

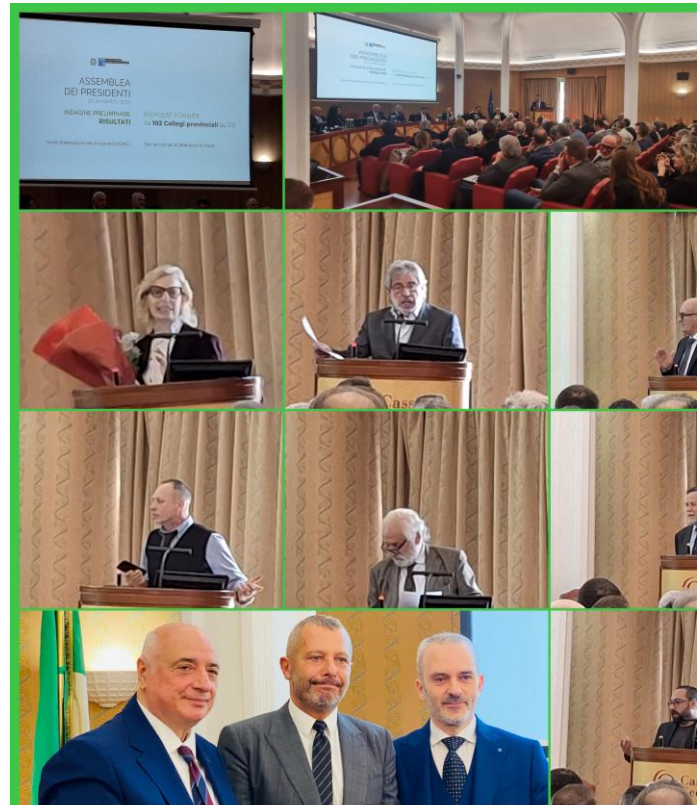


NOTIZIARIO TECNICO



Associazione Nazionale “Donne Geometra”

N. 02/2025



Care Colleghe, Cari Colleghi,

questa Pasqua giunge in un contesto di straordinaria complessità, segnato da sfide economiche, politiche e sociali. Le pratiche protezionistiche dei governi e l'aumento dei dazi frammentano le catene di approvvigionamento globali, incidendo negativamente sul commercio e rallentando la crescita economica. A ciò si aggiunge un clima di incertezza diffusa che ostacola la pianificazione di investimenti a lungo termine da parte delle imprese.

Sul piano geopolitico, le tensioni crescenti e la diffusione di approcci transazionali stanno progressivamente erodendo il coordinamento multilaterale, delineando un nuovo equilibrio multipolare. Il conflitto in Ucraina ha avuto un impatto significativo sulla sicurezza europea. Questi cambiamenti si riflettono anche sulla nostra vita professionale e personale, contribuendo a un indebolimento dell'ottimismo e della fiducia, valori essenziali per affrontare le sfide quotidiane.

In parallelo, il rapido sviluppo del mercato digitale sta trasformando il panorama lavorativo, centralizzando servizi e automatizzando mansioni un tempo riservate a figure specializzate.



Un esempio della **digitalizzazione aggressiva** modulata da identificazioni e credenziali di accesso, è rappresentato da servizi come vulture, visure e mappe catastali, ormai disponibili per tutti attraverso le banche dati. Questa accessibilità, sebbene vantaggiosa, può generare disorientamento in coloro che non dispongono di competenze adeguate, aumentando il rischio di contenziosi e compromettendo il valore e l'affidabilità delle informazioni stesse. La **democratizzazione tecnologica** offre potenzialità in termini di trasparenza e velocità, ma pone interrogativi sulla qualità degli utilizzi, con il pericolo di alimentare una percezione generalistica delle competenze, portando alla perdita dei confini tra attitudini e responsabilità specifiche.

L'**intelligenza artificiale**, pur offrendo straordinarie opportunità, sta suscitando interrogativi sull'etica e sul ruolo umano.

La **formazione continua, unita a una regolamentazione etica adeguata**, è indispensabile per preservare l'autenticità e l'efficacia operativa anche nel settore delle costruzioni.

L'adozione di nuove normative, come il Salva Casa, rappresenta un passo strategico verso una visione di lungo termine, fondamentale per una **riqualificazione urbana** più ampia e mirata alla ridefinizione dei territori. In questo contesto, l'impegno del [CNGeGL](#) e la sua partecipazione attiva nei tavoli istituzionali hanno svolto un ruolo di grande valore. *(Nel Notiziario questo argomento ha un ampio spazio).*



Come Categoria professionale, siamo chiamati ad affrontare un ruolo cruciale in questa transizione epocale, contribuendo anche alla riqualificazione sostenibile del nostro territorio. È fondamentale sviluppare strategie mirate alla gestione del consumo del suolo, alla prevenzione del dissesto idrogeologico e all'integrazione di spazi verdi nei contesti urbani e rurali, per contrastare inquinamento e fenomeni come le isole di calore. Un percorso di così ampia portata richiede approcci innovativi e sistemici, come la capacità di lettura del dato ambientale, il supporto alle imprese e agli uffici tecnici territoriali. Assumere un ruolo attivo nella forestazione urbana e periurbana per migliorare il microclima, la termoregolazione e il drenaggio urbano è un impegno tecnico e sociale imprescindibile.

Gli **interventi di edilizia climatica**, come tetti e pareti verdi, boschi verticali e barriere alberate, migliorano il microclima urbano, riducono inquinanti, rumore ed emissioni, favoriscono drenaggio e biodiversità, aumentano comfort e salubrità indoor e outdoor, incentivano la socialità,

riducono i costi energetici e proteggono le infrastrutture, contribuendo al valore immobiliare.

È fondamentale operare per questo interesse. Anche le città necessitano di una profonda trasformazione: dobbiamo renderle più inclusive, sostenibili e accoglienti, progettando spazi innovativi e rispondenti ai bisogni contemporanei. Parallelamente, i piccoli borghi, dopo anni di marginalità, tornano a essere risorse strategiche per sviluppare comunità più green, smart e inclusive, riflettendo una sostenibilità concreta e diffusa.

Oggi più che mai, il ruolo del Geometra va oltre la progettazione tradizionale, abbracciando diagnosi ambientali e supporto strategico alla collettività con nuovi servizi. Gli orti urbani possono promuovere l'autosufficienza alimentare, le operazioni volte alla rimozione di materiali tossici nei fabbricati, alla risoluzione di patologie edilizie in larga scala, sono tutte iniziative concrete che dobbiamo intraprendere. L'attenzione alla **salubrità degli edifici**, oggi potenziata dalla **UNI 11976:2025**, apre ulteriormente le prospettive per garantire ambienti più sani, riducendo costi sanitari e contenziosi legati a danni patrimoniali e biologici.

La **salute**, sempre più centrale nelle **strategie progettuali**, richiede spazi che migliorino la qualità della vita, favoriscano il benessere e rispondano ai bisogni di una società in evoluzione. L'espansione delle **aree verdi** non solo contribuisce al miglioramento della salute fisica e mentale, ma rafforza il legame tra comunità e ambiente.

Tra gli interventi prioritari, anche il recupero delle acque piovane rappresenta una pratica centrale, utile non solo a promuovere la **sostenibilità idrica**, ma anche a ridurre i rischi legati ai **cambiamenti climatici** e a diminuire la pressione sulle reti idriche tradizionali.



È proprio in questa direzione che l'**Associazione Nazionale Donne Geometra** ha scelto di operare, in sinergia con il **Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati**, promuovendo ricerche scientifiche e collaborazioni di alto livello con università ed enti tecnici da oltre vent'anni.

Grazie a queste convergenze, la Categoria dei Geometri si è dimostrata all'avanguardia con il progetto "**Edificio Salubre**", che si è affermato come riferimento multidisciplinare anticipando esigenze normative e sanitarie relative alla qualità dell'aria indoor e alla **mitigazione del Radon**. Molti tecnici risultano operativi sul territorio, disponibili anche per i nuovi settori definiti nelle perizie giudiziarie e nelle consulenze tecniche.

Anche le città necessitano di una profonda trasformazione: dobbiamo renderle più inclusive, sostenibili e accoglienti, progettando spazi innovativi e rispondenti ai bisogni contemporanei. Parallelamente, i piccoli borghi, dopo anni di marginalità, tornano a essere risorse strategiche per sviluppare comunità più green, smart e inclusive, riflettendo una sostenibilità concreta e diffusa.

Il ruolo del Geometra, oggi più che mai, si espande oltre la tradizionale progettazione per includere diagnosi ambientali, assistenze sulla salubrità e sensibilizzazione culturale. Questa figura si posiziona come ponte tra istituzioni e territorio, capace di tradurre la complessità normativa in interventi tecnici concreti e di valore.

Dobbiamo avanzare in ogni settore, gestendo la transizione ecologica in modo integrato. Questo coinvolge ambiti catastali, edili, consulenziali, valutativi, condominiali, fiscali, di sicurezza, formazione ed educazione, creando una rete solida che assicuri operatività per tutti senza incertezze per il futuro.

Abbiamo predisposto strumenti pratici e materiali operativi, opuscoli a tema, approfondimenti, che possono essere scaricati nell'**area riservata** del sito per supportarvi nell'affrontare con sicurezza le evoluzioni normative e tecniche del nostro settore. Chi desidera usufruirne può iscriversi **[cliccando qui](#)**.

Ringraziamo tutti i Collegi che ci supportano e gli associati, il cui contributo rende possibile questa nostra operatività e l'offerta di servizi.

Questa Pasqua, simbolo di rinascita, diventa l'occasione per rinnovare il nostro impegno professionale, affrontando il futuro con consapevolezza, positività, innovazione e responsabilità.

Auguriamo a tutti voi una festa serena e ricca di fiducia, accompagnata dalla certezza di essere protagonisti attivi della trasformazione verso una società più equa, umana e sostenibile.

L'Associazione Nazionale "Donne Geometra"

SOMMARIO

Vita di Categoria	3
Come iscriversi	15
New Tecniche	16
Salva Casa: pubblicati i nuovi modelli	11
Guida operativa al Salva casa	17
Salva Casa e approfondimento del CNGeGL	18
Patente a crediti	19
Salva Casa e autorizzazione paesaggistica	20
Efficienza energetica e fonti rinnovabili: il bando	21
Riaperti i termini dell'agrivoltaico	22
Ateco 2025	23
Proroga polizze catastrofali	25
Legge Quadro ricostruzione post calamità	26
Superbonus aree terremotate	28
Norma UNI: valutazione aria interna	29
Come richiedere il DURC	30
Intelligenza artificiale nei cantieri	30
Comunità energetiche: incentivi estesi	31
New Fiscali	32
Bonus edilizi e nuove restrizioni	32
Natura giuridica del beneficiario e accesso allo sconto	32
Sconto in fattura e cessione del credito	32
Credito d'imposta transizione 5.0	33
Anomalie IVA	34
Concordato preventivo 2025-2026	35
Cedolare secca sull'affitto	36
Due edifici, un unico accesso alle detrazioni	37
Diritto superficie su terreni agricoli	37
Istanza rettifica dati catastali	38
Voltura catastale online	39
Credito d'Imposta per interventi strutture produttive	40
Fogli di mappa catastali online	41
Aggiornamento catastale post bonus	43
Bonus acquisto box auto	45
Prima casa nella successione	46
Dichiarazione dei redditi: come fare la precompilata del defunto da eredi	47
Successione e voltura catastale modello in sloveno e tedesco	48
Fattura elettronica: dal 1.4.2025 nuove specifiche tecniche	48
Cedolare secca: aliquota agevolata	49
Rendita catastale e bonus facciate	50
Denuncia successione: nuovo modello dichiarazione	51
Donazioni e clausola premorienza	53
Aggiornamento variazioni colturali	53
Superbonus e sconto in fattura	53
Quotazioni immobiliari OMI	54
Sentenze	55
Notizie dal web	65
Approfondimento: gestione giardino condominiale	77



La Pasqua dei Geometri

In primavera torna la luce e con essa il calore del sole che ogni vita conduce. Nel cuore dei geometri risuona il valore, di chi traccia il futuro con ingegno e onore.

Rilievi e disegni accurati, progetti che prendono vita, mai improvvisati. Dal cantiere al piano, ogni gesto riflette, l'arte di chi crea, con strumenti perfetti.

Ma la Pasqua richiama, sospende il lavoro, la famiglia li attende nel sicuro ristoro. Tra tavole imbandite e sorrisi sinceri, raccontano storie esaltanti di cantieri e impegni severi.

E tra i grandi della storia mai dimenticati, George Washington brilla tra i più stimati. Presidente e geometra, esempio sovrano, simbolo di forza, intelletto e umano.

Così la Pasqua celebra con affetto e bontà, il geometra e il suo spirito di operosità. Tra i valori di tradizione e professionalità, si rinnova il legame con l'umanità.

Ogni diritto riservato ©

NOTIZIE DI CATEGORIA



ASSEMBLEA DEI PRESIDENTI DEI COLLEGI TERRITORIALI D'ITALIA

L'assemblea dei Presidenti dei Geometri d'Italia si è rivelata un'importante occasione di confronto sui temi centrali per il futuro della categoria. Dopo una prima giornata dedicata a tavoli tematici, i lavori sono continuati con una partecipazione attiva della platea. Piena di spunti e di conferme la relazione del Presidente del CNGeGL **Paolo Biscaro**. Dal dialogo con le istituzioni centrali ai tavoli tecnici ministeriali, fino alle politiche formative e alle



Figura 1. Il Presidente del CNGeGL Paolo Biscaro

Commissioni tematiche, l'intervento ha evidenziato le molteplici azioni che qualificano il ruolo del geometra nella società. Il Consiglio Nazionale ha avviato collaborazioni con enti di rilievo – ISMEA, AIAV, ABI e Agenzia delle Entrate – e promosso il dialogo con Collegi territoriali, giovani professionisti e scuole tecniche, con l'obiettivo di rafforzare l'identità e la sostenibilità della professione. Un lavoro collegiale che, come ha affermato Biscaro, mira a costruire strumenti concreti per la crescita della Categoria, contribuendo al riconoscimento e al futuro del ruolo dei geometri. L'analisi del contesto socio-economico attuale ha messo in evidenza la necessità di una formazione professionale intermedia, capace di rispondere alle esigenze di un mercato in costante e rapida evoluzione. Grazie a un'intuizione valida e lungimirante, questa professione storica ha intrapreso un percorso di rinnovamento significativo, culminato in un nuovo modello di studi che si allinea perfettamente alle richieste attuali.

Il nuovo corso di laurea prepara professionisti altamente specializzati, pronti ad affrontare sfide cruciali come la sostenibilità ambientale, la **transizione energetica** e l'**innovazione digitale**. Gli studenti saranno protagonisti nel portare avanti progetti strategici come quelli del PNRR, nella realizzazione della **direttiva EPBD** (*Energy Performance of Buildings Directive*) e nell'applicazione dei bonus edilizi, essenziali per la riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano. Questo percorso formativo offre alla categoria l'opportunità di diventare un punto di riferimento nel cambiamento green dell'edilizia, garantendo prospettive dinamiche e solide basi economiche per i professionisti del futuro. Per valorizzare ulteriormente questa iniziativa, l'assemblea tematica dei presidenti dei Collegi provinciali, ha incontrato i docenti universitari responsabili dei corsi di laurea avviati negli atenei italiani.

Questa iniziativa, considerata la giovane età del percorso universitario, punta a consolidare la collaborazione con il mondo accademico e a condividere le migliori prassi sviluppate, affinché possano essere replicate su scala nazionale.



Figura 2. Laurea di Francesco Delfino, un geometra diplomato di 55 anni

Un aspetto distintivo di questa nuova proposta formativa universitaria è la capacità di unire generazioni diverse. La recente **laurea di Francesco Delfino**, un geometra diplomato di 55 anni, ha confermato la validità di questo percorso, favorendo lo scambio intergenerazionale e valorizzando l'esperienza dei professionisti più esperti. La presenza dei "senior" negli atenei è stata accolta con grande entusiasmo, contribuendo alla crescita della comunità accademica e al rafforzamento del coinvolgimento e della partecipazione intergenerazionale.

Inoltre, il tirocinio pratico valutativo (TPV), previsto durante il terzo anno del percorso di laurea, rappresenta un elemento innovativo. Svolto presso studi professionali e imprese, il tirocinio permette agli studenti di accedere direttamente all'albo professionale dei geometri, eliminando i tempi di attesa precedentemente richiesti per l'esame di Stato e accelerando l'ingresso nel mercato del lavoro.

Questo corso di laurea si distingue anche per la sua conformità alle direttive europee sulla libera circolazione delle professioni (laurea EQF6), garantendo un titolo riconosciuto a livello comunitario. Inoltre, si impegna a contrastare l'abbandono scolastico e il fenomeno dei NEET (Not in Education, Employment or Training), rafforzando il ruolo sociale e la responsabilità verso le nuove generazioni.



Figura 3. Il saluto del Presidente del CNGeGL Paolo Biscaro e del Segretario Enrico Rispoli alla dott.ssa Paola Laudati

Nel corso dell'assemblea, è stata condivisa una forte emozione durante il saluto alla dottoressa **Paola Laudati**, che conclude il suo percorso lavorativo come Dirigente del personale nella Categoria per raggiungere il traguardo della pensione. Al contempo, è stato dato un caloroso benvenuto all'avvocato **Francesco Scorza** Direttore Generale, aprendo una nuova fase per la comunità professionale.

Numerosi interventi hanno valorizzato l'adunanza, offrendo spunti e proposte che contribuiranno ad arricchire il cammino verso una crescita condivisa della Categoria, sempre pronta ad affrontare con innovazione le sfide future.



Figura 4. L'avvocato Francesco Scorza nuovo Direttore Generale del CNGeGL con il Presidente Paolo Biscaro e il Segretario Enrico Rispoli

SCARICA LA RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CNGEGL PAOLO BISCARO

[CLICCA QUI](#)

STRUTTURA TECNICA NAZIONALE: RICONOSCIMENTO AI PROFESSIONISTI PER LA PROTEZIONE DEL TERRITORIO



Figura 5. Cerimonia di premiazione Camera dei Deputati, Sala della Regina di Montecitorio

Promossa dall'Intergruppo parlamentare "Sud, Aree Fragili ed Isole Minori", la cerimonia di premiazione svoltasi presso la Sala della Regina di Montecitorio ha celebrato il prezioso contributo dei professionisti volontari della Struttura Tecnica Nazionale (STN) nella Campagna Bradisismo 2024. Questa iniziativa è stata cruciale per il monitoraggio e la tutela della popolazione dell'area flegrea, dimostrando il valore delle competenze tecniche nella gestione delle emergenze e nella protezione del territorio.

L'evento ha visto la partecipazione di figure istituzionali di rilievo, come il Ministro per la Protezione Civile e le Politiche del Mare, Nello Musumeci, e il vicepresidente della Camera dei deputati, Sergio Costa. I coordinatori regionali della STN, insieme a rappresentanti delle diverse professioni tecniche, hanno consegnato attestati ai volontari, sottolineando il significato di questo riconoscimento per il loro impegno sul campo. Tra i premiati, il geometra **Giuseppe Valentino** ha condiviso il profondo valore umano e professionale dell'esperienza decennale maturata nelle emergenze, evidenziando come il volontariato abbia trasformato il suo approccio al territorio e alla professione. Anche **Massimo Scaffidi**, coordinatore per i geometri della Campania, ha ribadito l'importanza della sinergia tra professioni tecniche e il ruolo determinante dei geometri nelle emergenze, ricordando il sacrificio e la dedizione che contraddistinguono la categoria. Questa cerimonia non solo ha celebrato l'impegno dei volontari, ma ha anche messo in luce il significato della formazione intergenerazionale e della collaborazione tra diverse figure tecniche, elementi essenziali per affrontare le sfide legate alla protezione del territorio e alla gestione dei rischi.

L'incontro ha rappresentato un momento di riconoscimento per il ruolo cruciale che le professioni tecniche svolgono nella gestione delle emergenze e nella protezione del territorio. Tra i professionisti che hanno ricevuto il riconoscimento: Domenico, Assante Di Cupido, Rosario Avitabile, Paolo Brignola, Pasquale Buono, Massimo Correra, Mario De Simone, Lorenzo Di Roberto, Alfredo Ferrara, Pietro Giannino, Luigi Granata, Bartolomeo Iodice, Lanfranco Longobardi, Nicola Mancino, Silvio Mele, Luigi Patalano, Rosario Rossetta, Giovanni Tafuto, Renato Teni, Giuseppe Valentino, Luigi Vanacore, Angelo Varchetta.

