$

Dove:

- PMV: Livello di comfort termico, varia tra -3 (molto freddo) e +3 (molto caldo).
- M: Metabolismo ( $W/m^2$ ).
- W: Conduzione del calore ( $W/m^2$ ).
- I: Flusso di calore per irraggiamento ( $W/m^2$ ).
- E: Flusso di calore per evapotraspirazione ( $W/m^2$ ).

**Comfort Termico:** Secondo l'ASHRAE, il comfort termico è la "condizione di soddisfazione per l'ambiente termico". Gli edifici sono classificati in tre categorie di qualità secondo la norma **UNI EN ISO 7730**:

Categoria A: Comfort massimo per il 95% degli occupanti.

Categoria B: Buon comfort per l'80% degli occupanti.

Categoria C: Comfort accettabile per il 60% degli occupanti.

### Raccomandazioni per il Comfort:

- Temperatura dell'aria: 20-24°C, con variazioni massime di  $\pm 2^\circ C$ .
- Velocità dell'aria: Sotto 0.25 m/s in ambienti sedentari e sotto 0.15 m/s in ambienti attivi.
- Umidità relativa: Ideale tra 40% e 60%, con possibili oscillazioni di  $\pm 10\%$ .

### Effetti dell'umidità:

- Umidità sotto il 40% può seccare le mucose.

- Umidità sopra il 70% può causare condensa e crescita di muffe.

		UMIDITÀ											
		0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	
TEMPERATURA	26°C	☹	☹	☹	☺	☺	☹	☹	☹	☹	☹	☹	☹
	24°C	☹	☹	☺	☺	☺	☺	☺	☹	☹	☹	☹	☹
	22°C	☹	☹	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☹	☹	☹	☹
	20°C	☹	☹	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☹	☹	☹
	18°C	☹	☹	☹	☹	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☹	☹

Fonte Enea

**Normative e Salute:** Il Decreto SCIA 2 stabilisce criteri igienico-sanitari per edifici, applicabili a progetti con concessioni edilizie rilasciate dopo l'entrata in vigore del decreto.

Questi parametri sono essenziali per garantire un ambiente sano e confortevole.

#### Requisiti Igienico-Sanitari delle Abitazioni: Novità con il Decreto Salva Casa

La Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 ha introdotto importanti modifiche ai requisiti igienico-sanitari degli edifici.

Nuove Disposizioni: Nell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, sono stati aggiunti i commi 5-bis, 5-ter e 5-quater, che introducono nuove norme per gli alloggi, in linea con il D.M. 5 luglio 1975.

#### Principali Modifiche:

1. Altezza Interna: Per locali con altezza interna inferiore a 2,70 metri, ma non inferiore a 2,40 metri.
2. Alloggi Mono-Stanza: Per alloggi mono-stanza con superficie inferiore ai limiti previsti (20 m<sup>2</sup> per 1 persona, 28 m<sup>2</sup> per 2 persone).

Il tecnico progettista è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie. Queste disposizioni rimarranno in vigore fino alla ridefinizione dei requisiti igienico-sanitari.

#### Asseverazione e Requisiti di Adattabilità

Per garantire che gli edifici siano accessibili e utilizzabili, l'asseverazione è possibile solo se si soddisfa il requisito di adattabilità, come previsto dal Decreto Ministeriale 236/1989. Questo requisito è fondamentale per ottenere l'asseverazione e deve essere rispettato in almeno una delle seguenti condizioni:

#### Interventi di Recupero:

- I locali devono essere in edifici sottoposti a lavori di recupero che migliorano le caratteristiche igienico-sanitarie dell'immobile.

#### Progetto di Ristrutturazione:

- Deve essere presentato un progetto di ristrutturazione che migliori le condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottimizzando la ventilazione e i riscontri d'aria.

Inoltre, secondo l'art. 1 comma 1 lettera f della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, le tolleranze costruttive del 2% si applicano anche ai requisiti igienico-sanitari.

#### Rispettare i Requisiti Igienico-Sanitari:

- È importante, sia in fase di progettazione che di attestazione di conformità, riscontrare quanto riportato nella progettazione architettonica dell'abitazione.
- È fondamentale produrre piante che riportino in forma tabellare le dimensioni dei vani e i rapporti illuminanti, facilitando il controllo rispetto ai requisiti della normativa nazionale o del regolamento urbanistico comunale.

Questi passaggi aiutano a garantire che gli edifici soddisfino i requisiti igienico-sanitari e siano conformi alle normative vigenti.

### Salva casa: le nuove semplificazioni edilizie

Il **Decreto-legge 69/24** cd “**Salva Casa**”, convertito con modificazioni nella **Legge 105/24**, contiene disposizioni in materia di **semplificazione edilizia e urbanistica** che incidono profondamente nella **normativa nazionale del settore delle costruzioni**. Numerosi gli **articoli** del **DPR 380/2001** o **Testo Unico dell’Edilizia (TUE)** che subiscono, più o meno significative, modifiche: **artt. 2-bis, 6, 9-bis, 10, 23 ter, 24, 31, 32, 34-bis, 34-ter, 36, 36-bis, 37**.

artt. del TUE modificati	Contenuti
art. 2-bis	<i>Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati</i>
art. 6	<i>Attività edilizia libera</i>
art. 9-bis	<i>Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili</i>
art. 10	<i>Interventi subordinati a permesso di costruire</i>
art. 23-ter	<i>Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante</i>
art. 24	<i>Agibilità</i>
art. 31	<i>Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali</i>
art. 32	<i>Determinazione delle variazioni essenziali</i>
art. 34-bis	<i>Tolleranze costruttive</i>
art. 34-ter	<i>Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo</i>
art. 36	<i>Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità</i>
art. 36-bis	<i>Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali</i>
art. 37	<i>Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività</i>

### Principali Novità della Normativa

Le nuove disposizioni introdotte dalla normativa riguardano:

1. **Stato Legittimo dell’Immobile:** Maggiore chiarezza e definizione.
2. **Tolleranze Costruttive ed Esecutive:** Più generose, per facilitare l'adeguamento.
3. **Deroghe alle Altezze e Superfici per Agibilità:** Permessi ampliati per migliorare la fruibilità degli spazi.
4. **Cambio di Destinazione d’Uso Agevolato:** Procedure semplificate per modifiche di destinazione.
5. **Tende e Porticati Chiusi in Edilizia Libera:** Consentiti senza autorizzazione.
6. **Recupero dei Sottotetti Facilitato:** Misure per incentivare il recupero e l'uso abitativo dei sottotetti.
7. **Estensione del Regime del “Silenzio-Assenso”:** Ampliamento delle fattispecie in cui si applica il silenzio-assenso.

8. **Accertamento di Conformità Semplificato:** Procedure più rapide per ottenere la conformità.
9. **Sanatorie per Difformità e Variazioni Essenziali:** Nuove regole per sanare difformità edilizie.

La normativa sanzionatoria relativa alle richieste di sanatoria è stata rivista, con l'obiettivo di rendere il processo più chiaro e accessibile.

Esaminiamo ora, una ad una, tutte le novità introdotte.

### **Recupero dei Sottotetti a Funzione Abitativa**

Il decreto Salva Casa aggiunge il comma 1-quater all'art. 2 bis del Testo Unico, consentendo il recupero dei sottotetti a fini abitativi anche se non rispettano le distanze minime tra edifici, alle seguenti condizioni:

- Nessuna modifica nella forma e nella superficie del sottotetto.
- Rispetto dei limiti di distanza vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio.
- Rispetto dell'altezza massima consentita dal titolo edilizio originario.

**Edilizia Libera: Tende e Porticati.** Il decreto Salva Casa modifica l'articolo 6 del Testo Unico dell'Edilizia, prevedendo nuovi interventi liberi da autorizzazioni edilizie. Tra questi:

- Tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, tende bioclimatiche.
- Porticati, esclusi quelli con diritti di uso pubblico o prospicienti aree pubbliche, possono installare vetrate panoramiche amovibili e trasparenti (VEPA).

Questi interventi non possono creare spazi stabilmente chiusi, devono minimizzare l'impatto visivo e armonizzarsi con le linee architettoniche preesistenti.

### **Cambio della Destinazione d'Uso**

Il decreto Salva Casa modifica l'articolo 23-ter del Testo Unico, ampliando i cambiamenti di destinazione d'uso rilevanti. Salva diversa previsione delle leggi regionali, si considera mutamento rilevante ogni utilizzo diverso da quello originario, tra le seguenti categorie funzionali:

- Residenziale
- Turistico-ricettiva
- Produttiva e direzionale
- Commerciale
- Rurale

**Cambio di Destinazione d'Uso Senza Opere:** È consentito se non comporta opere edilizie o se rientra nell'edilizia libera (art. 6). È possibile anche con opere, nel rispetto delle normative e degli strumenti urbanistici comunali, per:

- Stessa categoria funzionale
- Categorie funzionali diverse (escluse rurali) nelle zone A, B e C del D.M. 1444/1968

**Obblighi e Titoli:** Il mutamento di destinazione d'uso non è soggetto agli standard urbanistici del DM 1444/68 né alla dotazione minima di parcheggi della LUN (Legge 1150/1942).

- **Senza opere:** Scia (art. 19 legge 241/1990)

- **Con opere:** Titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie. Per opere rientranti nell'art. 6-bis (CILA), si procede con SCIA.

È previsto il pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria, come stabilito dalla legislazione regionale. Per le singole unità immobiliari, il cambio di destinazione è consentito se conforme all'uso prevalente delle altre unità nell'immobile.

#### **Agibilità: Deroche alle Altezze e Superfici Abitabili**

Il decreto Salva Casa modifica l'articolo 24 del Testo Unico, introducendo i commi 5-bis, 5-ter e 5-quater. Le nuove regole rendono meno stringenti i requisiti igienico-sanitari per ottenere l'abitabilità o agibilità di un locale. Le principali modifiche includono:

- **Altezza Minima Interna:** Ridotta da 2,70 a 2,40 metri.
- **Superficie Minima:** Ridotta per alloggi monostanza o monolocali:
  - Da 28 mq a 20 mq per una persona.
  - Da 38 mq a 28 mq per due persone.

#### **Il tecnico progettista abilitato può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, se:**

- I locali rispettano il requisito dell'adattabilità secondo le norme per le barriere architettoniche (DM 236/89).
- I locali sono situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento igienico-sanitario.
- È presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie.

**Aumento delle Tolleranze Costruttive ed Esecutive:** Il decreto modifica l'articolo 34-bis del Dpr 380, aumentando le tolleranze costruttive per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024. Le nuove tolleranze sono inversamente proporzionali alla superficie utile:

- 2% per superfici superiori a 500 mq.
- 3% per superfici tra 300 e 500 mq.
- 4% per superfici tra 100 e 300 mq.
- 5% per superfici inferiori a 100 mq.
- 6% per superfici inferiori a 60 mq.

Inoltre, le tolleranze esecutive includono:

- Minore dimensionamento dell'edificio.
- Mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali.
- Irregolarità esecutive di muri esterni ed interni.
- Difforme esecuzione di opere di manutenzione ordinaria.

- Errori progettuali corretti in cantiere.

In zone sismiche 2 e 3, il tecnico deve asseverare il rispetto della normativa antisismica. L'autorizzazione è rilasciata entro trenta giorni, trascorsi i quali si applica il silenzio assenso se non c'è stato un diniego motivato.

### **Accertamento di Conformità e Stato Legittimo degli Immobili**

Il decreto Salva Casa modifica l'articolo 9-bis del TUE, aggiungendo il comma 1-ter e mutando profondamente il comma 1-bis. Non è più necessaria la doppia conformità (titolo edilizio originale e ultimo intervento); lo stato legittimo può essere certificato da:

- Uno dei due titoli alternativamente.
- Il titolo dell'ultimo intervento, se l'amministrazione ha verificato la legittimità dei titoli precedenti.

### **Tipi di Accertamento di Conformità in Sanatoria:**

1. **Interventi di Maggiore Gravità:** Totale difformità o variazioni essenziali (art. 36), che richiedono la doppia conformità.
2. **Interventi in Parziale Difformità:** Superano la doppia conformità, richiedendo solo la conformità urbanistica attuale e la conformità edilizia dell'epoca (art. 36-bis).

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (tra 1.032 e 10.328 €).

**Abusi Edilizi, Difformità Totali:** Le regole della doppia conformità restano in vigore per le difformità totali. Il Comune può prorogare i tempi per la demolizione fino a 240 giorni in caso di comprovate esigenze di salute o disagio socio-economico. Il Comune può anche vendere l'immobile, condizionando l'acquirente alla rimozione delle opere abusive.

**Parziali Difformità e Variazioni Essenziali:** Il decreto aggiunge l'articolo 36-bis al Testo Unico, eliminando la doppia conformità per parziali difformità e variazioni essenziali. Ora è sufficiente dimostrare la conformità urbanistica attuale e la conformità edilizia dell'epoca per regolarizzare l'intervento con una sanatoria semplificata. Lo Sportello unico per l'edilizia può rilasciare il permesso in sanatoria condizionandolo alla realizzazione degli interventi necessari per garantire la sicurezza e la rimozione delle opere non sanabili.

### **Difformità e Varianti Ante 1977**

Il "Salva Casa" aggiunge l'articolo 34-ter al Dpr 380/01, permettendo la sanatoria delle varianti in corso d'opera in parziale difformità dal titolo edilizio rilasciato prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte (L. 10/77) e che non rientrano nelle tolleranze costruttive (art. 34-bis). Il responsabile dell'abuso o il proprietario possono regolarizzare l'intervento presentando una SCIA e pagando una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. Se l'epoca di realizzazione della variante non può essere accertata tramite la documentazione prevista dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, il tecnico incaricato può attestarla con una dichiarazione sotto la propria responsabilità.

**Compatibilità Paesaggistica:** Per interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, si applica una sanzione previa perizia di stima equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito. In caso di rigetto della domanda, si applica la sanzione demolitoria prevista dall'articolo 167, comma 1, del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004).

**Regime del Silenzio-Assenso:** Il comma 6 dell'art. 36-bis istituisce il regime del silenzio-assenso per le richieste di sanatoria. Per tolleranze costruttive ed esecutive asseverate da un tecnico abilitato, il Comune ha 30 giorni per esprimersi, dopodiché la domanda si intende accolta. Per interventi in parziale difformità dal permesso di

costruire o dalla SCIA, eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, l'autorità competente ha 180 giorni per esprimersi. Trascorso tale termine, si intende formato il silenzio-assenso.

**Leggi Regionali: Il Problema della Frammentazione:** La frammentazione del territorio da parte delle leggi regionali rende difficile l'applicazione uniforme del Decreto Salva Casa. Ad oggi, solo Sicilia ed Emilia-Romagna hanno fornito indicazioni provvisorie per il recepimento del decreto.

**Sanzioni e Costi della Sanatoria:** Il rilascio del permesso e la SCIA in sanatoria sono subordinati al pagamento di:

- Il doppio del contributo di costruzione o il contributo per il rilascio del permesso di costruire, incrementato del 20% per parziale difformità o variazioni essenziali.
- Il doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, compreso tra 1.032 e 10.328 euro per assenza di SCIA, e tra 516 e 5.164 euro per conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia.

La Legge 105/2024 modifica l'art. 37 del DPR 380, aumentando le sanzioni per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA. Per assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, si applica una sanzione previa perizia di stima o una sanzione demolitoria in caso di rigetto della domanda.

Al momento è **assente una modulistica unificata nazionale**, senza la quale il decreto non è applicabile.

**DECRETO SALVA\_CASA**

**[CLICCA QUI](#)**

# NEW FISCALI

## SUPERBONUS: AL VIA I CONTROLLI SULLE RENDITE CATASTALI DEGLI IMMOBILI RISTRUTTURATI



I contribuenti che hanno ristrutturato immobili con il Superbonus riceveranno dall’Agenzia delle Entrate l’invito ad aggiornare le rendite catastali. Le verifiche da parte dell’Agenzia delle Entrate sono state introdotte un anno fa, con la Legge di Bilancio per il 2024, ma il Governo ha recentemente espresso la volontà di rinvigorire i controlli. **La campagna prevede l’invio di lettere ai contribuenti che hanno beneficiato del superbonus per realizzare interventi di efficientamento energetico, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti fotovoltaici o colonnine di ricarica.**

**Le lettere saranno inviate dopo un incrocio dei dati catastali con quelli relativi alle cessioni dei crediti.** Non si tratta di un controllo formale, ma di un invito a chiarire eventuali discrepanze, come l’assenza di una variazione catastale quando necessaria. **In particolare, verranno analizzati i casi in cui gli interventi edilizi abbiano comportato incrementi di valore superiori al 15%, modifiche alla volumetria o un aumento del numero di vani.**

Potenzialmente l’operazione riguarda poco meno di 500.000 edifici, cioè quelli che fino ad oggi hanno usufruito del superbonus con le diverse aliquote dal 110% al 65%.

Secondo la normativa vigente da molti anni, l’obbligo di aggiornare i dati catastali scatta in caso di modifiche rilevanti che implicino una rivalutazione della rendita, a prescindere dal fatto che i lavori siano incentivati con i bonus edilizi. **Questo aggiornamento può avere implicazioni fiscali dirette, come l’aumento dell’IMU.**

### Come comunicare la variazione della rendita catastale

Secondo quanto riportato dall’Agenzia delle Entrate, la variazione catastale deve essere comunicata tramite un atto di aggiornamento predisposto da un professionista abilitato, come un architetto, un ingegnere o un geometra. La comunicazione deve avvenire entro 30 giorni dall’ultimazione dei lavori. In caso di mancata presentazione o ritardo, sono previste sanzioni. Sono esclusi dall’obbligo di accatastamento alcuni manufatti, come tettoie e strutture precarie, e fabbricati in stato di degrado.

## PROROGA DELLE ESENZIONI FISCALI PER I COMUNI COLPITI DAL SISMA 2016-2017: ECCO LE MISURE

La legge di Bilancio 2025, in vigore dal 1° gennaio, prevede la proroga delle esenzioni fiscali per i residenti nelle zone colpite dai sismi del 2016 e 2017. Le esenzioni riguardano l'IRPEF, IRES, TASI, IMU, e altre imposte, e sono valide fino al 31 dicembre 2025.

### Esenzioni bollo e registro per i comuni colpiti dai sismi del 2016-2017

Il comma 663, lettera a), proroga al **31 dicembre 2025** l'**esenzione** dall'imposta di bollo e dall'imposta di registro, prevista dall'articolo 48, comma 7, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, per **le istanze, i contratti e i documenti presentati alla pubblica amministrazione da parte delle persone fisiche residenti o domiciliate e delle persone giuridiche con sede legale o operativa nei comuni colpiti dai sismi** del:

- 24 agosto 2016,
- 26 e 30 ottobre 2016,
- 18 gennaio 2017.

La lettera b), numero 1), modificando il primo periodo del comma 16 del suddetto articolo 48, stabilisce che i redditi dei fabbricati nelle zone colpite dagli eventi sismici, purché distrutti o oggetto di ordinanze sindacali di sgombero emesse entro il 31 dicembre 2018, in quanto totalmente o parzialmente inagibili, non concorrono alla formazione del reddito imponibile ai fini IRPEF e IRES fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi e comunque fino all'anno d'imposta 2024 (anziché 2023).

La lettera b), numero 2), modificando il secondo periodo del comma 16 del suddetto articolo 48, stabilisce che i predetti fabbricati **sono esenti dall'applicazione dell'IMU e della TASI** dalla rata in scadenza il 16 dicembre 2016 fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il 31 dicembre 2025 (anziché il 31 dicembre 2024).

## AGGIORNAMENTO DELLE RENDITE CATASTALI PER STRUTTURE ALL'APERTO: LE NUOVE REGOLE



Con la **Risoluzione n. 67 del 20 dicembre**, l'Agenzia delle Entrate ha illustrato le novità introdotte dall'art. 7-quinquies del DL n. 113/2024 "Omnibus" e gli obblighi dichiarativi per i titolari di diritti reali delle unità immobiliari interessate, nonché le modalità di compilazione delle dichiarazioni di aggiornamento catastale previste.

La novità prevede che, dal **1° gennaio 2025**, siano esclusi da questa stima gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione, ubicati nelle strutture ricettive all'aperto.

Inoltre, ai fini della stima diretta delle strutture ricettive all'aperto, il valore delle aree destinate al pernottamento viene aumentato, rispetto all'ordinario valore di mercato, in misura pari a:

- 85% per le aree attrezzate per i predetti allestimenti mobili di pernottamento;
- 55% per le aree non attrezzate destinate al pernottamento degli ospiti.

Gli intestatari delle strutture ricettive all'aperto devono presentare gli atti di aggiornamento catastale entro il 15 giugno 2025.

Si precisa che, limitatamente all'anno 2025, per gli atti di aggiornamento catastale presentati entro il 15 giugno 2025, le rendite rideterminate delle strutture ricettive all'aperto avranno effetto già dal 1° gennaio 2025.

**RISOLUZIONE N.67 DEL 20.12.2024**

[CLICCA QUI](#)

**È RISERVATO AGLI ASSOCIATI**

**L'OPUSCOLO SUGLI ACCATASTAMENTI STRUTTURE ALL'APERTO**

**PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)**

## **TABELLA DELLE TASSE PER I SERVIZI IPOTECARI E CATASTALI IN VIGORE DAL 1° GENNAIO 2025**



Il 18 settembre 2024 è stato approvato il **decreto legislativo n. 139/2024**, pubblicato in **Gazzetta Ufficiale il 2 ottobre 2024**, in attuazione della legge delega per la riforma fiscale n. 111/2023. Tale decreto apporta modifiche rilevanti in diversi ambiti fiscali, tra cui:

- ✓ **imposta di registro,**
- ✓ **imposta sulle successioni e donazioni,**
- ✓ **bollo,**
- ✓ **servizi ipotecari e catastali.**

Vediamo in dettaglio le innovazioni introdotte nei servizi ipotecari e catastali e in materia di imposte sulle successioni.

### **Servizi ipotecari e catastali**

Il Decreto Legislativo n. 139/2024 promuove importanti cambiamenti nel settore catastale e ipotecario, puntando a rendere le banche dati catastali più precise e accessibili. Dal 1° gennaio 2025, due principali modifiche verranno implementate:

- aggiornamento delle intestazioni catastali, introducendo nuove procedure per modificare le intestazioni in caso di decesso di persone che detenevano diritti di usufrutto, uso o abitazione;
- revisione delle tariffe dei servizi catastali e ipotecari, con cambiamenti anche nelle imposte per l'accesso e l'utilizzo di tali servizi.

Con la nuova normativa, per le successioni che avranno inizio dal **1° gennaio 2025**, il procedimento di liquidazione dell'imposta sulle successioni è stato così trasformato.

<b>Liquidazione dell'imposta</b>	L'imposta di successione sarà calcolata dal contribuente sulla base della dichiarazione di successione che presenterà. Se successivamente viene presentata una dichiarazione sostitutiva o integrativa, l'imposta sarà nuovamente autoliquidata.
<b>Versamento dell'imposta</b>	Il pagamento dell'imposta dovuta (calcolata in base alla dichiarazione di successione) dovrà essere effettuato entro 90 giorni dalla scadenza per la presentazione della dichiarazione.
<b>Pagamento rateale</b>	Il contribuente avrà la possibilità di pagare almeno il 20% dell'importo dovuto entro i 90 giorni, con la possibilità di saldare il restante importo in 8 rate trimestrali. Se l'importo supera 20.000 euro, il pagamento potrà essere suddiviso in un massimo di 12 rate trimestrali. Tuttavia, non sarà possibile rateizzare importi inferiori a 1.000 euro.
<b>Imposte catastali e ipotecarie</b>	Le imposte ipotecaria e catastale dovranno essere liquidate e versate entro il termine di presentazione della dichiarazione di successione, come previsto dalla normativa precedente.

L'articolo 5 prevede la sostituzione della vecchia tabella delle tasse ipotecarie con una nuova tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali (allegato 2 del D.lgs. n. 139/2024).

Tra le novità,

- **la consultazione telematica di documenti originariamente cartacei avrà un costo di 5 euro. Inoltre, viene stabilito un costo di 70 euro per le volture presentate sia su supporto cartaceo che tramite la procedura telematica "Voltura 2.0 – Telematica"**
- **stessa tariffa di 70 euro sarà applicata per dichiarazioni di nuova costruzione e variazioni al Catasto dei Fabbricati tramite la procedura Docfa.** Questa tariffa coprirà tutti gli immobili, senza distinzione di categoria, inclusi quelli di utilità comune ("Beni Comuni Non Censibili"), oltre a qualsiasi aggiornamento catastale sui terreni con la procedura Pregeo.