LEGGI L'ARTICOLO INTEGRALE

[CLICCA QUI](#)

IL PRESIDENTE DEL CNGEGL ELETTO NEL CONSIGLIO UNI



Paolo Biscaro, Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, ha assunto un ruolo di rilievo nella nuova governance dell'UNI per il quadriennio 2025-2028. La sua nomina all'interno del Consiglio Direttivo conferma il valore della sua esperienza e il contributo determinante delle professioni tecniche nel panorama della normazione. L'assemblea dei soci, tenutasi il 15 aprile in concomitanza con la Giornata Nazionale del Made in Italy, ha evidenziato l'importanza della normazione tecnica come strumento di valorizzazione delle eccellenze italiane. Durante l'incontro, sono stati approvati i principali documenti di gestione e sostenibilità, tracciando le linee guida per il futuro dell'Ente. La partecipazione di Biscaro rafforza la presenza delle professioni tecniche nei tavoli istituzionali, contribuendo alla definizione di standard sempre più adeguati alle esigenze del mercato e della società. Con l'85% dei voti, **Marco Spinetto** – 62 anni, ingegnere nucleare – è stato eletto **nuovo Presidente dell'UNI** per il quadriennio 2025-2028.

LEGGI L'ARTICOLO INTEGRALE

[CLICCA QUI](#)

48° ASSEMBLEA GENERALE FIG



Figura 6. I rappresentanti del CNGeGL alla 48ª Assemblée Generale della FIG

La **48ª Assemblée Generale della FIG** si conferma come un evento di riferimento per il settore del rilievo, della geodesia e della professione di geometra, inserendosi nel programma della FIG Working Week 2025. Questo prestigioso appuntamento costituisce un'occasione fondamentale di confronto e collaborazione tra le federazioni membri, esperti e professionisti provenienti da ogni parte del mondo. Rappresenta un momento di dialogo e approfondimento in cui le principali figure del settore si riuniscono per analizzare le sfide emergenti, individuare soluzioni e tracciare percorsi innovativi per il futuro della professione. Attraverso sessioni di discussione, tavole rotonde, interventi tecnici e incontri istituzionali, i partecipanti hanno l'opportunità di mettere a disposizione le proprie competenze, esperienze e visioni strategiche, contribuendo alla definizione di nuove direttive e best practices volte a favorire una crescita sostenibile e armoniosa del settore. In un contesto globale in continua evoluzione, caratterizzato da importanti trasformazioni tecnologiche e normative, questo evento si configura come un punto di riferimento imprescindibile per chiunque voglia comprendere le dinamiche del mercato e anticipare le esigenze future. Nel corso dell'evento, particolare attenzione viene dedicata a tematiche cruciali come la sostenibilità ambientale, l'innovazione tecnologica e l'inclusione sociale, elementi fondamentali per il futuro del settore. Attraverso dibattiti, tavole rotonde e sessioni tecniche, i partecipanti analizzano le sfide emergenti e delineano soluzioni per un progresso responsabile. La FIG Working Week diventa quindi una piattaforma privilegiata per rafforzare le relazioni internazionali e costruire nuove sinergie tra i vari attori coinvolti. Il **Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati**, rappresentato dal consigliere **Enrico Rispoli**, contribuisce attivamente ai lavori dell'Assemblea, inviando una delegazione ufficiale al Brisbane Convention & Exhibition Centre, in Australia. La presenza italiana sottolinea il ruolo chiave delle competenze e del know-how nazionale nel contesto globale, evidenziando l'impegno nella definizione di standard e nella valorizzazione del settore a livello internazionale.

Al termine dei lavori è stato elaborato un resoconto sintetico che riassume le attività svolte, i contributi dei partecipanti e i temi principali emersi. Questo documento servirà da guida per future iniziative strategiche, contribuendo al rafforzamento del settore e alla crescita della società.

TESTO UNICO DELLE COSTRUZIONI: LE PROPOSTE AL MIT DA GEOMETRI, INGEGNERI E ARCHITETTI



TESTO UNICO DELLE COSTRUZIONI

Il **Testo Unico delle Costruzioni** raccoglie le proposte presentate al MIT da **Geometri, Ingegneri e Architetti** nell'ambito della consultazione promossa dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Matteo Salvini. Obiettivo dell'iniziativa è il riordino e la semplificazione delle norme in materia di edilizia e costruzioni. Le proposte dei tre Consigli Nazionali si concentrano su alcuni temi fondamentali.

Si suggerisce un riordino delle tipologie di intervento edilizio, dando priorità alla sostenibilità e razionalizzando i titoli abilitativi attraverso una riduzione dei titoli edilizi. Anche la classificazione delle difformità edilizie è da semplificare, proponendo due tipologie ben definite: parziale e totale. Tutte le norme devono avere validità uniforme a livello nazionale, inclusi i titoli legittimanti che devono tener conto dei principi della L. 241/1990.

È essenziale integrare nel Testo Unico delle Costruzioni i criteri generali derivanti dalle Norme Tecniche delle Costruzioni (NTC 2018), semplificando le pratiche strutturali attraverso modelli digitalizzati e unificati su scala nazionale. Proposte analoghe riguardano la classificazione degli interventi strutturali rilevanti, per garantire chiarezza interpretativa e standard uniformi in tutto il Paese.

La digitalizzazione delle procedure viene individuata come un passaggio cruciale, con la proposta di istituire uno Sportello Unico Comunale e un'anagrafe delle costruzioni per opere pubbliche e private. Si introduce inoltre il fascicolo digitale delle costruzioni, contenente informazioni complete sugli edifici. Per quanto riguarda la responsabilità professionale, si richiede che la prescrizione per l'azione di responsabilità decorra dal completamento della prestazione e si concluda entro dieci anni.

La nuova normativa deve promuovere sostenibilità ambientale e benessere sociale, favorendo il riutilizzo adattivo degli edifici attraverso misure fiscali mirate. In tema di rigenerazione urbana, è necessario distinguere nettamente tra ristrutturazione edilizia e programmi di riqualificazione urbana, con un focus sui progetti di recupero che affrontino gli squilibri tra aree centrali e periferiche. Il testo auspica una visione policentrica che favorisca la prossimità e la coesione territoriale.

LEGGI IL DOCUMENTO

[CLICCA QUI](#)

INTERNATIONAL REAL ESTATE SYMPOSIUM 2024: COLLABORAZIONE, INNOVAZIONE E SOSTENIBILITÀ NEL MERCATO IMMOBILIARE



Figura 6. Livio Spinelli consigliere del CNGeGL

Si è conclusa a Milano la seconda edizione dell'International Real Estate Symposium, un importante evento organizzato dall'imprenditore immobiliare Andrea Maurizio Gilardoni, che ha riunito oltre 500 operatori del settore. L'iniziativa, articolata in quattro tavole rotonde e numerosi approfondimenti, ha visto la partecipazione di 30 relatori provenienti da diversi ambiti, che hanno affrontato temi centrali come la *sostenibilità*, l'*innovazione tecnologica*, il *proptech*, la *blockchain*, gli *affitti brevi*, lo *smart building*, l'*interior design* e la *rigenerazione urbana*. Tra i partecipanti spicca il consigliere CNGeGL **Livio Spinelli**, che nel corso della discussione ha posto l'accento sull'importanza di adottare criteri di valutazione immobiliare sostenibili e trasparenti, in vista della futura introduzione del concetto

di "Property Value" previsto per il 2025. Spinelli ha inoltre sottolineato l'impatto dell'efficientamento energetico sul valore degli immobili, analizzando come fattori tecnici, la localizzazione e l'appetibilità influenzino il mercato immobiliare. Andrea Maurizio Gilardoni, imprenditore e organizzatore dell'evento, ha ribadito nel suo intervento la necessità di un approccio multidisciplinare. Secondo Gilardoni, la collaborazione e la condivisione di competenze tra gli operatori rappresentano la chiave per generare nuove opportunità e favorire un mercato immobiliare più dinamico e competitivo. L'International Real Estate Symposium ha confermato il suo ruolo di piattaforma innovativa per il confronto e lo scambio di idee, consolidando la sua posizione come evento di riferimento per il settore immobiliare italiano.

IL RUOLO DEI GEOMETRI NELLA RIFORMA DEL CATASTO: COMPETENZE, INNOVAZIONE E QUALITÀ DEL DATO



Figura 7. Ernesto Alessandro Baragetti consigliere del CNGeGL

Il Consiglio Nazionale Geometri evidenzia il ruolo cruciale dei geometri nella riqualificazione edilizia e nell'aggiornamento del dato catastale, ponendo l'accento sull'importanza della loro presenza nei processi di trasformazione urbana e fiscale. Grazie a competenze consolidate e strumenti digitali avanzati, i geometri hanno sempre svolto un ruolo centrale nel mantenimento e nell'aggiornamento delle informazioni catastali, contribuendo a garantire la qualità e la precisione dei dati fondamentali per la pianificazione territoriale e la fiscalità immobiliare. Tuttavia, l'evoluzione normativa e la crescente necessità di un sistema estimale più efficiente impongono una riflessione approfondita sulla riforma catastale. La vera sfida non è soltanto legislativa, ma anche tecnica: per garantire dati affidabili e aggiornati, è indispensabile

prevedere una figura professionale dedicata, trasversale e altamente specializzata, in grado di coordinare e ottimizzare il processo di revisione del sistema catastale. Tale figura dovrebbe operare con un approccio integrato, con l'obiettivo di migliorare la qualità del dato e di facilitare la correlazione tra interventi di riqualificazione edilizia e la revisione delle rendite catastali. In questo contesto, l'articolo a cura del consigliere nazionale CNGeGL **Ernesto Alessandro Baragetti**, pubblicato su DIAC – Diario Infrastrutture Ambiente Costruito, approfondisce le implicazioni tecniche e operative di questa evoluzione, analizzando le sfide legate alla modernizzazione del sistema estimale italiano e sottolineando il contributo determinante dei geometri nel processo di aggiornamento del dato catastale.

LEGGI IL DOCUMENTO

[CLICCA QUI](#)

ELEZIONI DELEGATI CASSA GEOMETRI: UN PASSO IMPORTANTE PER LA CATEGORIA

L'11, 12 e 13 marzo si sono svolte le elezioni per i delegati della Cassa Geometri, un appuntamento cruciale per il futuro della categoria. Durante queste giornate, i professionisti iscritti hanno avuto l'opportunità di esprimere il proprio voto, contribuendo alla scelta dei rappresentanti che guideranno le decisioni strategiche della Cassa nei prossimi anni.

Le elezioni hanno rappresentato un momento di partecipazione attiva e di confronto, sottolineando l'importanza di un dialogo costante tra i delegati e gli iscritti. I nuovi rappresentanti avranno il compito di affrontare sfide significative, tra cui la sostenibilità del sistema previdenziale, il supporto ai giovani professionisti e l'adeguamento delle politiche alle esigenze di un mercato in continua evoluzione. La Cassa Geometri presieduta da **Diego**

Buono, da sempre impegnata nella tutela e nel sostegno della categoria, si prepara ora a lavorare con i delegati eletti per garantire una gestione efficace e trasparente, in linea con le aspettative degli iscritti e con le necessità del settore. Questo appuntamento elettorale ha ribadito il valore della partecipazione e della responsabilità collettiva, elementi fondamentali per il progresso della professione.



Figura8. Diego Buono Presidente Cassa Geometri

ONLINE LA CERTIFICAZIONE UNICA 2025



In conformità alle disposizioni fiscali vigenti, è disponibile la Certificazione Unica 2025 (CU) relativa ai redditi di pensione percepiti nel corso del 2024. La certificazione può essere consultata e stampata accedendo alla sezione dedicata dell'Area Riservata del sito, utilizzando la funzione "Certificazione Unica". I modelli sono disponibili a partire dall'anno 2010. I pensionati che non sono in grado di scaricare e stampare autonomamente la certificazione online, così come gli eredi di pensionati deceduti nel 2024 che non abbiano ricevuto il modello cartaceo tramite il servizio postale possono richiederne una copia presso il Collegio di appartenenza del pensionato o del defunto. In alternativa l'interessato potrà inviare una richiesta via email all'indirizzo di posta

elettronica della Cassa: certificazioneunica@cassageometri.it specificando nell'oggetto il numero di matricola CASSA GEOMETRI ed il nominativo (esempio: 123456A - Mario Rossi) allegando la [domanda in carta semplice](#) e la copia di un proprio documento in corso di validità. Sia la richiesta che il documento dovranno essere sottoscritti. Nel caso in cui la richiesta venga effettuata dall'erede, nell'oggetto occorrerà specificare, oltre al nominativo del pensionato, anche quello dell'erede stesso e il codice fiscale. La Cassa trasmetterà il modello all'indirizzo mail dal quale è pervenuta la richiesta. Per ulteriori [informazioni relative alla CU 2025](#) è possibile consultare la sezione [Cassa per te > Pensionati: servizi e prestazioni](#).

FONDO DI GARANZIA PMI



Avviata una collaborazione tra Cassa Geometri e Cassa Depositi e Prestiti (CDP), nell'ambito di una convenzione con il Ministero delle Imprese e del Made in Italy e il Ministero dell'Economia e delle Finanze. Gli iscritti alla Cassa Geometri possono accedere a finanziamenti garantiti dal Fondo PMI con tassi agevolati e senza garanzie aggiuntive, supportando le esigenze di capitale circolante e investimenti. La Sottosezione rafforza il Fondo PMI per garantire coperture fino all'80% per la garanzia diretta e al 90% per riassicurazione e controgaranzia, assicurando un accesso semplice e capillare su tutto il territorio nazionale. L'elenco completo degli enti finanziatori convenzionati è disponibile sul sito del Fondo PMI, Sezione Speciale CDP: www.fondidigaranzia.it/le-sezioni-del-fondo/sezione-speciale-cdp/

I finanziamenti garantiti devono essere relativi all'attività professionale sotto qualsiasi forma tecnica come, a titolo esemplificativo:

- finanziamenti a medio-lungo termine;
- anticipo fatture;
- scoperto di conto corrente;
- acquisto di strumentazioni tecniche.

Per beneficiare della garanzia del Fondo PMI, i professionisti devono essere in regola con gli adempimenti relativi all'iscrizione e alla contribuzione. Una volta ricevuta l'attestazione di regolarità, sarà possibile presentare la richiesta di finanziamento direttamente agli enti finanziatori convenzionati (banche, confidi, intermediari finanziari) senza intermediazioni aggiuntive.

PER MAGGIORI DETTAGLI

[CLICCA QUI](#)

LA MITIGAZIONE DEL GAS RADON: PROGETTI NAZIONALI PROMOSSI DAI COLLEGI DI AOSTA E TRENTO

Dal 1° gennaio 2025, il limite massimo di concentrazione di gas radon negli edifici sarà fissato a 200 Bq/m³, in conformità al D. Lgs. 101/2020 e successive modifiche. Nuove costruzioni e interventi di mitigazione dovranno rispettare questa soglia attraverso soluzioni tecniche come sistemi di ventilazione e barriere anti-radon.

LA RADIOATTIVITA' MONITORAGGI E CONTROLLI
Massimo Faure Ragani
Fisico ARPA Valle d'Aosta

Paolo Biscaro
Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri

QUALITA' INDOOR E GAS RADON
Gaetano Settimo
Ricercatore e coordinatore del Gruppo di Studio Nazionale sull'Inquinamento Indoor dell'Istituto Superiore di Sanità

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

ARPA Valle d'Aosta

Collegio Regionale Geometri e Geometri Laureati della Valle d'Aosta

86 Rn Radon <222>

GAS RADON
IL RUOLO DELL'ESPERTO IN INTERVENTI DI RISANAMENTO DALLA NORMATIVA ALL'OPERATIVITA'

NORMATIVA
Rosabianca Trevisi
Ricercatrice presso il Dipartimento di Medicina, Epidemiologia, Sfruttamento delle Fonti e Diagnostica (DSEF) dell'IRCCS Istituto Nazionale Tumori - Università di Milano, Settore Ricerca e Certificazione - Laboratorio Rischio Agenti Cancerogeni e Mutageni

Denise Avoyer
Presidenta del Collegio Regionale Geometri e Geometri Laureati della Valle d'Aosta

MITIGAZIONE DEL RADON ASPETTI TECNICI E OPERATIVI
Paola Allegri
Esperta in salubrità degli edifici, Presidente del Gruppo Nazionale Esperti Edilizia Salubre - Con Italia "Unione Geometri" ARCA/CIPEA, titolare e docente di corsi per la certificazione energetica e per la diagnosi energetica, della sostenibilità e qualità ambientale, autore di articoli e pubblicazioni scientifiche.

Il radon, gas radioattivo naturale, è riconosciuto come la seconda causa di tumore al polmone dopo il fumo. Per affrontare questo rischio, il **Collegio Regionale della Valle d'Aosta**, sotto la guida della Presidente **Denise Avoyer**, ha organizzato un evento formativo in collaborazione con l'**Associazione Nazionale Donne Geometra**. Relatori esperti di **ARPA Valle d'Aosta**, **INAIL**, **Istituto Superiore di Sanità**, hanno approfondito le normative e le tecniche per ridurre la concentrazione di radon, come previsto dal D. Lgs. 101/2020 e smi. La Presidente Denise Avoyer ha espresso la sua soddisfazione per l'elevata qualità dei contenuti offerti durante gli eventi, sottolineando come tali iniziative consentano alla Categoria di crescere in nuovi settori al servizio della popolazione, proteggendola dai fattori di rischio per la salute. Un focus particolare è stato dedicato al **Piano Nazionale d'Azione per il Radon 2023-2032**, un programma strategico adottato dal governo italiano per affrontare in maniera sistematica il problema del radon e garantire la qualità dell'aria indoor. Il Piano rappresenta un punto di svolta per l'efficientamento energetico degli edifici, integrando azioni mirate a ridurre la concentrazione di questo gas radioattivo attraverso l'applicazione di sistemi di mitigazione, sia passivi che attivi, e prevedendo interventi specifici per migliorare la salubrità degli ambienti abitativi e lavorativi. Le misure descritte nel Piano mirano a proteggere la salute pubblica e a creare edifici sostenibili e conformi alle normative edilizie moderne. Nel corso dell'evento, il Presidente CNGeGL **Paolo Biscaro** ha sottolineato con forza l'importanza di un approccio coordinato tra i diversi settori dell'edilizia e le istituzioni coinvolte, evidenziando la necessità di sfruttare appieno le risorse regionali messe a disposizione. Queste risorse sono fondamentali per effettuare misurazioni precise delle concentrazioni di radon, promuovere interventi di risanamento efficaci e formare i professionisti incaricati di gestire il problema. Biscaro ha evidenziato come tali interventi rafforzino il ruolo dei geometri, posizionandoli al centro di un sistema volto a tutelare la salute pubblica e a favorire pratiche edilizie innovative e sostenibili.

PER MAGGIORI DETTAGLI

[CLICCA QUI](#)

Una iniziativa simile è stata promossa dal **Collegio di Trento**, presieduto da **Flavio Zannetti**, che ha sottolineato la necessità di intervenire nelle aree del territorio particolarmente critiche, dove le concentrazioni di radon risultano elevate.



L'evento ha registrato una partecipazione notevole, con una platea di esperti e professionisti provenienti da tutta Italia. I partecipanti hanno manifestato l'interesse ad affrontare un percorso formativo di 60 ore per qualificarsi come esperti in interventi di risanamento, figura richiesta nei luoghi di lavoro dove gli esercenti sono obbligati a compiere una serie di adempimenti da ripetere ogni otto anni o ogni qualvolta vengano eseguite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. Una grande attività ruota anche intorno all'edilizia residenziale dove le persone sono maggiormente esposte al gas radon per trascorrere molto più tempo al chiuso. Gli interventi dei relatori hanno affrontato l'**efficientamento energetico** e la **qualità indoor**, in sinergia con la **mitigazione del gas radon**, come approfondito da Appa Bolzano e INAIL. A livello nazionale, fondi specifici sono stati destinati alle regioni per misurare le concentrazioni di radon e realizzare interventi di risanamento. Le principali fonti del gas Radon sono il suolo, i materiali da costruzione, l'acqua. Il consigliere CNGeGL **Michele Specchio**, delegato alla salubrità, ha sottolineato l'importanza di preparare i professionisti con attività formative e tecniche aggiornate. Questo impegno rafforza il ruolo della categoria nella promozione di un'edilizia sicura e salubre, confermando la sua centralità nella tutela della salute pubblica. **Paola Allegri**, Presidente dell'Associazione Nazionale Donne Geometre, ha trattato gli aspetti urbanistici, operativi e di mercato, sottolineando il ruolo della sostenibilità e della salubrità degli edifici. L'associazione, da anni impegnata in attività di ricerca e formazione, ha contribuito a sensibilizzare la categoria sulle patologie legate agli ambienti contaminati.

PER MAGGIORI DETTAGLI

[**CLICCA QUI**](#)

PER ACCEDERE AI FONDI PER LA MITIGAZIONE DEL GAS RADON

[**CLICCA QUI**](#)

COME SI DIVENTA UN ESPERTO IN INTERVENTI DI RISANAMENTO PER IL GAS RADON



Negli ultimi anni, la consapevolezza attorno a questo problema è cresciuta notevolmente. Lo Stato italiano ha recepito le direttive europee, introducendo nel 2020 una normativa severa e dettagliata (il **Decreto Legislativo 101/2020**) che impone misurazioni, controlli e in alcuni casi veri e propri interventi di mitigazione nei luoghi di lavoro e negli edifici residenziali. In questo contesto, si è aperto uno spazio

professionale importante: quello degli **esperti in risanamento da gas radon**.

MA COME SI DIVENTA UNO DI LORO?

Per diventare esperti nel risanamento dal gas radon, **è necessario essere iscritti all'albo professionale** di riferimento (geometri, architetti, ingegneri, periti) ed essere **abilitati alla progettazione edile**. Inoltre, bisogna seguire un **corso di formazione specifico di 60 ore**, durante il quale si approfondiscono diversi aspetti fondamentali della materia. Si studiano le caratteristiche fisiche del radon, le tecniche di misurazione e le strumentazioni più adatte per rilevarne la presenza negli edifici. Particolare attenzione viene dedicata ai principi di ventilazione e impermeabilizzazione degli ambienti, poiché questi fattori giocano un ruolo chiave nella gestione del problema.

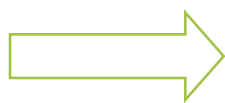
Uno degli aspetti più rilevanti del percorso di formazione è lo studio della normativa vigente, che stabilisce le regole e gli obblighi per la gestione del rischio radon. Comprendere a fondo le leggi e le disposizioni in materia è essenziale per garantire interventi conformi ed efficaci. Non basta, infatti, saper identificare le criticità di un edificio: bisogna anche saper interpretare i dati raccolti, analizzare la struttura degli immobili e individuare la provenienza del radon. Solo attraverso una diagnosi accurata è possibile determinare la soluzione più idonea per ridurre la concentrazione e migliorare la qualità dell'aria interna. A seconda dei casi, la soluzione può variare: in alcune situazioni, migliorare la ventilazione naturale può essere sufficiente, mentre in altri contesti più complessi può essere necessario installare impianti specifici o effettuare opere murarie per sigillare le vie di ingresso del gas. Ogni edificio presenta caratteristiche uniche e ogni intervento deve essere studiato su misura, richiedendo un alto livello di competenza e capacità di adattamento da parte del tecnico.

Diventare esperti nel risanamento dal gas radon significa assumersi una responsabilità cruciale nei confronti della società: garantire ambienti salubri e sicuri per chi vi abita, lavora o studia. È un'attività altamente tecnica, ma anche profondamente legata a una dimensione etica e sociale. In un contesto globale sempre più attento alla qualità dell'aria e alla salute degli edifici, la figura del tecnico specializzato nel radon sta assumendo un ruolo sempre più centrale, destinato a diventare imprescindibile nella progettazione e riqualificazione edilizia.

Per informazioni sul percorso formativo per l'**esperto in intervento di risanamento gas Radon** scrivete a: info@tecnicieprofessione.it

Per contattare un esperto in interventi di risanamento gas radon [clicca qui](#)

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)**



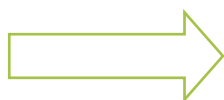
TRAMITE:

- BONIFICO BANCARIO SUL C/C N. 000401061451 DELL'UNICREDIT - AGENZIA 30037, PIAZZA BARBERINI N. 40 – ROMA - INTESATO 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
- -- **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

- 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

NEW TECNICHE

PUBBLICATI I NUOVI MODELLI PER PRESENTAZIONE DI SCIA, SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE, SCIA E CILA.

SERIE GENERALE

*Spediz. abb. post. - art. 1, comma 1
Legge 27-02-2004, n. 46 - Filiale di Roma*

Anno 166° - Numero 85

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA



PARTE PRIMA

Roma - Venerdì, 11 aprile 2025

**SI PUBBLICA TUTTI I
GIORNI NON FESTIVI**

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE LEGGI E DECRETI - VIA ARENULA, 70 - 00186 ROMA
AMMINISTRAZIONE PRESSO L'ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - VIA SALARIA, 691 - 00138 ROMA - CENTRALINO 06-85081 - LIBRERIA DELLO STATO
PIAZZA G. VERDI, 1 - 00198 ROMA

La Gazzetta Ufficiale, Parte Prima, oltre alla Serie Generale, pubblica cinque Serie speciali, ciascuna contraddistinta da autonoma numerazione:

- 1ª Serie speciale: Corte costituzionale (pubblicata il mercoledì)*
- 2ª Serie speciale: Unione europea (pubblicata il lunedì e il giovedì)*
- 3ª Serie speciale: Regioni (pubblicata il sabato)*
- 4ª Serie speciale: Concorsi ed esami (pubblicata il martedì e il venerdì)*
- 5ª Serie speciale: Contratti pubblici (pubblicata il lunedì, il mercoledì e il venerdì)*

La Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda, "Foglio delle inserzioni", è pubblicata il martedì, il giovedì e il sabato

Dopo lunga attesa, in data 11 aprile 2025, è stata pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 85, serie generale, **l'ACCORDO SULLO SCHEMA RELATIVO ALLE MODIFICHE ALLA MODULISTICA EDILIZIA** concernenti la segnalazione certificata di inizio attività, il permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire e la comunicazione d'inizio lavori asseverata.

L'allegato 1 dell'accordo contiene le modifiche necessarie per adeguare la modulistica alle modifiche introdotte nel DPR 380/2001 dal cosiddetto "Salva Casa".

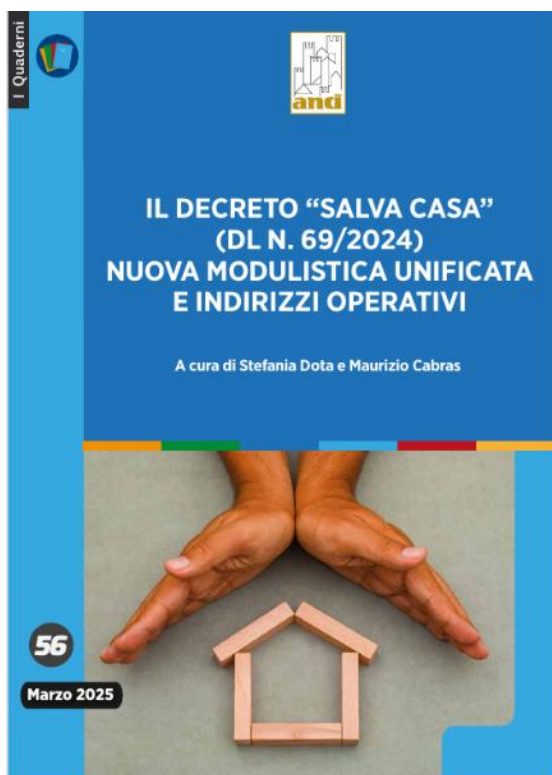
Le Regioni dovranno ora provvedere, entro il 9 maggio 2025, ad adattare alle specifiche normative regionali i quadri oggetto dell'Accordo contrassegnati come variabili, aggiornando la modulistica unica regionale in uso; **le amministrazioni comunali avranno successivamente l'obbligo di pubblicare sul loro sito istituzionale, entro e non oltre il 23 maggio 2025, i moduli unici regionali aggiornati e integrati**. L'obbligo di pubblicazione della modulistica è assolto anche attraverso il rinvio tramite link alla piattaforma sulla quale è disponibile la modulistica. Per gli eventuali dati che devono essere specificati a livello locale, quali ad esempio gli oneri e i diritti, provvede – ove necessario – direttamente il Comune. Tocca ora alle Regioni aggiornare, e rendere disponibili, i moduli adeguati alle normative locali.

SCARICA LA MODULISTICA IN G.U 11.04.2025

[CLICCA QUI](#)

GUIDA OPERATIVA AL DECRETO SALVA CASA: NORMATIVE, LINEE GUIDA E APPLICAZIONI PRATICHE

L'Anci ha reso pubblico il [Quaderno operativo n. 56](#), un documento esaustivo e di grande utilità per i tecnici e operatori comunali, concepito come guida pratica sull'applicazione del decreto Salva Casa. Questo importante documento offre una panoramica dettagliata delle normative di riferimento, include le linee guida emanate a livello ministeriale e fornisce una descrizione approfondita della nuova modulistica da utilizzare, fungendo così da strumento indispensabile per una corretta gestione delle procedure.



Uno dei temi centrali affrontati nella guida è il concetto di **stato legittimo dell'immobile**, un argomento frequentemente oggetto di discussioni e controversie giuridiche.

La legge 105/2024 introduce un criterio innovativo per la verifica dello stato legittimo: esso può essere dimostrato attraverso l'ultimo titolo edilizio rilasciato, a condizione che siano rispettate precise condizioni.

Tuttavia, a complicare il quadro, il **Tar Lombardia, con la sentenza n. 227 del 25 gennaio 2025**, ha adottato un orientamento più restrittivo e rigoroso. Questo organo giurisdizionale ha stabilito che spetta all'amministrazione il compito di controllare e verificare la conformità e la legittimità di tutti i titoli edilizi pregressi, sottolineando che non è possibile accettare implicitamente la regolarità di tali documenti senza un'indagine approfondita.

Il Quaderno operativo non si limita a trattare il tema dello stato legittimo degli immobili, ma esplora con attenzione altri aspetti cruciali del decreto Salva Casa. Tra questi si annoverano le procedure relative ai **cambiamenti di destinazione d'uso**, le

sanatorie edilizie e le **tolleranze ammesse**. In particolare, le tolleranze edilizie vengono analizzate nel dettaglio, con un focus sulle loro condizioni di accettabilità.

Secondo le indicazioni fornite dall'Anci, tali tolleranze sono ritenute accettabili solo se compatibili con il Piano Regolatore Generale e se non compromettano in alcun modo la disciplina urbanistica né l'agibilità degli immobili interessati. È importante sottolineare che queste tolleranze non possono essere applicate agli edifici che ricadono sotto le disposizioni del D.Lgs. 42/2004, vale a dire quelli sottoposti a tutela.

Questa guida operativa rappresenta un contributo fondamentale per chiarire e uniformare l'applicazione del decreto Salva Casa, fornendo a tecnici e operatori gli strumenti necessari per affrontare con competenza e consapevolezza le problematiche connesse alla gestione edilizia e urbanistica nel rispetto delle normative vigenti. La sua pubblicazione sottolinea l'importanza di una collaborazione trasparente e metodica tra le amministrazioni comunali e le autorità competenti, favorendo una maggiore chiarezza e coerenza nelle procedure.

SCARICA LA GUIDA DELL'ANCI

[CLICCA QUI](#)



Approvato in conferenza unificata l'accordo tra Governo, Regioni e Anci per la modulistica edilizia relativa alle semplificazioni del decreto Salva Casa. Nell'ambito del tavolo tecnico istituito dalla Funzione Pubblica per aggiornare la modulistica, il consigliere del CNGeGL **Marco Vignali** ha rappresentato il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati come membro della delegazione della Rete Professioni Tecniche.

L'intesa è frutto di un approfondito lavoro istruttorio coordinato dal Dipartimento della Funzione Pubblica e realizzato nell'ambito del tavolo tecnico dell'Agenda per la semplificazione, con il contributo del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, delle Regioni e dell'ANCI. Le attività si sono basate sulle linee di indirizzo pubblicate il 30 gennaio scorso sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.



Figura 8. Marco Vignali consigliere CNGeGL

Particolare attesa era rivolta alla modulistica, che prometteva di risolvere alcune ambiguità normative che erano rimaste irrisolte anche dopo la pubblicazione delle linee guida del MIT. L'intesa raggiunta introduce importanti chiarimenti in merito a due aspetti fondamentali: le sanzioni per la regolarizzazione di interventi effettuati prima del 1977 e la formazione dello stato legittimo dell'immobile, con riferimento alla Scia e alla Scia alternativa formatesi implicitamente.

A riguardo, il consigliere **Marco Vignali** ha sottolineato l'importanza dell'accordo sulla modulistica relativa al Permesso di Costruire, alla SCIA, alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire e alla CILA. Ha evidenziato come questa rappresenti un passaggio cruciale per permettere l'attuazione concreta delle norme contenute nel decreto Salva Casa, ricordando che ora spetterà alle Regioni e agli Enti Locali aggiornare le proprie modulistiche e adeguare gli strumenti operativi, inclusi i portali dedicati. Secondo Vignali, la modulistica costituisce un supporto imprescindibile per i professionisti, le Pubbliche Amministrazioni e gli operatori del settore. L'auspicio è che

l'adeguamento delle modulistiche regionali possa migliorare l'efficienza operativa e favorire una maggiore chiarezza interpretativa.

Un approfondimento pubblicato da DIAC - Diario Infrastrutture e Ambiente Costruito ha offerto ulteriori dettagli sui termini di adeguamento richiesti a Regioni e Comuni. Queste modifiche erano attese da tempo, sia per

aggiornare moduli obsoleti che per uniformare l'applicazione delle norme sul territorio nazionale, e per chiarire alcune questioni normative rimaste oscure anche dopo le linee guida del MIT. Le Regioni hanno tempo fino al 9 maggio per adattare i contenuti dei moduli unificati e standardizzati alle modifiche previste, in base alle specifiche normative regionali. I Comuni, invece, dovranno adeguare i moduli in uso entro il 23 maggio 2025, secondo le disposizioni dell'accordo. Restano escluse dall'intesa le modifiche alla Scia di agibilità, che saranno trattate in un successivo accordo.

Tra i chiarimenti contenuti nell'intesa, due punti meritano particolare attenzione:

1. **La sanzione per le regolarizzazioni ante-1977:** il testo dell'accordo stabilisce una sanzione compresa tra 1.032 e 10.328 euro per gli interventi di regolarizzazione relativi a varianti in corso d'opera che abbiano determinato una difformità parziale rispetto al titolo edilizio rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977. Questo chiarimento limita la discrezionalità degli uffici comunali e offre maggiore uniformità nell'applicazione delle sanzioni.
2. **Lo stato legittimo e il silenzio-assenso sulla Scia:** il chiarimento riguarda l'articolo 9-bis sulla formazione dello stato legittimo, che può essere riconosciuto anche attraverso titoli edilizi come Scia e Scia alternativa formatisi implicitamente, oltre che con provvedimenti formali. L'intesa riconosce il principio del silenzio-assenso in tali casi, purché vengano forniti gli estremi del titolo edilizio originario e dei titoli successivi relativi all'immobile, e purché l'amministrazione non abbia contestato eventuali difformità rispetto allo stato legittimo.

Questo accordo rappresenta un passo significativo verso una semplificazione normativa più chiara ed efficace, fornendo uno strumento importante per professionisti e amministrazioni impegnati nell'applicazione concreta delle norme del decreto Salva Casa.

È RISERVATA AGLI ASSOCIATI
LA GUIDA OPERATIVA SALVA – CASA CON GLI ALLEGATI E LA MODULISTICA
PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)

PATENTE A CREDITI: LA PIATTAFORMA SARÀ PRONTA ENTRO UN MESE, VALIDA LA RICEVUTA DELL'ISTANZA

Prosegue l'iter per l'attuazione della patente a crediti per le imprese operanti nei cantieri. A sei mesi dall'entrata in vigore, il Ministero del Lavoro ha reso noto che oltre 440.000 aziende hanno avviato la procedura di richiesta, un dato che, seppur significativo, rappresenta meno del 50% delle stime iniziali che prevedevano circa 900.000 soggetti interessati. La bassa adesione può essere attribuita a diversi fattori: alcune imprese non hanno fatto richiesta perché non operative in cantiere, mentre altre devono ancora regolarizzare la propria posizione rispetto agli obblighi formativi prima di poter procedere.

Intanto, i controlli eseguiti dall'Ispettorato Nazionale del Lavoro (INL) – con oltre 10.000 accessi ispettivi effettuati – hanno rilevato solo 117 casi di attività svolte senza patente, un dato che testimonia un buon livello di conformità da parte del settore.

Stato della piattaforma e novità normative in arrivo

La piattaforma informatica dedicata alla gestione della patente a crediti richiederà un ulteriore mese di lavoro per essere completamente operativa. Una volta completata, sarà aggiornata con nuove funzionalità, tra cui quelle previste per i crediti aggiuntivi e le modalità di consultazione dei dati delle imprese titolari di patente.

Nel frattempo, il sistema attuale permette l'emissione esclusivamente di una ricevuta, che resta valida come prova di avvenuta richiesta. Parallelamente, sono in corso interlocuzioni con il Garante per la protezione dei dati personali per superare le limitazioni attuali e garantire la piena disponibilità della patente a crediti.

Accesso alla piattaforma: proposte di semplificazione

La Confederazione Nazionale dell'Artigianato (CNA) ha proposto l'introduzione di modalità di accesso alternative alla piattaforma. In particolare, è stata avanzata la richiesta di consentire l'accesso per conto delle imprese senza dover utilizzare esclusivamente lo SPID dell'addetto incaricato, semplificando così le procedure per le aziende.

SALVA CASA E SANATORIA PAESAGGISTICA: CHIARIMENTI DEL MIC



Con una [circolare diffusa il 2 aprile 2025](#), la Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ha fornito un chiarimento ufficiale sulla gestione della “sanatoria paesaggistica” introdotta dal Salva Casa. La comunicazione, rivolta a tutte le Soprintendenze sul territorio nazionale, mira a rafforzare l'uniformità interpretativa e operativa in materia, ribadendo principi chiave e fornendo indicazioni precise sul procedimento.

COMPATIBILITÀ NORMATIVA E INDIPENDENZA PROCEDURALE

Tra gli aspetti sottolineati nella circolare spicca la compatibilità con quanto previsto dall'articolo 183, comma 6, del Dlgs 42/04, norma di carattere “programmatico” che costituisce un punto fermo per la sanatoria paesaggistica. Viene inoltre chiarita l'autonomia del procedimento ex articolo 36bis, comma 4, rispetto a quanto stabilito dagli articoli 167, commi 4 e 5, dello stesso decreto. Questo approccio consente una maggiore flessibilità e coerenza nel trattamento delle istanze, rispondendo alle esigenze di tutela del paesaggio e al contempo di semplificazione amministrativa.

SILENZIO ASSENSO: UN RISCHIO PER LA TUTELA

Un elemento di particolare rilevanza è l'esplicita raccomandazione alle Soprintendenze di evitare il ricorso al silenzio assenso nell'applicazione dell'articolo 36bis. Secondo la Direzione Generale, tale pratica sottrae agli Uffici del Ministero della Cultura la possibilità di interventi correttivi successivi, lasciando un margine di incertezza rispetto alla tutela paesaggistica. Questo chiarimento appare inoltre come un correttivo rispetto a precedenti interpretazioni della Soprintendenza della Città metropolitana di Milano, evidenziando l'importanza di una supervisione diretta e responsabile da parte delle autorità competenti. La circolare del 2 aprile rappresenta

un passo significativo verso una gestione più trasparente e uniforme della sanatoria paesaggistica, evidenziando il ruolo cruciale delle Soprintendenze nel garantire il rispetto delle normative e la salvaguardia del patrimonio paesaggistico italiano. Il documento invita, inoltre, ad approfondire i meccanismi procedurali per una maggiore collaborazione tra enti locali e uffici del Ministero, promuovendo una strategia condivisa per affrontare le sfide del settore.

SCARICA LA CIRCOLARE N.2/2025

CLICCA QUI

EFFICIENZA ENERGETICA E FONTI RINNOVABILI: AL VIA IL BANDO C.S.E. 2025

Dal giorno 8 aprile 2025, ha preso il via la prima fase del Bando C.S.E. 2025, un’iniziativa da 232 milioni di euro pensata per finanziare gli interventi dei Comuni italiani in tema di efficientamento energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili. L’obiettivo è migliorare la sostenibilità degli edifici comunali su tutto il territorio nazionale attraverso l’acquisto e l’approvvigionamento di beni e servizi tramite il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA).

LE TAPPE DEL BANDO C.S.E. 2025

Questi sono i passaggi principali previsti dal programma “Comuni per la Sostenibilità e l’Efficienza energetica”:

- **8 aprile:** apertura delle negoziazioni con gli operatori economici presenti su MePA.
- **15 aprile:** avvio della compilazione delle istanze per la concessione dei finanziamenti.
- **5 maggio:** apertura dello sportello per la presentazione ufficiale delle domande.

INTERVENTI FINANZIABILI E MODALITÀ DI SUPPORTO

Il Bando C.S.E. 2025, approvato dal Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica, garantisce copertura totale al 100% dei costi ammissibili per gli interventi, quali:

- Impianti fotovoltaici e solari termici.
- Pompe di calore.
- Sistemi di relamping per illuminazione.
- Infissi ad alta efficienza.
- Soluzioni ibride innovative.

Questa iniziativa mira a rendere le amministrazioni comunali protagoniste della transizione energetica, promuovendo un approccio sostenibile e integrato.

UN’ATTENZIONE ALLE REGIONI MENO SVILUPPATE

Il finanziamento del Bando C.S.E. 2025 è sostenuto dal POC Energia e Sviluppo dei Territori 2014–2020, con una ripartizione mirata dei fondi:

- L’**80%** è riservato ai Comuni situati nelle Regioni meno sviluppate, ovvero Basilicata, Calabria, Campania, Puglia e Sicilia.
- Il restante **20%** è destinato ai Comuni delle Regioni più sviluppate o in transizione, incluse le Province autonome.

ACCEDI AL BANDO

CLICCA QUI

RIAPERTI I TERMINI DEL BANDO AGRIVOLTAICO



Il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (Mase) ha ufficialmente annunciato, tramite il decreto direttoriale 123/2025, l'apertura di una nuova fase del bando agrivoltaico. Dal 1° aprile 2025 alle ore 12:00 fino al 30 giugno 2025 sarà possibile presentare domande telematiche attraverso il Portale Agrivoltaico, accessibile sul sito del Gestore dei Servizi Energetici (GSE).