Essenzialmente, **la tariffa di 70 euro sarà valida per diverse operazioni catastali riguardanti sia gli edifici sia i terreni, senza differenze di tipo o categoria degli immobili coinvolti.** Significative anche le modifiche per i territori con regime tavolare, un sistema di registrazione immobiliare vigente in alcune zone del Nord Est dell'Italia, come nelle province di Trieste, Gorizia, parte della provincia di Udine e nel comune di Cortina d'Ampezzo in provincia di Belluno.

Per la prima volta, vengono inclusi nella tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali anche gli atti del catasto fondiario.

Una novità importante riguarda il **foglio di notifica utilizzato per comunicare i risultati del catasto agli uffici del libro fondiario, il cui costo sarà di 3 euro.**

Un cambiamento significativo coinvolge, inoltre, i proprietari di diritti su immobili in queste aree: secondo il punto 7.2 della tabella, **la tassa di 70 euro sarà applicata una sola volta per ciascuna voltura derivante da un atto registrato online, comprese le denunce di successione.** Questo implica che per un solo adempimento

telematico non verrà considerato il numero di comuni o catasti coinvolti. Il sistema di calcolo dei tributi sarà uniformato a livello nazionale, indipendentemente dal tipo di pubblicità immobiliare adottata localmente.

Il prezzo dei **certificati catastali è stato fissato a 30 euro**, ma i certificati richiesti dai privati per esigenze lavorative, previdenziali e scolastiche avranno uno sconto del 50%, riducendo il costo a 15 euro. Oltre alla tassa per i servizi catastali, si dovrà aggiungere l'imposta di bollo prevista dalla legge.

Passando ai e **servizi ipotecari** catastali, l'articolo 7 del decreto apporta modifiche significative per l'accesso online alle banche dati.

Dal 1° gennaio 2025, le visure catastali effettuate telematicamente saranno gratuite per i titolari dei diritti. Le ispezioni ipotecarie richieste attraverso canali digitali riceveranno una riduzione del 20%. Inoltre, un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate fornirà gratuitamente i fogli di mappa catastale, ma solo in formato digitale. Questo articolo mira a semplificare l'accesso alle informazioni riducendo i costi e promuovendo l'uso delle modalità online. L'articolo 8 introduce modifiche riguardanti l'aggiornamento delle intestazioni catastali relative a usufrutto, uso e abitazione. In deroga al Regio Decreto n. 2153/1938, che prevede la presentazione delle volture da parte del soggetto obbligato, l'Agenzia delle Entrate aggiornerà automaticamente queste informazioni senza costi, a seguito del decesso del titolare. Le informazioni sui decessi saranno ottenute attraverso le comunicazioni all'anagrafe tributaria. Se esiste un diritto di accrescimento, cioè quando un diritto passa a un altro soggetto dopo il decesso, tali informazioni devono essere inviate all'Agenzia delle Entrate. I beneficiari del diritto di accrescimento avranno un anno per presentare una domanda di voltura, che sarà esente da tributi e imposte, dato che tali informazioni sono solitamente riportate solo nel titolo del diritto.

Chi non rispetta il termine per presentare la domanda di voltura incorrerà in una multa, come specificato dall'articolo 12 del Dpr n. 650/1972.

### **Imposta sulle successioni: autoliquidazione**

Il Decreto Legislativo n. 139/2024 mira a semplificare il calcolo e il pagamento dell'imposta sulle successioni, introducendo un sistema di autoliquidazione per ridurre l'intervento iniziale dell'ufficio fiscale. Attualmente, dopo che il contribuente presenta la dichiarazione di successione, l'ufficio competente liquida l'imposta principale, notificando l'avviso entro tre anni dalla presentazione della dichiarazione originale o integrativa. Se l'ufficio rileva inesattezze, correggerà e calolerà l'imposta complementare, inviando un nuovo avviso entro due anni dal pagamento dell'imposta principale. In assenza di dichiarazione, l'imposta viene accertata d'ufficio.

A partire dal 1° gennaio 2025, il processo di liquidazione fiscale sarà trasformato.

Il contribuente calolerà l'imposta basandosi sulla propria dichiarazione di successione. Eventuali dichiarazioni sostitutive o integrative richiederanno una nuova autoliquidazione. Il pagamento dell'imposta deve avvenire entro 90 giorni dalla scadenza della presentazione della dichiarazione. È possibile pagare almeno il 20% entro questo termine e saldare il resto in otto rate trimestrali, o fino a 12 se l'importo supera i 20.000 euro. Non è prevista la rateizzazione per importi inferiori a 1.000 euro.

Le imposte ipotecarie e catastali dovranno essere liquidate entro la presentazione della dichiarazione, in linea con la normativa precedente.

### **Imposta sulle successioni: unico erede minore di 26 anni**

Se l'unico erede ha meno di 26 anni e ci sono beni immobili nell'eredità, le banche devono svincolare le attività necessarie a coprire le imposte catastali, ipotecarie e di bollo, anche prima della dichiarazione di successione.

## **Imposta sulle successioni: controlli**

Gli uffici responsabili verificheranno l'esattezza dell'autoliquidazione da parte del contribuente e la corrispondenza tra i pagamenti effettuati e quanto dichiarato. Se viene rilevata un'imposta superiore da pagare, l'autorità competente emetterà un avviso di liquidazione entro due anni dalla presentazione della dichiarazione di successione.

Questo avviso richiede il pagamento, entro 60 giorni, delle seguenti somme:

- imposta principale aggiuntiva da versare;
- sanzione amministrativa del 30% dell'importo non pagato;
- interessi maturati dalla data di scadenza del pagamento dell'imposta.

Inoltre, se l'Agenzia delle Entrate riscontra che la dichiarazione di successione (o una dichiarazione sostitutiva o integrativa) è incompleta o inesatta, procederà alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta complementare.

## **Imposta principale e complementare**

Con la riforma delle successioni, il nuovo sistema rispetto al precedente prevede:

– l'imposta principale, autoliquidata dai soggetti obbligati al pagamento, che è calcolata e versata dal contribuente sulla base della dichiarazione di successione.

Può anche essere calcolata dall'ufficio fiscale basandosi sulle informazioni contenute nella dichiarazione stessa;

– l'imposta complementare, ossia l'imposta addizionale o maggiore calcolata dall'ufficio in seguito a verifiche o correzioni della dichiarazione, in caso di errori, omissioni o incongruenze nelle informazioni fornite dal contribuente.

Sintetizzando, l'imposta principale è quella calcolata e versata dal contribuente, mentre l'imposta complementare è determinata dall'ufficio dopo un controllo o una revisione.

**La definizione di “imposta suppletiva”, prevista dall'articolo 27, comma 7, del Tus, è stata abrogata.**

Nel nuovo sistema di autoliquidazione, le eventuali imposte calcolate per correggere errori di una precedente liquidazione sono considerate imposte complementari.

## **Dichiarazione di successione obbligatoriamente telematica**

Con le nuove normative, la dichiarazione di successione deve essere presentata esclusivamente in forma elettronica, seguendo le modalità stabilite da un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate. I contribuenti non residenti possono inviare la dichiarazione tramite raccomandata (o mezzi equivalenti, purché la data di spedizione sia verificata chiaramente). In tal caso, la data di presentazione sarà quella di spedizione.

Infine, ai contribuenti non è più necessario che alleghino alla dichiarazione gli estratti catastali degli immobili ereditati. Sarà l'Agenzia delle Entrate a raccogliere direttamente i dati catastali necessari per identificare gli immobili coinvolti nella successione.

**DECRETO LEGISLATIVO N.139/2024**

**[CLICCA QUI](#)**

## BONUS CALDAIA 2025: COME OTTENERE L'INCENTIVO E CHI PUÒ BENEFICIARE



Anche se nel 2025 non ci sarà un bonus esclusivamente dedicato alle caldaie, i cittadini potranno comunque beneficiare di agevolazioni per il rinnovo del proprio impianto di riscaldamento, grazie a misure come l'ecobonus, il bonus ristrutturazione, il superbonus e il conto termico.

In dettaglio, sono previste detrazioni per l'acquisto e l'installazione di impianti ad alta efficienza energetica, con le limitazioni della Direttiva Case Green 2025, che esclude completamente gli impianti alimentati da combustibili fossili.

### **Come rinnovare la caldaia con l'ecobonus**

Chi desidera cambiare la propria caldaia nel 2025 con un impianto più efficiente dal punto di vista energetico può beneficiare delle agevolazioni previste dall'ecobonus e dal bonus ristrutturazioni. Questi incentivi offrono una detrazione fiscale del 50% delle spese per l'acquisto, l'installazione, gli interventi alle reti di distribuzione, la certificazione energetica e l'adeguamento edilizio.

### **Come rinnovare la caldaia con l'ecobonus**

Con l'ecobonus 2025, per la sostituzione delle caldaie è prevista una detrazione dell'Irpef e dell'Ires pari al 50% delle spese, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo. Gli interventi devono riguardare unità immobiliari o edifici esistenti, regolarmente censiti o in fase di accatastamento, e le caldaie devono essere ad alta efficienza, come quelle a biomassa, ibride o generatori d'aria calda a condensazione.

### **Bonus ristrutturazione 2025**

Anche il bonus ristrutturazione 2025 prevede una detrazione del 50% delle spese, fino a un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare. Questa agevolazione, ripartita in 10 rate annuali, copre la sostituzione di caldaie a condensazione di almeno classe energetica A e interventi di manutenzione straordinaria. La detrazione è valida solo se l'intervento migliora l'efficienza energetica dell'immobile ed è disponibile per persone fisiche, condomini, proprietari di immobili a uso residenziale e inquilini o comodatari che sostengono direttamente le spese.

### **Superbonus 2025**

Per il 2025, il superbonus offre detrazioni del 65% (ridotto dal 70% del 2024) per l'acquisto e l'installazione di nuove caldaie, ma solo se l'intervento è trainato da altre opere principali, come l'isolamento termico o la riqualificazione globale dell'edificio. Le caldaie coperte dal superbonus devono essere ibride, ovvero dotate di una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione di classe A.

I requisiti per accedere al superbonus nel 2025 includono:

- L'avvio dei lavori entro il 15 ottobre 2024.
- Interventi su condomini, edifici con 2-4 unità immobiliari, Onlus, APS e associazioni di volontariato.
- Interventi sulle parti comuni di edifici condominiali o plurifamiliari.

### **Contributi a fondo perduto del conto termico**

Il conto termico prevede un contributo a fondo perduto del 65% per impianti ibridi a basso impatto ambientale. La detrazione varia a seconda dell'intervento:

- 40% per la sostituzione di caldaie a condensazione di alta efficienza.
- Fino al 65% per l'installazione di caldaie ibride e la sostituzione con pompe di calore o impianti a biomassa ad alta efficienza.

Questo contributo è destinato a privati, imprese e pubbliche amministrazioni, con rimborso diretto in denaro: in un'unica soluzione per spese fino a 5.000 euro e con rateizzazione per importi superiori.

---

## **AUTOLIQUIDAZIONE SUCCESSIONI 2025, SPAZIO A CODICI NUOVI E RIDENOMINATI**

Con le nuove disposizioni sui pagamenti delle imposte di successione, introdotte dal Dlgs n. 139/2024, l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 2/2025 istituisce nuovi codici tributo e ne ridenomina altri già esistenti. Le modifiche al Testo unico sulle successioni apportate dal citato decreto legislativo si applicano alle dichiarazioni di successione aperte dal 1° gennaio 2025.

La nuova disciplina, in sintesi, prevede l'autoliquidazione dell'imposta di successione da parte dei contribuenti entro novanta giorni dal termine di presentazione della dichiarazione. Nel caso in cui sia dovuta una maggiore imposta, l'ufficio emette un avviso di liquidazione entro due anni dalla data di presentazione della dichiarazione della successione, con l'invito a effettuare il pagamento entro sessanta giorni.

È ammesso, inoltre il pagamento rateale in otto rate trimestrali (o in dodici rate trimestrali per gli importi che superano i 20mila euro).

### **I versamenti da autoliquidazione**

La risoluzione, in linea con le nuove disposizioni, istituisce i seguenti codici tributo da utilizzare per l'autoliquidazione delle imposte:

“**1539**” denominato “*Successioni - Imposta sulle successioni - autoliquidazione*”.

“**1635**” denominato “*Successioni - Imposta sulle successioni – interessi pagamento rateale*”.

In sede di compilazione del modello F24, i codici tributo sono esposti nella sezione “Erario” in corrispondenza delle somme indicate nella colonna “importi a debito versati”, indicando:

- nel campo “anno di riferimento”, nel formato “AAAA”, l'anno del decesso
- nella sezione “Contribuente” il codice fiscale e i dati anagrafici dell'erede
- il campo “Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare” è valorizzato con il codice fiscale del defunto unitamente al codice “08” da riportare nel campo “codice identificativo”

- per il solo codice tributo “1539”, il campo “rateazione/Regione/Prov./mese rif.” è sempre valorizzato nel formato “NNRR”, ove “NN” rappresenta il numero della rata in pagamento e “RR” indica il numero complessivo delle rate (per i versamenti in unica soluzione, il suddetto campo è valorizzato con “0101”).

In caso di pagamenti rateali è previsto un versamento iniziale non inferiore al 20% dell’imposta dovuta, da effettuare nello stesso termine del versamento in unica soluzione, con il campo valorizzato con “0101”. Per il rimanente importo da versare ratealmente, in relazione a ciascuna rata il suddetto campo è valorizzato con il numero della rata in pagamento (ad esempio, “01”, “02”, “03” e così via) seguito dal numero complessivo delle rate (ad esempio, “08” oppure “12”).

### **Versamento di sanzioni in caso di ravvedimento operoso**

La risoluzione, inoltre, per i pagamenti tardivi, istituisce il seguente codice tributo:

**“1549”** denominato *“Successioni - Tardiva presentazione della dichiarazione di successione - Sanzione da ravvedimento - imposta sulle successioni - art. 13 d.lgs. n. 472/1997”*.

In sede di compilazione del modello F24, il codice tributo è esposto nella sezione “Erario” esclusivamente in corrispondenza delle somme indicate nella colonna “importi a debito versati”, secondo le modalità di compilazione di seguito riportate:

- nel campo “anno di riferimento”, nel formato “AAAA”, l’anno del decesso
- nella sezione “Contribuente” sono riportati, negli appositi campi, il codice fiscale e i dati anagrafici dell’erede
- il campo “Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare” è valorizzato con il codice fiscale del defunto unitamente al codice “08” da riportare nel campo “codice identificativo”.

La risoluzione inoltre rinomina il codice tributo:

**“1535”** denominato *“Successioni - Sanzione da ravvedimento - imposte e tasse ipotecarie e catastali e imposta sulle successioni - art. 13 d.lgs. n. 472/1997”*.

Il versamento degli interessi dovuti in ipotesi di ravvedimento è eseguito con il codice tributo già esistente “1537” denominato *“Successioni - Interessi da ravvedimento - art. 13, D. Lgs. n. 472/1997”*.

### **Versamento delle somme dovute a seguito di avvisi di liquidazione**

Per consentire il versamento delle somme dovute a seguito degli avvisi di liquidazione emessi dagli Uffici, la risoluzione in esame istituisce il codice tributo:

**“A139”** denominato *“Successioni - Sanzione imposta sulle successioni - Avviso di liquidazione dell’imposta - Art. 33, comma 3, del TUS”*.

In sede di compilazione del modello F24, il suddetto codice tributo è esposto nella sezione “Erario”, in corrispondenza delle somme indicate nella colonna “importi a debito versati”, con l’indicazione nei campi “codice ufficio”, “codice atto” e “anno di riferimento”, nel formato “AAAA”, dei dati riportati nell’atto emesso dall’Ufficio.

Per le spese di notifica degli atti emessi dagli Uffici, si utilizza il vigente codice tributo **“9400 - spese di notifica per atti impositivi”**.

È ridenominato il codice tributo:

“**A150**” denominato “*Successioni - Sanzione per tardiva presentazione della dichiarazione di successione - Avviso di liquidazione - Art. 50 del TUS*”.

Il versamento degli interessi dovuti a seguito degli avvisi di liquidazione emessi dagli Uffici è eseguito con il codice tributo già esistente “**A152**” denominato “*Successioni - Interessi - Avviso di liquidazione dell’imposta*”.

Infine, sono ridenominati i seguenti codici tributo:

“**1532**” denominato “*Successioni - Tasse per i servizi ipotecari e catastali*”

“**1567**” denominato “*Atti pubblici - Tasse per i servizi ipotecari e catastali*”

“**A142**” denominato “*Atti pubblici - Successioni - Tasse per i servizi ipotecari e catastali - Somme liquidate da ufficio*”.

## RISOLUZIONE N.2 DEL 10 GENNAIO 2025

[CLICCA QUI](#)

## CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE E RAVVEDIMENTO SPECIALE: ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO F24 PER SOCIETÀ E ASSOCIAZIONI

Con la [risoluzione n. 1/E del 9 gennaio 2025](#), l’Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni sulla compilazione del modello F24 per il concordato preventivo biennale, applicabile a società e associazioni di cui all’art. 5 e agli articoli 115 e 116 TUIR. La risoluzione riguarda il versamento dell’imposta sostitutiva in regime di ravvedimento speciale, come stabilito dall’art. 2-quater del D.L. 9 agosto 2024, n. 113.

I codici tributo per il versamento tramite F24 sono stati istituiti con la risoluzione n. 50/E del 17 ottobre 2024. Con il provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 4 novembre 2024 sono state stabilite le modalità e i termini di comunicazione delle opzioni per l’applicazione dell’imposta sostitutiva.

Per le società e associazioni, l’opzione si esercita presentando tutti i modelli F24 relativi alla prima o unica rata dell’imposta sostitutiva dell’imposta regionale sulle attività produttive e delle imposte sui redditi e relative addizionali da parte dei soci o associati. In sede di compilazione del modello F24, nella sezione “Contribuente”, sono riportati il codice fiscale e i dati anagrafici del socio o associato, mentre il campo “Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare” è valorizzato con il codice fiscale della società o associazione e il codice identificativo “73”.

L’art. 7, comma 1, lettera a-bis), D.L. 19 ottobre 2024, n. 155, prevede che il versamento dell’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e delle relative addizionali possa essere eseguito dalla società o associazione in luogo dei singoli soci o associati, utilizzando il codice tributo 4075. Il versamento dell’imposta sostitutiva dell’IRAP è eseguito con il codice tributo 4076.

## RISOLUZIONE N.1 DEL 9 GENNAIO 2025

[CLICCA QUI](#)

---

## VARIAZIONI CULTURALI 2024: DISPONIBILE L'ELENCO AGGIORNATO

Il comunicato dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella [Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 gennaio 2024](#), elenca



i comuni in cui sono state completate le operazioni di aggiornamento della banca dati del catasto, sulla base delle dichiarazioni rese dagli interessati nel 2024 agli organismi pagatori riconosciuti per l'erogazione dei contributi agricoli, e messe a disposizione dall'Agea. Le variazioni riguardano le particelle censuarie dei terreni agricoli che hanno subito cambiamenti del tipo di coltura, modificando il reddito dominicale nel corso del 2024.

L'elenco dei comuni interessati è consultabile per i successivi 60 giorni

presso ciascun comune, le sedi delle competenti Direzioni provinciali e uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate, e sul sito internet dell'Agenzia.

In caso di discrepanze tra la qualità colturale dichiarata all'organismo pagatore e quella presente nella banca dati del catasto, i contribuenti possono presentare ricorso alla commissione tributaria provinciale entro 120 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del comunicato.

---

## FATTURAZIONE ELETTRONICA OBBLIGATORIA: OK ALLA PROROGA PER UN ALTRO TRIENNIO

L'Italia potrà continuare ad applicare l'obbligo di fatturazione elettronica fino al 31 dicembre 2027. La proroga è stata ufficializzata con la pubblicazione nella [Gazzetta Ue del 19 dicembre 2024](#) della Decisione di esecuzione (Ue) 2024/3150 del Consiglio del 10 dicembre 2024.

Questa misura, che deroga agli articoli 218 e 232 della direttiva 2006/112/Ce, era stata inizialmente prevista fino al 31 dicembre 2021 per tutti i soggetti passivi stabiliti in Italia, eccetto quelli beneficiari della franchigia per piccole imprese di cui all'articolo 282 della direttiva (Decisione di esecuzione Ue 2018/593). Successivamente, era stata estesa fino al 31 dicembre 2024, includendo anche i soggetti passivi che usufruiscono della franchigia (Decisione di esecuzione Ue 2021/2251).

Nel 2024, l'Italia aveva richiesto l'autorizzazione a continuare l'obbligo di fatturazione elettronica, in quanto il sistema di interscambio gestito dall'Agenzia delle Entrate aveva dimostrato efficacia nel contrasto alla frode, nell'evasione fiscale e nella semplificazione tributaria.

La Decisione del Consiglio Ue, oltre a confermare la proroga, precisa che un'eventuale estensione dell'autorizzazione deve essere presentata alla Commissione entro il 31 marzo 2027, accompagnata da una relazione sull'efficacia della misura.

Infine, la decisione stabilisce che, se il Consiglio adottasse un sistema generale di fatturazione elettronica, la proroga attuale cesserebbe di applicarsi dal giorno dell'entrata in vigore del nuovo sistema.

---

## INTERESSE LEGALE E MODALITÀ DI CALCOLO USUFRUTTO DAL 1.1.2025

Aggiornata la percentuale di calcolo per la determinazione degli interessi legali. Con il decreto del 10 dicembre firmato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze, e pubblicato [Gazzetta Ufficiale del 16 dicembre \(serie generale n. 294\)](#), è stato comunicato il **tasso che sarà applicato dal 1° gennaio 2025. Il nuovo interesse legale sarà del 2%**, con un leggero decremento di mezzo punto rispetto al 2024.

La base imponibile dell'usufrutto e delle rendite deve continuare a essere calcolata dal 1° gennaio 2025, ai fini delle imposte di registro e di successione/donazione e delle altre imposte indirette, con riferimento al tasso d'interesse del 2,5% (e, cioè, al tasso dell'interesse legale vigente nel 2024). In altre parole, dato che, con decorrenza dal 1° gennaio 2025 (Dm 10 dicembre 2024), il tasso legale di interesse si abbassa dal 2,5 al 2% (e, quindi, scende sotto il 2,5 per cento), il calcolo della base imponibile di usufrutti e rendite si sgancia dal tasso di interesse legale, il quale invece condiziona il calcolo quando è pari o superiore al 2,5 per cento. Quindi, nonostante la diminuzione del tasso legale rispetto al 2024, nel 2025 si deve usare ancora la formula di calcolo del 2024.

PER APPROFONDIRE

[CLICCA QUI](#)

---

## FRAZIONAMENTI DEI TERRENI AI COMUNI, DAL 1° LUGLIO 2025 VIA SEMPLIFICATA



**Dal 1° luglio 2025, saranno in vigore nuove modalità telematiche semplificate per il deposito presso i Comuni dei frazionamenti catastali dei terreni.** Con un provvedimento del 30 dicembre 2024, l'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani (Anci), ha fissato questa data di operatività per la nuova procedura semplificata, introdotta dal decreto legislativo n. 1/2024 per i trasferimenti immobiliari che comportano il frazionamento di terreni.

**Dal 1° luglio, l'Agenzia delle Entrate effettuerà direttamente il deposito ai Comuni dei frazionamenti catastali, inviati telematicamente dai tecnici redattori su un'area dedicata del Portale per i Comuni, come previsto dal nuovo comma 5-bis dell'articolo 30 del Dpr n. 380/2001.** Fino ad allora, i tecnici redattori continueranno a depositare gli atti presso il Comune competente, attestando l'avvenuto deposito con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

La nuova modalità semplificata mira a migliorare la gestione dei dati personali, limitando l'allegazione di documenti. Dal **1° luglio 2025**, sarà l'unico metodo per il deposito dei frazionamenti catastali, sostituendo completamente l'attuale procedura. In sede di prima applicazione, l'Agenzia delle Entrate trasmetterà tramite PEC una comunicazione di avvenuto deposito sul Portale per i Comuni per ogni atto di aggiornamento. La piena operatività del flusso di comunicazione via PEC è garantita dall'utilizzo dei domicili digitali dei Comuni, pubblicati nell'archivio IPA e gestiti da AgID.

**PROVVEDIMENTO 30 DICEMBRE 2024**

[CLICCA QUI](#)

## **“PRIMA CASA” NELLA SUCCESSIONE, RICHIESTA ANCHE OLTRE I DODICI MESI**



È possibile richiedere l'agevolazione "**prima casa**" anche con una dichiarazione di successione presentata oltre il termine ordinario di dodici mesi dall'apertura della successione, entro determinati limiti temporali. Questo è il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate con la **risoluzione n. 66/E del 20 dicembre 2024**.

L'Agenzia ricorda che l'agevolazione "prima casa" per i trasferimenti derivanti da successioni o donazioni è disciplinata dall'articolo 69 della legge n. 342/2000, che prevede l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa per case di abitazione non appartenenti alle categorie A1,

A8 e A9, quando sussistono i requisiti della Nota II-bis.

L'agevolazione deve essere richiesta nella dichiarazione di successione, evidenziando la sussistenza dei requisiti al momento del trasferimento dell'immobile. Se non richiesta inizialmente, è possibile integrarla con una dichiarazione di successione integrativa o sostitutiva.

La dichiarazione di successione deve essere presentata **entro dodici mesi dall'apertura della successione e può essere modificata entro tale termine. In caso di presentazione oltre i dodici mesi, ma prima dell'accertamento d'ufficio, la dichiarazione è liquidata, e l'ufficio effettua il controllo delle imposte autoliquidate e irroga le sanzioni per omessa o tardiva presentazione.**

La possibilità di richiedere l'agevolazione "prima casa" oltre il termine ordinario è limitata dalla notifica dell'avviso di rettifica e liquidazione della maggiore imposta. Nel caso di omissione della dichiarazione di successione, l'agevolazione può essere richiesta entro cinque anni dal termine ordinario di presentazione della dichiarazione.

**Se la dichiarazione di successione è presentata dopo il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza, l'agevolazione non può essere richiesta** se il requisito non è stato soddisfatto al momento dell'apertura della successione.

**RISOLUZIONE N.66 DEL 20 DICEMBRE 2024**

[CLICCA QUI](#)

---

## MUSEO SENZA BARRIERE DI OGNI TIPO: INTERVENTI CON IVA AL 4 PER CENTO

Aliquota IVA al 4% per gli interventi presso i musei, volti al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche, consentendone piena "accessibilità", "fruibilità" e "inclusività". Questo è quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la **risposta n. 267 del 19 dicembre 2024**.

Un Comune ha chiesto conferma sull'applicazione della tassazione IVA ridotta per rimuovere le barriere architettoniche in un museo, finanziato dall'Avviso del Ministero della Cultura nell'ambito del PNRR. Gli interventi, affidati secondo il codice degli appalti pubblici, mirano a migliorare l'accessibilità per persone con disabilità motorie, uditive e visive.

Gli interventi specifici includono l'eliminazione degli ostacoli fisici per persone con ridotta capacità motoria, il miglioramento della fruizione delle attrezzature del museo, e l'introduzione di segnalazioni per non vedenti, ipovedenti e sordi.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, gli interventi possono usufruire dell'aliquota IVA al 4% prevista dal numero 41-ter della Tabella A, parte seconda del decreto IVA, in quanto finalizzati al superamento delle barriere architettoniche. **Devono essere realizzati in coerenza con le linee guida del 2008 del Ministero dei Beni e delle Attività culturali per il superamento delle barriere nei luoghi di interesse culturale, e dimostrare di soddisfare le esigenze di persone con mobilità ridotta.**

L'Agenzia conferma che l'IVA ridotta si applica a patto che i lavori seguano queste prescrizioni, garantendo piena "accessibilità", "fruibilità" e "inclusività" del museo.

**RISPOSTA N.267 DEL 19 DICEMBRE 2024**

[CLICCA QUI](#)

---

## CALCOLO DELLA PLUSVALENZA PER IMMOBILI CON INTERVENTI SUPERBONUS

### Nella vendita degli immobili plusvalenze tassate al 26%

La plusvalenza derivante dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili oggetto di lavori superbonus, con lavori

conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione è soggetta a **tassazione del 26%**. Restano esclusi gli immobili acquisiti per successione, quelli adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione, oppure se tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione dell'immobile sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte del periodo.

Per gli immobili che non sono stati oggetto di Superbonus la plusvalenza ammonta alla differenza tra prezzo di vendita e quello di acquisto, oppure di costruzione dell'immobile, aumentato dei costi relativi al bene venduto. In caso di immobili acquisiti per donazione, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione corrisponde quello sostenuto dal donante. Se l'immobile è stato ristrutturato, il costo di ristrutturazione sostenuto abbatte la plusvalenza tassata.

Diverso invece il calcolo nel caso di ristrutturazione con Superbonus. Queste le casistiche da considerare, come chiarito dalla Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 13/2024:

- qualora i lavori siano conclusi da non più di 5 anni all’atto della cessione, non rilevano nel calcolo le spese relative a tali interventi, in presenza di 110% tramite opzioni alternative (sconto in fattura o cessione del credito);
- se i lavori sono stati conclusi dopo 5 anni ma fino a 10 anni, è necessario considerare tra i costi il 50% delle spese Superbonus 110%.

Qualora l’immobile sia stato ristrutturato con **Superbonus in parte con il 110%** e in parte con un’aliquota di detrazione inferiore, si potranno considerare:

- non rilevanti le spese che hanno dato luogo all’incentivo nella misura del 110%;
- rilevanti le altre spese, che rientreranno tra i costi inerenti all’immobile ceduto.

Infine, per gli stessi immobili, che alla data della cessione siano stati venduti o costruiti, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione può essere rivalutato in base alla **variazione dell’indice ISTAT** dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE 13/2024

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L’OPUSCOLO CALCOLO DELLE PLUSVALENZE PER IMMOBILI OGGETTO SUPERBONUS  
PER ASSOCIATI [CLICCA QUI](#)

## CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU TERRENI PER IMPIANTI DA FONTI RINNOVABILI: CHIARIMENTI ADE

Con [Risoluzione n. 4/E](#) del 13 gennaio l’Agenzia delle Entrate, in risposta a due quesiti, ha chiarito che:

- i contratti di concessione del diritto di superficie su terreni per l’installazione e l’esercizio di impianti da fonti rinnovabili **possono continuare ad accedere al regime della trascrizione dei contratti preliminari** come tutti gli altri contratti preliminari, **ma**, pur rimanendo ferma l’efficacia sostanziale dell’atto (durata minima di almeno un sessennio, rinnovabile alla scadenza), **gli effetti della trascrizione saranno comunque disciplinati** dall’art. 2645-*bis* del c.c. che prevede, per tale formalità, l’efficacia massima di **un triennio**. L’art. 5, comma 2-*bis* del DL Agricoltura, infatti, non ha introdotto modifiche normative in materia di trascrizione e, in tal senso, non ha disposto deroghe rispetto alla disciplina generale della trascrizione dei contratti preliminari dettata dall’art. 2645-*bis* del codice civile.
- **la proroga ex lege dei contratti già stipulati** sarà operante, nella sostanza, **indipendentemente dall’esecuzione di eventuali ulteriori formalità nei registri**

**immobiliari.**Stante l'assenza di una espressa deroga o previsione normativa e di un atto formalmente idoneo a costituire titolo per l'esecuzione di un'eventuale formalità nei registri immobiliari, spiegano le Entrate, la proroga non deve essere trascritta. Resta ferma, in ogni caso, la possibilità di pubblicare nei registri immobiliari un evento giuridico, nei casi e nelle forme di legge, nell'ipotesi in cui detto evento sia contenuto in un atto che rispetti i requisiti di forma di cui al citato articolo 2657 del codice civile.

**RISOLUZIONE N.4/E DEL 13 GENNAIO 2024 AGENZIA DELLE ENTRATE**

[CLICCA QUI](#)

## **MERCATO IMMOBILI NON RESIDENZIALI, ANCORA SEGNO PIÙ NEL TERZO TRIMESTRE**

Riscrivi: Il 2024 si conferma un anno positivo per il mercato degli immobili non residenziali che, per l'ennesimo trimestre, mostra un aumento complessivo dei volumi, in rialzo del 3,9% rispetto allo stesso periodo del 2023. Questo il principale dato dedotto dal report trimestrale, da oggi consultabile direttamente sul sito dell'Agenzia delle entrate, che descrive l'andamento dei volumi di compravendita dei settori terziario-commerciale e produttivo, con particolare riferimento a uffici, negozi e capannoni. L'incremento degli scambi è diffuso in quasi tutti i settori: dal terziario-commerciale, che registra, con quasi 31 mila Ntn, una variazione tendenziale del 3,8%, al settore produttivo, in rialzo di quasi il 2%, fino al settore delle altre destinazioni, che sale del 4,8%. Frena, invece, il settore agricolo che subisce una flessione del 2,7 per cento. NTN e variazione tendenziale (%) per settore di mercato nel terzo trimestre 2024

Il 2024 si conferma un anno positivo per il mercato degli immobili non residenziali, registrando per l'ennesimo trimestre un aumento complessivo dei volumi, con un rialzo del 3,9% rispetto allo stesso periodo del 2023. Questo è il dato principale emerso dal report trimestrale, disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che descrive l'andamento dei volumi di compravendita nei settori terziario-commerciale e produttivo, con un focus su uffici, negozi e capannoni.

L'incremento degli scambi è diffuso in quasi tutti i settori:

- Il settore terziario-commerciale registra, con quasi 31 mila NTN, una variazione tendenziale del 3,8%.
- Il settore produttivo è in rialzo di quasi il 2%.
- Il settore delle altre destinazioni sale del 4,8%.

Al contrario, il settore agricolo subisce una flessione del 2,7%.

NTN e variazione tendenziale (%) per settore di mercato nel terzo trimestre 2024.

Nel settore terziario-commerciale, le compravendite di negozi hanno registrato un aumento del 7% nel terzo trimestre del 2024. La crescita è distribuita omogeneamente in tutte le aree del paese: al Centro e al Sud, circa il 6% in più; nelle Isole, +8%; nel Nord Est e nel Nord Ovest, rispettivamente +6,9% e +7,6%. Gli scambi aumentano soprattutto nei comuni non capoluogo (+7,5%). Nelle grandi città, si

evidenzia un aumento delle transazioni a Roma (+4,4%), Torino (+22%) e Bologna (+13%), mentre Firenze è in calo (-4,5%).

Non residenziale	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23
Terziario Commerciale	30.766	3,8%
Produttivo	3.566	1,9%
Agricolo	680	-2,7%
Altro	17.465	4,8%
<b>Totale</b>	<b>52.477</b>	<b>3,9%</b>

Nel segmento degli uffici, le transazioni sono cresciute del 2,9% rispetto al terzo trimestre del 2023, con circa 2.800 unità scambiate. L'incremento è più contenuto nel Nord Est (+1%) e nel Nord Ovest (+2,2%), mentre è significativo al Sud e nelle Isole (+20%). Al Centro si osserva una

riduzione del 3,6%. L'aumento degli scambi di uffici è dovuto quasi interamente ai comuni non capoluogo (+4,7%), mentre nei capoluoghi resta stabile (+0,8%). Nei grandi mercati di Roma e Milano si registrano forti contrazioni, rispettivamente -18,5% e -8,1%. A Napoli e Firenze gli scambi sono più che dimezzati, mentre Genova perde quasi un terzo delle transazioni.

Le transazioni di immobili destinati alla produzione industriale sono cresciute del 2%, con 3.566 unità scambiate. I volumi salgono nelle regioni settentrionali e nel Sud, mentre diminuiscono al Centro (-2,1%) e nelle Isole (-17%). Tra le province con la maggiore quota di stock produttivo, si osservano aumenti a Bergamo, Milano e Roma, e cali a Torino, Brescia e Modena.

## MERCATO DEI TERRENI IN CRESCITA NEL TERZO TRIMESTRE 2024

Oltre 28.700 ettari di terreni sono stati compravenduti, registrando un aumento del 9,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. È consultabile sul sito dell'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento delle statistiche trimestrali relative alle compravendite dei terreni. Questa pubblicazione, come quelle relative al mercato immobiliare residenziale e non residenziale dell'Osservatorio del mercato immobiliare, analizza il mercato fondiario in termini di consistenza fisica, composizione interna, articolazione territoriale e dinamiche.

I dati del terzo trimestre del 2024 mostrano una tendenza positiva per il quarto trimestre consecutivo, con oltre 28.700 ettari compravenduti, confermando un aumento del 9,5% nella superficie totale scambiata rispetto allo stesso periodo del 2023.

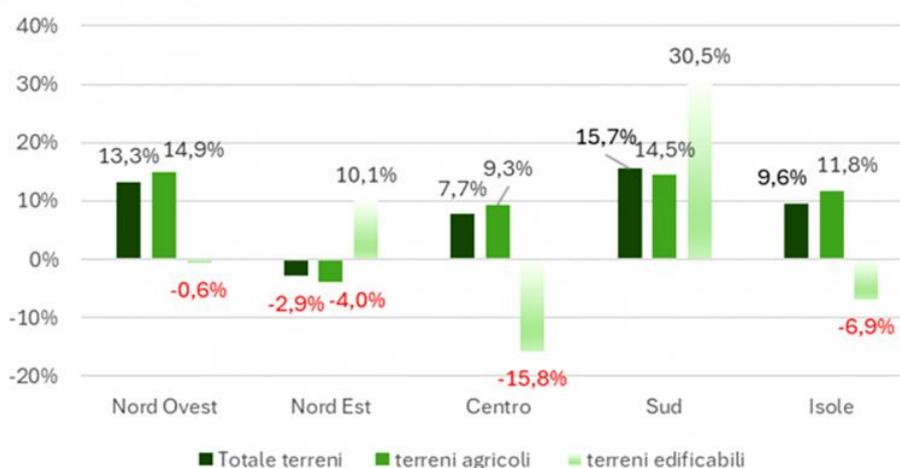
Destinazione d'uso	III 2024 (ha)	Quota su totale	III 24 / III 23
<b>TERRENI AGRICOLI</b>	<b>27.002</b>	<b>94,0%</b>	<b>10,00%</b>
<b>TERRENI EDIFICABILI</b>	<b>1.211</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,00%</b>
<b>TERRENI NE' AGR. NE' EDIF</b>	<b>478</b>	<b>1,7%</b>	<b>4,10%</b>
<b>ALTRO</b>	<b>37</b>	<b>0,1%</b>	<b>-52,30%</b>
<b>TOTALE TERRENI</b>	<b>28.728</b>	<b>100,0%</b>	<b>9,50%</b>

A livello territoriale, il Sud e il Nord Ovest mostrano i risultati più favorevoli, con una superficie scambiata pari al 45% del totale nazionale e aumenti rispettivamente del 15,7% e del 13,3%. L'unica area in controtendenza è il

Nord Est, con una riduzione di quasi 3 punti percentuali rispetto al terzo trimestre del 2023. Le informazioni del Registro permettono di disaggregare i dati in base alla destinazione del terreno compravenduto, analizzando separatamente i terreni agricoli, i terreni edificabili e altre categorie residuali.

L'andamento del settore dipende soprattutto dal segmento dei terreni agricoli, che rappresentano circa il 94% della superficie compravenduta. Nel terzo trimestre del 2024, le aree scambiate sono aumentate del 10%, con una crescita di 7 punti rispetto al trimestre precedente. L'aumento nazionale è trainato dalle aree del Nord Ovest e del Sud, con incrementi superiori al 14%. Gli scambi nelle Isole (+11,8%) e nel Centro (+9,3%) crescono a ritmi leggermente più contenuti. Il Nord Est è l'unica area in calo, con una riduzione del 4% su base annua.

Variatione STN III trimestre



I terreni edificabili, con poco più di 1.200 ettari compravenduti e pesando per circa il 4,2% del mercato, mostrano una crescita del 5% rispetto al terzo trimestre del 2023. Il risultato complessivo nazionale riflette andamenti contrastanti nelle diverse aree del Paese: forti aumenti al Sud (+30,5%) e incrementi più modesti nel Nord Est (+10,1%),

contrastati da flessioni nel Centro (-15,8%) e nelle Isole (-6,9%). Nel trimestre, il Sud rappresenta quasi il 30% del mercato nazionale dei terreni edificabili, mentre le due aree del Nord coprono il 40%.

L'analisi distingue tra acquirenti persone fisiche e non fisiche. Circa il 71% delle compravendite di terreni agricoli è effettuato da persone fisiche, percentuale che sale al 77% al Sud. Al contrario, circa il 71% delle compravendite di terreni edificabili è effettuato da persone non fisiche, con l'84% nel Nord Est. Le superfici medie per atto sono quasi quadruple per le persone non fisiche rispetto a quelle fisiche (0,48 ha/atto contro 0,12 ha/atto).

## LA COMPENSAZIONE DEL CREDITO IVA DAL 1° GENNAIO 2025



Il credito IVA maturato al 31 dicembre 2024 può essere utilizzato in compensazione con altre imposte e contributi (compensazione “orizzontale” o “esterna”) a partire dal 16 gennaio 2025 (codice tributo 6099 – anno di riferimento 2024), fino a un massimo di 5.000 euro.

L'eventuale eccedenza del credito superiore a 5.000 euro potrà essere utilizzata dal decimo giorno successivo alla presentazione della **dichiarazione annuale IVA, ma solo se la dichiarazione riporta il visto di conformità di un professionista abilitato**. In alternativa al visto di conformità, è possibile far firmare la dichiarazione dall'organo incaricato del controllo contabile; per le start-up innovative, il limite è elevato a 50.000 euro.

I contribuenti "virtuosi" che hanno ottenuto un punteggio ISA di almeno 8 per il periodo d'imposta 2023 sono esonerati dall'apposizione del visto di conformità fino a 50.000 euro annui per la compensazione dei crediti maturati nella dichiarazione annuale IVA per il 2024. L'esonero si applica anche per chi ha un punteggio ISA medio di almeno 8,5 calcolato tra il 2022 e il periodo d'imposta precedente. Per chi ha ottenuto un punteggio di almeno 9, l'esonero vale fino a 70.000 euro.

Per il periodo d'imposta 2024, la dichiarazione IVA potrà essere presentata dal 1° febbraio 2025 al 30 aprile 2025.

In tutti i casi di compensazione del credito IVA, il pagamento di ciascun modello F24 dovrà avvenire esclusivamente tramite modalità telematiche (Fisconline/Entratel), escludendo l'uso dell'home banking.

Le deleghe di pagamento con compensazioni di crediti IVA superiori a 5.000 euro possono essere trasmesse telematicamente solo dopo 10 giorni dalla presentazione della dichiarazione o dell'istanza da cui emerge il credito, indipendentemente dalla data di addebito indicata.

Chi avesse maturato un credito IVA nel 2023 e non l'avesse interamente utilizzato nel 2024, potrà continuare a usarlo (codice tributo 6099 – anno 2023) fino alla presentazione della dichiarazione annuale IVA per il 2024, quando il credito del 2023 sarà rigenerato e aggiunto al credito maturato nel 2024.

Ricordiamo che:

- È vietato compensare crediti erariali se esistono debiti superiori a 1.500 euro con scadenza di pagamento superata (pena una sanzione del 50% dell'importo indebitamente compensato).
- È possibile pagare i ruoli erariali tramite compensazione, anche parzialmente.

La disciplina della compensazione dei crediti IVA sopra illustrata riguarda solo la compensazione "orizzontale" o "esterna", e non la compensazione "verticale" o "interna", cioè la compensazione dei crediti IVA con l'IVA dovuta a titolo di acconto, saldo o versamento periodico.

Fino a 30.000 euro, l'eccedenza IVA a credito può essere richiesta a rimborso senza necessità di garanzia o asseverazione.

---

## **DICHIARAZIONE IVA 2025: REGOLE PER ADEMPIERE ENTRO IL 30.04**

Con **Provvedimento n 9491 del 15 gennaio** arrivano le regole per **l'IVA 2025 anno d'imposta 2024**.

In dettaglio l'agenzia delle entrate ha pubblicato:

- **il Modello IVA 2025 e le relative istruzioni**

**per adempiere**, in base all'art. 8 del d.P.R. 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni, **alla presentazione** nel periodo compreso **tra il 1° febbraio e il 30 aprile 2025**.

La dichiarazione, da presentare esclusivamente per via telematica all'Agenzia delle entrate, può essere trasmessa:

- a) direttamente dal dichiarante;
- b) tramite un intermediario;
- c) tramite altri soggetti incaricati (per le Amministrazioni dello Stato);
- d) tramite società appartenenti al gruppo, ai sensi dell'art. 3, comma 2-bis del d.P.R. 22 luglio 1998, n. 322.

**La dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è conclusa la ricezione dei dati** da parte dell'Agenzia delle entrate.

La prova della presentazione della dichiarazione è data dalla comunicazione attestante l'avvenuto ricevimento dei dati, rilasciata sempre per via telematica

### 1) Modello IVA 2025: pubblicate le regole

In dettaglio con il provvedimento in oggetto **sono approvati i seguenti modelli, con le relative istruzioni**, concernenti le **dichiarazioni relative all'anno 2024** da presentare ai fini dell'imposta sul valore aggiunto:

- a) **Modello IVA/2025 composto da:**
  - il frontespizio, contenente anche l'informativa relativa al trattamento dei dati personali;
  - i quadri VA, VC, VD, VE, VF, VJ, VH, VM, VK, VN, VL, VP, VQ, VT, VX, VO, VG, VS, VV, VW, VY e VZ;
- b) **Modello IVA BASE/2025 composto da:**
  - il frontespizio, contenente anche l'informativa relativa al trattamento dei dati personali;
  - i quadri VA, VE, VF, VJ, VH, VL, VP, VX e VT.

Come sempre l'agenzia informa del fatto che eventuali aggiornamenti saranno pubblicati nell'apposita sezione del sito internet dell'Agenzia delle entrate e ne sarà data relativa comunicazione.

### 2) IVA 2025: soggetti obbligati ed esonerati

Sono obbligati in linea generale alla presentazione della dichiarazione annuale IVA tutti i contribuenti esercenti attività d'impresa ovvero attività artistiche o professionali, di cui agli artt. 4 e 5, titolari di partita IVA.

Attenzione al fatto che, vi sono particolari istruzioni, per la presentazione della dichiarazione da parte di particolari categorie di dichiaranti (curatori, eredi del contribuente, società incorporanti, società beneficiarie in caso di scissione, ecc.).

## **Sono invece esonerati dalla presentazione della dichiarazione IVA i seguenti soggetti d'imposta:**

- i contribuenti che per l'anno d'imposta abbiano registrato esclusivamente operazioni esenti di cui all'art. 10, nonché coloro che essendosi avvalsi della dispensa dagli obblighi di fatturazione e di registrazione ai sensi dell'art. 36-bis abbiano effettuato soltanto operazioni esenti. L'esonero non si applica, ovviamente, qualora il contribuente abbia effettuato anche operazioni imponibili (ancorché riferite ad attività gestite con contabilità separata) ovvero se sono state registrate operazioni intracomunitarie (art. 48, comma 2, del decreto-legge n. 331 del 1993) o siano state eseguite le rettifiche di cui all'art. 19bis2 ovvero siano stati effettuati acquisti per i quali in base a specifiche disposizioni l'imposta è dovuta da parte del cessionario (acquisti di oro, argento puro, rottami ecc.);
- **i contribuenti che per tutto l'anno d'imposta si sono avvalsi del regime forfetario** per le persone fisiche esercenti attività d'impresa, arti e professioni previsto dall'art. 1, commi da 54 a 89, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, (vedi circolare n.32 del 5 dicembre 2023);
- **i contribuenti che si avvalgono del regime fiscale di vantaggio per l'imprenditoria giovanile** e lavoratori in mobilità previsto dall'art. 27, commi 1 e 2, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98;
- i produttori agricoli esonerati dagli adempimenti ai sensi dell'art. 34, comma 6;
- gli esercenti attività di organizzazione di giochi, di intrattenimenti ed altre attività indicate nella tariffa allegata al d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 640, esonerati dagli adempimenti IVA ai sensi dell'art. 74, sesto comma, che non hanno optato per l'applicazione dell'IVA nei modi ordinari;
- le imprese individuali che abbiano dato in affitto l'unica azienda e non esercitino altre attività rilevanti agli effetti dell'IVA;
- i soggetti passivi d'imposta nell'ipotesi di cui all'art. 44, comma 3, secondo periodo, del decreto-legge n. 331 del 1993, qualora abbiano effettuato nell'anno d'imposta solo operazioni non imponibili, esenti, non soggette o comunque senza obbligo di pagamento dell'imposta;
- i soggetti che hanno esercitato l'opzione per l'applicazione delle disposizioni recate dalla legge 16 dicembre 1991, n. 398, esonerati dagli adempimenti IVA per tutti i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali connesse agli scopi istituzionali;
- i soggetti domiciliati o residenti fuori dall'Unione europea, non identificati in ambito comunitario, che si sono identificati
- ai fini dell'IVA nel territorio dello Stato con le modalità previste dall'art. 74-quinquies per l'assolvimento degli adempimenti relativi a tutti i servizi resi a committenti, non soggetti passivi d'imposta;
- i raccoglitori occasionali di prodotti selvatici non legnosi di cui alla classe ATECO 02.30 e i raccoglitori occasionali di piante officinali spontanee ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 21 maggio 2018, n. 75, che nell'anno solare precedente hanno realizzato un volume d'affari non superiore a euro 7.000 (art. 34-ter);

- le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale che hanno optato per l'applicazione del regime speciale di cui all'art. 1, commi da 54 a 63, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

### 3) Dichiarazione IVA 2025: alcune delle novità

In merito alle novità del Modello IVA 2025 si segnalano:

- inserimento di campi ad hoc per volontariato e giovani agricoltori,
- rispetto al modello 2024, l'IVA 2025 rinomina il Quadro VM per fare spazio ai versamenti relativi alle immatricolazioni delle auto provenienti da San Marino e Città del Vaticano, effettuati utilizzando il modello F24 elementi identificativi, come disposto dalla legge di bilancio 2024,
- vien rivisitato anche il Quadro VO che nella sezione 1 vede l'introduzione del rigo VO18 riservato alle organizzazioni di volontariato e alle associazioni di promozione sociale che hanno optato per l'applicazione del regime forfetario. Nella sezione 2, è stato invece introdotto il rigo VO27 riservato alle imprese giovanili in agricoltura che optano per l'applicazione del regime fiscale previsto dall'articolo 4, comma 1, della legge n. 36/ 2024.
- aggiornato il quadro VW, con l'arrivo del campo 2 per consentire l'indicazione dei crediti ritrasferiti alla controllante dalle società del gruppo che non rientrano più nella disciplina delle società di comodo.