Per questa nuova fase del bando sono stati stanziati 323,4 milioni di euro, residui dalle precedenti allocazioni. Tali risorse saranno distribuite ai Registri e alle Aste seguendo i contingenti di potenza indicati nell'articolo 5 del Decreto Agrivoltaico (DM 436/2023).

OBIETTIVI DEL BANDO AGRIVOLTAICO

Il Decreto Agrivoltaico (DM 436/2023) è stato concepito per promuovere la realizzazione di impianti che combinano energia pulita e attività agricola, con l'obiettivo di installare almeno 1,04 gigawatt di nuovi sistemi entro il 30 giugno 2026. Questi impianti rappresentano una soluzione innovativa per integrare agricoltura ed energia, contribuendo alla transizione ecologica del settore.

ITER DELLE PRECEDENTI FASI

Nella fase iniziale del bando, il Gestore dei Servizi Energetici ha definito le regole operative per la presentazione delle domande, con scadenza al 2 settembre 2024. Entro quella data, sono state presentate 643 richieste, per una potenza complessiva di oltre 1,7 gigawatt e risorse pari a circa 920 milioni di euro del plafond di 1,1 miliardi finanziati dal PNRR.

A seguito delle istruttorie, il totale delle risorse si è ridotto a 776,5 milioni di euro per effetto di rinunce e revoche. Il Mase ha quindi rimesso in gioco i 323,4 milioni di euro ancora disponibili per finanziare nuovi progetti.

REGOLE E LIMITAZIONI

Il Mase ha specificato che i titolari di progetti già ammessi al finanziamento non possono rinunciare alla posizione acquisita per presentare una nuova domanda relativa agli stessi impianti. Questo vincolo garantisce maggiore trasparenza e ottimizza la distribuzione delle risorse.

INCENTIVI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Il bando agrivoltaico si basa su un sistema di incentivi strutturato:

- **Contributo a fondo perduto** pari al 40% dei costi ammissibili, finanziato dal PNRR.
- **Tariffa incentivante** sulla quota di energia elettrica netta immessa in rete.

La partecipazione è regolata da un meccanismo a doppio binario:

- **Registri:** destinati a impianti fino a 1 megawatt di potenza e riservati a imprenditori agricoli o loro aggregazioni, con un contingente totale di 300 megawatt.
- **Procedure competitive (aste):** aperte a impianti di qualsiasi potenza, con un contingente complessivo di 740 megawatt. Queste sono rivolte a imprenditori agricoli, loro aggregazioni o associazioni temporanee di impresa che includano almeno un imprenditore agricolo.

ACCEDI AL DECRETO N.123 DEL 27.03.2025

[CLICCA QUI](#)

ATECO 2025: LA NUOVA CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' PER PROFESSIONISTI E IMPRESE



Dal 1° aprile 2025, imprese e professionisti sono tenuti ad adeguarsi alla nuova classificazione ATECO 2025, fondamentale per gli adempimenti fiscali, amministrativi e statistici.

In vigore dal 1° gennaio 2025 e operativa a tutti gli effetti a partire dal 1° aprile, la nuova classificazione delle attività economiche ATECO 2025 sostituisce la precedente versione ATECO 2007 – aggiornamento 2022. Il cambiamento coinvolge amministrazioni pubbliche, imprese e professionisti, che devono ora aggiornare i codici utilizzati per la descrizione della propria attività economica.

Perché è importante ATECO 2025

ATECO 2025 è allineata alla classificazione europea NACE Rev. 2.1 e

ha l'obiettivo di migliorare l'accuratezza e l'uniformità della raccolta e dell'elaborazione dei dati a livello nazionale e comunitario. La nuova codifica sarà impiegata in tutti gli ambiti ufficiali: dichiarazioni fiscali, pratiche amministrative, rilevazioni statistiche.

Il nuovo sistema non solo assicura una maggiore coerenza nella rappresentazione delle attività economiche, ma agevola anche la comparabilità internazionale, elemento essenziale per le aziende che operano su più mercati.

COME FUNZIONA LA NUOVA CLASSIFICAZIONE

La nuova versione mantiene la struttura a sei livelli già prevista nella precedente classificazione, ma introduce aggiornamenti significativi per meglio rappresentare i settori emergenti:

1. **Sezioni:** macro-aree economiche identificate da una lettera (es. Sezione J – Servizi di informazione e comunicazione)
2. **Divisioni:** articolazioni delle sezioni, indicate da due cifre (es. 58 – Attività editoriali)
3. **Gruppi:** sottoinsiemi delle divisioni, con tre cifre (es. 58.1 – Edizione di libri e periodici)
4. **Classi:** ulteriori dettagli delle attività (es. 58.11 – Edizione di libri)
5. **Categorie:** specificano le singole attività (es. 58.11.0 – Edizione di libri)
6. **Sottocategorie:** livello massimo di dettaglio

LE PRINCIPALI NOVITÀ DI ATECO 2025

L'introduzione di ATECO 2025 porta con sé un'espansione della codifica: i codici passano da 3.157 a 3.257, grazie a un aggiornamento strutturale volto a rappresentare in modo più preciso l'evoluzione del tessuto economico italiano.

Tra le principali novità:

- **Settori tecnologici e digitali:** inserimento di una nuova sezione (Sezione K) dedicata alle telecomunicazioni, all'informatica e alle infrastrutture digitali.
- **Commercio riorganizzato:** superata la distinzione tra canali di vendita (online, fisico, ambulante) in favore del tipo di prodotto commercializzato.
- **Nuove categorie per attività digitali:** come intelligenza artificiale, cybersecurity e servizi fintech, ora classificati in modo autonomo.
- **Eliminazione di codici obsoleti:** rimossi i riferimenti ad attività economiche non più presenti o marginali nel contesto produttivo attuale.

COME ADEGUARSI ALLA NUOVA CODIFICA

Per verificare o aggiornare il proprio codice ATECO, è possibile consultare:

-il portale ISTAT, che ha attivato un **navigatore interattivo** per la ricerca del codice corrispondente all'attività economica svolta

- il certificato di attribuzione della partita IVA
- la visura camerale

Per agevolare la transizione, è stata elaborata una **tabella di riclassificazione tra Ateco 2007 e Ateco 2025** disponibile **sul sito ISTAT**. Imprese e liberi professionisti potranno verificare ed eventualmente modificare i codici proposti utilizzando i canali digitali dedicati.

Il sito ISTAT dedica anche una **sezione web** alla classificazione ATECO 2025, fornendo strumenti di ricerca e navigazione aggiornati, compresa tutta la **documentazione tecnica**, contenente le tavole di raccordo tra ATECO 2022 e 2025. Per **chiarimenti**, è possibile contattare atecoinfo@istat.it a partire dal 1° aprile 2025. Eventuali **segnalazioni** utili alle future revisioni potranno essere inviate a comitatoatecoistat@istat.it.

PROROGA PER L'OBLIGO DI POLIZZE CATASTROFALI: NUOVE SCADENZE PER LE IMPRESE



Il Consiglio dei Ministri ha approvato il [decreto-legge n. 39 del 31 marzo 2025](#), pubblicato lo stesso giorno in Gazzetta Ufficiale, che posticipa l'entrata in vigore dell'obbligo per micro, piccole e medie imprese di stipulare polizze assicurative contro eventi catastrofali come terremoti, frane, alluvioni ed esondazioni. Tale obbligo, inizialmente previsto per il 31 marzo, ha ora un nuovo calendario basato sulla dimensione aziendale.

SCADENZE AGGIORNATE PER LE IMPRESE

Secondo le nuove disposizioni, le tempistiche sono così suddivise:

- **Micro e piccole imprese:** obbligo a partire dal 1° gennaio 2026.
- **Medie imprese:** obbligo dal 1° ottobre 2025.
- **Grandi imprese:** obbligo confermato al 1° aprile 2025, con una moratoria di 90 giorni sulle eventuali sanzioni.

Questa differenziazione tiene conto delle capacità economiche e organizzative di ciascuna categoria di impresa, seguendo le definizioni europee:

- **Microimprese:** meno di 10 dipendenti e fatturato o bilancio ≤ 2 milioni di euro.
- **Piccole imprese:** meno di 50 dipendenti e fatturato o bilancio ≤ 10 milioni di euro.
- **Medie imprese:** meno di 250 dipendenti e fatturato ≤ 50 milioni o bilancio ≤ 43 milioni di euro.
- **Grandi imprese:** superano questi limiti.

LE RAGIONI DELLA PROROGA

Il rinvio è stato motivato da diverse problematiche riscontrate durante la fase di attuazione, tra cui:

- **Costi elevati delle polizze**, che incidono maggiormente sulle imprese di dimensioni ridotte.
- **Difficoltà nel reperire coperture adeguate**, soprattutto per micro e piccole imprese.
- **Necessità di tempo per valutare le offerte**, per agevolare una scelta consapevole.
- **Sviluppo di prodotti specifici da parte del mercato assicurativo**, mirati alle esigenze delle diverse categorie di aziende.

PROSSIMI PASSI

Un decreto attuativo sarà presto emanato per chiarire gli aspetti tecnici e operativi ancora in sospeso. Le nuove scadenze saranno ufficialmente comunicate tramite i canali istituzionali nei prossimi giorni.

Il Ministero ha sottolineato che, nonostante la proroga, l'obbligo di stipulare polizze rimane fondamentale per la tutela delle imprese e per garantire una maggiore resilienza del sistema produttivo, con particolare attenzione al supporto delle PMI.

ACCEDI AL DECRETO LEGGE N.39 DEL 31.03.2025

[CLICCA QUI](#)

APPROVATA LA LEGGE QUADRO SULLA RICOSTRUZIONE POST-CALAMITA': PROCEDURE SEMPLIFICATE E GOVERNANCE RAFFORZATA



È stata approvata la [legge quadro n.40 del 18.03.2025](#) sulla ricostruzione post-calamità, che garantisce un modello unico per la ricostruzione, al fine di semplificare e velocizzare le procedure e ridurre i tempi di intervento nelle fasi post-emergenziali.

IL COORDINAMENTO DELLA RICOSTRUZIONE

La legge stabilisce il coordinamento delle procedure e delle attività di ricostruzione nei territori colpiti da eventi calamitosi, sia naturali che antropici, per i quali sia stato dichiarato lo stato di ricostruzione di rilievo nazionale. Queste misure entrano in vigore nei casi in cui non sia possibile procedere con ordinanze di protezione civile.

GOVERNANCE DELLA RICOSTRUZIONE

La legge disciplina la figura del Commissario straordinario, che può essere il Presidente della Regione interessata, uno dei Presidenti delle Regioni coinvolte in caso di eventi ultraregionali o un esperto con competenze manageriali specifiche. Il Commissario, entro sei mesi dalla nomina, deve adottare un piano generale pluriennale di interventi, includendo eventuali misure di riqualificazione ambientale e morfologica dei territori colpiti.

Il Commissario straordinario ha la facoltà di adottare ordinanze con deroghe a disposizioni di legge, purché rispettino:

- le norme penali;
- i principi generali dell'ordinamento;

- le disposizioni del codice antimafia;
- il Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- i vincoli inderogabili dell'Unione Europea.

STRUTTURE DI SUPPORTO E FONDI PER LA RICOSTRUZIONE

A supporto del Commissario, viene istituita una Cabina di coordinamento che opera sotto la supervisione del Presidente del Consiglio, attraverso il Dipartimento Casa Italia. Questa struttura ha il compito di indirizzare, programmare, gestire e monitorare le attività di ricostruzione.

Sono previsti due fondi principali:

- **Fondo per la ricostruzione**, destinato a finanziare gli interventi;
- **Fondo per le spese di funzionamento dei Commissari straordinari**, per garantire la gestione operativa della ricostruzione.

Inoltre, viene istituita la **Conferenza dei Commissari straordinari**, una struttura permanente per favorire la condivisione di dati e buone pratiche.

MODIFICA DELLA CABINA DI REGIA

La legge aggiunge un nuovo compito alla Cabina di regia del Codice dei contratti pubblici, includendo l'elaborazione di indicazioni operative per la ricostruzione di rilievo nazionale e la diffusione delle migliori pratiche.

RUOLO DEI COMUNI E STRUMENTI URBANISTICI

Ai Comuni spetta il compito di adeguare la pianificazione urbanistica con semplificazioni procedurali e deroghe. Gli interventi edilizi potranno essere realizzati tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia), mentre per gli edifici privati i proprietari dovranno costituire consorzi obbligatori.

Gli interventi saranno esclusi dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dalla verifica di assoggettabilità alla VAS se non prevedono:

- aumento della popolazione insediabile;
- espansione delle aree urbanizzate;
- opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE PUBBLICA E PRIVATA

La legge disciplina i finanziamenti per la ricostruzione di:

- scuole, edifici pubblici e caserme;
- infrastrutture e opere di difesa del suolo;
- beni culturali, archivi, musei e biblioteche;
- cappelle private nei cimiteri.

Gli atti amministrativi necessari per la realizzazione degli interventi devono essere rilasciati entro 7 giorni (o al massimo 15 giorni in caso di richiesta motivata), trascorsi i quali si applica il silenzio-assenso.

GESTIONE DELLE MACERIE

Il Commissario straordinario predispone un piano per la gestione delle macerie. I materiali risultanti dal crollo degli edifici sono classificati come “rifiuti urbani non pericolosi”, con eccezione per quelli contenenti amianto, considerati rifiuti pericolosi. Non costituiscono rifiuto i materiali di interesse storico e architettonico.

TUTELA DEI LAVORATORI E LIQUIDAZIONE DELLE ASSICURAZIONI

Gli interventi di ricostruzione dovranno rispettare i contratti collettivi nazionali e territoriali e prevedere il Documento Unico di Regolarità Contributiva (Durc). Le imprese dovranno rispettare specifici obblighi in materia di sicurezza e versamenti contributivi.

Infine, è prevista una procedura di liquidazione anticipata per le imprese assicurate che abbiano subito danni a beni strumentali, con un anticipo del 30% dell'importo dovuto.

ACCEDI ALLA LEGGE N.40 DEL 18.03.2025

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

IL DOSSIER SULLA RICOSTRUZIONE POST-CALAMITA'

PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)

SUPERBONUS PER LE AREE TERREMOTATE: CONDIZIONI PER LA CESSIONE DEL CREDITO

Nuovi chiarimenti sono stati forniti in merito al cosiddetto **Superbonus rafforzato**, l'incentivo fiscale al **110%** destinato agli interventi realizzati nei comuni colpiti da eventi sismici verificatisi a partire dal **1° aprile 2009**, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. La detrazione può essere fruita anche attraverso lo **sconto sul corrispettivo** o la **cessione del credito**, in base alle deroghe previste dal **D.L. 11/2023** e dal **D.L. 39/2024**. Un'interrogazione alla Camera ha sollecitato il Ministero a chiarire alcuni aspetti legati alla possibilità di accedere alla detrazione tramite queste opzioni, anche per le richieste di contributo presentate entro il **29 marzo 2024**, con o senza successiva rinuncia. Nella risposta all'interrogazione, è stato precisato che le opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura sono disponibili per:

- **Contribuenti che hanno presentato istanza per la concessione dei contributi per la ricostruzione prima del 30 marzo 2024**, indipendentemente da un'eventuale rinuncia successiva.
- **Contribuenti che hanno presentato istanza dal 30 marzo 2024**, a condizione che entro il **29 marzo 2024** abbiano soddisfatto almeno una delle condizioni previste dalla normativa (CILA, delibera assembleare, titolo abilitativo, ecc.).
- **Interventi su immobili danneggiati dai terremoti del 6 aprile 2009 o dal 24 agosto 2016**, purché la richiesta di contributo rientri nel limite di spesa massima di **400 milioni di euro**, di cui **70 milioni** destinati agli eventi sismici del 2009.

Questi chiarimenti forniscono un quadro più definito sulle modalità di accesso al Superbonus nelle aree terremotate, garantendo maggiore certezza ai contribuenti interessati.

SCARICA LA GUIDA DEI COMMERCIALISTI SUL SUPERBONUS EVENTI SISMICI

[CLICCA QUI](#)

UNI 11976:2025: STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DELL'ARIA INTERNA



L'Ente Italiano di Normazione ha recentemente pubblicato la norma **UNI 11976:2025**, un documento che fornisce strumenti per la valutazione della **qualità dell'aria interna** negli edifici destinati a usi

civili, come residenze, uffici e scuole.

La norma UNI 11976:2025 ha lo scopo di garantire condizioni di qualità dell'aria che tutelino la **salute degli occupanti**. Per raggiungere questo obiettivo, stabilisce modalità per rendere **ripetibile e riproducibile** il processo di registrazione delle informazioni necessarie alla valutazione della qualità dell'aria.

Contenuti principali

Il documento fornisce una **checklist** per la raccolta di dati utili alla valutazione dell'aria negli ambienti interni. Inoltre, riconosce il legame tra **qualità dell'aria, salute delle persone ed efficienza energetica degli edifici**, in linea con la norma **UNI EN16798-1** e la Direttiva EPBD 2024.

Monitoraggio e parametri di valutazione

La norma suggerisce di effettuare **monitoraggi della durata di almeno 5 giorni**, sia nella stagione calda che in quella fredda, per ottenere dati rappresentativi. Tra i parametri considerati vi sono:

- **Inquinanti chimici** (composti organici volatili, polveri sottili)
- **Inquinanti fisici** (radon)
- **Inquinanti biologici** (virus, microrganismi, allergeni)

L'applicazione della norma UNI 11976:2025 porta vantaggi concreti, tra cui:

- Ambienti più **salubri** per gli occupanti
- Strumenti di **verifica** per i gestori di edifici
- Parametri chiari per i **progettisti**

Questa norma si inserisce in un contesto più ampio di attenzione alla **salute negli ambienti confinati**, contribuendo a migliorare la qualità della vita e la sostenibilità degli edifici.

ACCEDI ALL'APPROFONDIMENTO

[CLICCA QUI](#)

SCARICA L'OPUSCOLO

[CLICCA QUI](#)

COME RICHIEDERE IL DURC ONLINE: GUIDA PRATICA PER INPS E INAIL

Il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) è uno strumento indispensabile per imprese e professionisti che operano nel settore edile e in altri ambiti soggetti a obblighi contributivi. Vediamo passo passo come ottenerlo online tramite i portali di INPS e INAIL. Il DURC attesta che un'impresa è in regola con i versamenti contributivi verso INPS, INAIL e, per il settore edile, le Casse Edili. È richiesto per:

- Partecipare a gare pubbliche
- Ottenere agevolazioni fiscali o bonus edilizi
- Avviare lavori soggetti a normativa sulla sicurezza

Per ottenere il DURC tramite INPS:

1. Accedi al sito www.inps.it
2. Cerca “Durc On Line” o vai ai “Servizi per aziende e consulenti”
3. Autenticati con SPID, CIE o CNS
4. Seleziona l'opzione per richiedere il DURC
5. Compila i dati richiesti e invia la domanda

Il documento sarà generato automaticamente se non ci sono irregolarità. In caso contrario, l'ente comunicherà l'esito entro massimo 15 giorni.

Anche sul portale INAIL la procedura è simile:

1. Vai su www.inail.it
2. Accedi all'area “Servizi Online” con le credenziali digitali
3. Cerca “Durc On Line”
4. Inserisci codice fiscale del soggetto da verificare e PEC per la notifica
5. Avvia il controllo di regolarità

Il sistema verifica lo stato dell'impresa e rilascia il DURC se tutto è in regola. Il DURC ha validità di 120 giorni.

Nel settore edile, è richiesto anche il DURC di congruità, che verifica la quantità di manodopera in relazione al valore dell'opera. Se i parametri non sono rispettati, l'impresa può essere segnalata nella banca dati delle irregolarità.

INTELLIGENZA ARTIFICIALE NEI CANTIERI: LA COMMISSIONE LAVORO ACCOGLIE LE PROPOSTE ANCE SU FORMAZIONE E SICUREZZA



La Commissione Lavoro ha recepito le proposte ANCE per l'integrazione dell'intelligenza artificiale nei cantieri, puntando su formazione continua, aggiornamento professionale e DPI intelligenti. Grazie a queste misure, il settore edile potrà migliorare la sicurezza dei lavoratori e ottimizzare la produttività, favorendo una transizione

verso una maggiore digitalizzazione. L'uso di tecnologie avanzate permetterà di prevenire rischi e aumentare l'efficienza operativa, trasformando i cantieri in ambienti più innovativi e sicuri. Un passo fondamentale verso un'edilizia più moderna e tecnologicamente evoluta.