**PROVVEDIMENTO N.9491 DEL 15 GENNAIO 2024 AGENZIA DELLE ENTRATE**

[CLICCA QUI](#)

---

### **DAL 2025 SPETTANO 60 GIORNI PER DEFINIRE GLI AVVISI BONARI**

A decorrere dal 1° gennaio 2025, per poter beneficiare della riduzione delle sanzioni a un terzo (in caso di liquidazione automatica) o a due terzi (in caso di controllo formale) gli avvisi bonari potranno essere definiti, con il pagamento della totalità delle somme o della prima rata, **entro 60 giorni dalla ricezione** (fino al 31 dicembre 2024 il termine era di 30 giorni).

Per gli avvisi bonari recapitati direttamente all'intermediario il termine per la definizione è fissato in 90 giorni dalla data di trasmissione telematica dell'invito.

Resta fissato a 30 giorni il termine per pagare le imposte derivanti da liquidazione dei redditi soggetti a tassazione separata.

# SENTENZE

## LA PERGOTENDA È EDILIZIA LIBERA SE RISPETTA DETERMINATE CONDIZIONI

Recentemente, il Consiglio di Stato con la **sentenza n. 916/2024** ha chiarito che, a determinate condizioni, queste strutture rientrano tra le opere di edilizia libera e non necessitano di permesso di costruire, ribadendo la differenza tra "smontare" e "demolire" e sottolineando l'importanza della corretta scelta del titolo edilizio per evitare sanzioni.

### Quali sono le caratteristiche costruttive che deve possedere una pergotenda in edilizia libera?

La pergotenda può essere considerata edilizia libera se rispetta determinate condizioni, come la sua funzione di arredo esterno, l'assenza di opere murarie, e la possibilità di rimozione senza demolizione. Deve inoltre essere di dimensioni contenute e non alterare i volumi esistenti.

### IL FATTO

Il manufatto al centro della nuova contesa tra alcuni privati e l'amministrazione comunale era costituito da una pergotenda con le seguenti caratteristiche:

- struttura costituita da **pilastrini in legno con tetto composto da assi di legno su cui scorre una tenda avvolgibile;**
- con dimensioni di 9,30 m x 3,70 m con un'altezza media 2,50 m circa, occupante una superficie di circa 35 m<sup>2</sup>;
- fissata su un lato all'appartamento;
- tra i pilastrini di legno, in ciascuno dei due spazi laterali e i due frontali c'era una tendina di plastica avvolgibile, che abbassate (a detta del Comune) creavano una veranda;
- l'area sottostante alla struttura risultava pavimentata.

Occorre precisare che la pergotenda così descritta insisteva in **area paesaggisticamente vincolata**.

Secondo il Comune, il manufatto necessitava del permesso di costruire, per cui ingiungeva i proprietari alla demolizione. I privati contestavano la decisione del Comune, ritenendo il manufatto in edilizia libera e senza necessità di autorizzazioni paesaggistiche, anche sulla scorta della circostanza che il montaggio della nuova struttura a pilastrini lignei aveva integrato una preesistente tenda avvolgibile. Per cui, decidevano di fare ricorso al Tar, ma di smontare (sottolineando il termine "smontare" invece di "demolire" come indicato nel provvedimento del Comune) la pergotenda nell'attesa del giudizio. Ragion per cui l'amministrazione procedeva all'archiviazione dell'istanza di accertamento di conformità richiesta dai proprietari.

Il Tar riconosceva la non necessità del **permesso di costruire** e che di conseguenza le opere realizzate non fossero sanzionabili relativamente all'articolo 31, **D.P.R. 380/2001**.

Il Comune ricorreva in appello presso il Consiglio di Stato. I giudici della Cassazione confermano che l'opera realizzata rientra nella categoria della "pergotenda", essa infatti costituisce un elemento di arredo esterno non soggetta a preventivo rilascio di permesso di costruire, ma inclusa tra le opere di edilizia libera, ai sensi dell'articolo 6, lettera e.5), D.P.R. 380/2001.

Essi spiegano che come ripetutamente accertato dallo stesso CdS:

*questi interventi non rientrano tra quelli sottoposti dall'art. 10 del D.P.R. 380/2001 a permesso di costruire, in quanto non costituiscono intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio mediante nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica. In ragione delle sue caratteristiche costruttive e funzionali (**quando sono di dimensioni contenute**), non costituiscono nemmeno intervento di ristrutturazione edilizia suscettibile di portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportante aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero mutamenti della destinazione d'uso.*

*La qualificabilità dell'intervento in termini di "pergotenda", ovvero un'opera precaria sia dal punto di vista costruttivo sia da un punto di vista strettamente funzionale esclude la necessità di titolo edilizio e quindi non necessita di titolo abilitativo.*

### **Pergotenda: la differenza tra smontare e demolire**

La pergotenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzato ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, si qualifica in termini di mero elemento accessorio e non consente di ricondurre l'attività della sua installazione tra quelle che il D.P.R. 380/2001 assoggetta a permesso di costruire, trattandosi di struttura di arredo:

- costituita da struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente;
- priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, **tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non per demolizione.**

Secondo i giudici, l'opera in questione è un'estensione di una tenda esistente e autorizzata, volta a migliorare l'uso dello spazio esterno. La terrazza, già pavimentata e delimitata da una ringhiera sostituita, ospita una pergotenda considerata di arredo amovibile, senza creare nuovi volumi né alterare la stabilità o la permanenza della struttura.

### **Pergotenda e autorizzazione paesaggistica**

Infine, viene chiarito che la giusta qualificazione dell'intervento come "arredo esterno" ed il giusto inquadramento dello stesso nel novero dell'attività libera avrebbero determinato il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte dell'ente locale, non sussistendo alcun contrasto con l'area protetta dal vincolo.

**Il ricorso non è, quindi, accolto.**

SENTENZA N. 916/2024

[CLICCA QUI](#)

---

## IL DIRETTORE DEI LAVORI RISPONDE DEI DIFETTI DI COSTRUZIONE

La Corte di Cassazione, con l'**ordinanza n. 27045 del 18 ottobre 2024**, ha stabilito che il direttore dei lavori è responsabile dei difetti di costruzione se non garantisce un'adeguata sorveglianza. In particolare, il direttore deve assicurarsi che i lavori seguano il progetto e le norme tecniche. Un caso di infiltrazioni in un immobile, dovute a un'errata installazione delle tegole, ha portato alla condanna del professionista per mancata sorveglianza, evidenziando l'importanza del controllo attivo in cantiere. La Cassazione ha ribaltato la decisione della Corte d'appello, sottolineando la responsabilità del direttore dei lavori.

SENTENZA N. 27045 DEL 18 OTTOBRE 2024

[CLICCA QUI](#)

---

## SICUREZZA SUL LAVORO E RESPONSABILITA': UNA SENTENZA SIGNIFICATIVA

Con la **sentenza n. 42483 del 20 novembre 2024**, la Corte Suprema di Cassazione ha chiarito che il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) può essere penalmente responsabile per omissioni rilevanti sulla sicurezza sul lavoro. L'omissione di segnalare rischi evidenti nel Documento di Valutazione dei Rischi (DVR), come un pozzo non messo in sicurezza, rappresenta una grave violazione normativa. La responsabilità del RSPP comprende l'obbligo di individuare e segnalare i rischi, collaborando con il datore di lavoro. Questa sentenza sottolinea l'importanza di una cultura della sicurezza attiva e proattiva nelle imprese.

SENTENZA N. 42483 DEL 20 NOVEMBRE 2024

[CLICCA QUI](#)

---

## SICUREZZA IN CANTIERE: IL PREPOSTO NON È TENUTO A UNA SORVEGLIANZA ININTERROTTA

La sentenza della **Cassazione Penale del 15 dicembre 2015, n. 49361**, ha chiarito il ruolo del preposto alla sicurezza in cantiere, stabilendo che non è tenuto a una sorveglianza costante, ma deve garantire il rispetto delle norme di sicurezza e l'uso corretto dei dispositivi di protezione individuale. Ecco i **principi stabiliti**:

**Vigilanza Non Costante:** Il preposto deve assicurarsi che le norme di sicurezza siano seguite, ma non è obbligato a una sorveglianza ininterrotta.

**Controllo Diretto:** Deve esercitare un controllo diretto, senza intermediari, ma può occuparsi anche di altre attività, non essendo richiesta una presenza continua sul cantiere.

### Implicazioni della Sentenza:

Questa interpretazione riduce la responsabilità penale dei preposti, mantenendo alti standard di sicurezza. Sottolinea l'importanza di una comunicazione efficace e di un'adeguata formazione dei lavoratori per prevenire incidenti.

SENTENZA N. 49361 DEL 15 DICEMBRE 2015

[CLICCA QUI](#)

---

## CONDOMINIO: IL RUMORE E I LIMITI

Nel contesto condominiale, i rumori come litigi familiari, giochi rumorosi dei bambini, spostamenti di mobili, passi pesanti, uso intensivo di elettrodomestici e volumi elevati di musica o televisione possono disturbare seriamente la quiete, confermando il detto "*i muri sono di carta*".

### Come ci si può tutelare e quali sono le conseguenze per i responsabili?

Non tutti i rumori sono considerati molesti, solo quelli che superano la soglia di tollerabilità comune. La giurisprudenza ha stabilito criteri per definire se un suono è intollerabile:

- **Intensità e durata del rumore:** deve compromettere la qualità della vita dei residenti.
- **Posizione dell'edificio:** il rumore può essere più fastidioso in un'area residenziale tranquilla rispetto a un centro urbano trafficato.
- **Orario del rumore:** i rumori notturni e pomeridiani sono percepiti come più intrusivi.

I regolamenti condominiali spesso limitano i rumori molesti a fasce orarie specifiche, solitamente tra le 8-13 e le 16-21. La Corte di Cassazione utilizza il "criterio differenziale" per valutare la normale tollerabilità, considerando significativi i superamenti di 3 dB di notte e 5 dB di giorno.

### Strumenti di tutela:

- **Ambito civile:** Contattare l'amministratore condominiale o portare la questione in assemblea condominiale per far rispettare il regolamento. Se il rumore persiste, è possibile agire legalmente chiedendo la cessazione del rumore e il risarcimento del danno.
- **Ambito penale:** Rumori molesti possono essere considerati reato ai sensi dell'art. 659 c.p., con conseguenze penali per il responsabile.

Il rumore può causare danni da stress, valutabili con una consulenza medico legale. Pertanto, per una serena convivenza condominiale, è essenziale seguire le norme di buona educazione. Eventuali infrazioni possono portare a richiami e sanzioni. **Il responsabile rischia l'arresto fino a tre mesi o una multa fino a 309 euro.** Secondo l'articolo 659 del codice penale, il disturbo della quiete pubblica è un reato quando il rumore è tale da infastidire non solo i vicini immediati, ma anche una parte significativa degli altri residenti dell'edificio. La Corte di Cassazione ha recentemente confermato questo concetto con la [sentenza n. 44261 del 3 dicembre 2024](#).

SENTENZA N. 44261 DEL 3 DICEMBRE 2024

[CLICCA QUI](#)

---

## SUPERBONUS: SEQUESTRO PER FRAZIONAMENTO ARTIFICIOSO DI IMMOBILI

Il frazionamento artificioso di un immobile in più unità per ottenere un maggior credito d'imposta Superbonus giustifica il sequestro preventivo dell'edificio e dei crediti maturati. La Corte di Cassazione ha confermato la legittimità di tale sequestro nella sentenza del **30 ottobre 2024, n. 39997**.

### Dettagli della Sentenza

- **Frazionamento artificioso:** La fittizietà del frazionamento e l'elemento psicologico del reato sono stati riconosciuti, giustificando il sequestro per prevenire la dispersione dei beni attraverso trasferimenti a titolo oneroso.

- **Assenza di dolo e pericolo di dispersione:** Il ricorrente non ha dimostrato l'assenza di dolo né il pericolo di dispersione dei beni, confermando il sequestro dell'intero credito d'imposta ottenuto fraudolentemente.

Il ricorrente ha sostenuto che:

1. Il frazionamento è avvenuto prima dell'entrata in vigore del Decreto Rilancio, e la legge consente il frazionamento prima di fruire del Superbonus 110%.
2. Non vi era pericolo di dispersione dei beni, poiché potevano essere ceduti a terzi in buona fede, rendendo difficile aggredirli successivamente.

La Corte ha respinto queste argomentazioni, sottolineando che il sequestro è giustificato per evitare la dispersione dei beni e che i crediti d'imposta ottenuti fraudolentemente devono essere considerati illeciti e sequestrati.

**SENTENZA N. 39997DEL 30 OTTOBRE 2024**

[CLICCA QUI](#)

## **LE INFILTRAZIONI SONO UN GRAVE DANNO ALL'IMMOBILE E ALLA SALUTE**

Quando un edificio presenta infiltrazioni d'acqua, è essenziale intervenire tempestivamente. Queste infiltrazioni, spesso dovute a inadeguato isolamento, acqua di scolo o crepe nei rivestimenti, possono causare gravi danni se non affrontate subito. Intervenire prontamente evita la crescita di muffe dannose per la salute e protegge mobili e oggetti personali.

**Che cos'è l'infiltrazione d'acqua?** Le infiltrazioni d'acqua sono un problema comune per i proprietari di immobili, causando danni strutturali e rischi per la salute. L'acqua penetra attraverso muri, tetti o pavimenti per cause strutturali o ambientali, come piogge intense o perdite da tubature.

**Sintomi di infiltrazione d'acqua** Segni visibili all'interno dell'edificio, macchie di umidità, muffa su pareti e soffitti, odori di muffa e crolli di tubature sono indicatori chiari.

**Cause delle infiltrazioni** Protezione delle pareti insufficiente, perdite nelle tubature, ventilazione impropria e drenaggio inadeguato possono causare infiltrazioni.

**Soluzioni a breve e lungo termine** Identificare e riparare subito le perdite, migliorare l'isolamento, installare membrane impermeabilizzanti e sistemi di drenaggio per prevenire infiltrazioni future.

**Prevenzione delle infiltrazioni d'acqua** Ispezionare regolarmente la proprietà per individuare segni di acqua indesiderata, mantenere pulite le grondaie, controllare lo stato del tetto e garantire un corretto funzionamento del sistema di irrigazione.

Le infiltrazioni d'acqua non trattate possono causare danni significativi alla struttura e alla salute. La Corte di Appello di Ancona ha quantificato i danni causati dalle infiltrazioni, sottolineando l'importanza di un'azione tempestiva per evitare gravi ripercussioni economiche e sanitarie.

**SENTENZA N. 226 DEL 6 FEBBRAIO 2024**

[CLICCA QUI](#)

---

## CONDOMINIO E FRONTALINI DEL BALCONE: LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Nei contesti condominiali, i frontalini dei balconi sono spesso fonte di discussioni, poiché si dibatte se debbano essere considerati parte della facciata comune dell'edificio o se appartengano ai singoli proprietari. I frontalini sono gli elementi che delimitano la parte inferiore esterna del piano del balcone, proteggendo dagli agenti atmosferici e contribuendo all'estetica dell'edificio.

**Proprietà dei Frontalini:** La giurisprudenza ha stabilito che:

- Se i frontalini hanno una funzione estetica e contribuiscono al decoro architettonico, sono considerati parti comuni della facciata.
- Se invece servono solo a proteggere il piano di calpestio del balcone, sono di proprietà esclusiva del singolo proprietario.

**Responsabilità e Spese:**

- **Elementi decorativi:** Le spese di manutenzione sono a carico del condominio e ripartite tra tutti i condomini in base ai millesimi.
- **Elementi privati:** Le spese sono a carico del proprietario del balcone.

Anche la responsabilità per i danni causati dalla mancata manutenzione segue la stessa logica: il condominio è responsabile per gli elementi comuni, mentre il singolo proprietario lo è per quelli privati.

**Manutenzione:**

- **Ordinaria:** Piccole riparazioni e controlli periodici non richiedono specifiche delibere condominiali.
- **Straordinaria:** Rifacimenti completi necessitano dell'approvazione dell'assemblea condominiale, a meno che non si tratti di interventi urgenti per stabilità o sicurezza.

La gestione dei frontalini dei balconi varia a seconda della loro funzione estetica o protettiva, influenzando sia le responsabilità che la ripartizione delle spese di manutenzione.

La **sentenza 27413/2018** della Corte di Cassazione ha stabilito che gli elementi decorativi di un balcone, come i frontalini, possono essere parte comune della facciata se hanno una funzione estetica, contribuendo così al decoro architettonico.

SENTENZA N. 27413 DEL 29 OTTOBRE 2018

[CLICCA QUI](#)

---

## VALIDITÀ DEL CONTRATTO PRELIMINARE SENZA DATI CATASTALI

Un contratto preliminare di compravendita di un immobile privo dei dati catastali può essere considerato valido. La Corte di Cassazione, con l'**ordinanza n. 28099/2024** del 31 ottobre 2024, ha stabilito che **la mancanza dei dati catastali non rende nullo il contratto**. Tuttavia, la mancata registrazione del contratto può comportare sanzioni, poiché la registrazione è necessaria per garantire la sua efficacia legale.

Il contratto preliminare di vendita, stipulato dal notaio prima del rogito, ha lo scopo di bloccare l'immobile, impegnando le parti nella trattativa in attesa di completare pratiche come l'accensione del mutuo o la richiesta di permessi.

#### **Elementi fondamentali:**

**Forma Scritta:** Il contratto deve essere stipulato in forma scritta, altrimenti non ha valore legale.

**Scrittura Privata o Autenticata:** Può essere redatto con una scrittura privata tra le parti o autenticata dal notaio.

**Registrazione:** È obbligatoria per garantire l'efficacia legale del contratto.

**Immobile Non Ancora Costruito:** Richiede un atto pubblico notarile o una scrittura privata autenticata.

In sintesi, un contratto preliminare senza dati catastali è valido, ma la registrazione è essenziale per evitare sanzioni e garantirne l'efficacia legale.

SENTENZA N. 28099 DEL 31 OTTOBRE 2024

[CLICCA QUI](#)

---

## **SALVA CASA: CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE CON OPERE**

Il Decreto Salva Casa ha reso più semplice il passaggio da abitazione a locale commerciale. Quando le opere richieste sono lievi e soggette a CILA, come la ridefinizione degli spazi interni, è sufficiente presentare la SCIA. Tuttavia, per interventi più consistenti, come una ristrutturazione radicale, è ancora necessario il permesso di costruire. Il Decreto ha modificato l'art. 23-ter del Testo Unico Edilizia, permettendo il cambio di destinazione d'uso anche tra categorie non omogenee tramite SCIA, se le opere correlate sono approvabili tramite CILA.

La **sentenza n. 3640/2024 del Tar Napoli**, pur precedente al Decreto, evidenzia l'importanza del permesso di costruire per lavori significativi.

**Evitare sanzioni:** Per rendere legale il cambio di destinazione d'uso ed evitare sanzioni, è cruciale seguire le normative specifiche. Una recente sentenza del TAR Lazio ha ribadito l'importanza di queste normative per garantire la legalità e la sicurezza degli interventi.

**Analisi di un caso di cambio di destinazione d'uso:** Un caso ha esaminato un ricorso contro un'ordinanza di demolizione a causa di variazione catastale da abitazione a commerciale senza titolo urbanistico, modifica della distribuzione interna e realizzazione di un'apertura esterna. I ricorrenti sostenevano che l'amministrazione si basava solo su dati catastali e presentavano una perizia a favore della destinazione commerciale del locale.

**Valutazione degli abusi edilizi:** Il TAR ha esaminato il caso evidenziando che gli abusi edilizi devono essere valutati nel loro insieme. Ha ribadito che la destinazione commerciale non è supportata da prove sufficienti e che il cambio di destinazione d'uso con modifiche strutturali richiede il permesso di costruire, classificando tali interventi come ristrutturazione edilizia "pesante".

**Decreto Salva Casa e nuove disposizioni:** Il DL 69/2024 semplifica i cambi di destinazione d'uso, permettendo l'uso della SCIA per cambi di destinazione all'interno della stessa categoria funzionale o tra diverse categorie, eccetto i terreni agricoli. Se le opere richiedono la CILA, è possibile utilizzare la SCIA, mentre per interventi più complessi è necessario il permesso di costruire.

Il Decreto Salva Casa facilita i cambi di destinazione d'uso, ma è essenziale rispettare le normative edilizie e di sicurezza per evitare sanzioni e garantire la legalità degli interventi.

SENTENZA N. 3640 DEL 10 GIUGNO 2024

[CLICCA QUI](#)

## **RUOLO E COMPITI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: NOMINA DI UN AVVOCATO**

L'amministratore di condominio ha un ruolo cruciale nella gestione delle questioni condominiali, agendo come rappresentante e tutore degli interessi dei condomini, oltre a mantenere in buono stato le parti comuni dell'edificio.

### **Nomina di un Avvocato per il Condominio**

La nomina di un avvocato è uno dei compiti più complessi e deve rispettare regole e limiti precisi. L'articolo 1130 del Codice Civile elenca i principali doveri dell'amministratore, tra cui eseguire le delibere assembleari, conservare le parti comuni e riscuotere i contributi. Questi doveri autorizzano l'amministratore a intervenire rapidamente, anche attraverso un legale, per tutelare gli interessi del condominio.

### **Limiti e Consenso dell'Assemblea**

Il Codice Civile e la giurisprudenza richiedono che, salvo situazioni di urgenza o compiti specifici, l'amministratore consulti l'assemblea condominiale. La giurisprudenza, come chiarito dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (**sentenza n. 3502 del 27 settembre 2024**), consente all'amministratore di affidare incarichi legali nei seguenti casi:

1. **Tutela delle Parti Comuni:** Difesa di beni comuni minacciati da cause legali o abusi.
2. **Recupero Crediti:** Azioni legali contro condomini inadempienti, parte delle responsabilità ordinarie.
3. **Situazioni di Emergenza:** Azioni rapide per prevenire danni imminenti o contestare atti.
4. **Impugnazione di Delibere:** Difesa immediata del condominio in caso di impugnazione di delibere.

La Corte di Cassazione, nella sentenza n. 8309 del 2015, ha affermato che l'amministratore può opporsi all'impugnazione delle delibere assembleari senza necessità di autorizzazione, poiché rientra nelle sue attribuzioni.

### **Autorizzazione dell'Assemblea per Altre Controversie**

Per altre controversie legali non urgenti, l'amministratore deve ottenere l'approvazione dell'assemblea condominiale, che può anche stabilire un tetto per le spese legali. Se agisce senza autorizzazione necessaria, rischia responsabilità personali, specialmente se l'azione legale è superflua o dannosa per il condominio, o se le spese legali superano i limiti ragionevoli.

Quindi la nomina di un avvocato da parte dell'amministratore è parte delle sue funzioni, ma deve essere svolta con attenzione e rispetto delle regole. L'amministratore deve agire rapidamente per proteggere gli interessi del condominio, ma è essenziale che rispetti la trasparenza e la volontà dell'assemblea quando necessario.

SENTENZA N.3502 DEL 27 SETTEMBRE 2024

[CLICCA QUI](#)

## VARIAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE E IMU: OBBLIGHI DI NOTIFICA

La modifica della rendita catastale può incidere notevolmente sulle spese e sulle tasse relative a un immobile, con particolare riguardo all'IMU (Imposta Municipale Unica). Tuttavia, non è sempre chiaro per i contribuenti quando e come questi cambiamenti diventano validi ai fini fiscali. Ecco cosa accade in caso di aggiornamento della rendita catastale e la sua decorrenza ai fini IMU.

### Cosa succede quando cambia la rendita catastale?

Le variazioni della rendita catastale possono verificarsi per diversi motivi: ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso, degrado o abbandono del bene, o revisioni delle zone catastali comunali. Questi cambiamenti modificano il valore catastale dell'immobile, influenzando l'importo di diverse tasse, tra cui l'IMU.

- **IMU:** Se la rendita aumenta, l'IMU cresce; se la rendita diminuisce, l'IMU cala.
- **Imposte legate alla compravendita:** La rendita influisce sull'imposta di registro all'acquisto, così come sulle imposte dovute per successioni e donazioni.
- **Dichiarazione Irpef:** Per immobili non locati situati nello stesso comune della dimora principale, l'imposta si basa su una rendita catastale rivista.
- **ISEE:** Include il patrimonio immobiliare del nucleo familiare, influenzato dalla rendita catastale.

### Obblighi di Notifica della Variazione della Rendita Catastale

Secondo [l'allegato B](#) della [circolare n.1/2006](#) dell'Agenzia del Territorio, è obbligatorio notificare le modifiche della rendita catastale in caso di:

- Costruzione di nuove unità immobiliari.
- Ampliamenti di unità esistenti.
- Modifiche della superficie delle unità.
- Cambiamenti interni delle unità.
- Variazioni della destinazione d'uso.
- Interventi di ammodernamento significativi.

L'obbligo di dichiarare la variazione della rendita si applica anche se i lavori, senza cambiare la planimetria, aumentano la rendita del 15% o più. Inoltre, dal 2024, è obbligatorio comunicare le modifiche per i beneficiari del Superbonus.

### **Quando è Attiva la Modifica della Rendita Catastale?**

L'effetto della variazione della rendita catastale varia a seconda del motivo:

- **Variazione richiesta dal contribuente:** Valida dalla data di presentazione della dichiarazione.
- **Modifica d'ufficio:** Efficace dalla data di notifica.
- **Accertamento per correggere l'estimo:** Se dovuta a un errore di inserimento dati, valida dal momento dell'originario classamento; se l'errore è del contribuente, dalla data della richiesta di rettifica.

### **Quando la Modifica della Rendita Catastale Non è Retroattiva?**

La variazione della rendita non è retroattiva in casi come:

- Modifiche denunciate dal contribuente.
- Errori nel classamento da parte del contribuente.
- Sentenza favorevole al contribuente.
- Attribuzione di nuova rendita tramite riclassamento d'ufficio.
- Accertamento concordato tra Agenzia delle Entrate e contribuente.

### **Decorrenza della Variazione della Rendita Catastale ai Fini IMU**

L'efficacia giuridica della variazione non sempre coincide con quella fiscale. L'efficacia giuridica della variazione della rendita catastale non sempre coincide con quella fiscale, che segue spesso tempistiche diverse. Una recente ordinanza della [\*\*Cassazione, 21908 del 2 agosto 2024\*\*](#), ha confermato che, ai fini IMU, deve essere considerata la rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Se la rendita cambia durante l'anno, la decorrenza per l'IMU è dal 1° gennaio dell'anno successivo.

Eccezioni includono correzioni di errori materiali o modifiche nella consistenza o destinazione d'uso, con IMU decorre dalla data della denuncia.

### **Calcolo dell'IMU con Variazione della Rendita Catastale**

La rendita catastale deve essere rivalutata del 5%, poi moltiplicata per i coefficienti a seconda della categoria catastale:

- 160 per i fabbricati nei gruppi da A ad A/9 e C/2, C/6, C/7.
- 140 per i fabbricati nei gruppi B, C/3, C/4, C/5.
- 80 per i fabbricati nella categoria A/10 e D/5.
- 65 per i fabbricati nel gruppo D, eccetto D/5.
- 55 per i fabbricati classificati come C/1.

La base imponibile ottenuta si moltiplica per l'aliquota stabilita dal Comune e si sottraggono eventuali detrazioni o agevolazioni disponibili. Se la rendita cambia durante l'anno, l'IMU si calcola considerando le rendite diverse nel corso dell'anno: prima, durante e dopo i lavori di ristrutturazione.

SENTENZA N.21908 DEL 2 AGOSTO 2024

[CLICCA QUI](#)

---

## EVITA LA DEMOLIZIONE L'EDIFICIO IN C.A. PROGETTATO DA UN GEOMETRA CON UNA SANZIONE PECUNIARIA

Il Tar del Lazio ha stabilito che un edificio in calcestruzzo armato (c.a.) progettato da un geometra può evitare la demolizione tramite il pagamento di una sanzione pecuniaria. Nonostante il progetto non fosse stato redatto da un ingegnere o architetto, i controlli tecnici successivi hanno garantito il rispetto delle norme antisismiche e di sicurezza.

### Punti Principali della Sentenza:

- **Competenze Professionali:** Anche se il geometra non è abilitato a redigere calcoli strutturali in zona sismica, se i controlli confermano la conformità alle norme di sicurezza, la sanzione pecuniaria può sostituire la demolizione.
- **Normativa Riferita:** La fiscalizzazione degli abusi edilizi è regolata dal DPR 380/2001, articoli 33 e 34, che prevedono sanzioni pecuniarie in caso di irregolarità.
- **Importanza dei Controlli:** La sentenza sottolinea che i controlli tecnici successivi hanno garantito la sicurezza dell'edificio, giustificando la sanzione pecuniaria.

**Esame delle Irregolarità e Annullamento del Permesso:** Il Tar ha annullato il permesso di costruire rilasciato dal Comune di Trevignano Romano, evidenziando irregolarità e stabilendo che una sanzione pecuniaria può sostituire la demolizione se vengono rispettate le normative e effettuati i controlli tecnici necessari.

Il Tar del Lazio, con la **sentenza n. 12565/2024**, ha creato un precedente importante, bilanciando legalità e possibilità di conservare edifici tramite sanzioni pecuniarie piuttosto che demolizioni, a condizione che vengano rispettate le normative edilizie e di sicurezza.

SENTENZA N.12565 DEL 20 GIUGNO 2024

[CLICCA QUI](#)

---

## AGEVOLAZIONI PRIMA CASA IN COMUNIONE DEI BENI: NOVITÀ DELLA CASSAZIONE

La Corte di Cassazione ha stabilito che per usufruire del bonus "prima casa", entrambi i coniugi in regime di comunione dei beni devono soddisfare i requisiti richiesti dall'agevolazione. Ecco le principali novità:

- **Requisiti per entrambi i coniugi:** Entrambi devono dichiarare di non possedere altre abitazioni nello stesso Comune e di non aver beneficiato del bonus in precedenza, a meno che non vendano l'altra casa entro un anno.
- **Residenza:** I coniugi devono risiedere nel Comune dell'immobile da acquistare o trasferirvi la residenza entro 18 mesi dall'acquisto.
- **Dichiarazioni:** Tutte le dichiarazioni necessarie devono essere riportate nell'atto pubblico di acquisto (rogito) e rilasciate da entrambi i coniugi.

La Corte ha ribaltato l'interpretazione precedente, uniformandosi alla prassi dell'Agenzia delle Entrate, secondo cui l'agevolazione compete nei limiti del 50% solo per il coniuge che possiede i requisiti. L'**Ordinanza n. 26703 del 14 ottobre 2024** chiarisce che, se uno dei due coniugi non rispetta le condizioni, l'agevolazione fiscale non può essere applicata.

**SENTENZA N.26703 DEL 14 OTTOBRE 2024**

[CLICCA QUI](#)

## **RECUPERO DEL SOTTOTETTO E DISTANZE: SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO**

Il Consiglio di Stato ha affrontato una controversia tra confinanti riguardante il recupero abitativo del sottotetto, emettendo una sentenza significativa. Nella **sentenza n. 7029 del 19 ottobre 2021**, si stabilisce che qualsiasi modifica all'altezza dell'edificio equivale a una "nuova costruzione" e, come tale, deve rispettare le distanze dagli edifici confinanti.

La questione è sorta quando un condomino ha aggiunto un volume nel sottotetto, situato a meno di 10 metri dalla parete finestrata dell'edificio adiacente, contravvenendo alle normative civili in materia. L'intervento ha violato l'art. 9 del decreto ministeriale 1444/1968, che richiede una distanza minima di dieci metri tra le pareti finestrate degli edifici, indipendentemente dall'altezza o dal fatto che solo una delle pareti sia finestrata.

Punti Chiave della Sentenza:

- **Nuova Costruzione:** Qualsiasi modifica all'altezza di un edificio viene considerata una nuova costruzione, e deve quindi rispettare le distanze minime.
- **Distanze Legali:** La norma richiede che gli edifici, inclusi quelli con sopraelevazioni, rispettino una distanza minima di dieci metri dalle pareti finestrate degli edifici circostanti.
- **Regola Ferrea e Inderogabile:** La distanza di dieci metri deve essere rispettata senza eccezioni, anche se la nuova costruzione è più bassa di quella esistente.

Il Consiglio di Stato ha respinto la posizione del Comune che considerava legittime le modifiche minori di altezza, ribadendo che qualsiasi modifica deve essere trattata come una nuova costruzione con obbligo di rispettare le distanze legali. Quindi, anche gli interventi per rendere abitabili i sottotetti devono rispettare la distanza minima di dieci metri dalle pareti finestrate degli edifici adiacenti, per evitare violazioni delle normative urbanistiche.

**SENTENZA N.7029 DEL 19 OTTOBRE 2021**

[CLICCA QUI](#)

---

## DIFFORMITÀ EDILIZIE TOTALI E PARZIALI: NUOVA VISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO

La **sentenza n. 8072 dell'8 ottobre 2024** del Consiglio di Stato ha chiarito la distinzione tra difformità edilizie totali e parziali, colmando un vuoto legislativo nel d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia). Nonostante l'evoluzione normativa e le nuove esigenze, il Testo Unico ha visto molte modifiche, alcune delle quali hanno introdotto ulteriori complicazioni.

### Principali Aspetti della Sentenza:

**Difformità Totali:** Opere eseguite senza concessione o in totale violazione devono essere demolite.

**Difformità Parziali:** Opere realizzate parzialmente difformi devono essere demolite a spese del concessionario, salvo che la rimozione provochi danni alle parti conformi, nel qual caso si applica una sanzione amministrativa pecuniaria.

### Evoluzione Normativa:

La distinzione tra variazioni essenziali e non essenziali è stata introdotta dalla legge n. 47/1985 e successivamente incorporata negli articoli 31 e 32 del d.P.R. n. 380/2001. La Corte Costituzionale, nella sentenza n. 217/2022, ha chiarito che le variazioni essenziali sono soggette al regime sanzionatorio della totale difformità, mentre le variazioni non essenziali sono parzialmente difformi.

### Regime Attuale:

Il comma 2-bis dell'art. 22 del Testo Unico Edilizia consente di presentare una SCIA per le varianti al permesso di costruire non essenziali.

Le modifiche non essenziali che non soddisfano le condizioni della SCIA sono considerate parzialmente non conformi secondo l'art. 34 del Testo Unico Edilizia, salvo sanatoria ai sensi dell'art. 36.

### Definizioni e Implicazioni:

**Variazione Essenziale:** Modifica incompatibile con il progetto originale, comportante un cambio di destinazione d'uso, aumento significativo di volume o superficie, violazione delle norme antisismiche.

**Modifiche Non Essenziali:** Non alterano significativamente il progetto approvato e richiedono un permesso in variante.

L'articolo 36-bis del Testo Unico Edilizia, introdotto dal Decreto Salva Casa, offre ulteriori riferimenti alle variazioni essenziali. La sentenza del Consiglio di Stato aiuta a definire meglio le categorie di difformità, offrendo una guida per il rispetto delle normative edilizie.

**SENTENZA N.8072 DEL 8 OTTOBRE 2024**

[CLICCA QUI](#)

---

## CAPPOTTO TERMICO: NO ALL'AUMENTO DELLA CUBATURA E VIOLAZIONE DELLE DISTANZE

L'installazione di un cappotto termico per il miglioramento energetico non può giustificare abusi edilizi come l'aumento di cubatura o la violazione delle distanze legali. Con la sentenza **del 17 ottobre 2024, n. 17984**, il TAR Lazio ha confermato la legittimità dell'ordine di demolizione delle opere abusive su un immobile. L'intervento consisteva nell'applicazione di un rivestimento in pietra locale sulle facciate, che ha causato un aumento di cubatura e la violazione delle distanze dai confini.

### Argomentazioni del ricorso:

- La proprietaria sosteneva che l'intervento non comportava un reale aumento di volume e che era consentito entro il 10% per motivi igienico-sanitari.
- L'intervento mirava a ridurre i consumi energetici conformemente al decreto legislativo n. 102/2014 e alla legge regionale 8/2006.
- L'aumento di spessore, dovuto al "cappotto termico in pietra", era contenuto entro il 2% previsto dalla normativa vigente e conforme all'autorizzazione paesaggistica ottenuta.

**Decisione del TAR:** Il TAR ha respinto queste argomentazioni, confermando l'ordine di demolizione. Ha stabilito che l'aumento di volume e la violazione delle distanze non possono essere giustificati dall'installazione di un cappotto termico. Inoltre, non è stata dimostrata una significativa riduzione dei limiti di trasmissione termica prevista dalla normativa.

### Vincoli e Normativa:

- L'edificio si trova in una zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici e sismici.
- Gli interventi che comportano un aumento di volume e una modifica delle prospettive dell'immobile in tali aree devono essere considerati almeno una "variazione essenziale" e sono soggetti a demolizione.
- Anche le opere minori in un'area vincolata mantengono un evidente valore paesaggistico e devono rispettare le normative vigenti.

L'ordinanza di demolizione rimane in vigore, confermando che gli abusi edilizi non possono essere giustificati dalle esigenze di risparmio energetico. La decisione del TAR sottolinea l'importanza del rispetto delle normative edilizie e delle distanze legali, anche in presenza di vincoli paesaggistici e ambientali.

**SENTENZA N.17984 DEL 17 OTTOBRE 2024**

[CLICCA QUI](#)

---

## IL CONSIGLIO DI STATO: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Consiglio di Stato ha chiarito che un cambio di destinazione d'uso funzionale non richiede un permesso di costruire, a meno che non comporti un aumento del carico urbanistico. Solo in caso di incremento accertato del carico urbanistico è necessario ottenere un titolo edilizio. In assenza di tale aumento, un'ordinanza di ripristino viene considerata illegittima.

Questa interpretazione è stata stabilita dalla **sentenza n. 9823 del 9 dicembre 2024** del Consiglio di Stato.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'INSERTO SUL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE E LA SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO

PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)

---

## DIMOSTRAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DI EDIFICI ANTERIORI AL 1967: SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO

Nella **sentenza n. 10670/2022**, il Consiglio di Stato ha affrontato la questione della dimostrazione della destinazione d'uso di edifici costruiti prima del 1967. Secondo il Testo Unico dell'Edilizia, la destinazione d'uso è definita dai titoli abilitativi che regolano la costruzione e gli interventi successivi, supportati da altre fonti documentali valide.

**Dettagli del Caso:** L'immobile in questione, inizialmente catalogato come C2 e utilizzato come deposito, era stato trasformato in supermercato con regolare permesso di costruzione e segnalazione certificata di agibilità. Tuttavia, il Comune ha successivamente revocato questa segnalazione, dichiarando l'inidoneità dell'immobile per usi commerciali. La società ricorrente ha presentato vari documenti, comprese licenze e certificazioni emesse dal Sindaco del Comune negli anni successivi alla costruzione, attestanti l'uso commerciale dell'edificio.

**Decisione del Consiglio di Stato:** Il Tar aveva respinto il ricorso della società, ma il Consiglio di Stato ha ribaltato la decisione, affermando che i documenti pubblici presentati erano sufficienti a provare la destinazione commerciale, anche senza specifici titoli abilitativi anteriori alla legge 765/1967.

**Importanza della Sentenza:** Questa sentenza sottolinea l'importanza dei documenti probanti, inclusi i certificati amministrativi, nella determinazione legale della destinazione d'uso degli edifici storici. Stabilisce un precedente significativo per casi futuri, offrendo una maggiore certezza legale agli operatori del settore.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'INSERTO SUGLI EDIFICI ANTE 67 CON LE SENTENZE E LA DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO CON ICONOGRAFIA

PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)

---

## IL CONSIGLIO DI STATO:IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' DIMOSTRA LA REGOLARITA' URBANISTICA

Il certificato di agibilità è un documento cruciale nell'edilizia italiana, attestando la conformità di un immobile alle normative di sicurezza, salubrità e igiene. La **sentenza n. 7740/2024** del Consiglio di Stato introduce una novità interpretativa significativa: il certificato di agibilità può essere considerato un indicatore della regolarità urbanistica di un edificio. Questo cambia l'interpretazione precedente, in cui il certificato attestava principalmente la salubrità e sicurezza senza implicazioni dirette sulla regolarità urbanistica.

### Principio Stabilito dalla Sentenza:

- **Indicatore di Regolarità Urbanistica:** Se rilasciato, il certificato di agibilità presuppone che l'immobile rispetti le norme edilizie e urbanistiche, in quanto conforme al titolo abilitativo che ne ha consentito la costruzione o trasformazione.
- **Dichiarazione:** "Non è corretto affermare che il certificato di agibilità di un immobile non offra la prova che il bene è regolare sotto un profilo urbanistico ed edilizio; il Comune non potrebbe rilasciare un certificato di agibilità che presuppone la salubrità dell'immobile se vi fosse un'illegittimità sul piano edilizio."

**Implicazioni della Sentenza:** Questa interpretazione giurisprudenziale offre nuove prospettive per i proprietari di immobili e gli operatori del settore, garantendo maggiore certezza legale e potenzialmente riducendo le controversie sulla regolarità edilizia degli edifici. Tuttavia, è importante interpretare la sentenza nel contesto specifico e notare che gli uffici comunali possono comunque contestare eventuali difformità rispetto al titolo edilizio successivamente.

La decisione del Consiglio di Stato stabilisce un nuovo standard per il certificato di agibilità, rendendolo un documento che attesta non solo la salubrità e sicurezza dell'immobile, ma anche la sua conformità urbanistica.

SENTENZA N.7740 DEL 24 SETTEMBRE 2024

[CLICCA QUI](#)

---

## RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO PER LE CONSEGUENZE PREGIUDIZIEVOLI CAUSATE AL CLIENTE

Il notaio è responsabile delle conseguenze pregiudizievoli causate al cliente se non accerta l'effettiva identità della parte venditrice in un contratto preliminare di compravendita, consentendo una truffa ai danni del compratore.

La Corte di Cassazione, con l'**Ordinanza N° 22250/2023**, ha ribaltato le decisioni precedenti che avevano escluso la responsabilità del notaio, nonostante fosse stato appurato l'inadempimento. Il caso riguardava un falso venditore che si era presentato dal notaio e aveva incassato gli assegni del promissario acquirente, grazie alla mancata verifica dell'identità da parte del notaio.

Il notaio aveva acquisito solo una copia del documento d'identità del falso venditore e non aveva letto l'atto autentificato, compito affidato a un collaboratore. Nonostante queste mancanze, i tribunali di

primo grado e d'appello avevano ritenuto che non fosse sufficiente per dimostrare l'inadempimento contrattuale del notaio.

La Cassazione ha invece riconosciuto l'inadempimento del notaio, sottolineando l'obbligo di essere certo dell'identità delle parti, come previsto dall'art. 49 della legge notarile. Tuttavia, la domanda di restituzione delle somme versate a titolo di compensi del professionista è stata respinta, poiché la ripetizione delle somme richiede una domanda esplicita di risoluzione del contratto.

In sintesi, il notaio è tenuto a garantire l'identità delle parti, e una mancata verifica può comportare responsabilità contrattuale per i danni subiti dal cliente.

**SENTENZA N.22250 DEL 25 GENNAIO 2024**

[CLICCA QUI](#)

## RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO

Il notaio non è obbligato a compiere specifiche indagini o attività preparatorie e successive per garantire la serietà e certezza dell'atto, a meno che non sia prevista una clausola negoziale ad hoc. Questo esonero non richiede che il professionista dimostri di aver adempiuto a tali compiti e ai doveri informativi correlati.

Il notaio è esente da colpa se il venditore dichiara che l'immobile costruito prima del 1967 non ha subito modifiche. Il professionista, esaminando la documentazione, non può infatti rendersi conto di eventuali interventi che avrebbero richiesto provvedimenti autorizzativi. Questo è quanto stabilito dalla Cassazione, **ordinanza 25 maggio 2023, n. 14567**

**SENTENZA N.14567 DEL 25 MAGGIO 2023**

[CLICCA QUI](#)

**È RISERVATO AGLI ASSOCIATI**

**L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULLE RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO, COME CHIEDERE IL RISARCIMENTO E LE SENTENZE DI MERITO**

**PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)**

## ESPANSIONE DEL CONSUMO DI SUOLO NEGAZIONE DI UN PERMESSO DI COSTRUIRE: SENTENZA DEL TAR LAZIO

Il fenomeno del consumo di suolo continua a crescere rapidamente, alimentato dall'urbanizzazione e dalla costruzione di nuove infrastrutture. Questo sviluppo ha generato preoccupazioni circa l'impatto ambientale e la sostenibilità a lungo termine delle nostre città e campagne.

Una sentenza chiave del **Tar Lazio (n. 12818/2024)** ha giocato un ruolo importante nella discussione su questo tema. La corte ha respinto un ricorso contro la **negazione di un permesso di costruire**, evidenziando la necessità di implementare strategie più sostenibili per controllare e ridurre il consumo di suolo. La decisione del Tar Lazio ha sottolineato l'urgenza di adottare misure che possano equilibrare la necessità di sviluppo urbano con la protezione delle risorse naturali.

Questa sentenza è di grande rilevanza, infatti invita le amministrazioni locali e i pianificatori urbani a considerare l'impatto a lungo termine delle decisioni di sviluppo e a cercare soluzioni che bilancino le esigenze economiche, sociali e ambientali.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SUL CONSUMO DEL SUOLO E LA NEGAZIONE DEL  
PERMESSO DI COSTRUIRE CON LA SENTENZA N.12818 DEL TAR LAZIO

PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)

## VERIFICHE NECESSARIE NEL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI: LO STATO LEGITTIMO

Il trasferimento di un immobile richiede accurate verifiche, soprattutto riguardo allo **Stato Legittimo**, alle potenziali trasformazioni e a qualsiasi fattore limitante l'uso o le modifiche. La Cassazione Civile si è nuovamente espressa sul tema delle compravendite immobiliari con l'**ordinanza n. 27706/2024**, affrontando i danni causati dalla mancata conoscenza di alcuni aspetti da parte dell'acquirente.

**Dettagli del Caso:** Un venditore ha trasferito un lotto di terreno, poi risultato inedificabile a causa dell'asservimento volumetrico a favore di un altro suolo. L'acquirente ha contestato la responsabilità precontrattuale per violazione degli obblighi informativi (art. 1337 c.c.) e la responsabilità contrattuale per inedificabilità del suolo come vendita di "aliud pro alio" (una cosa per un'altra).

**Decisione della Cassazione:** La Cassazione ha ritenuto corretta la decisione del tribunale, configurando l'ipotesi regolata dall'art. 1489 c.c. del bene immobile gravato da oneri non apparenti. La conoscenza del vincolo da parte dell'acquirente, accertata tramite prove testimoniali, precludeva l'azione risarcitoria.

**Responsabilità Precontrattuale:** La responsabilità precontrattuale può sussistere anche se il contratto è stato concluso, se una parte ha taciuto circostanze decisive. Tuttavia, la conoscenza del vincolo da parte dell'acquirente, confermata dalla Corte di merito, non legittimava pretese risarcitorie né ai sensi dell'art. 1337 c.c. né dell'art. 1489 c.c.