Le proposte ANCE per l'integrazione dell'intelligenza artificiale nei cantieri si concentrano su tre aspetti principali:

1. **Formazione continua e aggiornamento professionale** – Introduzione di programmi formativi per lavoratori e tecnici, con corsi specifici sull'utilizzo dell'IA per ottimizzare la gestione dei cantieri, la sicurezza e la produttività. L'obiettivo è garantire una forza lavoro preparata alle nuove tecnologie.
2. **Adozione di DPI intelligenti** – Implementazione di dispositivi di protezione individuale avanzati, dotati di sensori per monitorare in tempo reale le condizioni di lavoro e prevenire incidenti. Tra le soluzioni proposte figurano caschi intelligenti con rilevamento di pericoli, tute con sensori biometrici e sistemi di allerta automatizzata.
3. **Ottimizzazione dei processi con IA** – Sviluppo di strumenti basati su intelligenza artificiale per migliorare la pianificazione e il monitoraggio dei cantieri. Questi sistemi possono analizzare dati in tempo reale, prevedere situazioni di rischio e supportare la gestione delle risorse in modo più efficiente.

Queste misure mirano a trasformare il settore edilizio rendendolo più sicuro, tecnologico e produttivo.

ACCEDI AL DOCUMENTO DELLA COMMISSIONE PERMANENTE

CLICCA QUI

COMUNITA' ENERGETICHE: INCENTIVI ESTESI PER I COMUNI FINO A 30MILA ABITANTI. PROROGA AL 30 NOVEMBRE 2025

La transizione verso un modello energetico sostenibile prosegue grazie alle disposizioni del decreto CER (Comunità Energetiche Rinnovabili), che introduce agevolazioni per incentivare privati, aziende ed enti locali a partecipare alle comunità energetiche.

Tra le principali misure spiccano:

- **Contributo a fondo perduto del 40%** per impianti fotovoltaici installati nei comuni con meno di 30.000 abitanti, finanziato dal PNRR per favorire l'autoproduzione e la condivisione dell'energia verde.
- **Tariffa incentivante garantita per vent'anni** per l'energia rinnovabile prodotta e condivisa, applicabile su tutto il territorio nazionale, con l'obiettivo di ridurre i costi energetici e promuovere la sostenibilità ambientale. Queste iniziative rafforzano il percorso verso un sistema energetico più efficiente e accessibile.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Il Gestore dei Servizi Energetici (GSE) ha attivato i portali per la richiesta degli incentivi, operativi dall'8 aprile 2024. Grazie alla proroga dei termini, le domande possono essere inviate fino al 30 novembre 2025, offrendo più tempo e flessibilità per sviluppare progetti di energia condivisa e ampliare la partecipazione.

UN'OPPORTUNITÀ ESTESA A GRAN PARTE DELL'ITALIA

Le nuove misure rappresentano un'opportunità concreta per aziende, cittadini ed enti locali. L'estensione degli incentivi ai comuni fino a 30.000 abitanti amplia la platea dei beneficiari, coinvolgendo realtà finora escluse. In Italia, il 98% dei comuni rientra in questa categoria, pari a 7.592 enti. Grazie ai finanziamenti del PNRR, la transizione energetica diventa più accessibile, favorendo modelli sostenibili e innovativi per comunità e imprese.

NEW FISCALI

BONUS EDILIZI E NUOVE RESTRIZIONI: QUANDO LO SCONTO IN FATTURA NON È PIÙ AMMESSO

La risposta n. 103/2025 prende in esame il caso di una società che aveva anticipato il pagamento dei lavori di manutenzione straordinaria, prima ancora dell'avvio effettivo del cantiere. La richiesta era se fosse possibile beneficiare dello sconto in fattura previsto dall'art. 121 del DL 34/2020.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il presupposto per esercitare validamente l'opzione è che il pagamento avvenga successivamente all'inizio dei lavori o, quanto meno, non prima. Questo perché il diritto all'agevolazione si consolida solo con l'effettiva realizzazione dell'intervento. Se il pagamento anticipa l'inizio dei lavori, l'opzione per lo sconto in fattura non può considerarsi validamente esercitata.

Inoltre, il pagamento deve avvenire tramite bonifico parlante, riportando correttamente il riferimento normativo e i dati fiscali del beneficiario. In mancanza di queste condizioni, si perde il diritto all'agevolazione e il pagamento anticipato viene considerato come non idoneo ai fini fiscali.

Senza fatture che attestino l'esecuzione effettiva di lavori edilizi entro il 30/03/2024, **non si può beneficiare della deroga** e quindi **non è ammesso lo sconto in fattura né la cessione del credito**.

SCARICA LA RISPOSTA N.103/2025 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

NATURA GIURIDICA DEL BENEFICIARIO: LE SOCIETÀ SEMPLICI NON SEMPRE POSSONO ACCEDERE ALLO SCONTO

La risposta n. 104/2025 affronta una questione altrettanto rilevante: la compatibilità tra natura giuridica del soggetto beneficiario e diritto all'agevolazione. L'interpello proveniva da una società in accomandita semplice (S.a.s.) che intendeva effettuare lavori su un immobile e fruire dello sconto in fattura. L'Agenzia ha ricordato che i benefici fiscali sono riservati a soggetti ben definiti: persone fisiche, condomini, ONLUS, IACP, cooperative di abitazione e, in certi casi, enti del terzo settore. Le società commerciali, invece, non possono fruire dell'agevolazione se l'immobile su cui si interviene non ha natura strumentale all'attività d'impresa. Nel caso specifico, l'immobile risultava "a disposizione" della S.a.s., senza evidenze del suo utilizzo strumentale. Di conseguenza, è stata esclusa la possibilità di accedere allo sconto in fattura. Questo chiarimento conferma che non è sufficiente essere proprietari o locatari di un immobile per beneficiare dell'incentivo: è necessario anche soddisfare i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla normativa.

SCARICA LA RISPOSTA N.104/2025 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO: ONERI E FATTURE NON BASTANO SE NON SI PAGA IN TEMPO

La risposta n. 105/2025 riguarda una problematica di carattere procedurale: l'invio in ritardo della comunicazione all'Agenzia delle Entrate dell'opzione per lo sconto in fattura. L'Agenzia ha ribadito che la scadenza del 31 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa è un termine perentorio.

In assenza di proroghe o previsioni derogatorie, il ritardo rende inefficace l'opzione. Ciò significa che l'intermediario non può accedere al credito e il contribuente non potrà beneficiare dello sconto in fattura. Tuttavia, l'Agenzia ha anche precisato che, qualora sussistano tutti i requisiti di legge, il contribuente può comunque beneficiare della detrazione direttamente nella propria dichiarazione dei redditi. Resta però esclusa la possibilità di cedere il credito a terzi o ottenere lo sconto immediato in fattura.

SCARICA LA RISPOSTA N.105/2025 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

**IL DOSSIER SUI BONUS EDILIZI E SCONTO IN FATTURA CON I CHIARIMENTI E LIMITI
SECONDO L'AGENZIA DELLE ENTRATE**

PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)

CREDITO D'IMPOSTA TRANSIZIONE 5.0, ONLINE NUOVE FAQ E ALTRE AGGIORNATE



Sul sito del Mimit sono disponibili nuove FAQ sul Piano Transizione 5.0, il credito d'imposta per investimenti produttivi 2024-2025, con chiarimenti per le aziende interessate alla **transizione green**.

Faq inedite. Tra le nuove risposte, segnaliamo la **4.24** sull'applicazione della procedura semplificata nel caso di sostituzione di macchinari interamente ammortizzati da almeno 24 mesi alla data di presentazione della comunicazione di accesso al beneficio. Ebbene, i tecnici del ministero, con una serie di tabelle ed esempi pratici di calcolo, spiegano come confrontare i consumi del vecchio e del nuovo macchinario. Poi aggiungono che la norma non fissa vincoli tecnologici o di potenza tra il macchinario obsoleto e quello nuovo, e il macchinario sostituito deve essere dismesso, ma non è obbligatorio rottamarlo. È comunque necessario redigere certificazioni ex ante ed ex post e calcolare il risparmio in termini di tonnellate equivalenti di petrolio.

In merito agli investimenti sostitutivi (comma 9-bis, **articolo 38**, DL 19/2024), nella faq **4.25**, il ministero osserva che, per verificare se i beni sostituiti sono interamente ammortizzati da almeno 24 mesi quando acquisiti tramite leasing, si deve considerare il periodo di ammortamento fiscale come se l'azienda avesse acquistato il bene in proprietà. Questo significa che si applicano i coefficienti di ammortamento stabiliti dal decreto ministeriale del 31 dicembre 1988, trattando il bene come se fosse stato posseduto fin dall'inizio.

Nuova anche la Faq **6.11**, sulla possibilità, per gli impianti di autoproduzione, di accedere ai benefici previsti dal decreto Cacer (Dm n. 414/2023) e dalla delibera Tiad (la n. 727/2022 dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente).

Faq aggiornate. Gli aggiornamenti includono, invece, la modifica della faq **6.4** relativa alla determinazione del fabbisogno energetico della struttura produttiva nel caso in cui siano già presenti o in fase di realizzazione impianti per l'autoproduzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e sistemi di accumulo. E quella della faq **8.6** sulla cumulabilità del credito d'imposta Transizione 5.0 con altre agevolazioni finanziate con risorse nazionali ed europee.

SCARICA LE NUOVE FAQ

[CLICCA QUI](#)

ANOMALIE DATI IVA 2022: L'AGENZIA AVVISA I CONTRIBUENTI



L'Agenzia invia comunicazioni ai contribuenti per correggere, con sanzioni ridotte, errori nella dichiarazione Iva 2022 e chiarire la loro posizione fiscale. Le lettere segnalano anomalie tra fatture elettroniche, corrispettivi giornalieri e dichiarazione Iva. Disponibili nel Cassetto fiscale e nell'app "Fatture e Corrispettivi", seguono le disposizioni della legge di Bilancio 2015.

In sintesi, le comunicazioni delle Entrate riportano le seguenti informazioni:

- il codice fiscale e il nome del contribuente
- il numero identificativo della comunicazione e l'anno d'imposta
- il codice atto
- il totale delle operazioni Iva trasmesse telematicamente (Dlgs n 127/2015, articolo 1, commi 209-214 legge n. 244/2007)
- le modalità attraverso le quali consultare gli elementi informativi di dettaglio dell'anomalia riscontrata
- le modalità con cui il contribuente può richiedere informazioni o segnalare a sua volta all'Agenzia elementi sconosciuti al fisco
- le modalità con cui il contribuente può regolarizzare errori o omissioni, beneficiando così delle sanzioni ridotte.

Il provvedimento precisa, inoltre, che i contribuenti, con lo stesso domicilio digitale potranno chiedere all'Agenzia delle entrate, anche tramite intermediario, ulteriori informazioni o segnalare elementi che possano chiarire la propria posizione.

I contribuenti, a seguito delle lettere inviate dall'Agenzia, hanno la possibilità di regolarizzare gli errori dichiarativi avvalendosi del ravvedimento operoso (articolo 13 del Dlgs n. 472/1997) che prevede la riduzione delle sanzioni in base al tempo trascorso.

ACCEDI AL PROVVEDIMENTO

CLICCA QUI

CONCORDATO PREVENTIVO 2025-2026, OK AL MODELLO PER LE NUOVE ADESIONI



Approvato, con provvedimento direttoriale del 9 aprile, insieme alle relative istruzioni, un nuovo modello per la comunicazione dei dati rilevanti, necessari elaborare la proposta di concordato preventivo biennale per i periodi d'imposta 2025 e 2026. Il modello, da quest'anno, potrà viaggiare anche autonomamente rispetto alla dichiarazione dei redditi, la cui scadenza non coincide con quella dell'adesione al Cpb.

La novità è riportata nelle istruzioni alla compilazione.

Il modello è destinato esclusivamente ai contribuenti che, nel periodo d'imposta 2024, hanno esercitato prevalentemente attività economiche nei settori dell'agricoltura, delle manifatture, dei servizi, delle **attività professionali** e del commercio, per le quali risultano approvati gli indici sintetici di affidabilità fiscale, e che intendono aderire alla proposta di concordato preventivo biennale per i periodi d'imposta 2025 e 2026. La trasmissione dei dati all'Agenzia delle entrate dovrà avvenire esclusivamente in modalità telematica. In particolare, i contribuenti interessati possono utilizzare il nuovo modello tramite i servizi Entratel o Fisconline, oppure avvalendosi di professionisti abilitati. In quest'ultimo caso, dopo l'invio, gli incaricati forniranno al contribuente un prospetto dettagliato con i dati trasmessi. Il tutto rispettando la procedura indicata nelle specifiche tecniche, che saranno approvate a breve. L'avallo del nuovo modello si inserisce nel contesto del Dlgs n. 13/2024, che mira a razionalizzare sempre più gli obblighi dichiarativi e a favorire l'adempimento spontaneo da parte dei contribuenti titolari di reddito di impresa e di lavoro autonomo di minori dimensioni.

ACCEDI AL PROVVEDIMENTO

CLICCA QUI

CEDOLARE SECCA SULL’AFFITTO E SUL CONTRIBUTO PER LA RIDUZIONE



LOCAZIONE e CEDOLARE SECCA

Il contributo erogato dall’ente locale, per compensare la riduzione del canone di locazione assoggettato al regime della cedolare secca, previsto dall’**articolo 3** del decreto legislativo n. 23/2011, può essere tassato anch’esso in base a tale regime, a condizione che il contratto rispetti i requisiti previsti.

È quanto chiarisce l’Agenzia delle entrate con la [risposta 91 dell’8 aprile 2025](#), fornita a un contribuente che ha stipulato un contratto di “locazione concordato” per un immobile detenuto in comproprietà con i figli e intende richiedere il contributo del Comune di competenza destinato a sostenere i locatori che riducono il canone di locazione di almeno il 20% rispetto all’importo pattuito. Questo contributo è stato previsto in seguito a un deliberazione della Regione di riferimento.

Il richiedente, che ha assoggettato il canone di locazione al regime della cedolare secca, domanda se questo regime possa essere applicato anche al contributo erogato dal Comune in relazione alla riduzione del canone.

Secondo l’Agenzia delle entrate, il contributo deve essere considerato come un reddito della stessa categoria del canone di locazione. Pertanto, può essere tassato alle stesse condizioni del contratto di locazione originario, ovvero con cedolare secca al 10%, se il contratto è di tipo concordato.

L’affermazione trova supporto nell’articolo 6, comma 2, del Tuir, il quale prevede che “*i proventi conseguiti in sostituzione di redditi, [...], e le indennità conseguite, anche in forma assicurativa, a titolo di risarcimento di danni consistenti nella perdita di redditi, esclusi quelli dipendenti da invalidità permanente o da morte, costituiscono redditi della stessa categoria di quelli sostituiti o perduti. Gli interessi moratori e gli interessi per dilazione di pagamento costituiscono redditi della stessa categoria di quelli da cui derivano i crediti su cui tali interessi sono maturati*”.

Sul tema, l’Amministrazione ha precisato, in diversi suoi documenti di prassi, che devono essere ricondotte a tassazione le indennità corrisposte a titolo risarcitorio, sempreché le stesse abbiano una funzione sostitutiva o integrativa del reddito del percipiente. Sono in sostanza imponibili le somme corrisposte al fine di sostituire mancati guadagni (lucro cessante) sia presenti che futuri di colui che le percepisce. Diversamente, non assumono rilevanza reddituale le indennità risarcitorie erogate al fine di reintegrare il patrimonio del soggetto, ovvero allo scopo di risarcire la perdita economica subita dal patrimonio (danno emergente – cfr risoluzioni nn. 155/2002, 356/2007, 106/2009 e 16/2018). Nel caso concreto, considerato che il contributo viene erogato dal Comune a fronte della riduzione del canone di locazione da parte del locatore, in quanto conseguito in sostituzione e integrazione del minor canone percepito, lo stesso costituisce reddito della stessa categoria. Pertanto, il contributo deve essere assunto ai fini della determinazione del reddito fondiario derivante da immobili locati, ai sensi dell’articolo 36 del Tuir, da determinare, in via ordinaria, secondo i criteri generali previsti dal successivo articolo 37. In alternativa, il contribuente potrà accedere al regime della cedolare secca, al ricorrere dei requisiti ivi previsti.

In particolare, per applicare il regime della cedolare secca con aliquota ridotta del 10%, il richiedente deve seguire alcune indicazioni per la compilazione del modello 730. Innanzitutto, il contributo erogato deve essere indicato nella sezione I del quadro B, barrando la casella di colonna 11 “Cedolare secca” e inserendo, nella colonna 2 “utilizzo”, il codice 8. Inoltre, sia nel modello 730 che nel modello Redditi PF, il contribuente dovrà compilare un solo rigo del quadro B, valorizzando il campo 6 “Canone di locazione” con l’importo calcolato, che include il contributo ricevuto.

ACCEDI ALLA RISPOSTA N.91 DEL 8 APRILE 2025

[CLICCA QUI](#)

DUE EDIFICI, UN UNICO ACCESSO: LA DETRAZIONE PER I LAVORI È DOPPIA



L'Agenzia delle Entrate ha fornito nuovi chiarimenti sulla detrazione fiscale del 75% per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, introdotta dall'articolo 119-ter del decreto Rilancio (DL n.34/2020). In particolare, ha precisato che, nel caso di due edifici distinti e catastalmente autonomi, ma che condividono un unico accesso carrabile e pedonale, la detrazione e il relativo limite di spesa devono essere calcolati separatamente per ciascun immobile.

La distinzione è necessaria perché ogni edificio ha una propria categoria catastale, che incide sulle modalità di applicazione del beneficio fiscale. Ciò significa che non è possibile sommare le spese sostenute per i due edifici e applicare un unico limite massimo di detrazione, ma ciascun immobile deve essere considerato autonomamente, in base alle disposizioni previste per la sua specifica categoria.

Questo chiarimento offre una maggiore certezza ai contribuenti che intendono beneficiare dell'agevolazione e consente loro di programmare gli interventi con una corretta valutazione delle spese detraibili. L'indicazione dell'Agenzia si inserisce nel più ampio quadro normativo volto a incentivare la rimozione delle barriere architettoniche e a favorire l'accessibilità degli edifici per le persone con difficoltà motorie.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

**L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULLE DETRAZIONI ELIMINAZIONE BARRIERE
ARCHITETTONICHE**

PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)

DIRITTO DI SUPERFICIE SU TERRENI AGRICOLI: L'IMPOSTA DI REGISTRO SI APPLICA CON L'ALIQUOTA DEL 9%



L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 23/E del 3 aprile 2025, ha chiarito che agli atti di costituzione del diritto di superficie su terreni agricoli si applica l'aliquota del 9% dell'imposta di registro, prevista dal primo periodo dell'articolo 1, comma 1, della Tariffa allegata al TUR, anziché quella del 15% indicata nel terzo periodo dello stesso comma. Questa interpretazione rappresenta un cambio di orientamento rispetto alla prassi

precedente e si allinea alla posizione recentemente espressa dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 27293 del 22 ottobre 2024.

La Cassazione ha confermato che l'aliquota agevolata è applicabile agli atti costitutivi del diritto di superficie su terreni agricoli, in coerenza con un principio già affermato nella sua precedente ordinanza n. 3461/2021 e nella sentenza n. 16495/2003. La Corte ha sottolineato che il termine "trasferimento" contenuto nel TUR riguarda il passaggio della proprietà o di un diritto reale di godimento, mentre la "costituzione" del diritto di superficie comporta solo una limitazione del diritto di proprietà, senza il trasferimento di facoltà o diritti sul bene stesso.

Questa risoluzione dell'Agenzia si pone in continuità con la risoluzione n. 4/E del 15 gennaio 2021, che già aveva stabilito l'applicazione dell'aliquota del 9% agli atti costitutivi di servitù su terreni agricoli.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI
L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULL'IMPOSTA DI REGISTRO RIDOTTA PER IL DIRITTO
SUPERFICIE TERRENI AGRICOLI
PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)

“ISTANZA RETTIFICA DATI CATASTALI”: DEFINITO IL NUOVO SERVIZIO TELEMATICO



L'Agenzia delle Entrate ha introdotto un nuovo servizio telematico, denominato **"Istanza rettifica dati catastali"**, che consente ai contribuenti di correggere o aggiornare le informazioni catastali relative agli immobili presenti sul territorio nazionale. Questo servizio si affianca al precedente **"Contact center"**, che resterà operativo fino alla sua definitiva dismissione.

Il servizio sarà accessibile tramite l'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando

credenziali come **Spid, Cie, Cns** o, in alcuni casi, **Entratel/Fisconline**. La sua attivazione sarà comunicata ufficialmente sul portale dell'Agenzia.

L'applicativo permette la correzione dei dati dell'immobile e dei titolari di diritti reali, facilitando l'aggiornamento delle informazioni catastali. Grazie al collegamento con il **Sistema Integrato del Territorio**, il servizio garantisce maggiore precisione e velocità nella lavorazione delle istanze, limitando il rischio di errori o informazioni incomplete. Attraverso un'interfaccia intuitiva, il sistema guida gli utenti nella compilazione e trasmissione della richiesta, offrendo una comunicazione tempestiva tramite il rilascio di ricevute digitali e l'invio di notifiche via e-mail. Inoltre, nei casi previsti, è possibile effettuare il pagamento dell'imposta di bollo tramite **PagoPA**.

Durante la fase di transizione, il **"Contact center"** rimarrà attivo per consentire la sperimentazione delle nuove funzionalità. Restano comunque valide le modalità tradizionali di presentazione delle istanze di rettifica presso gli **Uffici provinciali – Territorio**, tramite posta elettronica, PEC o in formato cartaceo.

ACCEDI AL PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

“VOLTURA CATASTALE WEB” PER TUTTI CON IL NUOVO SERVIZIO TELEMATICO



L'Agenzia delle Entrate ha autorizzato, con il provvedimento del 27 marzo 2025, il rilascio del nuovo servizio **"Voltura catastale web"**, accessibile tramite l'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate. Questo strumento telematico consente ai cittadini e ai professionisti di presentare e predisporre le volture catastali direttamente online, senza necessità di recarsi presso gli uffici territoriali.

Il servizio sarà disponibile per tutti gli utenti con credenziali **Spid, Cie, Cns**, e nei casi previsti, **Entratel/Fisconline**. L'iniziativa si inserisce nel piano di potenziamento dei servizi digitali previsto dal decreto legislativo n. 1/2024, offrendo una maggiore semplificazione per i contribuenti e riducendo la necessità di intermediazione da parte dei Centri di assistenza fiscale e dei professionisti. Attraverso strumenti interattivi, **"Voltura catastale web"** permette la consultazione in tempo reale delle banche dati catastali e ipotecarie, facilitando l'aggiornamento delle informazioni in modo accurato e verificato. Inoltre, analogamente a **"Voltura 2.0 – Telematica"**, il servizio consente il pagamento dell'imposta di bollo e degli altri tributi, tramite prelievo automatico da conto pre-caricato o attraverso **PagoPA**.

Nel periodo transitorio, **"Voltura 2.0 – Telematica"** continuerà a funzionare fino alla sua dismissione ufficiale, che sarà comunicata dall'Agenzia.

Al termine di tale periodo, sarà possibile trasmettere le domande di voltura esclusivamente tramite il nuovo servizio web, mentre le altre modalità tradizionali (sportello fisico, posta ordinaria, PEC) resteranno comunque disponibili.

ACCEDI AL PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

ACCEDI ALLE SPECIFICHE TECNICHE

[CLICCA QUI](#)

CREDITO D'IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI REALIZZATI NELLE STRUTTURE PRODUTTIVE GIÀ ESISTENTI O CHE VENGONO IMPIANTATE NELLE ZONE LOGISTICHE SEMPLIFICATE (ZLS)



Via libera ai modelli di comunicazione per l'utilizzo del credito d'imposta per gli investimenti realizzati nelle strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nelle Zone logistiche semplificate (Zls) dal 1° gennaio 2025 al 15 novembre 2025 (articolo 13, Dl n. 60/2024), limitatamente alle zone ammissibili agli aiuti a finalità regionale (articolo 107, paragrafo 3, lettera c), del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea) così come individuate dalla Carta degli aiuti a finalità regionale 2022-2027.

Ad approvare i modelli, con le relative istruzioni, il **provvedimento** del direttore dell'Agenzia del 27 marzo 2025.

“Comunicazione per la fruizione del credito d'imposta per gli investimenti nella ZLS” Tramite questo modello di comunicazione gli operatori economici che intendono beneficiare del credito d'imposta comunicano all'Agenzia l'ammontare delle spese ammissibili sostenute dal 1° gennaio 2025 e di quelle che prevedono di sostenere fino al 15 novembre 2025 per l'acquisto di beni strumentali destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nelle Zls istituite ai sensi dell'articolo 1, commi da 61 a 65-*bis*, della legge n. 205/2017, limitatamente alle zone ammissibili agli aiuti a finalità regionale (articolo 107, paragrafo 3, lettera c), del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea), così come individuate dalla Carta degli aiuti a finalità regionale 2022-2027.

Tale comunicazione potrà riguardare anche:

- gli investimenti di durata pluriennale avviati nel 2024 e conclusi successivamente al 31 dicembre 2024 (chiaramente la finestra temporale valida ai fini dell'agevolazione rimane 1° gennaio-15 novembre 2025)
- gli acconti versati e fatturati prima del 1° gennaio 2025 (e, comunque, non prima dell'8 maggio 2024, data di entrata in vigore del decreto-legge n. 60 del 2024, o, se successiva, della data del DPCM istitutivo della ZLS nella quale è stato effettuato l'investimento) per investimenti realizzati dal 1° gennaio 2025.

L'invio va effettuato dal 22 maggio 2025 al 23 giugno 2025.

“Comunicazione integrativa per la fruizione del credito d'imposta per gli investimenti nella ZLS”

Il provvedimento odierno approva anche il modello per la comunicazione integrativa, da utilizzare a pena di decadenza, per attestare l'avvenuta realizzazione entro il 15 novembre 2025 degli investimenti effettuati. L'invio della comunicazione integrativa va effettuato dal 20 novembre 2025 al 2 dicembre 2025.

Modalità di invio dei modelli. Entrambi i modelli sono reperibili sul sito dell'Agenzia.

L'invio del modello di Comunicazione dovrà avvenire in modalità telematiche, direttamente dal beneficiario oppure avvalendosi di un soggetto incaricato utilizzando esclusivamente il software “ZLS2025”, disponibile gratuitamente sul sito dell'Agenzia.

Trasmissione in modalità telematica anche per la “Comunicazione integrativa”. L’invio può essere effettuato direttamente dal beneficiario o tramite soggetto incaricato della trasmissione. Il software da utilizzare in questo caso è “ZLSINTEGRATIVA2025” disponibile anch’esso sul sito delle Entrate.

Il provvedimento stabilisce in maniera dettagliata le modalità operative per l’utilizzo del credito d’imposta, chiarendo i requisiti necessari per la sua corretta applicazione da parte dei beneficiari e le procedure da seguire per la fruizione del contributo. Vengono definiti i criteri di accesso, le tempistiche da rispettare e le modalità di comunicazione con l’Agenzia delle Entrate, al fine di garantire un utilizzo efficace e conforme alla normativa vigente.

Scarica la modulistica e le istruzioni.

[MODELLO - COMUNICAZIONE PER LA FRUIZIONE DEL CREDITO D’IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI NELLE ZLS - PDF](#)

[ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE - PDF](#)

[MODELLO - COMUNICAZIONE INTEGRATIVA PER LA FRUIZIONE DEL CREDITO D’IMPOSTA PER GLI INVESTIMENTI NELLE ZLS - PDF](#)

[ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE - COMUNICAZIONE INTEGRATIVA - PDF](#)

ACCEDI AL PROVVEDIMENTO DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

FOGLI MAPPA CATASTALE ONLINE GRATUITI PER TUTTI



Dal 1° gennaio 2025 è possibile, a titolo del tutto gratuito ed esclusivamente via *web*, fruire dei fogli della mappa catastale. La novità è stata “certificata” dal **provvedimento** del 25 marzo 2025 del direttore dell’Agenzia delle entrate, che interviene sulle modalità di erogazione dei servizi *online* di fornitura e consultazione delle mappe

informatizzate della cartografia catastale. La nuova opportunità interessa non solo l'utenza istituzionale e quella dei **tecnici professionisti**, ma anche i privati cittadini.

Si tratta, quindi, della possibilità di accedere gratuitamente a un patrimonio cartografico di carte catastali ufficiali dello Stato, rappresentate in circa 300mila file vettoriali e georiferite sul Sistema di riferimento geodetico nazionale, a rappresentazione di un territorio nazionale costituito da oltre 86 milioni di particelle catastali, a eccezione dei territori nei quali il catasto è gestito, per delega dello Stato, dalle province autonome di Trento e di Bolzano. L'accessibilità, gratuita e *online*, riguarda anche l'archivio documentale informatizzato delle immagini georeferenziate dei fogli Originali di impianto, gli esemplari unici delle mappe storiche disegnati a mano durante l'epoca storica della fase di formazione del catasto.

Il contesto normativo della delega fiscale. Il provvedimento si inquadra nell'ambito dei recenti interventi normativi previsti dalla delega fiscale, per il rilascio di nuove modalità di erogazione dei servizi cartografici. Queste nuove modalità si pongono in perfetta coerenza con il percorso di continuo sviluppo avviato dall'amministrazione catastale, già dallo scorso luglio, che consente alle Pubbliche Amministrazioni, ai professionisti e ai cittadini di accedere gratuitamente, attraverso servizi sempre più innovativi, semplificati e digitalizzati, al patrimonio cartografico catastale.

Infatti, tra i concetti contenuti nella delega fiscale è rilevante l'esortazione a *“ridurre e semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti anche mediante l'introduzione di nuove soluzioni tecnologiche e il potenziamento dei servizi telematici”* (articolo 10, comma 1, lettera e), legge n. 111/2023). È, poi, seguito il Dlgs n. 139/2024, per la razionalizzazione delle imposte (registro, successioni e donazioni, bollo e altri tributi indiretti diversi dall'Iva), che all'articolo 7, oltre a definire nuovi criteri per l'accesso ai servizi di consultazione telematica delle banche dati ipotecaria e catastale, prevede l'emanazione di uno specifico provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate che determini le modalità per rendere disponibili, in regime di gratuità e con modalità esclusivamente telematiche, i fogli della mappa catastale.

Coerentemente, lo stesso decreto legislativo ha disposto l'abrogazione - a decorrere dal 1° gennaio 2025 - dell'articolo 53 del Regolamento per la conservazione del nuovo catasto (Rd n. 2153/1938), che prevedeva la vendita delle riproduzioni dei fogli di mappa a cura dell'amministrazione catastale, con prezzi determinati con provvedimento del direttore dell'Agenzia del 2003.

La disponibilità delle mappe della cartografia catastale. Il nuovo provvedimento dispone, quindi, che i fogli di mappa della cartografia catastale siano resi disponibili, a titolo gratuito e con modalità esclusivamente telematiche, attraverso l'area riservata del sito dell'Agenzia delle entrate, accessibile mediante autenticazione digitale con le credenziali Spid, con la carta di identità elettronica (Cie) o con la carta nazionale dei servizi (Cns), ovvero, nei casi previsti, tramite le credenziali rilasciate dall'Agenzia delle entrate. Le Pubbliche amministrazioni, i gestori di servizi pubblici e le società a controllo pubblico, inoltre, possono ottenere i fogli di mappa catastale mediante i servizi massivi di Interscambio dati - Territorio (Smidt), che già rendono disponibili ai sistemi informatici delle Pubbliche amministrazioni i dati catastali presenti nel Sistema integrato del Territorio dell'Agenzia delle entrate.

Inoltre, per i Comuni, le Unioni di Comuni e le Comunità montane e isolate, i fogli di mappa della cartografia catastale sono resi disponibili anche tramite il Portale per i Comuni.

L'adeguamento tecnologico e le modalità transitorie. Le nuove disposizioni hanno effetto dal 1° gennaio 2025 e i servizi per assicurare l'integrale disponibilità di tutto il patrimonio cartografico, attuale e storico, e l'accessibilità telematica per chiunque saranno realizzati progressivamente. Considerato che la cartografia attuale è già interamente disponibile in formato digitale per la fruizione telematica, saranno completate le attività di trasposizione digitale per la fruizione telematica dell'archivio cartografico catastale storico, relativo agli esemplari unici delle mappe originali di impianto, conservati negli uffici dell'Agenzia, nonché dei copioni di visura, utilizzati per la consultazione in ufficio e aggiornati secondo le mutazioni avvenute al Catasto Terreni fino al 2003.

Sarà, inoltre, completata l'implementazione dei servizi telematici per estendere le nuove modalità di fruizione dei fogli di mappa a tutte le tipologie di utenza. Attualmente, infatti, i fogli di mappa catastale sono disponibili mediante servizi telematici solo per l'utenza abilitata alla piattaforma *Sister* o alle Pubbliche amministrazioni tramite Smidt o Portale per i Comuni, a seconda dei casi, peraltro in modo diversificato se la ricerca si riferisce alle rappresentazioni degli stadi storici ovvero all'attualità.

A ogni modo, i fogli di mappa catastale non ancora fruibili telematicamente possono essere comunque consultati e acquisiti in formato digitale presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate, con pagamento del tributo previsto della nuova *"Tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali"* allegata al Tuic (decreto legislativo n. 347/1990).

Sul sito dell'Agenzia sarà data puntuale notizia dei futuri aggiornamenti relativi alla disponibilità dei fogli di mappa catastale accessibili mediante servizi di consultazione telematica.

ACCEDI AL PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

AGGIORNAMENTO CATASTALE POST-SUPERBONUS: L'AGENZIA DELLE ENTRATE AVVIA L'INVIO DELLE LETTERE



Con il **provvedimento n. 38133 del 7 febbraio 2025**, l'Agenzia delle Entrate ha ufficializzato le **modalità operative per l'attuazione delle disposizioni previste dall'articolo 1, commi 86 e 87, della legge 30 dicembre 2023, n. 213** (Legge di Bilancio 2024), volte a rafforzare il sistema dei controlli relativi alla **coerenza tra gli interventi edilizi agevolati con Superbonus e i dati catastali aggiornati** degli immobili oggetto delle agevolazioni.

In particolare, la nuova disciplina prevede l'invio di specifiche **comunicazioni ai soggetti intestatari catastali** di unità immobiliari interessate da lavori agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34

(c.d. “Decreto Rilancio”), per i quali **non risulti presentata la dichiarazione di variazione catastale** prevista dal regolamento approvato con il decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

Un’azione mirata di compliance preventiva

Sono **oltre diecimila le comunicazioni pronte per essere recapitate** via **PEC o raccomandata A/R**. L’obiettivo è duplice: da un lato, favorire l’adempimento spontaneo da parte dei contribuenti; dall’altro, consentire all’Amministrazione finanziaria di avviare un’attività di riscontro incrociato tra i dati catastali e le comunicazioni relative alle **opzioni per lo sconto in fattura e la cessione del credito**, trasmesse a partire dal 2020.

Tutti gli immobili con **rendita catastale pari a zero** o con evidenti **incongruenze tra lo stato di fatto e quello dichiarato** verranno sottoposti a verifica, al fine di **identificare eventuali omissioni nell’aggiornamento dei dati catastali** conseguenti all’esecuzione degli interventi incentivati.

La lettera, strutturata secondo il modello allegato al Provvedimento dell’Agenzia, riporta:

- **Codice fiscale, denominazione o generalità dell’intestatario catastale;**
- **Identificativo catastale dell’immobile** per il quale risulta trasmessa una comunicazione di opzione per il Superbonus (o altri incentivi edilizi);
- **Invito a fornire chiarimenti e documentazione integrativa**, mediante il servizio “**Consegna documenti e istanze**” disponibile nell’area riservata del sito dell’Agenzia, qualora il contribuente ritenga sussistano errori o intenda fornire elementi utili a giustificare l’assenza dell’aggiornamento.

In assenza di riscontro o di regolarizzazione spontanea, il contribuente potrà incorrere nell’applicazione delle **sanzioni previste** in caso di omessa dichiarazione catastale, ai sensi dell’articolo 31 del R.D.L. 16 aprile 1939, n. 652, richiamato dall’articolo 60 del D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, e con le modalità attenuate previste dall’articolo 13 del D.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472.

Le comunicazioni si concentreranno soprattutto su:

- **immobili ancora allo stato rustico o in corso di costruzione**, per i quali sia stata però richiesta l’agevolazione;
- casi in cui la rendita catastale non risulti **congrua rispetto ai lavori effettuati**, in particolare quando la rivalutazione supera determinate soglie.

L’approccio sarà “**colloquiale**”, volto non tanto alla repressione quanto alla **correzione di situazioni che appaiono incoerenti**, offrendo al contribuente la possibilità di interloquire con l’Amministrazione per chiarire o regolarizzare.

OBLIGHI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

L’articolo 1, comma 1, del **Regolamento n. 701/1994** stabilisce che sono soggetti a dichiarazione catastale:

- **la costruzione di nuovi edifici;**
- **le variazioni strutturali o funzionali** di immobili esistenti, qualora implicino una modifica:
 - della **categoria catastale**;
 - della **classe**;
 - della **consistenza** dell’unità immobiliare.

L'aggiornamento deve essere presentato **entro 30 giorni** dal momento in cui l'immobile è divenuto **abitabile o utilizzabile** oppure dalla **conclusione delle variazioni**. Tale adempimento è a carico dell'intestatario catastale, mediante la predisposizione di un **atto di aggiornamento redatto da un tecnico abilitato** (geometra, ingegnere, architetto, perito edile o agrario, agrotecnico).

È inoltre prevista la possibilità, in caso di **inerzia dei titolari di diritti reali**, che il **possessore dell'immobile** presenti la dichiarazione per la prima iscrizione in catasto (ad esempio, in presenza di espropri, successioni giacenti o usucapioni).

L'aggiornamento comporta il **versamento dei tributi speciali catastali** e, in caso di tardività, l'applicazione delle **sanzioni amministrative** previste dalla normativa vigente.

Esclusioni dall'obbligo di accatastamento

Non sono soggetti all'obbligo di dichiarazione catastale i seguenti manufatti e beni:

- Strutture con superficie inferiore a 8 mq;
- Serre a suolo naturale;
- Vasche per acquacoltura o irrigazione;
- Manufatti isolati e privi di copertura;
- Tettoie, pollai, porcili, pozzi e simili, con volumetria inferiore a 150 mc e altezza utile inferiore a 1,80 m;
- Manufatti precari non stabilmente ancorati al suolo;
- Fabbricati in corso di costruzione o di definizione;
- Fabbricati collabenti (gravemente degradati);
- Infrastrutture pubbliche di reti di comunicazione.

È fondamentale che i soggetti interessati provvedano, laddove necessario, a regolarizzare tempestivamente la posizione degli immobili oggetto di Superbonus, per evitare contestazioni future e beneficiare dei regimi sanzionatori attenuati previsti dalla normativa vigente.

Per ulteriori approfondimenti e istruzioni operative è possibile consultare il portale ufficiale dell'Agenzia delle Entrate nella sezione dedicata al **Catasto dei Fabbricati e agli aggiornamenti post-intervento**.

ACCEDI AL SITO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – CORREZIONE DATI CATASTALI

CLICCA QUI

BONUS ACQUISTO BOX AUTO: TUTTE LE REGOLE

La Legge di Bilancio 2025 (Legge 30 dicembre 2024, n. 207) conferma la detrazione fiscale per l'acquisto di autorimesse o posti auto di nuova costruzione, offrendo così un'opportunità di risparmio significativa per chi desidera investire in questi beni immobiliari.

Questa agevolazione fiscale è stata concepita per incentivare l'acquisto di box e posti auto di nuova realizzazione, garantendo un beneficio economico senza alcuna limitazione temporale. Infatti, si tratta di una detrazione a regime, introdotta dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera d) del TUIR, che rimane valida nel tempo e non è soggetta a scadenze o revisioni periodiche.

Per poter usufruire della detrazione, è fondamentale che siano rispettate alcune condizioni specifiche:

- **Tipologia di immobile:** l'acquisto deve riguardare esclusivamente autorimesse o posti auto di nuova costruzione, ossia realizzati ex novo e non derivanti da ristrutturazioni o riconversioni di spazi già esistenti;
- **Destinazione d'uso:** i box o posti auto devono essere pertinenziali ad unità immobiliari ad uso abitativo, il che significa che devono essere legati in modo funzionale e strutturale a una casa, appartamento o altra unità destinata alla residenza, contribuendo a migliorarne la fruibilità e la comodità.

Questa misura si inserisce in un quadro più ampio di agevolazioni fiscali volte a sostenere il settore immobiliare e favorire l'acquisto di soluzioni abitative più complete e dotate di servizi accessori, come appunto gli spazi destinati al parcheggio. Grazie alla stabilità della norma, gli acquirenti possono pianificare i loro investimenti con maggiore certezza e sicurezza, contando su un supporto fiscale che rende l'acquisto di tali immobili più conveniente nel lungo periodo.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI
L'OPUSCOLO SUI BONUS ACQUISTO BOX
PER ASSOCIARTI [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](#)

DICHIARAZIONE REDDITI: COME FARE LA PRECOMPILATA DEL DEFUNTO DA EREDI

Gli eredi di una persona deceduta possono presentare la dichiarazione dei redditi per conto del defunto utilizzando l'applicazione web della precompilata. Tuttavia, per poter accedere, devono prima ottenere l'autorizzazione dall'Agenzia delle Entrate, una procedura necessaria soltanto per il primo anno. L'Agenzia delle Entrate chiarisce che, se l'abilitazione è già stata concessa l'anno precedente, non è richiesto alcun rinnovo per la presentazione della dichiarazione precompilata. Per chi deve ottenere l'abilitazione per la prima volta, è disponibile una procedura online all'interno dell'area riservata del sito dell'Agenzia, tramite il servizio **"Autorizzazioni soggetti terzi"**. L'erede può dichiarare la propria condizione ai sensi del D.P.R. 445/2000 attraverso il servizio **"Autorizzazioni"** disponibile nell'area riservata.