Questa ordinanza evidenzia l'importanza di una completa informazione e verifica durante le trattative immobiliari per prevenire future controversie legali.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO SULLE RESPONSABILITÀ DEL VENDITORE QUANDO L'ACQUIRENTE  
CONOSCE I VIZI E I PESI SULL'IMMOBILE CON SENTENZE

PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)

---

## DECRETO SALVA CASA: NOVITÀ SU ABUSI EDILIZI E DEMOLIZIONI NELLA SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO



Con l'implementazione della Legge n. 105/2024, che converte con modifiche il D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), il contesto legislativo ha subito significative trasformazioni. Le innovazioni introdotte hanno modificato le procedure di sanatoria e il cambio di destinazione d'uso per adattare la normativa alle esigenze del territorio. Tuttavia, questo processo di adattamento è partito a rilento.

Nel frattempo, la giustizia amministrativa si occupa di casi precedenti al Decreto, tenendo presente che gli indirizzi giurisprudenziali potrebbero subire variazioni nei prossimi mesi. Ad esempio, il cambio di destinazione d'uso, ora regolato dall'art. 23-ter, e le procedure di sanatoria per le variazioni essenziali, affrontabili tramite il nuovo art. 36-bis, rappresentano importanti novità.

Di particolare interesse è un recente pronunciamento del **Consiglio di Stato (sentenza del 11 dicembre 2024, n. 10000)**, che ha esaminato un caso di abusi edilizi, evidenziando i principi di applicazione del Testo Unico Edilizia e il ruolo della sanatoria. Questo caso mette in luce i limiti entro cui possono essere regolarizzate le opere abusive e i criteri rigorosi adottati per proteggere il territorio. In questa analisi, cercheremo di definire i dettagli tecnici del caso, le ragioni giuridiche alla base della sentenza e le tendenze giurisprudenziali in materia di sanatoria edilizia e repressione degli abusi, che potrebbero evolversi in futuro per le controversie post-Salva Casa.

Nella fattispecie, è stato impugnato un verdetto del TAR che aveva respinto un ricorso volto all'annullamento del rifiuto di accertamento di conformità ex art. 36 del Testo Unico Edilizia (TUE) e della conseguente ordinanza di demolizione.

Gli abusi contestati riguardavano principalmente:

- **un cambio di destinazione d'uso significativo:** un locale cantina, precedentemente destinato a deposito, era stato trasformato in uno spazio residenziale con impianti e arredi domestici;
- **la costruzione di nuovi volumi:** sono stati realizzati un box auto e una struttura adibita a deposito su aree condominiali, con caratteristiche non conformi alle concessioni originali;
- **i vincoli paesaggistici:** le opere insistono su una zona con vincoli paesaggistici, complicando la situazione degli interventi non autorizzati.

L'appellante ha presentato il ricorso citando vari motivi, tra cui:

- i proprietari dell'immobile non sarebbero responsabili dell'abuso e non vi sarebbero specifiche ragioni di interesse pubblico a giustificare l'azione repressiva contro il proprietario non coinvolto direttamente nell'abuso;
- l'insufficiente motivazione della sentenza di primo grado, che baserebbe il giudizio sulla rilevanza urbanistica delle trasformazioni oggetto di sanatoria solo su (errate) qualificazioni giuridiche, senza alcun riferimento alla cosiddetta "doppia conformità" urbanistica.
- Il TAR è intervenuto nelle valutazioni del Comune attribuendo una qualificazione più severa agli abusi edilizi ai sensi dell'art. 31 del Testo Unico Edilizia (TUE), considerandoli "variazioni essenziali" secondo l'art. 32 dello stesso testo, e optando per misure più punitive, come l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale, rispetto alla sanzione più lieve prevista per le semplici ristrutturazioni ex art. 33.

Questo approccio ha violato il principio di proporzionalità delle sanzioni.

**Il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso**, basando la sua decisione su elementi specifici:

- 1. Obbligatorietà delle ordinanze di demolizione:** Il Comune è tenuto a ripristinare la legittimità urbanistica, a prescindere dal tempo trascorso o dalla buona fede del proprietario.
- 2. Conformità urbanistica:** L'assenza di dimostrazione della "doppia conformità" delle opere (al momento della realizzazione e della richiesta di sanatoria) ha impedito la regolarizzazione degli abusi.
- 3. Vincoli paesaggistici:** La presenza di vincoli stringenti ha reso impossibile sanare le opere abusive, considerate incompatibili con la tutela del territorio.

I punti cardine della sentenza sono i seguenti:

- **Natura oggettiva delle sanzioni edilizie:** Le ordinanze di demolizione possono essere applicate a chiunque sia in grado di rimuovere l'abuso, indipendentemente dalla sua responsabilità nella realizzazione.
- **Prevalenza dell'interesse pubblico:** La legalità urbanistica prevale sull'affidamento del privato, anche in presenza di errori o ritardi amministrativi.
- **Limitazioni agli strumenti urbanistici:** Le deroghe alle norme urbanistiche e paesaggistiche sono strettamente limitate e non possono espandersi senza esplicite disposizioni legislative.

Il Consiglio di Stato, riferendosi alla natura dell'ordine di demolizione, ha richiamato un orientamento dell'Adunanza Plenaria che, in caso di violazioni edilizie, conferma l'irrelevanza:

- del tempo trascorso dall'abuso al momento dell'intervento della Pubblica Amministrazione;
- della non partecipazione del proprietario dell'immobile alla sua esecuzione.

Anche in queste condizioni, l'ente locale non deve fornire una motivazione particolare che giustifichi l'adozione dell'ordine di demolizione: *"Il provvedimento che ingiunge, anche se tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo non assistito da alcun titolo, data la sua natura vincolata e ancorata a presupposti di fatto e di diritto, non richiede motivazione sulle ragioni di interesse pubblico (diverse da quelle legate al ripristino della legalità violata) che impongono la rimozione dell'abuso, nemmeno se l'ingiunzione avviene molto tempo dopo l'abuso, l'attuale titolare non è responsabile"*

dell'abuso e il trasferimento non ha intenti elusivi dell'obbligo di ripristino" (Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria n. 9/2017).

Le critiche dei ricorrenti sulla presunta carenza di motivazione della sentenza impugnata che, secondo loro, basa la valutazione dell'importanza urbanistica delle modifiche in sanatoria solo su errate qualificazioni giuridiche, non tenendo conto della cosiddetta **"doppia conformità"** urbanistica, sono infondate.

**Riguardo alla doppia conformità edilizia e urbanistica definita dall'art. 36 del TUE, il Consiglio di Stato ha chiarito che è responsabilità del proprietario dimostrarla.** *"Il procedimento di verifica della conformità ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 si conclude con un provvedimento vincolato, che non richiede ulteriori motivazioni oltre alla corrispondenza (o meno) dell'opera abusiva alle normative urbanistiche ed edilizie (e a quelle particolari in ambito sanitario e/o paesaggistico) sia al momento della realizzazione dell'irregolarità sia al momento della presentazione della richiesta ex art. 36 d.P.R. n. 380/2001. Ne consegue che l'onere di dimostrare la necessaria doppia conformità per ottenere la sanatoria edilizia ordinaria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. n. 380/2001 (ex art. 13 l. n. 47/1985) ricade completamente sull'interessato, poiché il rilascio del permesso in sanatoria dipende dalla non contrarietà dell'opera abusiva alla normativa urbanistica vigente sia al momento della sua realizzazione che alla data della domanda di sanatoria".*

Nel caso specifico, chi ha appellato non ha presentato prove sufficienti a contestare i rilievi del Comune, considerati corretti dal TAR. Per quanto riguarda il locale interrato, inizialmente "concessionato" come cantina, è emerso dalla documentazione che è stato trasformato in uno spazio abitativo con l'aggiunta di un bagno, un angolo cottura e impianti idrici ed elettrici, collegandolo all'appartamento al piano rialzato. **Tali modifiche hanno segnato il passaggio a un uso residenziale effettivo, come mostrato nelle fotografie allegate alla domanda di sanatoria.**

Il Consiglio di Stato ha confermato che il primo giudice ha correttamente applicato la giurisprudenza costante, classificando queste trasformazioni come rilevanti dal punto di vista urbanistico, in quanto equivalgono a nuove volumetrie e comportano un illecito aumento del carico urbanistico. In merito alla questione, vi è un'interpretazione consolidata secondo la quale **gli standard urbanistici svolgono una "funzione di equilibrio territoriale e di tutela dell'ambiente e della qualità della vita"**. La conversione di un piano (interrato, ma lo stesso vale per un sottotetto) in abitazione porta a un incremento delle volumetrie e delle superfici **"utilmente fruibili"**, con un conseguente aumento del carico urbanistico, come stabilito dall'art. 32, comma 1, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001. Tale articolo definisce **"variazione essenziale"** ogni cambiamento della destinazione d'uso che comporti una modifica degli standard previsti dal decreto ministeriale del 2 aprile 1968. Di conseguenza, la trasformazione urbanistica di una cantina in un vano abitabile non può essere considerata irrilevante: al contrario, la conversione di un garage in un magazzino, senza opere, resta un semplice spazio accessorio, mentre la trasformazione in un locale residenziale comporta un ampliamento della superficie e volumetria residenziali autorizzate dal permesso di costruire originale.

Applicando questi principi al caso specifico, risulta chiaro che **i lavori eseguiti al piano interrato comportano un cambiamento significativo della destinazione d'uso, con tutte le conseguenze relative in termini di qualificazione dell'intervento e sanzioni previste.** Non influisce il fatto che non sia stata richiesta la trasformazione nella domanda di sanatoria, dato che il cambiamento è stato già realizzato e non rispetta le norme del piano urbanistico vigente che proibisce nuove volumetrie e destinazioni abitative in quella zona.

La sentenza del Consiglio di Stato rappresenta un punto di riferimento significativo nel campo della giurisprudenza sugli abusi edilizi e l'applicazione del Testo Unico Edilizia. In un'epoca di crescente attenzione alla tutela ambientale e alla sostenibilità, le decisioni giudiziarie sottolineano l'importanza di un rigoroso rispetto delle normative urbanistiche e paesaggistiche. Questo caso evidenzia come le procedure di sanatoria edilizia siano vincolate da regole severe, specialmente quando le opere influiscono su aree con vincoli paesaggistici o producono trasformazioni incompatibili con gli strumenti urbanistici. Il Consiglio di Stato ha ribadito che il ripristino dei luoghi tramite ordinanza di demolizione è una misura necessaria per garantire la legalità urbanistica, anche in presenza di tempi amministrativi lunghi o di non responsabilità dell'attuale proprietario. Le modifiche introdotte dalla Legge n. 105/2024 hanno rinnovato significativamente il contesto normativo, e ci si attendono nuovi orientamenti giurisprudenziali, soprattutto riguardo ai cambi d'uso e alla gestione delle variazioni essenziali.

### **Sentenza del Consiglio di Stato: Riferimento per Abusi Edilizi e Normative Urbanistiche**

La sentenza del Consiglio di Stato rappresenta un punto di riferimento cruciale nella giurisprudenza sugli abusi edilizi e l'applicazione del Testo Unico dell'Edilizia. In un'epoca di crescente attenzione alla tutela ambientale e alla sostenibilità, le decisioni giudiziarie sottolineano l'importanza del rigoroso rispetto delle normative urbanistiche e paesaggistiche. Questo caso evidenzia come le procedure di sanatoria edilizia siano vincolate da regole severe, specialmente quando le opere influiscono su aree con vincoli paesaggistici o producono trasformazioni incompatibili con gli strumenti urbanistici. Il Consiglio di Stato ha ribadito che il ripristino dei luoghi tramite ordinanza di demolizione è una misura necessaria per garantire la legalità urbanistica, anche in presenza di tempi amministrativi lunghi o della non responsabilità dell'attuale proprietario.

Le modifiche introdotte dalla Legge n. 105/2024 hanno rinnovato significativamente il contesto normativo, e ci si attendono nuovi orientamenti giurisprudenziali, soprattutto riguardo ai cambi d'uso e alla gestione delle variazioni essenziali.

**SENTENZA N.14567 DEL 25 MAGGIO 2023**

[CLICCA QUI](#)

---

## **CASSA GEOMETRI: CONTRIBUZIONE MINIMA PER ATTIVITÀ PROFESSIONALI OCCASIONALI E SALTUARIE**

La recente ordinanza della **Cassazione n. 12695/2024** ha chiarito la differenza tra contribuzione minima e contributo di solidarietà, e quando questi sono applicabili. Seguendo un orientamento giurisprudenziale, ha confermato che la Cassa Geometri può imporre l'obbligo di contribuzione minima anche per attività professionali occasionali e saltuarie.

**Quadro Storico-Normativo:** Prima della riforma del 2003, gli iscritti al solo albo professionale dovevano versare un contributo di solidarietà (3% del reddito professionale netto), indipendentemente dall'esercizio della professione.

**Riforma del 2003:** Introdotta l'iscrizione obbligatoria alla Cassa per tutti i geometri che esercitano la libera professione, anche senza continuità. Ha sollevato dubbi sulla compatibilità con il precedente contributo di solidarietà.

**Attuale Assetto Giurisprudenziale:** La Cassazione ha stabilito che:

1. L'iscrizione alla Cassa richiede lo svolgimento della libera professione, anche saltuaria.

2. L'assenza totale di attività professionale esclude l'iscrizione alla Cassa e la contribuzione minima.
3. Il contributo di solidarietà rimane obbligatorio anche senza iscrizione alla Cassa.

**Profili Applicativi:** Caso emblematico di un geometra che depositava pratiche telematiche altrui, non considerato libero professionista, ma comunque soggetto al contributo di solidarietà. La giurisprudenza recente ha meglio definito gli obblighi contributivi in diverse situazioni concrete.

SENTENZA N.12695 DEL 09.05.2024

[CLICCA QUI](#)

---

## GLI IMMOBILI CON ABUSI EDILIZI POSSONO ESSERE ACQUISTATI ALL'ASTA?

L'acquisto di un immobile all'asta può essere allettante, ma comporta rischi legali, specialmente con abusi edilizi. I giudici di Palazzo Spada hanno evidenziato le difficoltà e l'importanza di comprendere i diritti e le responsabilità.

Un caso recente ha discusso il diniego di condono edilizio per un appartamento trasferito nel 2021 tramite espropriazione. Il TAR ha respinto il ricorso dell'acquirente, ribadendo che avrebbe dovuto chiedere il permesso di costruire in sanatoria. La Cassazione ha confermato che il diniego di condono è valido anche se non notificato a tutti e che la vendita all'asta non sana automaticamente l'abuso edilizio. Gli illeciti edilizi devono essere risolti attraverso domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'acquisto, a determinate condizioni.

Il Consiglio di Stato con la Sentenza n.9583 del 29.11.2024 ha respinto il ricorso, ribadendo che le opere abusive devono essere demolite.

SENTENZA N.9583 DEL 29.11.2024

[CLICCA QUI](#)

# DAL WEB

## L'INSTANT BUYER IMMOBILIARE: VENDERE CASA RAPIDAMENTE E SEMPLICEMENTE



Comprare e vendere casa può essere lungo e stressante, ma l'Instant Buying rivoluziona il mercato con soluzioni rapide e semplici. Questo sistema innovativo permette di vendere casa in modo più snello: le aziende acquistano direttamente gli immobili pagando in contanti, poi li rivendono. Gli acquirenti non competono tra loro e la transazione si completa in poche settimane.

Il venditore riceve un'offerta immediata basata su criteri come posizione, metratura e stato dell'immobile. Accettando l'offerta, l'azienda acquista la proprietà direttamente, riducendo il tempo delle trattative e le spese di ristrutturazione. Il venditore può scegliere la data di chiusura, ottenendo così flessibilità. Sebbene l'offerta possa essere inferiore rispetto a una vendita tradizionale, molti apprezzano la rapidità e semplicità del processo.

L'azienda di Instant Buyer si assume il rischio di rivendere, liberando il venditore dai costi di mantenimento della proprietà invenduta. Tuttavia, è importante considerare che le valutazioni delle aziende potrebbero essere inferiori rispetto al valore di mercato tradizionale.

## BONIFICI Istantanei GRATUITI IN 10 SECONDI: NUOVA LEGGE IN ITALIA

Dal 9 gennaio, le banche italiane saranno obbligate a offrire bonifici istantanei al costo di quelli ordinari, e dal 9 ottobre 2025 tutte le banche dovranno permettere ai clienti di eseguire bonifici istantanei. Attualmente, queste operazioni possono costare fino a 2 euro.

L'obiettivo delle nuove norme europee è aumentare l'uso dei bonifici istantanei per sostituire strumenti come gli assegni e competere con contanti e carte di pagamento. Questo potrebbe avvantaggiare anche le attività commerciali, che riceveranno immediatamente i pagamenti.

Nel 2025 entreranno in vigore due novità principali:

1. Dal 9 gennaio 2025, le banche che offrono bonifici istantanei dovranno farli pagare come quelli ordinari.
2. Dal 9 ottobre 2025, tutte le banche saranno obbligate a offrire ai clienti l'opzione di eseguire bonifici istantanei.

La nuova normativa europea impone inoltre misure di sicurezza contro le frodi, come fissare un importo massimo per i bonifici istantanei e meccanismi per evitare che il denaro finisca su un conto errato.

### **Uso in Italia e Europa**

I bonifici istantanei rappresentano il 19,67% del totale dei bonifici in Europa e il 10% in Italia, percentuali destinate ad aumentare dal 9 gennaio 2025. La nuova normativa mira a diffondere ulteriormente i bonifici istantanei, riducendo l'uso dei contanti e sostituendo strumenti antiquati come gli assegni.

Questo metodo di pagamento offre molti benefici, come la possibilità di fare acquisti inviando soldi direttamente dal conto corrente in qualsiasi giorno dell'anno e l'accredito immediato del pagamento per chi vende prodotti o servizi, favorendo una maggiore circolazione del denaro e aiutando l'economia.

## **I PRINCIPI CHIAVE DELLA FORMA URBANA SOSTENIBILE: LA CITTÀ COMPATTA**



I principi chiave della forma urbana sostenibile includono: inverdimento, usi misti del suolo, trasporto sostenibile e accessibilità, densità, design solare passivo, diversità, permeabilità, compattezza, leggibilità e resilienza. Questi elementi promuovono un'urbanistica sostenibile.

Le città compatte sono considerate una delle forme urbane più sostenibili. Recentemente, urbanisti, sviluppatori e legislatori hanno implementato strategie per realizzare città più compatte, come la rigenerazione urbana, lo sviluppo dei centri urbani, l'incremento della densità abitativa e il potenziamento del trasporto pubblico.

Le città compatte sono caratterizzate da un modello urbano ad alta densità con usi misti, facilitando la mobilità per pedoni, ciclisti e trasporti pubblici. Esempi emblematici includono Amsterdam e Copenaghen.

I principali vantaggi delle città compatte rispetto all'espansione urbana sono:

- Riduzione della dipendenza dall'auto e delle emissioni
- Diminuzione del consumo energetico
- Miglioramento dei trasporti pubblici
- Maggiore accessibilità
- Incentivo al riutilizzo di infrastrutture e terreni sviluppati

Le città compatte offrono una migliore qualità della vita, preservano le aree verdi e creano un ambiente commerciale favorevole. Tuttavia, è essenziale affrontare le sfide legate allo spazio abitativo, all'inclusione sociale e all'accesso agli spazi verdi.

Il futuro dell'urbanistica sostenibile potrebbe vedere una combinazione di soluzioni adattate ai contesti locali, riconoscendo i limiti urbani e il livello di saturazione ammissibile.

---

## I CEMENTI GEOPOLIMERICI E IL GAS RADON



Il cemento e il calcestruzzo sono fondamentali nell'edilizia globale, ma il cemento Portland, ampiamente utilizzato, consuma grandi quantità di energia e materie prime, emettendo CO<sub>2</sub>, che contribuisce al riscaldamento globale. Per ridurre queste emissioni, si utilizzano materiali di scarto industriali e naturali come ceneri volanti, metacaolino e scorie d'altoforno granulate, creando cementi ecologici e a basse emissioni di CO<sub>2</sub>.

Nel 1978, Joseph Davidovits sviluppò i cementi geopolimerici, alternativi al cemento Portland, che offrono prestazioni simili con emissioni di CO<sub>2</sub> ridotte, alta resistenza alla compressione, rapido indurimento, resistenza al fuoco e ai solfati, basso ritiro e durata eccezionale. I geopolimeri, realizzati da alluminosilicati, possono provenire da materiali naturali come pozzolane, lava e ceneri volanti. Tuttavia, è necessario monitorare la presenza di radon in questi materiali, un gas radioattivo pericoloso per la salute.

---

## LA FASE DI SALDATURA IN CANTIERE È PERICOLOSA PER GLI EFFETTI CANCEROGENI



Circa 1,2 milioni di lavoratori sono impegnati nella saldatura, un processo che genera fumi e polveri contenenti composti cancerogeni come cromo VI, nichel e cobalto. L'IARC ha classificato i fumi di saldatura come cancerogeni umani (Gruppo 1), con un elevato rischio di cancro ai polmoni per i lavoratori.

**Dove si Manifestano i Rischi:** I fumi di saldatura si formano quando i metalli vengono scaldati al punto di ebollizione. Processi come la saldatura a gas, ad arco e il taglio termico possono generare fumi cancerogeni, con esposizione in settori come edilizia, cantieristica navale, automotive e telecomunicazioni.

**Dettagli sulle Sostanze:** I fumi di saldatura contengono sostanze pericolose come berillio, cadmio, cromo VI, cobalto e nichel. L'esposizione può causare irritazioni agli occhi, naso e gola, vertigini, nausea e aumentare il rischio di tumori ai polmoni, laringe e tratto urinario. Problemi respiratori come BPCO, asma professionale e "polmone del saldatore" sono comuni, oltre a rischi neurologici legati al manganese.

#### **Prevenzione:**

- **Processi a Freddo:** Preferire tecniche come la ghigliottina per ridurre le emissioni di fumi.
- **Ventilazione:** Utilizzare sistemi di ventilazione generale e locale (LEV) per abbattere i fumi.
- **Protezione Respiratoria:** Indossare maschere FFP3 o semimaschere con filtro P3 per lavori brevi, e dispositivi con alimentazione ad aria per attività prolungate.
- **Saldatori Informati:** I saldatori devono essere consapevoli dei rischi e segnalare sintomi precoci.

---

## **BONUS BICI 2025: COME OTTENERLO E REQUISITI**



Il Bonus bici 2025 non è un'iniziativa nazionale unica, ma varia a seconda delle Regioni e dei Comuni. Gli incentivi possono includere contributi per l'acquisto di biciclette elettriche e tradizionali, voucher per il bike sharing e incentivi per l'uso quotidiano della bicicletta.

**L'ammontare del bonus può arrivare fino a 1.000 euro** e varia a seconda della Regione e del Comune di residenza. Oltre al contributo per l'acquisto, alcune iniziative **prevedono anche voucher e premi in denaro** per chi percorre un certo numero di chilometri in bicicletta.

#### **Come Ottenere il Bonus Bici**

Per ottenere il Bonus Bici, segui questi semplici passaggi:

1. **Informati:** Consulta il sito web o gli uffici del tuo comune o regione per conoscere requisiti e modalità di accesso.
2. **Iscrizione:** Registrati al portale regionale dedicato agli incentivi, utilizzando SPID, CIE o CNS.
3. **Domanda Online:** Compila il modulo online, inserisci i dati personali e allega la fattura dell'acquisto della bici e il codice IBAN per il rimborso.
4. **Verifica:** Assicurati che l'intestatario della domanda sia lo stesso della fattura e del conto bancario.

5. **Alternative:** Alcuni negozi possono offrire uno sconto immediato al momento dell'acquisto.

### Date per Richiedere il Bonus

Le date di attivazione dei bandi variano a seconda delle Regioni. In generale, le modalità di assegnazione dei contributi e dei voucher seguiranno gli schemi degli anni precedenti. È quindi importante monitorare attentamente i siti web delle amministrazioni locali, come il Comune o la Regione di residenza, per essere pronti a presentare la domanda appena i bandi saranno aperti.

### Esempi di Bonus Regionali e Comunali:

- **Emilia-Romagna:** Dal 9 gennaio al 15 luglio 2025, i residenti possono richiedere un contributo del 50% per l'acquisto di biciclette elettriche o cargo bike, fino a un massimo di 500 euro per le biciclette elettriche e 1.000 euro per le cargo bike.
- **Firenze:** L'iniziativa "Pedala, Firenze ti Premia" offre ai cittadini 20 centesimi per ogni chilometro percorso su itinerari preimpostati, fino a un massimo di 30 euro al mese, fino al 2 giugno 2025.