MODALITÀ DI RICHIESTA

Ti trovi in: [Il tuo profilo](#) / [Autorizzazioni](#) / [Erede](#) / Gestisci le richieste per operare come erede

Gestisci le richieste per operare come erede

[+ Presenta la richiesta di autorizzazione](#)

Protocollo	Data scadenza	Codice fiscale de cuius	Stato autorizzazione	Azione
PRESENTATA IN UFFICIO	31/12/2022	B [redacted] 1G	Scaduta	[icon]
Prot. 356604 del 02/05/2023	31/12/2023	C [redacted] 3L	Revocata	[download] [icon]
Prot. 344823 del 17/04/2023	31/12/2023	C [redacted] 1M	Attiva	[eye] [download] [icon]

L'abilitazione può essere richiesta in diversi modi:

1. **Online:** accedendo con le proprie credenziali SPID, CNS, CIE o quelle rilasciate dall'Agenzia e seguendo la procedura guidata nella sezione **"Profilo utente – Autorizzazioni soggetti terzi"**. Dopo aver trasmesso la richiesta, è possibile verificare lo stato della propria autorizzazione tramite il link **"Visualizza e gestisci le tue richieste di autorizzazione"**.
2. **PEC:** inviando una richiesta firmata digitalmente a qualsiasi Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate. È necessario allegare il documento d'identità dell'erede e la dichiarazione firmata.
3. **Presso un ufficio territoriale:** recandosi personalmente a un qualsiasi sportello dell'Agenzia per presentare la richiesta in formato cartaceo.

ACCESSO ALLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI DEL DEFUNTO

Una volta ottenuta l'abilitazione, l'erede può visualizzare, modificare e trasmettere il modello tramite l'applicazione web. Qualora un erede abbia già inviato, visualizzato o modificato il **730 precompilato**, gli altri eredi autorizzati potranno comunque accedere alla dichiarazione e stamparla, ma non potranno modificarla né inviarla nuovamente.

Per i contribuenti deceduti dopo il 30 settembre, la dichiarazione dei redditi dovrà essere presentata esclusivamente tramite il **modello Redditi PF**.

SUCCESSIONE E VOLTURA CATASTALE, MODELLO ANCHE IN TEDESCO E SLOVENO

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato sul proprio sito i modelli aggiornati della **"Dichiarazione di successione e domanda di volture catastali"**, disponibili nelle versioni bilingue **italiano/tedesco** e **italiano/sloveno**. Le istruzioni tradotte sono suddivise in due fascicoli e possono essere consultate nella sezione dedicata ai modelli dichiarativi.

L'aggiornamento è stato introdotto con il **provvedimento del 13 febbraio 2025**, attuando le disposizioni previste dal **Dlgs n. 139/2024**, che fa parte della riforma fiscale relativa ai tributi indiretti. Tra le principali novità, il nuovo modello consente ai contribuenti di procedere autonomamente all'**autoliquidazione dell'imposta di successione**, senza necessità di intervento degli uffici dell'Agenzia.

Un'importante modifica riguarda la **tassazione dei trust istituiti per testamento**, per i quali è previsto il pagamento delle imposte ipocatastali in misura fissa. Inoltre, è stata introdotta la possibilità di versare l'imposta di successione **in autoliquidazione** al momento della presentazione della dichiarazione, anziché al momento del trasferimento dei beni ai beneficiari.

ACCEDI AI MODELLI E ISTRUZIONI

[CLICCA QUI](#)

FATTURAZIONE ELETTRONICA: DAL 1° APRILE NUOVE SPECIFICHE TECNICHE

Dal 1° aprile 2025 sono entrate in vigore le nuove **specifiche tecniche versione 1.9** per la fatturazione elettronica, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate.

Gli aggiornamenti introdotti riguardano imprese e professionisti obbligati all'emissione della **e-fattura**, con l'obiettivo di adeguarsi alle evoluzioni normative e agli standard europei. Tra le novità più rilevanti, vi è un adeguamento per il **regime speciale IVA** destinato alle piccole imprese che operano in ambito transfrontaliero.

Le modifiche interessano diversi aspetti della fatturazione elettronica, con l'intento di:

- migliorare la **tracciabilità** delle operazioni;
- semplificare alcuni adempimenti burocratici;
- garantire la conformità alla normativa comunitaria.

PRINCIPALI AGGIORNAMENTI

- **Introduzione del tipo documento TD29:** questo nuovo codice documentale serve per la **comunicazione di omessa o irregolare fatturazione** all'Agenzia delle Entrate, permettendo una gestione più trasparente delle segnalazioni fiscali.
- **Modifica del tipo documento TD20:** già in uso, subisce un aggiornamento della descrizione per uniformarlo alle nuove disposizioni e migliorarne la leggibilità e la gestione.
- **Nuovo regime RF20:** recepisce la **Direttiva UE 2020/285**, riguardando le operazioni effettuate da soggetti aderenti alla franchigia IVA per piccole imprese transfrontaliere. L'aggiornamento chiarisce l'applicazione dell'esenzione IVA per le microimprese operanti nei mercati europei.
- **Aggiornamento dei codici valori:** modificati i codici per le fatture di vendita di gasolio e carburanti, in conformità con la nuova codifica stabilita dall'**Agenzia delle Dogane e dei Monopoli (ADM)**. Questo cambiamento mira a garantire una maggiore precisione nella tracciabilità delle transazioni e a contrastare potenziali frodi fiscali nel settore.
- **Eliminazione del limite di 400 euro per le fatture semplificate:** questo tetto viene rimosso per i soggetti in **regime forfettario** (art. 1, c. 54-89, L. 190/2014) e per quelli in regime di franchigia IVA transfrontaliera (Direttiva UE 2020/285). La modifica semplifica la gestione amministrativa delle transazioni, agevolando i contribuenti forfettari e i piccoli operatori che lavorano con clienti esteri.

CEDOLARE SECCA: ALIQUOTA AGEVOLATA DEL 10% OPPORTUNITA' PER I CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

L'aliquota agevolata **del 10% sulla cedolare secca** favorisce i contratti di **locazione a canone concordato**, offrendo vantaggi fiscali a locatori e inquilini e garantendo un mercato immobiliare più accessibile.

DOVE SI APPLICA?

La riduzione si applica nei:

- **Comuni ad alta tensione abitativa**, dove la domanda di alloggi supera l'offerta;
- **Comuni colpiti da calamità naturali**, per favorire la ripresa economica e sociale.

BENEFICI PER LOCATORI E INQUILINI

I proprietari ottengono:

- **Imposta ridotta** rispetto all'aliquota standard del 21%;
- **Esenzione da imposta di registro e bollo;**

- **Maggiore stabilità fiscale.** Gli inquilini beneficiano di **affitti calmierati e trasparenza contrattuale**.

Requisiti per accedere

Il contratto deve rispettare le condizioni previste dagli **accordi locali** tra proprietari e inquilini e riguardare un immobile situato nei **comuni inclusi nell'elenco** per l'agevolazione.

RENDITA CATASTALE E BONUS FACCIATE: QUANDO È NECESSARIO L'AGGIORNAMENTO

Le normative in materia di agevolazioni edilizie, incluse quelle relative al Bonus Facciate, possono risultare complesse a causa delle continue evoluzioni legislative. Tuttavia, un aspetto appare chiaro: **gli interventi realizzati grazie al Bonus Facciate, regolamentato dalla legge 160/2019 (commi 219-224), non impongono obbligatoriamente un aggiornamento della rendita catastale**. Infatti, la natura dei lavori previsti non comporta modifiche tali da rientrare tra i casi di variazione obbligatoria previsti dalle normative catastali generali.

Secondo quanto riportato nel vademecum dell'Agenzia delle Entrate sul Docfa, l'obbligo di presentare una dichiarazione catastale sorge solo per interventi che alterano la consistenza, la categoria o la classe dell'immobile. Esempi tipici includono ampliamenti, frazionamenti, fusioni o cambiamenti significativi della destinazione d'uso.

Gli interventi che possono **incidere sulla rendita catastale** e che, da normativa, rendono obbligatorio l'aggiornamento riguardano:

- aspetti **quantitativi**, ossia sostanzialmente la **consistenza delle superfici principali e accessorie** (incremento del numero di vani, superficie o volume in base alla categoria catastale);
- aspetti **qualitativi**, cioè aspetti di qualità che incidono sulla **categoria e classe** dell'Unità immobiliare;

Quindi, o si aumenta la consistenza, quindi si amplia l'unità o si cambia la disposizione degli ambienti, oppure si modifica la destinazione d'uso dell'oggetto e / o le qualità dell'immobile.

Ma vediamo un elenco di tutti i casi in cui è obbligatoria la variazione catastale:

- le nuove costruzioni;
- la modifica della **distribuzione interna** dell'unità immobiliare o la modifica dell'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze. Durante una ristrutturazione potresti dover modificare la posizione dei tramezzi, oppure spostare il bagno o la cucina, creare un ripostiglio, sopprimere un corridoio, unire più ambienti etc.;
- il **frazionamento** in più parti o fusione di unità immobiliari;
- la **fusione** di più unità immobiliari;
- lo **scorporo** di cantine e soffitte;
- il **Cambio di destinazione d'uso**. Ad esempio, nel caso dovessi trasformare un'abitazione in ufficio, o un negozio in magazzino, box in cantina, soggiorno in cucina, camera in studio, posto auto in box, sottotetto in camera etc.;
- l'**Ampliamento dei volumi**. Ad esempio, per il piano casa, le sopraelevazioni, la trasformazione di balconi in verande etc.;
- la creazione di **nuove superfici** come ulteriori vani, soppalchi, terrazzi praticabili etc.;

- l'aumento o la diminuzione del "pregio" dell'immobile;

Per i professionisti può essere utile la **circolare n° 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio**, che al p.to 3.e chiarisce i limiti che prevedono l'aggiornamento catastale obbligatorio:

“L'obbligo della dichiarazione di **variazione in catasto** sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo **stato**, la **consistenza**, l'attribuzione della **categoria** e della **classe**, a seguito di interventi edilizi di **ristrutturazione**, **ampliamento**, **frazionamento**, **oppure per effetto di annessioni**, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, **cambio di destinazione d'uso**, etc. non assumono quindi rilievo la variazione dei **toponimi**, dei **nomi dei confinanti** e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, **non influente sulla corretta determinazione della rendita**.

Al contrario, lavori di riparazione, rinnovo o sostituzione delle finiture, inclusi interventi estetici come la tinteggiatura della facciata, non generano automaticamente l'obbligo di aggiornare la rendita catastale, a meno che non si verifichi un aumento del valore dell'immobile pari ad almeno il 15%.

Bonus Facciate e incrementi di valore immobiliare

La semplice manutenzione della facciata, come la tinteggiatura o il ripristino degli intonaci, difficilmente porta a un incremento del valore catastale significativo. Questo tipo di regola viene generalmente applicato a interventi di maggiore impatto, come quelli sostenuti dal Superbonus, che sono soggetti a verifiche specifiche da parte dell'Agenzia delle Entrate.

In sintesi, salvo particolari casi, gli interventi agevolati dal Bonus Facciate non comportano modifiche catastali obbligatorie. Resta comunque importante valutare ogni situazione con attenzione, soprattutto in presenza di lavori più complessi.

DENUNCIA DI SUCCESSIONE: IL NUOVO MODELLO DICHIARATIVO

Il sito dell'Agenzia delle Entrate ha recentemente ospitato il [provvedimento datato 13 febbraio 2025 n. 47335](#), che implementa le disposizioni del Dlgs n. 139/2024 relative all'**imposta di successione**. Tale decreto legislativo, parte integrante del piano di riforma fiscale per i tributi indiretti ad esclusione dell'IVA, introduce diverse innovazioni riguardanti l'imposta di registro, l'imposta sulle successioni e donazioni, il bollo e i servizi ipotecari e catastali.

Il modello di dichiarazione di successione e le relative istruzioni di compilazione sono stati aggiornati per permettere ai contribuenti di effettuare direttamente l'autoliquidazione dell'imposta, non più di competenza degli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

È stata, a tal proposito, **inserita una sezione specifica nel quadro EF della dichiarazione di successione dedicata alla liquidazione del tributo, in cui è possibile gestire le modalità di pagamento**.

Modifiche ai Quadri Dichiarativi

Il **quadro EI**, contenente le dichiarazioni sostitutive di atto notorio necessarie per le volte catastali nei casi di "passaggi senza atti legali" e "discordanza dati intestatario" degli immobili, è stato riorganizzato. Le modifiche al

modello di dichiarazione di successione e alla domanda di volture catastali, insieme alle istruzioni pertinenti, sono delineate nell'allegato 1 del provvedimento.

Le specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati, invece, sono riportate nell'allegato 2.

Trust e Imposte Ipocatastali

Per quanto concerne la tassazione dei trust istituiti per testamento, è stata introdotta la misura fissa per le imposte ipocatastali. Inoltre, è prevista l'opzione per l'autoliquidazione dell'imposta di successione al momento della presentazione della dichiarazione, piuttosto che al momento del trasferimento effettivo dei beni e dei diritti ai beneficiari finali.

Tributi Speciali e Servizi Ipotecari e Catastali

Vengono implementate nuove modalità di tassazione dei tributi speciali per i servizi ipotecari e catastali, così come per la richiesta di "Attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione".

Autoliquidazione e Pagamento dell'Imposta di Successione

A partire dal 1° gennaio 2025, con l'entrata in vigore del Dlgs n. 139/2024, il procedimento di liquidazione dell'imposta di successione ha subito modifiche significative. L'imposta è ora liquidata dai soggetti obbligati al pagamento basandosi sulla dichiarazione di successione, mentre rimane all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate il compito di controllo del calcolo e del versamento effettuato dal contribuente. In caso di presentazione successiva di dichiarazione sostitutiva o integrativa, è nuovamente prevista l'autoliquidazione, e il versamento deve essere effettuato entro 90 giorni dal termine di presentazione della dichiarazione. Il contribuente può scegliere di pagare l'imposta autoliquidata in misura non inferiore al 20% entro il termine di 90 giorni, e il restante importo in 8 rate trimestrali o in un massimo di 12 rate trimestrali, a seconda dell'ammontare dovuto.

Pagamento Tardivo delle Imposte

Infine, per quanto riguarda il pagamento tardivo dell'imposta di successione, delle imposte ipocatastali e degli altri tributi autoliquidati, sono state integrate le disposizioni del Dlgs n. 87/2024, mirate alla razionalizzazione e al miglioramento della proporzionalità del sistema sanzionatorio tributario.

- [Modello Successione - pdf](#)
- [Istruzioni per la compilazione - Fascicolo 1 - pdf](#)
- [Istruzioni per la compilazione - Fascicolo 2 - pdf](#)
- [Specifiche tecniche \(in formato XML\) - zip](#)
- [Specifiche tecniche \(in formato PDF\) - pdf](#)
- [Allegato 1 - Elenco delle modifiche alle istruzioni per la compilazione della dichiarazione di successione e domanda di volture catastali e al relativo modello dichiarativo - pdf](#)
- [Allegato 2 - Elenco delle modifiche alle specifiche tecniche per la trasmissione telematica del Modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali - pdf](#)

SCARICA IL PROVVEDIMENTO N.47335 DEL 13.02.2025

CLICCA QUI

DONAZIONI: CHIARIMENTI CON CLAUSOLA DI PREMORIENZA

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta n. 27 del 12 febbraio 2025, ha chiarito che la **donazione con clausola di premorienza** consente di mantenere le **agevolazioni prima casa**, poiché il trasferimento della proprietà è **immediatamente efficace**.

Nel caso esaminato, un contribuente già proprietario di un immobile acquistato con l'agevolazione voleva comprare una nuova abitazione usufruendo nuovamente del beneficio fiscale. Per rispettare il requisito di **non possesso di altri immobili agevolati**, ha deciso di donare la sua attuale casa alla madre, inserendo una **clausola di premorienza** nell'atto. Questo significa che, in caso di decesso della madre, l'immobile tornerà nel suo patrimonio.

L'Agenzia ha confermato che la **donazione immediata della proprietà** permette al donante di **dichiarare di non possedere altri immobili agevolati** al momento dell'acquisto del nuovo. Di conseguenza, nel rispetto degli altri requisiti stabiliti dalla **Nota II-bis del Dpr n. 131/1986**, il contribuente può accedere nuovamente alle **agevolazioni prima casa**, senza incorrere in revoche o contestazioni.

Questa interpretazione dell'Agenzia delle Entrate offre un chiarimento importante per chi intende acquistare un nuovo immobile e deve gestire la titolarità di una precedente abitazione senza perdere i benefici fiscali.

SCARICA LA RISPOSTA N.27 DEL 12.02.2025

[CLICCA QUI](#)

AGGIORNAMENTO VARIAZIONI CULTURALI: RICORSO ENTRO 120 GIORNI DIPONIBILE L'ELENCO

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato l'elenco dei comuni interessati dall'**aggiornamento della banca dati catastale**, basato sulle dichiarazioni rese nel 2024 agli organismi pagatori dei contributi agricoli.

L'aggiornamento riguarda le **variazioni culturali** dei **terreni agricoli**, che hanno modificato il **reddito dominicale**. Gli elenchi dettagliati sono consultabili entro **60 giorni** presso i comuni, gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e sul suo sito web.

Se un contribuente riscontra **incoerenze** tra la qualità colturale dichiarata e quella registrata nel catasto, può presentare **ricorso alla commissione tributaria provinciale** competente. Il ricorso deve essere **presentato entro 120 giorni** dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale per correggere eventuali errori. Questa procedura consente di garantire l'**accuratezza dei dati catastali** e la corretta determinazione dei redditi agricoli.

ACCEDI ALLA GAZZETTA UFFICIALE PER L'ELENCO COMUNI INTERESSATI

[CLICCA QUI](#)

SUPERBONUS CON SCONTO IN FATTURA: PER L'AGENZIA DELLE ENTRATE PUO' PROSEGUIRE SOLO CON I TEMPI GIUSTI

Il condominio che ha affidato i lavori a un **general contractor**, il quale ha coinvolto subappaltatori, può continuare a esercitare l'**opzione per lo sconto in fattura** per ulteriori interventi legati al **Superbonus**, a condizione che entro il **30 marzo 2024** il general contractor abbia **pagato una parte dei lavori edilizi** ai subappaltatori, anche se non ha emesso fattura al condominio.

Questo chiarimento è stato fornito dall'**Agenzia delle Entrate** con la risposta n. 26 del **12 febbraio 2025**, in merito alle deroghe previste dal **DL n. 11/2023** ("decreto Cessioni"), modificato dal **DL n. 39/2024**.

Il decreto ha introdotto **restrizioni** sulle modalità di fruizione del **Superbonus** tramite **sconto in fattura o cessione del credito**, ma consente deroghe **se entro il 30 marzo 2024** sono stati effettuati **pagamenti documentati** per lavori già realizzati.

L'Agenzia precisa che la condizione di "**lavori già effettuati**" è soddisfatta se il pagamento, **documentato da fattura**, è stato effettuato entro la data limite e riguarda la **realizzazione, anche parziale**, degli interventi. La spesa può essere sostenuta anche da un soggetto diverso dal committente finale, purché **adeguatamente documentata**.

AGENZIA DELLE ENTRATE RISPOSTA N. 26 DEL 12.02.2025

[CLICCA QUI](#)

**È RISERVATA AGLI ASSOCIATI
LA GUIDA AI BONUS EDILIZI 2025
PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)**

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI, ONLINE IL SECONDO SEMESTRE 2024

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate è disponibile la banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornate a luglio-dicembre 2024. I dati, relativi ai valori di mercato e locazione al metro quadro di abitazioni, box, negozi, uffici e capannoni, si possono consultare per semestre, provincia, comune, zona OMI e destinazione d'uso. Accessibile dal sito o dall'app OMI Mobile, la ricerca è libera e include mappe GEOPOL®. Disponibili anche le quotazioni passate dal 2006, mentre quelle dal 2004 sono scaricabili dall'area riservata. Le variazioni circoscrizionali possono influire sull'elenco dei comuni presenti.

SCARICA AL GUIDA ALLA CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI

[CLICCA QUI](#)

ACCEDI ALLA BANCA DATI

[CLICCA QUI](#)

ACCEDI ALLA RICERCA ONLINE

[CLICCA QUI](#)

SENTENZE

PERGOLATO E TETTOIA: INTERVIENE IL CONSIGLIO DI STATO

Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 2603 del 28 marzo 2025, ha chiarito che il **pergolato** può rientrare nell'edilizia libera solo se è **aperto su tre lati e nella parte superiore**, senza coperture fisse. In caso contrario, se è dotato di una copertura permanente, anche parziale, esso assume le caratteristiche di una **tettoia**, diventando soggetto al **permesso di costruire**.

Nel caso specifico esaminato, il pergolato oggetto di un'ingiunzione di demolizione presentava una **copertura in legno**, già sanata tramite **condono edilizio**. Il Consiglio di Stato ha riconosciuto che tale sanatoria includeva anche la copertura fissa, rendendo quindi illegittima l'ingiunzione.

La giurisprudenza ha più volte distinto pergolati e tettoie. Secondo il Consiglio di Stato (sentenza n. 8475/2023), il **pergolato** è una struttura **leggera e ornamentale**, spesso realizzata per sostenere piante rampicanti e creare ombreggiatura. La **tettoia**, invece, ha una funzione più strutturata, può servire da riparo e incrementare l'abitabilità di un immobile, motivo per cui necessita di un titolo edilizio.