Consulta i siti web delle amministrazioni locali per bandi e dettagli specifici.

---

## QUALI ELETTRODOMESTICI SI POSSONO COMPRARE CON IL BONUS CASA 2025

Il



Bonus Casa, confermato per il 2025, continua a incentivare la riqualificazione immobiliare attraverso il Bonus mobili ed elettrodomestici. Questa agevolazione consente di detrarre il 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati a case in ristrutturazione, con un tetto massimo di 8.000 euro per unità abitativa.

**Elettrodomestici Ammessi:** Gli elettrodomestici devono appartenere a specifiche classi energetiche:

- **Frigoriferi e congelatori:** Classe energetica minima E.
- **Lavatrici, asciugatrici e lavastoviglie:** Classe minima D.
- **Forni e piani cottura a induzione:** Classe minima A.
- **Cappe da cucina:** Certificate per alte prestazioni energetiche.
- **Climatizzatori e condizionatori:** Consigliata classe A+++.

### Requisiti per il Bonus:

1. **Collegamento a ristrutturazioni:** L'acquisto deve essere legato a lavori di ristrutturazione ammessi alla detrazione IRPEF del 50%.
2. **Pagamenti tracciabili:** Gli acquisti devono essere pagati tramite bonifico parlante, carta di credito o debito.

### Documentazione Necessaria:

- **Fatture d'acquisto:** Con la tipologia di elettrodomestico e la classe energetica.
- **Ricevute di pagamento tracciabile:** Bonifico parlante o estratti conto.
- **Documentazione dei lavori:** Titolo abilitativo edilizio o dichiarazione sostitutiva, con data di inizio lavori precedente all'acquisto.

---

## RATEIZZA ADESSO: DEBITI COL FISCO A RATE

**Come Rateizzare i Debiti:** Dal 1° gennaio 2025, si può rateizzare debiti fino a 120mila euro con la procedura online "Rateizza adesso". Richiedi fino a 84 rate mensili tramite richiesta online, PEC o agli sportelli, accedendo con credenziali SPID, CIE o CNS.

**Simulatore Online:** Permette di verificare requisiti e stimare il numero e l'importo delle rate. Per le richieste nel 2027-2028, il debito è dilazionabile fino a 96 rate, mentre dal 1° gennaio 2029, fino a 108 rate.

**Dilazione Fino a 120 Rate Mensili:** Per più di 84 rate o debiti superiori a 120mila euro, serve dimostrare difficoltà economica con documentazione (ISEE, indici di liquidità, Alfa e Beta). Se i requisiti sono soddisfatti, si può ottenere una dilazione fino a 120 rate.

**Requisiti e Documentazione:**

- **ISEE** per persone fisiche e ditte individuali in regimi fiscali semplificati.
- **Indice di Liquidità e Alfa** per soggetti diversi da persone fisiche e ditte individuali.
- **Indice Beta** per condomini.

Per richieste fatte entro il 31 dicembre 2024, valgono le vecchie disposizioni. Il nuovo regolamento include certificazioni specifiche per amministrazioni pubbliche e soggetti colpiti da eventi calamitosi. Seguendo queste linee guida, i contribuenti possono gestire meglio i loro debiti con il Fisco e usufruire delle nuove possibilità di rateizzazione.

---

## AGEVOLAZIONI 2025 PER LA SOSTITUZIONE DELLE CALDAIE



Anche se nel 2025 non ci sarà un bonus specifico per le caldaie, i cittadini potranno usufruire di agevolazioni per cambiare il proprio impianto di riscaldamento grazie a misure come l'ecobonus, il bonus ristrutturazione, il superbonus e il conto termico.

**Ecobonus e Bonus Ristrutturazioni:**

- Detrazione 50%: Per acquisto, installazione e

certificazione energetica di impianti ad alta efficienza (biomassa, ibridi, condensazione).

- Requisiti: Interventi su immobili esistenti, caldaie ad alta efficienza.
- Limite: 96mila euro per unità immobiliare, ripartiti in 10 rate annuali.

**Superbonus 2025:**

- Detrazione 65%: Per nuove caldaie ibride (pompa di calore + caldaia a condensazione classe A).
- Requisiti: Lavori avviati entro il 15 ottobre 2024, interventi su condomini, edifici con 2-4 unità immobiliari, Onlus, APS e associazioni di volontariato.

**Conto Termico:**

- Contributo 65%: Per impianti ibridi a basso impatto ambientale, rimborso diretto in denaro.
- Percentuale: 40% per sostituzione di caldaie a condensazione, fino al 65% per caldaie ibride, pompe di calore, impianti a biomassa.

Queste misure offrono diverse possibilità per migliorare l'efficienza energetica degli impianti di riscaldamento e contribuire alla sostenibilità ambientale.

## PAVIMENTI IN RESINA



I pavimenti in resina sono una scelta di tendenza per molte abitazioni e spazi commerciali grazie alle loro eccellenti caratteristiche.

I pavimenti in resina sono superfici continue realizzate con materiali polimerici, che offrono una serie di vantaggi sia estetici che funzionali.

Ecco alcuni vantaggi principali:

- **Resistenza:** I pavimenti in resina sono molto resistenti all'usura e agli agenti chimici.
- **Impermeabilità:** Essendo idrorepellenti, non assorbono acqua né liquidi, il che li rende ideali anche per esterni.
- **Durabilità:** Questi pavimenti hanno una lunga durata e possono sopportare sollecitazioni chimiche e fisiche senza subire danni significativi.
- **Versatilità:** Possono essere utilizzati in vari contesti, sia residenziali che industriali, e possono essere posati su diverse superfici esistenti.
- **Estetica:** Offrono un aspetto elegante e moderno, con effetti che possono simulare legno o marmo.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI  
L'OPUSCOLO SUI PAVIMENTI IN RESINA  
PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)

## L'ARTE DEL LEGNO DI RECUPERO: UN MATERIALE ANTICO PER UN'EDILIZIA SOSTENIBILE



Il legno di recupero, che deriva da vecchi edifici, magazzini e persino navi, incarna l'idea che "ciò che è vecchio può essere riconvertito in nuovo" nell'ambito dell'edilizia sostenibile. Tuttavia, è fondamentale prestare attenzione a possibili contaminazioni e alla provenienza del legname. Ad esempio, la normativa comunitaria stabilisce che le traversine ferroviarie in legno trattate con preservanti a base di creosoto sono sempre considerate rifiuti pericolosi. Inoltre, è importante considerare che molto del legno proveniente dall'Est può essere radioattivo. È bene controllare sempre le certificazioni.

I vantaggi del legno di recupero.

**Vantaggi ambientali:** Il legno di recupero è ecologico e ha un ridotto impatto ambientale. Riutilizzando il legno esistente, diminuiamo la domanda di nuovo legname, contribuendo così alla conservazione delle foreste e riducendo le emissioni di carbonio derivanti dal disboscamento e dal trasporto di nuovo legname.

**Caratteristiche estetiche:** Il legno di recupero possiede un'estetica unica con il suo aspetto invecchiato e la sua ricca storia, che aggiungono un carattere e un calore insostituibili a edifici e interni. Sfide da affrontare: Tuttavia, presenta diverse sfide. La disponibilità di legname di qualità può essere limitata e il processo di approvvigionamento può richiedere più sforzi e costi rispetto al legno nuovo. Inoltre, il legno recuperato può contenere chiodi nascosti o essere trattato con sostanze chimiche obsolete e potenzialmente dannose, che richiedono un'attenta lavorazione e manipolazione. Scelta popolare: Nonostante queste sfide, il legno di recupero continua a essere una scelta popolare per la sua sostenibilità, bellezza e per la storia che aggiunge alle costruzioni eco-consapevoli.

---

## IL FRANGISOLE



Un frangisole, conosciuto anche con il termine francese *brise-soleil*, è un importante elemento architettonico progettato per proteggere le facciate degli edifici e gli ambienti interni dall'eccessiva esposizione al sole. Questo aiuta a ridurre il surriscaldamento, specialmente durante i mesi estivi, in edifici che presentano ampie superfici di vetro e metalli. L'idea del frangisole trae ispirazione dalle tende veneziane, ma è evoluta in una soluzione più robusta e versatile per il controllo solare.

I frangisole possono essere realizzati in vari materiali, tra cui metallo, plastica (PVC) e legno, e possono avere una struttura sia fissa che mobile (orientabile). Le versioni mobili permettono di regolare la quantità di luce solare che penetra negli edifici, sia direttamente che attraverso il fenomeno dell'irraggiamento solare passivo, adattandosi così alle diverse esigenze climatiche e di comfort.

Questo elemento è diventato uno dei principali componenti nell'architettura della seconda metà del XX secolo. Uno dei pionieri nell'uso sistematico dei frangisole è stato l'architetto *Le Corbusier*, il quale ha caratterizzato molte delle sue opere del dopoguerra con facciate dotate di profondi *brise-soleil*.

Questi erano spesso costituiti da setti in cemento armato, integrati nella struttura stessa degli edifici, rendendo l'ombra parte integrante del design architettonico.

Nella contemporaneità, i frangisole sono ampiamente diffusi, soprattutto in edifici destinati a usi commerciali o pubblici.

Una caratteristica moderna di questi dispositivi è l'integrazione di pannelli fotovoltaici sulle pale, permettendo così di generare energia solare e migliorare l'efficienza energetica dell'edificio.

## POSSO ANNULLARE UN ACQUISTO FATTO ONLINE?



Sì, è possibile annullare un acquisto fatto online grazie al diritto di recesso previsto dal Codice del Consumo (D. lgs. 6 settembre 2005, n. 206) e dalla normativa europea (Direttiva 2011/83/UE). Questo diritto consente al

consumatore di annullare un contratto concluso a distanza o fuori dai locali commerciali senza dover fornire una motivazione e senza incorrere in penali.

### Principali Norme sul Diritto di Recesso:

- **Termine di 14 Giorni:** Il consumatore ha 14 giorni per esercitare il diritto di recesso, a partire dalla consegna del bene o dalla conclusione del contratto per i servizi.
- **Comunicazione del Recesso:** Il consumatore può comunicare il recesso utilizzando il modulo tipo previsto o tramite altra dichiarazione esplicita.
- **Obbligo di Rimborso:** Il venditore deve rimborsare tutti i pagamenti ricevuti, comprese le spese di consegna standard, entro 14 giorni dalla comunicazione di recesso.

**Eccezioni al Diritto di Recesso:** Alcuni beni e servizi sono esclusi dal diritto di recesso, tra cui:

- Prodotti personalizzati o su misura.
- Beni deperibili o soggetti a scadenza (es. alimenti freschi).
- Articoli sigillati per motivi igienici o sanitari (es. cosmetici, dispositivi medici).
- Contenuti digitali (es. software, musica, eBook) una volta avviata l'esecuzione con il consenso del consumatore.
- Giornali, riviste o periodici.

### Obblighi del Consumatore:

- Restituire il bene entro 14 giorni dalla comunicazione del recesso.
- Garantire che il bene sia integro e nelle condizioni originarie.
- Sostenere eventuali costi di restituzione, salvo diversa indicazione.

### Obblighi del Venditore:

- Rimborsare tutte le somme versate dal consumatore entro 14 giorni dalla comunicazione di recesso.
- Effettuare il rimborso utilizzando lo stesso mezzo di pagamento usato dal consumatore, salvo diverso accordo.

### Se il Venditore Rifiuta il Reso:

- Verifica di aver rispettato i termini e di aver inviato correttamente la comunicazione di recesso.
- Invia una diffida ad adempiere con costituzione in mora ai sensi dell'art. 1219 c.c.
- Segnala il venditore all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM) se la diffida non dà risultati.
- Utilizza piattaforme di risoluzione delle controversie come ADR (Alternative Dispute Resolution) o ODR (Online Dispute Resolution) dell'Unione Europea.
- Considera un'azione legale con l'aiuto di un avvocato.

**Diritto di Recesso su Amazon o Altri Marketplace:** Il diritto di recesso deve essere esercitato nei confronti del venditore terzo, salvo che il marketplace agisca come venditore diretto. Consulta le politiche di reso specifiche del marketplace utilizzato.

**Prodotto Difettoso o Non Conforme:** In caso di prodotto difettoso o non conforme, la garanzia legale di conformità (artt. 128-135 Cod. Cons.) prevede:

- Riparazione o sostituzione del prodotto senza spese.
- Riduzione del prezzo o risoluzione del contratto se il problema non può essere risolto.

**Danni Durante il Trasporto:**

- Se il trasporto è gestito dal consumatore, questi risponde del danno fino alla consegna.

---

## L'INTELLIGENZA ARTIFICIALE NELLA PIANIFICAZIONE DEI PROGETTI DI COSTRUZIONE: EFFICIENZA E ACCURATEZZA



L'intelligenza artificiale (IA) sta rivoluzionando il modo in cui vengono pianificati i progetti di costruzione, offrendo strumenti avanzati per migliorare l'efficienza e l'accuratezza.

Ecco alcuni modi in cui l'IA contribuisce:

1. **Progetti Ottimizzati:** Utilizzando algoritmi di IA, è possibile sviluppare piani di costruzione più efficienti, riducendo al minimo gli sprechi di risorse e ottimizzando l'uso dei materiali.

2. **Previsione di Problemi:** Gli strumenti di IA possono analizzare dati storici e attuali per identificare potenziali problemi prima che si verifichino, permettendo di prendere misure preventive e riducendo i rischi di ritardi o costi aggiuntivi.
3. **Stima dei Costi:** L'IA può analizzare grandi quantità di dati per fornire stime dei costi più accurate, tenendo conto di variabili come i prezzi dei materiali, i tempi di costruzione e le condizioni del mercato.
4. **Sviluppo di Programmi:** Gli algoritmi di IA possono creare programmi di lavoro efficienti, ottimizzando la sequenza delle attività e migliorando la coordinazione tra i vari team coinvolti nel progetto.
5. **Gestione post-costruzione:** Previsione delle manutenzioni e ottimizzazione del consumo energetico.

Ecco un elenco dei migliori strumenti di intelligenza artificiale per il settore edile aggiornato a gennaio 2025:

#### 1. OpenSpace

Una piattaforma leader per l'acquisizione e l'analisi della realtà nei cantieri. Con una telecamera a 360 gradi montata su un elmetto, permette di creare un gemello digitale navigabile del cantiere. Offre funzionalità come documentazione visiva immersiva, confronto BIM, note sul campo e analisi dei progressi.

#### 2. Foresight

Uno strumento basato sull'intelligenza artificiale per la gestione dei progetti che migliora la pianificazione e il controllo. Fornisce monitoraggio in tempo reale, approfondimenti sui rischi e maggiore visibilità sulla pianificazione, ottimizzando i risultati e favorendo la collaborazione tra le parti interessate.

#### 3. Procore

Una piattaforma completa per la gestione delle costruzioni che collega tutte le parti interessate. Consente di gestire progetti, qualità, sicurezza, finanze e produttività sul campo. Si integra con oltre 300 applicazioni di terze parti per un'esperienza personalizzata.

#### 4. ALICE Technologies

La prima piattaforma al mondo basata sull'intelligenza artificiale per la simulazione e l'ottimizzazione delle costruzioni. Utilizza algoritmi generativi per creare milioni di opzioni di pianificazione, aiutando a identificare le migliori soluzioni per risparmiare tempo e risorse.

#### 5. Doxel

Una piattaforma che utilizza robot e droni autonomi per monitorare quotidianamente i progressi nei cantieri. Analizza i dati raccolti confrontandoli con il modello BIM, fornendo previsioni sui ritardi e migliorando la produttività.

#### 6. Buildots

Sfrutta telecamere a 360 gradi montate sugli elmetti per acquisire dati visivi nei cantieri. Confronta i progressi con il modello BIM e la pianificazione, fornendo analisi predittive e informazioni dettagliate sulla produttività.

Questi strumenti stanno migliorando l'efficienza, riducendo i rischi e aumentando la competitività nel settore delle costruzioni.

## CRESCONO GLI ISCRITTI ALLA PREVIDENZA DEI LIBERI PROFESSIONISTI



Il numero degli iscritti e il patrimonio delle casse previdenziali dei liberi professionisti sono in aumento, con un incremento dell'età media e una percentuale di over 60 più che raddoppiata negli ultimi 20 anni, pur non mancando i giovani.

### Secondo il **XIV Rapporto sulla Previdenza Privata 2024**

dell'Associazione degli **Enti Previdenziali Privati (AdEPP)**, il patrimonio aggregato degli enti previdenziali italiani a fine 2023 ammontava a 114,1 miliardi di euro, con una crescita media annua del 5,7% negli ultimi 10 anni. Gli investimenti si concentrano principalmente in fondi mobiliari (29%), seguiti da altri fondi di

investimento (23,7%) e titoli di Stato (16,8%), mentre la quota di investimenti immobiliari è diminuita a favore di maggiore flessibilità e liquidità.

Questo trend prosegue da dieci anni: tra il 2013 e il 2023, i fondi mobiliari sono cresciuti del 300%, gli investimenti in azioni del 135%, mentre gli investimenti immobiliari sono diminuiti del 70%. Le entrate contributive ammontano a quasi 13 miliardi di euro, con mezzo milione di prestazioni erogate e 212 milioni di euro destinati al welfare integrato. Gli iscritti sono aumentati del 20,89%, passando da 1,125 milioni nel 2007 a 1,36 milioni nel 2023, con un numero crescente di pensionati attivi che continuano a contribuire al sistema. In alcune casse, oltre il 50% dei pensionati continua a lavorare.

**Aumento dell'Età Media e delle Donne:** Il trend demografico nazionale si riflette nella composizione degli iscritti alle casse Adepp, con una percentuale di over 60 quasi raddoppiata in 19 anni. Il numero delle donne è passato dal 30% nel 2007 al 41% nel 2023. Fra gli iscritti over 40, le donne rappresentano il 54%, percentuale che scende al 36% nella fascia 50-60 anni, e diminuisce ulteriormente con l'aumentare dell'età.

**Andamento dei Redditi:** I redditi dei liberi professionisti sono diminuiti negli ultimi 19 anni, con una riduzione stimata dell'8,3%. I redditi sono più bassi nelle Regioni del Sud (-46%) e c'è un gap del 19% tra Centro e Nord. La disparità di genere persiste in tutte le macro-aree geografiche. Sotto i 30 anni, il reddito medio è di 14.622 euro, mentre i 50-60enni guadagnano circa il quadruplo.

**Giovani e Libera Professione:** Un sondaggio specifico ha evidenziato che l'esercizio della libera professione è una scelta motivata da diverse ragioni: tra il 40% e il 50% dei casi per desiderio di autonomia e indipendenza, mentre altre categorie, come i biologi, hanno scelto questa strada per mancanza di offerte di lavoro alternative. I giornalisti sono stati spinti dal contesto sociale o dalle conoscenze personali.

**Aggregazione Professionale:** La tendenza a lavorare in studi o società tra professionisti è più diffusa tra medici, commercialisti, architetti e ingegneri, meno tra farmacisti, giornalisti, veterinari e notai. I giovani percepiscono l'utilità della pratica professionale e del long-life learning, e non sono particolarmente preoccupati dalla sostituzione uomo-macchina.

**Percezione del Rischio:** Medici e veterinari vedono pochi rischi dalle nuove tecnologie, mentre notai, ragionieri e giornalisti manifestano maggiori dubbi.

## LE PROFESSIONI CHE SPARIRANNO NEL 2030 E QUELLE IN CRESCITA



Il progresso tecnologico e l'automazione stanno rapidamente trasformando il mondo del lavoro, e presto alcune professioni non saranno più richieste. Secondo un recente rapporto del **World Economic Forum**, entro il 2030 si assisterà a una significativa riorganizzazione del panorama occupazionale globale. Mentre alcune professioni verranno valorizzate, altre saranno completamente trasformate o scompariranno.

### **Professioni Destinate a Sparire:**

- Impiegati postali
- Sportelli bancari
- Operatori di data entry
- Cassieri e biglietterie
- Assistenti amministrativi ed esecutivi
- Lavoratori nel settore della stampa
- Ragionieri e impiegati
- Addetti al magazzino
- Addetti e conduttori dei trasporti
- Commercianti nelle case e venditori ambulanti
- Grafici
- Periti e ispettori
- Ufficiali legali
- Segretari legali
- Operatori di telemarketing

Queste professioni stanno declinando principalmente a causa dell'automazione e della digitalizzazione dei processi. Ad esempio, l'introduzione di sistemi automatizzati ha ridotto la necessità di personale umano nei settori postale e bancario.

### **Professioni in Crescita:**

- Specialisti dei Big Data

- Ingegneri FinTech
- Specialisti di intelligenza artificiale e machine learning
- Sviluppatori di software e applicazioni
- Specialisti nella gestione della sicurezza
- Specialisti del data warehouse
- Specialisti in veicoli autonomi ed elettrici
- Progettisti di UI e UX
- Autisti di autocarri leggeri e corrieri
- Specialisti dell'Internet delle cose
- Analisti e scienziati dei dati
- Ingegneri ambientali
- Analisti della sicurezza informatica
- Ingegneri DevOps
- Ingegneri delle energie rinnovabili

La crescita di queste professioni è trainata dall'adozione di tecnologie innovative e dalla transizione verso un'economia verde. La necessità di analizzare grandi quantità di dati ha portato alla richiesta di specialisti in Big Data, mentre l'attenzione alla sostenibilità ambientale ha aumentato la domanda di ingegneri ambientali e specialisti delle energie rinnovabili.

---

## STUCCARE E PITTURARE UNA PARETE IN CARTONGESSO: GUIDA PRATICA E CONSIGLI UTILI



Il cartongesso è un materiale estremamente versatile, ideale per configurare gli spazi nelle case contemporanee grazie alla sua facilità di installazione e rimozione. Può essere utilizzato a soffitto, come parete divisoria, o come mobile contenitore, come cabine armadio, librerie e mensole. Può

essere trattato con resine e additivi per aumentarne l'isolamento e la resistenza, secondo l'uso previsto.

Essendo un sistema a secco, utilizza solo viti e tasselli, senza malte o cementi, facilitando così la rimozione della struttura. Anche se può essere installato in fai da te, è necessario conoscere bene le componenti e le tecniche di lavorazione, oltre a utilizzare attrezzi e materiali di alta qualità per ottenere un risultato professionale e duraturo.

Per stuccare il cartongesso, dopo l'installazione della struttura e il posizionamento dei pannelli, la fase più importante è la stuccatura dei giunti fra le lastre per correggere le irregolarità e rendere la superficie omogenea. Si riempiono i giunti e si trattano angoli e raccordi perimetrali. Per una stuccatura a regola d'arte, si consigliano tre mani di prodotto specifico, garantendo così sia isolamento acustico che resistenza al fuoco e al taglio.

Per pitturare il cartongesso, è necessario prepararlo adeguatamente. Dopo la stuccatura dei giunti tra le lastre, per correggere le irregolarità, si passa alla carteggiatura con carta vetrata o tela smeriglio per ottenere una superficie liscia. Infine, si pittura la parete con un'idropittura lavabile specifica per cartongesso, a base di resine, per un risultato durevole nel tempo.

La pittura deve essere applicata con una temperatura tra i 5°C e i 30°C, non all'esterno, su supporti freschi o in presenza di umidità. Seguire le indicazioni della scheda tecnica per la diluizione e applicare il prodotto entro 12-24 ore. Se si decide di realizzare una struttura in cartongesso in autonomia, è importante seguire scrupolosamente i manuali per evitare problemi e ottenere un risultato professionale.

In alternativa, ci si può affidare a esperti del settore per assicurarsi l'uso di prodotti di qualità. Per ulteriori indicazioni su come stuccare una parete e scegliere lo stucco per cartongesso più adatto, è consigliabile rivolgersi a un'azienda specializzata nella produzione di premiscelati per l'edilizia, che offre soluzioni avanzate per soddisfare le più elevate esigenze tecniche.

---

## PROCREAZIONE ASSISTITA GRATIS PER TUTTI



A vent'anni dall'introduzione della legge 40, la Procreazione Medicalmente Assistita (PMA) è ora inclusa nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA), segnando un cambiamento epocale sia simbolicamente che praticamente.

I LEA comprendono le prestazioni sanitarie che tutte le Regioni devono offrire gratuitamente o tramite ticket. Dal primo gennaio, la fecondazione omologa ed eterologa è stata aggiunta, insieme ad altre prestazioni come la consulenza genetica e l'adroterapia.

Nel 2022, la PMA ha portato alla nascita di 16.718 bambini, rappresentando il 4,2% del totale. Ora, le coppie possono richiedere la PMA alle loro Regioni pagando solo un ticket. Fino all'anno scorso, molte coppie dovevano pagare di tasca propria o spostarsi per i trattamenti. Le nuove tariffe prevedono un rimborso, ma il servizio pubblico rimane debole con poche strutture disponibili.

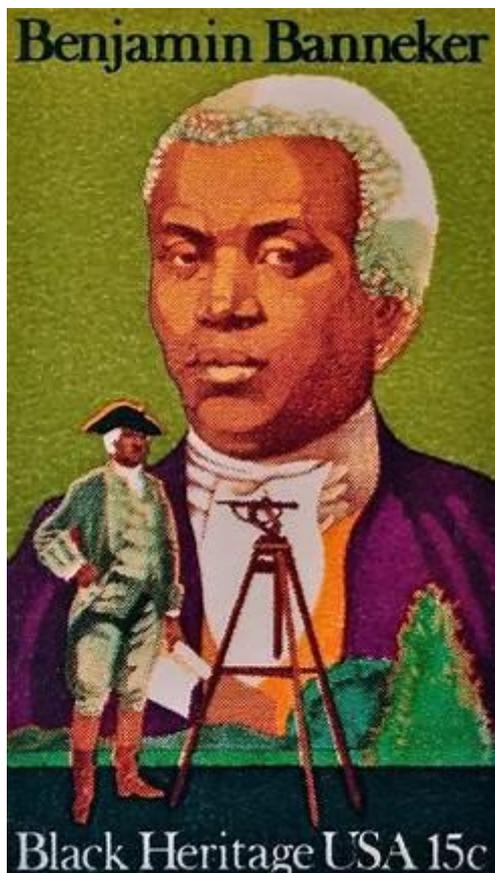
Le Regioni dovranno creare nuovi servizi per fornire la PMA, aumentando il numero di cicli di trattamento grazie alla copertura del servizio sanitario nazionale. Finora, molte coppie dovevano pagare di tasca propria, con tariffe dai 5 mila euro in su, a meno che vivessero in una Regione che rimborsava la PMA. Negli anni, sempre più Regioni hanno deciso di includerla nei loro servizi, richiedendo in certi casi un contributo maggiore del ticket.

Nei LEA si stabilisce che possano accedere al trattamento di PMA le coppie nelle quali la donna ha fino a 46 anni e si indica un massimo di sei tentativi. Le tariffe prevedono, per i privati convenzionati, un rimborso di 2.700 euro per l'omologa e 3.000 euro per l'eterologa, cifre considerate troppo basse. Il servizio pubblico nel settore è debole, con poche strutture disponibili, rappresentando un ostacolo all'applicazione del nuovo LEA.

L'ingresso nei LEA obbliga le Regioni a creare nuovi servizi. Alcune Regioni, come la Puglia, copriranno i costi per chi si rivolgerà ai centri privati mentre organizza i centri pubblici. Nel Lazio saranno avviati 5 centri pubblici che accoglieranno anche chi arriva da fuori Regione.

---

## GEOMETRI INFLUENTI NELLA STORIA



**Benjamin Banneker** (1731-1806) è stato un almanacco afroamericano, geometra, naturalista e agricoltore. Nato nella contea di Baltimora, nel Maryland, da una donna afroamericana libera e da un'ex schiava, Banneker ebbe poca istruzione formale e fu in gran parte autodidatta. È noto per aver fatto parte di un gruppo guidato dal maggiore Andrew Ellicott che ha esaminato i confini originali del Distretto di Columbia, il distretto della capitale federale degli Stati Uniti. La conoscenza dell'astronomia di Banneker lo aiutò a scrivere una serie di almanacchi di successo commerciale. Corrispondeva con Thomas Jefferson sui temi della schiavitù e dell'uguaglianza razziale, avendo Jefferson precedentemente redatto la Dichiarazione di Indipendenza degli Stati Uniti.

**Claudio Tolomeo** (100-170) è stato un astronomo, matematico e geografo egiziano di origine greca che fiorì ad Alessandria d'Egitto durante il II secolo d.C. La più importante innovazione geografica di Tolomeo fu quella di registrare le longitudini e le latitudini in gradi per circa 8.000 località sulla sua mappa del mondo, rendendo possibile creare un duplicato esatto della sua mappa. Tolomeo ideò anche due

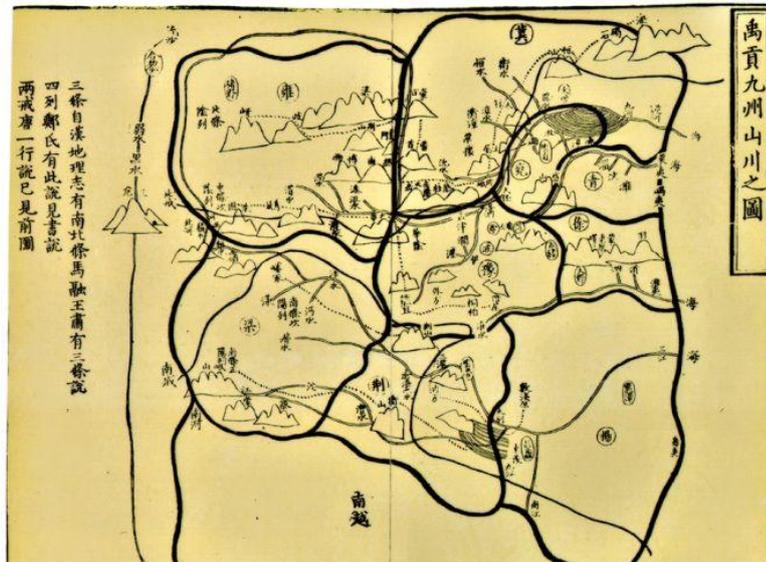
modi per disegnare una griglia di linee su una mappa piatta per rappresentare i cerchi di latitudine e longitudine sul globo. La sua griglia dà un'impressione visiva della superficie sferica della Terra e inoltre,



in misura limitata, preserva la proporzionalità delle distanze. La più sofisticata di queste proiezioni cartografiche, che utilizzava archi circolari per rappresentare sia i paralleli che i meridiani, anticipava le successive proiezioni di conservazione dell'area.

**Pei Xiu** (224-271), noto come il padre della cartografia, è stato un cartografo, geografo, politico e scrittore cinese dello stato di Cao Wei durante il tardo periodo dei Tre Regni e la dinastia Jin della Cina. Fu il primo a menzionare un

riferimento geometrico a griglia tracciato e una scala graduata visualizzata sulla superficie delle mappe



per ottenere una maggiore precisione nella distanza stimata tra le diverse località, identificando anche le sei regole della cartografia (Scala di tracciamento, Azimut, Stazione di allineamento, Contorno, Angolo di offset e Polilinea). Lo storico Howard Nelson afferma che ci sono ampie prove scritte che Pei Xiu derivò l'idea del riferimento alla griglia dalla mappa di Zhang Heng (78-139 d.C.), un inventore poliedrico e statista del periodo Han orientale.

**David Thompson** (1770 – 1857) è stato un commerciante di pellicce, geometra e

cartografo britannico-canadese, noto ad alcuni popoli nativi come Koo-Koo-Sint o "l'osservatore delle stelle". Nel



corso della sua carriera, Thompson ha viaggiato per circa 90.000 chilometri (56.000 miglia) attraverso il Nord America, mappando 4,9 milioni di chilometri quadrati (1,9 milioni di miglia quadrate) del Nord America lungo il percorso. Per questa impresa storica, Thompson è stato descritto come il "più grande geografo terrestre che sia mai vissuto".

**Irene Turberville Martin** (Barclay) (1894-1989) ed Evelyn Perry furono la prima e la seconda donna ad ottenere la licenza di Chartered Surveyor in Inghilterra

rispettivamente nel 1922 e nel 1923. Barclay divenne Fellow nel 1931 e Perry nel 1937. Formarono una società, Barclay and Perry, che gestirono fino al 1940. Barclay ha continuato a esercitare la professione fino al 1972, segnando i 50 anni di professione. Fu un'attiva riformatrice sociale, concentrandosi sul miglioramento delle condizioni abitative nei bassifondi di St. Pancras a Londra tra la prima e la seconda guerra mondiale. Ha ricevuto

l'Ordine dell'Impero Britannico per il suo lavoro di volontariato ed è commemorata nel murale di Somers Town a Camden.



## GIOVANNI MICHELUCCI: IL MAESTRO DELL'ARCHITETTURA ITALIANA DEL XX SECOLO

Nel mese di gennaio del 1891 è nato a Pistoia **Giovanni Michelucci**, celebre architetto, urbanista e incisore italiano. Considerato uno dei maggiori architetti italiani del XX secolo, è rinomato per opere come la stazione di Firenze Santa Maria Novella e la chiesa dell'Autostrada del Sole.



Michelucci ha lasciato un'impronta indelebile nel panorama architettonico italiano, con progetti che spaziano dall'architettura civile a quella religiosa. La sua visione innovativa e l'attenzione ai dettagli hanno reso le sue opere

un punto di riferimento. Tra i suoi lavori più noti si annoverano anche il complesso dell'Università di Urbino e il Palazzo dei Congressi a Montecatini Terme.

La sua carriera è stata caratterizzata da un continuo dialogo tra tradizione e modernità, cercando sempre di integrare armoniosamente l'architettura nel contesto urbano e naturale. Michelucci è ricordato non solo per le sue opere, ma anche per il suo impegno come insegnante e promotore di un'architettura a misura d'uomo.

Inoltre, Michelucci è stato un fervente sostenitore dell'importanza dell'urbanistica nel migliorare la qualità della vita nelle città. Le sue idee innovative e il suo approccio umanistico all'architettura hanno avuto un impatto duraturo, influenzando non solo il design degli edifici, ma anche la pianificazione urbana e la percezione degli spazi pubblici.

---

## CURIOSITÀ: L'ULTIMA LATRINA PENSILE DELLE MURA AURELIANE



Nella parte alta delle Mura Aureliane, all'altezza di piazza Fiume, ad est della Porta Salaria a Roma si trova un'affascinante testimonianza dell'ingegnosità dell'epoca romana: **una latrina pensile**.

Questa struttura, simile a una garitta semicilindrica, era originariamente costruita per proteggere la sentinella e poggia su due robusti mensoloni. Conosciute come **“necessaria”**, queste latrine pensili erano un tempo posizionate ogni 100 passi lungo il perimetro delle Mura per essere utilizzate dalle sentinelle.

Oggi, questa è l'unica rimasta delle 260 che un tempo adornavano l'intera cerchia delle Mura Aureliane, e si presenta in uno stato di conservazione sorprendentemente buono.

Osservarla ci permette di apprezzare le soluzioni pratiche adottate dagli antichi romani per garantire l'igiene e il comfort all'interno delle loro fortificazioni, offrendo uno sguardo prezioso sulla vita quotidiana di un'epoca lontana.

---

## LA CATENA DI GUNTER: UNO STRUMENTO ESSENZIALE PER I GEOMETRI

Durante il periodo coloniale, i geometri utilizzavano delle catene per misurare le distanze in modo preciso e affidabile. Una delle catene più comunemente usate era la catena di Gunter (o catena del Geometra), che venne introdotta dal matematico inglese Edmund Gunter nel 1620, fu introdotta molto prima dello sviluppo del teodolite e di altre attrezzature più sofisticate, consentendo di esaminare e tracciare appezzamenti di terreno in modo accurato, per scopi legali e commerciali.

Anticamente veniva utilizzata per trovare o verificare un angolo retto grazie al teorema di Pitagora. Questo teorema, una pietra miliare della geometria, stabilisce che in un triangolo rettangolo, il quadrato della lunghezza dell'ipotenusa è uguale alla somma dei quadrati delle lunghezze degli altri due lati. Grazie a questa formula, i geometri potevano assicurarsi che gli angoli tracciati fossero esattamente di 90 gradi, garantendo così l'accuratezza nelle misurazioni e nella delimitazione dei terreni.

Tale catena, lunga esattamente 66 piedi (circa 20 mt), permetteva di ottenere misurazioni accurate grazie alla sua struttura e alla suddivisione in anelli.

Con il passare del tempo, la catena di Gunter divenne uno strumento indispensabile nei rilievi topografici e nelle misurazioni territoriali, contribuendo così allo sviluppo delle tecniche di cartografia e alla delimitazione dei confini.

Oggi l'utilizzo della catena è ancora presente dopo opportune calibrazioni, incluse la compensazione della temperatura ambiente, utilizzando una formula corrispondente al coefficiente di espansione del materiale, e la regolazione della tensione mediante un dinamometro in base al valore specificato per lo strumento.



---

## IL VIADOTTO FAVAZZINA UN CAPOLAVORO DELL'INGEGNERIA MODERNA

Il **Viadotto Favazzina** è una delle meraviglie ingegneristiche più complesse e affascinanti dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria. Situato nel cuore dell'Appennino calabrese, questo imponente viadotto si erge a un'altezza vertiginosa di 150 metri sopra la valle, offrendo una vista spettacolare sul paesaggio circostante.

Con una lunghezza totale di 440 metri, il viadotto è composto da una campata centrale di 220 metri e due campate laterali di 110 metri ciascuna. Originariamente progettato dall'ingegnere Riccardo Morandi nel 1974, è stato successivamente sottoposto a una significativa ricostruzione per migliorare la sicurezza e la capacità di traffico. Il progetto di ricostruzione, realizzato dal Gruppo Webuild e inaugurato il 5 marzo 2013, rappresenta un esempio brillante di ingegneria moderna.

La costruzione di questa infrastruttura ha richiesto una notevole abilità ingegneristica, soprattutto considerando le difficoltà ambientali del sito. Oltre alla sua impressionante altezza, il Viadotto Favazzina è noto per il suo *design curvilineo* e per l'utilizzo di un **sistema misto di acciaio e calcestruzzo per l'impalcato**.

La ricostruzione del viadotto ha segnato un passo fondamentale nella modernizzazione dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria, rafforzando il suo valore strategico per i collegamenti con il Sud Italia. Quest'opera non solo ha migliorato la sicurezza e l'efficienza del traffico, ma ha anche reso i collegamenti tra il Sud e il resto d'Italia più agevoli e sicuri.

L'opera, considerata un simbolo di innovazione e progresso, rappresenta un esempio perfetto di come la tecnologia e l'ingegneria possano coesistere armoniosamente con la natura.

Durante il processo di ricostruzione, sono state adottate tecniche all'avanguardia per garantire la resistenza e la durabilità della struttura. L'impiego di materiali innovativi e l'attenzione ai dettagli costruttivi hanno permesso di ottenere un viadotto non solo funzionale, ma anche esteticamente armonioso con il paesaggio circostante. Il progetto ha incluso anche misure per minimizzare l'impatto ambientale, dimostrando un approccio responsabile e sostenibile all'ingegneria.

La rinascita del Viadotto Favazzina ha anche avuto un impatto positivo sulle comunità locali, migliorando la qualità della vita e favorendo lo sviluppo economico della regione. L'autostrada Salerno-Reggio Calabria, grazie a questa opera, è diventata un asse viario più sicuro e affidabile, facilitando il flusso di persone e merci e contribuendo alla crescita del Sud Italia.

La progettazione e la costruzione del Viadotto Favazzina hanno coinvolto una squadra di esperti ingegneri, architetti, geometri e operai specializzati. La collaborazione tra questi professionisti ha permesso di superare le sfide tecniche e ambientali, realizzando un'opera che combina funzionalità, sicurezza ed estetica.

L'eredità del Viadotto Favazzina va oltre la sua funzione pratica. Esso rappresenta un esempio di come la volontà, la conoscenza e l'innovazione possano trasformare un progetto ambizioso in una realtà tangibile.



# APPROFONDIMENTO

## BONUS RISTRUTTURAZIONE BAGNO 2025: AGEVOLAZIONI FISCALI E LAVORI AMMESSI

Nel 2025, i cittadini possono ancora usufruire di agevolazioni fiscali per la ristrutturazione del bagno, grazie al bonus ristrutturazioni, che include anche il bonus mobili ed elettrodomestici.

Le detrazioni fiscali per le spese sostenute variano dal 50% al 36%.



**Detrazione al 50% con il Bonus Ristrutturazione:** Il bonus ristrutturazione consente una detrazione del 50% sulle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione del bagno, **fino a un massimo di 96.000 euro**.

**Questa detrazione si applica esclusivamente alle abitazioni principali.**

Per le seconde case, la detrazione è del 36%.

**IL RIMBORSO AVVIENE SULL'IRPEF IN 10 ANNI, CON QUOTE ANNUALI DI PARI IMPORTO.**

La detrazione al 50% copre i lavori di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Per il bagno, questi lavori possono includere:

- il rifacimento totale della stanza,
- il nuovo impianto idrico
- la messa a norma degli impianti.

Rispetto agli anni precedenti, il **Bonus bagno 2025 introduce nuove possibilità**, come la copertura di interventi specifici legati all'**innovazione tecnologica dei sistemi idraulici e sanitari**. Inoltre, è stato pensato per adattarsi alle esigenze di diverse fasce di reddito, garantendo un **accesso più ampio alle agevolazioni**.

Un aspetto cruciale è che questo bonus non si limita a piccoli interventi estetici: rappresenta una spinta concreta verso l'efficienza e la sostenibilità. Può includere la **sostituzione di pavimenti, rivestimenti, sanitari** e accessori, creando un ambiente che unisce estetica, praticità e rispetto per l'ambiente.

Vediamoli nello specifico.

### 1. Sostituzione di pavimenti e rivestimenti

Il pavimento e i rivestimenti rappresentano elementi centrali nella funzionalità e nell'estetica di un bagno. Il Bonus bagno 2025 consente di sostituire materiali obsoleti con soluzioni moderne, come piastrelle in gres porcellanato, rivestimenti effetto marmo o superfici impermeabili a basso impatto ambientale, come ad esempio la resina. Questi interventi non solo migliorano l'aspetto, ma contribuiscono a rendere la stanza più sicura e facile da mantenere.

### 2. Installazione di nuovi sanitari e arredi

Il bonus rifacimento bagno copre la sostituzione di sanitari, compresi WC, lavabi, bidet e docce, con modelli più moderni e spesso più efficienti dal punto di vista idrico. Ad esempio, l'installazione di cassette a scarico ridotto o rubinetterie a risparmio d'acqua rientra nelle spese ammissibili. È anche possibile rinnovare gli arredi, scegliendo mobili bagno sospesi o armadi contenitori che ottimizzano lo spazio.

### 3. Miglioramenti per l'efficienza idrica ed energetica

Tra le novità del Bonus bagno 2025 spicca l'attenzione all'efficienza. Gli interventi per ridurre il consumo d'acqua e migliorare l'isolamento termico sono incentivati. Ciò include l'installazione di sistemi di riscaldamento a pavimento o di rubinetterie dotate di aeratori per ridurre lo spreco d'acqua.

### 4. Adeguamenti strutturali e sicurezza

Il bagno deve essere un luogo accessibile e sicuro per tutti. Per questo motivo, sono incentivati gli interventi volti a eliminare barriere architettoniche, come la creazione di docce a filo pavimento, la posa di maniglioni di sicurezza e l'installazione di vasche con sportello.

## 5. Innovazioni tecnologiche

Un'altra categoria coperta dal bonus riguarda l'introduzione di tecnologie smart. È possibile installare specchi con illuminazione integrata, sistemi di riscaldamento gestibili tramite app o sensori di movimento per l'accensione delle luci.

SONO AMMESSI ANCHE LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SULLE PARTI COMUNI DEI CONDOMINI.

**Bonus Mobili:** Chi usufruisce del bonus ristrutturazione al 50% per il bagno ha diritto anche al bonus mobili. Questo consiste in una detrazione Irpef del 50% su un importo massimo di 5.000 euro per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici per l'immobile oggetto di ristrutturazione. I mobili non devono necessariamente essere destinati al bagno ristrutturato, ma devono essere destinati alla stessa unità immobiliare.

**Modifiche dal 2025:** Dal 2025, la detrazione al 50% è mantenuta solo per le prime case. Per gli altri immobili, la detrazione scende al 36%.

Queste aliquote sono destinate a diminuire ulteriormente nel biennio 2026/2027:

- 36% per l'abitazione principale
- 30% per le seconde case

Queste agevolazioni fiscali offrono un'opportunità significativa per migliorare l'efficienza e il comfort del bagno, beneficiando di detrazioni fiscali vantaggiose.

## CHI PUÒ BENEFICIARE DEL BONUS BAGNO 2025?

Una volta viste tutte le possibilità offerte dall'incentivo per ristrutturare il bagno, ci occupiamo di capire chi, precisamente, può accedere a questa agevolazione. La finestra di cittadini italiani che possono modernizzare il proprio bagno grazie al bonus ristrutturazione è molto ampia:

### Proprietari di immobili residenziali

Il bonus è destinato in primis ai **proprietari di case singole o appartamenti** che necessitano di interventi di ristrutturazione nel bagno. Questi interventi possono variare dalla sostituzione dei sanitari al rifacimento completo di pavimenti e rivestimenti.

### Affittuari con contratto regolare

Anche gli **inquilini con un contratto di locazione valido** possono beneficiare del bonus, a condizione che ottengano il **consenso del proprietario dell'immobile**. Questo permette anche a chi vive in affitto di godere di un bagno più moderno e funzionale.

### Usufruttuari e comodatari

Le persone che detengono un **diritto di usufrutto o comodato sull'immobile** possono accedere alle agevolazioni, a patto che gli interventi rientrino nelle spese ammissibili previste dal Bonus bagno 2025.

**Condomini.** Nel caso di immobili in condominio, il bonus può essere richiesto per interventi effettuati su **parti private** (come il bagno di un singolo appartamento) o, in alcuni casi specifici, per lavori che interessano le **tubature comuni** che servono i bagni di più unità.

## Aziende e strutture ricettive

Pur essendo destinato principalmente ai privati, *in alcuni casi* il Bonus bagno 2025 può essere esteso a **strutture ricettive** o **aziende** che vogliono migliorare i bagni a uso del personale o dei clienti, contribuendo così alla loro efficienza e sostenibilità.



## COME RICHIEDERE IL BONUS BAGNO 2025

Richiedere il Bonus Bagno 2025 è semplice, ma richiede attenzione ai dettagli e rispetto delle normative vigenti.

Ecco una guida operativa per assicurarti di ottenere i benefici che ti spettano:

### 1. Pianifica gli Interventi:

Decidi quali lavori desideri effettuare, come sostituire i sanitari o rifare completamente il bagno, inclusi pavimenti e rivestimenti. Definire con precisione il tipo di intervento è essenziale per comprendere quali spese sono coperte dal bonus.

### 2. Controlla i Requisiti e Prepara i Documenti:

Assicurati di soddisfare i requisiti per accedere al bonus. I principali documenti necessari includono:

- Atto di proprietà o contratto di locazione dell'immobile.
- Preventivi dettagliati e fatture dei lavori da effettuare.
- Dichiarazioni di conformità degli impianti, ove richiesto.
- Eventuali permessi edilizi, qualora gli interventi ne richiedano.

### 3. Scegli i Professionisti Giusti:

Affidati a professionisti qualificati per eseguire i lavori. È importante scegliere aziende che offrono competenza tecnica e supporto nella scelta dei materiali e nella gestione delle pratiche burocratiche legate al bonus.

### 4. Presenta la Domanda:

A seconda della modalità di erogazione del bonus scelta (detrazione fiscale o sconto in fattura), la richiesta può essere inoltrata attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate per le detrazioni fiscali oppure direttamente al fornitore o all'impresa che applica lo sconto in fattura.

Seguendo questi passaggi, potrai sfruttare al meglio il Bonus Bagno 2025 e ottenere le agevolazioni fiscali per la ristrutturazione del tuo bagno.

### **TRASFORMAZIONE DA VASCA A DOCCIA: AGEVOLAZIONI CON IL BONUS BAGNO 2025**

Uno degli interventi di ristrutturazione più richiesti è la trasformazione della vasca in doccia. Questo tipo di intervento non solo ottimizza lo spazio del bagno, ma risponde anche a esigenze di comfort, praticità e risparmio idrico.

Grazie al Bonus Bagno 2025, è possibile convertire la vecchia vasca in una doccia moderna e funzionale con un notevole risparmio economico.

Tra le spese agevolabili rientrano le docce a filo pavimento, apprezzate per la loro accessibilità, e le cabine doccia con tecnologie avanzate come soffioni a risparmio d'acqua o con funzione idromassaggio. Questa soluzione è particolarmente indicata per famiglie con anziani o persone a mobilità ridotta, permettendo l'installazione di maniglie di sicurezza e pavimenti antiscivolo.