Infine, il **TAR Lombardia-Brescia (sentenza n. 29/2021)** ha stabilito che l'installazione di **pannelli fotovoltaici** su un pergolato **non ne altera automaticamente la qualificazione edilizia**, purché venga mantenuta la **permeabilità alla luce** e il filtraggio naturale, evitando una chiusura totale della struttura. Questi principi confermano la necessità di un'attenta valutazione delle caratteristiche strutturali per stabilire se un'opera rientri nell'edilizia libera o richieda autorizzazioni specifiche.

SENTENZA N. 2603/2025

[CLICCA QUI](#)

REVISIONE DELLA RENDITA CATASTALE: LA CASSAZIONE IMPONE UNA MOTIVAZIONE CHIARA

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 4684/2025, ha stabilito che ogni revisione della **rendita catastale** da parte dell'Agenzia delle Entrate deve essere **adeguatamente motivata**.

Nel caso specifico, un immobile a Roma è stato **riclassificato d'ufficio**, con un aumento della rendita da 3.000 a quasi 7.000 euro, causando un incremento delle imposte. Il proprietario ha contestato la decisione, arrivando fino in Cassazione.

La Corte ha confermato che la revisione della rendita è possibile solo in **tre situazioni**:

- incoerenza del classamento rispetto agli edifici circostanti;
- immobili non dichiarati o modifiche edilizie non segnalate;
- scostamento significativo tra il valore medio di mercato e quello catastale.

Sebbene il caso rientrasse nei criteri normativi, la Cassazione ha chiarito che **la revisione deve sempre essere accompagnata da una motivazione dettagliata**, con indicazione dei criteri, tecniche statistiche e dati utilizzati.

Senza una spiegazione precisa, la revisione non può essere considerata valida. Per questo motivo, il ricorso del proprietario è stato accolto, rafforzando il principio di **trasparenza nelle modifiche catastali**.

SENTENZA N. 4684/2025

[CLICCA QUI](#)

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA: ATTENZIONE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

Nel contesto delle **agevolazioni prima casa**, la determinazione della **superficie utile** di un immobile assume un ruolo fondamentale. Non è sufficiente valutare la sua abitabilità dal punto di vista giuridico, ma occorre considerare **l'utilizzo concreto** degli spazi e la loro idoneità allo svolgimento delle normali attività domestiche. Secondo la Corte di Cassazione (ordinanza n. 2503 del 1° marzo 2025), anche ambienti come un **piano interrato accessibile da una scala esterna** o una **soffitta con altezza inferiore agli standard di abitabilità** possono essere inclusi nel computo della superficie utile se effettivamente utilizzati per funzioni essenziali.

LA REVOCA DELLE AGEVOLAZIONI PER IMMOBILI DI LUSO

La Cassazione ha confermato la legittimità della revoca delle agevolazioni prima casa in un caso in cui l'immobile superava i **240 mq** di superficie utile complessiva, entrando così nella categoria di **abitazione di lusso**. L'Agenzia delle Entrate ha quindi recuperato l'IVA agevolata e richiesto il pagamento dell'imposta ordinaria, basandosi sui criteri stabiliti dal **D.M. 2 agosto 1969 n. 1072**.

LA CONTROVERSIA SULLA SUPERFICIE UTILE

I ricorrenti hanno contestato il metodo di calcolo dell'Amministrazione finanziaria, sostenendo che:

- il **piano interrato** non fosse collegato all'abitazione principale,
- il **secondo piano** fosse una semplice **soffitta** e quindi non computabile,
- l'**autorimessa** dovesse essere assimilata a un **posto auto**, quindi esclusa dal computo.

Dopo un percorso giudiziario che ha visto posizioni contrastanti tra la **CTP** e la **CTR**, la Cassazione ha stabilito che la superficie utile complessiva deve essere determinata sulla **base della reale utilizzabilità degli ambienti**, indipendentemente dai requisiti di abitabilità.

CRITERI DI CLASSIFICAZIONE E SANZIONI

La Cassazione ha richiamato i parametri del **D.M. Lavori Pubblici n. 1072/1969**, precisando che la superficie utile di un immobile deve includere tutti gli ambienti effettivamente sfruttabili per la vita quotidiana.

Infine, ha ribadito che la richiesta dell'**aliquota agevolata** è una **responsabilità esclusiva dell'acquirente**, che deve dichiarare la sussistenza dei requisiti previsti. In caso di **dichiarazioni mendaci**, l'Agenzia delle Entrate può **recuperare le imposte** e applicare **sanzioni amministrative** pari al **30% della differenza accertata**. Questa sentenza conferma l'importanza di una corretta valutazione della superficie utile ai fini fiscali e delle agevolazioni prima casa.

SENTENZA N. 2503/2025

[CLICCA QUI](#)

AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA” PER L’ACQUISTO DI RUDERI: LA CASSAZIONE CONFERMA L’APPLICABILITA’



Con l'[ordinanza n. 3913 del 16 febbraio 2025](#), la Corte di Cassazione ha innovato la propria interpretazione riguardo all'applicabilità delle agevolazioni fiscali “prima casa” per l'acquisto di immobili collabenti. La decisione si distacca da quanto sostenuto in precedenza dall'Amministrazione finanziaria, che aveva negato il beneficio in un caso simile, citando una risposta a interpello in cui si escludeva l'agevolazione per l'acquisto di un immobile classificato come collabente (categoria catastale F/2). La Suprema Corte, infatti, ha ribadito un principio di diritto di notevole rilevanza, aprendo a una nuova interpretazione delle normative fiscali in materia di agevolazioni immobiliari.

IL PRINCIPIO DI DIRITTO ENUNCIATO DALLA CORTE

La Corte di Cassazione ha stabilito che, in base alla normativa sull'agevolazione “prima casa” contenuta nell'art. 1, Nota II bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, non è necessario che l'immobile acquistato sia già idoneo ad essere abitato al momento dell'acquisto per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali. In altre parole, il fatto che un immobile sia stato classificato come collabente (categoria catastale F/2) non impedisce di per sé l'accesso alle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, purché l'immobile abbia la potenzialità di essere trasformato e destinato a uso abitativo attraverso gli opportuni interventi edilizi.

Questo principio rappresenta una svolta rispetto alla posizione precedente dell'Amministrazione finanziaria, che aveva escluso dalla possibilità di usufruire delle agevolazioni “prima casa” gli acquisti di immobili collabenti, ritenendo che un edificio in tale stato non potesse soddisfare i requisiti previsti per il beneficio. Tuttavia, la Corte ha chiarito che la classificazione catastale di un immobile come F/2 non è sufficiente a determinare l'inapplicabilità delle agevolazioni, dato che la norma non richiede l'idoneità abitativa immediata dell'immobile, ma considera piuttosto la sua capacità di essere trasformato in una residenza attraverso adeguati lavori di ristrutturazione.

LA MOTIVAZIONE DELLA DECISIONE

Secondo la Corte, la normativa sull'agevolazione prima casa mira a favorire l'acquisto della prima abitazione da parte dei cittadini, senza imporre vincoli legati allo stato fisico o all'idoneità immediata dell'immobile al momento dell'acquisto. Pertanto, la classificazione catastale F/2, che indica un immobile in stato di degrado o inabitabile, non preclude il beneficio fiscale se l'immobile stesso ha la possibilità di essere ristrutturato e trasformato in una residenza, in conformità con le normative urbanistiche e edilizie.

In pratica, il principio espresso dalla Corte implica che l'agevolazione "prima casa" possa essere riconosciuta anche in relazione all'acquisto di un immobile che, pur essendo collabente, possa essere riqualificato per l'uso abitativo. In questo caso, è la "suscettibilità dell'immobile" a essere determinante, e non la sua condizione al momento dell'acquisto. Per ottenere l'agevolazione, infatti, è sufficiente che l'immobile abbia il potenziale per essere destinato ad abitazione attraverso interventi edilizi, a condizione che l'acquirente dimostri la volontà di eseguire tali lavori, senza necessità che l'immobile sia già abitabile al momento dell'acquisto.

IMPLICAZIONI PRATICHE DELLA PRONUNCIA

Questa interpretazione allargata delle norme fiscali ha notevoli implicazioni pratiche per i cittadini che desiderano acquistare una prima casa in condizioni di degrado o di abbandono. Gli acquirenti di immobili in stato di abbandono, che appartengono alla categoria F/2, ora hanno la possibilità di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per la prima casa, a condizione che dimostrino l'intenzione di ristrutturare l'immobile per destinarlo a uso abitativo.

Inoltre, la sentenza potrebbe aprire la strada a un maggior numero di operazioni immobiliari legate alla riqualificazione e al recupero di edifici fatiscenti, incentivando gli investimenti in ristrutturazioni e favorendo il recupero del patrimonio edilizio. Questo, in un periodo in cui molte città italiane si trovano ad affrontare il problema degli edifici inutilizzati o in stato di abbandono, potrebbe rappresentare un incentivo importante per il recupero del tessuto urbano e la rigenerazione di quartieri degradati.

LE POSSIBILI REAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA

La decisione della Corte di Cassazione potrebbe suscitare nuove interpretazioni e reazioni da parte dell'Amministrazione finanziaria, che in passato aveva escluso l'applicabilità delle agevolazioni fiscali agli immobili collabenti. Non è escluso che vengano introdotti chiarimenti normativi per precisare ulteriormente le condizioni e i limiti entro cui le agevolazioni per la prima casa possano essere riconosciute in presenza di immobili in stato di degrado. Tuttavia, la sentenza della Cassazione rappresenta un punto fermo per i cittadini e gli operatori del settore immobiliare, fornendo un orientamento giuridico che, a meno di nuove modifiche legislative, sembra consolidarsi come la linea guida per l'applicazione delle agevolazioni.

CONCLUSIONI

Con l'ordinanza n. 3913 del 16 febbraio 2025, la Corte di Cassazione ha segnato un'importante evoluzione nell'applicazione delle agevolazioni fiscali per la prima casa, ampliando il novero degli immobili per i quali è possibile ottenere il beneficio. L'esclusione dell'idoneità abitativa immediata come requisito per l'applicazione delle agevolazioni e l'inclusione degli immobili collabenti, a patto che questi siano suscettibili di trasformazione in residenze, segna un passo importante verso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e il recupero di edifici in stato di abbandono. La decisione, pertanto, non solo favorisce gli acquirenti di immobili in difficoltà, ma promuove anche una più ampia riflessione sul futuro dell'urbanistica e dell'edilizia in Italia.

SENTENZA N. 3913/2025

[CLICCA QUI](#)

RISARCIMENTO LOCATORE PER RISOLUZIONE ANTICIPATA CONTRATTO DA PARTE DEL CONDUTTORE

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 4982 del 25 febbraio 2025, hanno stabilito che il **locatore ha diritto al risarcimento per il mancato guadagno**, anche se l'immobile viene **restituito anticipatamente** per **inadempimento del conduttore**. La restituzione anticipata **non esclude**

automaticamente il risarcimento, ma il locatore deve **dimostrare di aver cercato** tempestivamente un nuovo inquilino per ridurre il danno. Il giudice valuterà la sua condotta sulla base dei **principi di buona fede e correttezza**, evitando vantaggi ingiustificati.

La Corte ha chiarito che l'**art. 1591 del Codice Civile**, relativo alla mancata restituzione dell'immobile a fine locazione, **non si applica** nei casi di risoluzione anticipata per inadempimento.

Questa sentenza fornisce un criterio chiaro per il **risarcimento del locatore**, stabilendo che il diritto al rimborso dipende dalla sua **tempestiva ricerca di un nuovo affittuario** e dalla volontà di ridurre il danno economico subito.

SENTENZA N. 4982 DEL 25.02.2025

[CLICCA QUI](#)

COMPENSI AUSILIARI DEL GIUDICE: LA RIDUZIONE NON DEVE SVILIRE L'OPERATO



In base alla [sentenza n. 16 del 10 febbraio 2025](#), la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di una parte della disciplina sui compensi dei consulenti tecnici. In particolare, ha riconosciuto incostituzionale l'art. 4, secondo comma, della legge 8 luglio 1980 n. 319, che prevedeva compensi inferiori per le vacanze successive alla prima, violando l'art. 3, primo comma, della Costituzione.

Il Tribunale ordinario di Firenze ha rimesso la questione alla Corte Costituzionale, sostenendo che la normativa non garantisce un compenso adeguato agli ausiliari del Giudice. La Corte ha dichiarato illegittimo il sistema di calcolo dei compensi a tempo, trovandolo manifestamente irragionevole per lo "scarto significativo" tra la prima vacanza e le successive, già scarsamente remunerate.

La Corte ha ricostruito la legislazione sui compensi a tempo, partendo dai decreti reali del 1865 fino alla legge n. 319 del 1990 e al DPR 30 maggio 2002 n. 115. Ha evidenziato che la ragione della distinzione tra prima vacanza e successive non emerge dai lavori preparatori delle leggi.

L'ausiliario del magistrato ha un ruolo pubblicistico per effetto della designazione dell'autorità giudiziaria. Tuttavia, la riduzione del compenso non deve svilire il valore dell'impegno del professionista. Nel corso degli anni, il sistema ha progressivamente ridotto gli onorari per periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori, giustificando la decurtazione con la natura pubblica del processo e la necessità di ridurre i costi per la collettività.

La Corte ha censurato questa prassi, sottolineando la sproporzione tra gli onorari degli ausiliari del Giudice e i principi di equa remunerazione rispetto al costo della vita. Secondo la Consulta, il contenimento dei costi del

processo non può andare a scapito della qualità delle prestazioni richieste ai periti e consulenti tecnici. Di conseguenza, ha dichiarato illegittima la previsione di legge censurata per violazione dell'art. 3, secondo comma, della Costituzione.

La Corte ha invitato il Governo a verificare, in sede di aggiornamento delle previsioni tabellari, la necessità di distinguere tra la prima ora e le successive, per evitare compensi irrisori in caso di mancato aggiornamento. Tale decisione indica la necessità di una revisione strutturale del sistema tariffario per garantire un'equa remunerazione e assicurare la qualità dell'amministrazione della giustizia.

La sentenza della Corte evidenzia come il sistema attuale penalizzi il diritto dei professionisti a un compenso dignitoso e rischi di compromettere l'efficacia del processo. È imprescindibile un intervento del Legislatore per una revisione organica degli onorari, valorizzando il contributo degli ausiliari del giudice. Pur riferendosi ai compensi dei periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori, i principi dichiarati dalla Corte hanno valore sistemico e promuovono il diritto a un compenso equo, come sancito dalla legge 21 aprile 2023 n. 49.

SENTENZA N. 16 DEL 10.02.2025

[CLICCA QUI](#)

ALIQUOTA RIDOTTA DELL'1% NELLE DIVISIONI IMMOBILIARI: SENTENZA DELLA CASSAZIONE

L'imposta di registro dell'1% si applica a tutte le divisioni immobiliari in cui i condividenti non ottengono valori superiori a quelli delle loro quote ideali. Questo significa che, durante la suddivisione degli immobili, se i valori assegnati a ciascuno non superano le loro quote ideali, l'aliquota sarà dell'1% invece che del 2%, 9% o 15%, previste per gli atti traslativi.

Per comprendere meglio, consideriamo una situazione comune: durante la suddivisione di immobili tra più eredi o condividenti, uno di essi potrebbe ricevere un conguaglio, ovvero una somma di denaro per compensare le differenze nel valore delle quote. In questo caso, l'importo del conguaglio è irrilevante ai fini dell'imposta di registro, anche se supera il 5% del valore della quota ideale del condividente. Finché il condividente non riceve una quota complessiva superiore a quella ideale, l'aliquota rimane dell'1%.

Questo principio, favorevole ai contribuenti, è stato confermato da diverse sentenze della Corte di Cassazione:

- Cassazione 17866/2010: Imposta di registro dell'1% applicabile anche con conguagli significativi, purché il valore complessivo non superi la quota ideale.
- Cassazione 20119/2012: Conferma che l'importo del conguaglio non incide sull'aliquota ridotta se il valore ricevuto non eccede la quota ideale.
- Cassazione 17512/2017: Ribadisce che l'aliquota dell'1% si applica alle divisioni immobiliari con conguagli, senza considerare la soglia del 5%.
- Cassazione 7606/2018: Consolida l'interpretazione favorevole ai contribuenti, applicando l'aliquota ridotta anche con conguagli superiori al 5%.
- Cassazione 32613/2021: Rafforza il quadro giurisprudenziale favorevole.
- Cassazione 2378/2022: Conferma la coerenza della giurisprudenza sull'applicazione dell'aliquota ridotta in presenza di conguagli significativi.

Queste sentenze dimostrano che l'aliquota dell'1% è applicabile in tali circostanze, offrendo un vantaggio fiscale ai contribuenti coinvolti nelle divisioni immobiliari. Il principio è che, finché i condividenti non ricevono valori superiori alle loro quote ideali, l'imposta di registro rimane dell'1%, facilitando le divisioni e riducendo il carico fiscale per i contribuenti.

SENTENZA N. 32613 DEL 9.11.2021

[CLICCA QUI](#)

QUANDO IL RISANAMENTO CONSERVATIVO DIVENTA RISTRUTTURAZIONE: IL CONSIGLIO DI STATO ANNULLA IL PERMESSO DI COSTRUIRE



Nel settore edilizio, specie quando si interviene su immobili storici o collocati in aree sensibili, è essenziale distinguere correttamente tra **risanamento conservativo** e **ristrutturazione edilizia**.

Il risanamento conservativo, secondo quanto stabilito dal Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lett. c), è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio, migliorandone al contempo la funzionalità. Gli

interventi ammessi includono opere di consolidamento, ripristino, rinnovo degli elementi costitutivi, o adeguamenti tecnologici e impiantistici, purché compatibili con la struttura originaria e senza alterarne i caratteri tipologici, formali e strutturali.

Diversamente, la ristrutturazione edilizia comporta una trasformazione più profonda dell'immobile, che può arrivare anche alla modifica della volumetria o alla ricostruzione con variazioni sostanziali rispetto all'edificio preesistente.

Su questo tema si è espressa in modo netto la recente sentenza del **Consiglio di Stato n. 2487/2025**, che ha confermato l'annullamento di un permesso di per un intervento edilizio considerato illegittimamente classificato come risanamento conservativo.

Il caso nasce dal ricorso di alcuni proprietari confinanti, contrari al progetto approvato dall'amministrazione comunale, che prevedeva modifiche rilevanti a un fabbricato residenziale in zona agricola (E1a). Secondo i ricorrenti, l'intervento violava le normative urbanistiche e paesaggistiche, compromettendo la qualità ambientale dell'area e limitando le visuali panoramiche godute dalle proprietà vicine.

Il TAR Toscana, con una prima sentenza, aveva dato loro ragione, rilevando che l'intervento non poteva essere qualificato come risanamento conservativo, in quanto prevedeva nuove volumetrie, la realizzazione di un terrapieno artificiale e trasformazioni strutturali incompatibili con il contesto agricolo. Di conseguenza, aveva annullato il permesso di costruire. Contro questa decisione avevano fatto appello sia il Comune che la proprietaria dell'immobile, sostenendo che il progetto era comunque compatibile con la destinazione della zona e che l'impatto sull'ambiente fosse stato sopravvalutato. Secondo loro, l'intervento rispettava i criteri del risanamento conservativo e l'interpretazione della cartografia urbanistica fatta dal TAR era errata.

Il Consiglio di Stato ha respinto tutte le motivazioni dell'appello, confermando l'annullamento del permesso. I giudici hanno rilevato che le modifiche previste — in particolare l'ampliamento dell'edificio e la modifica del terreno naturale tramite il terrapieno — non potevano essere considerate compatibili con il risanamento conservativo, ma rientravano piuttosto nella ristrutturazione edilizia, intervento non ammesso nella zona agricola E1a.

Nella sentenza si legge che:

“(…) l'intervento porta a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente, alterandone morfologia e consistenza fisica. Tali trasformazioni non possono rientrare nel concetto di risanamento conservativo”. Inoltre, è stato riconosciuto il diritto dei proprietari confinanti a opporsi all'intervento, in quanto la costruzione avrebbe ridotto la fruizione del paesaggio e inciso negativamente sul pregio delle proprietà limitrofe.

Un punto importante della decisione riguarda anche l'**interpretazione della destinazione urbanistica dell'area**: pur essendo l'immobile all'interno del perimetro urbano secondo la cartografia del Regolamento Urbanistico

Comunale, ciò non cambiava la sua classificazione come zona agricola. Di conseguenza, le limitazioni edilizie proprie di tale zona dovevano comunque essere rispettate.

La sentenza del Consiglio di Stato ribadisce un principio fondamentale: non è possibile aggirare i vincoli urbanistici “mascherando” una ristrutturazione come risanamento conservativo. L’inquadramento tecnico-giuridico dell’intervento deve essere rigoroso e coerente con la normativa vigente, soprattutto quando si opera in aree vincolate o di particolare valore ambientale.

Per i tecnici del settore e per le amministrazioni comunali, si tratta di un richiamo chiaro a una maggiore attenzione in fase di istruttoria, per evitare errori che possono portare all’annullamento degli atti autorizzativi e a conseguenze rilevanti per tutti i soggetti coinvolti.

SENTENZA N. 2487/2025

[**CLICCA QUI**](#)

CILA E DEMOLIZIONE: IL COMUNE NON PUÒ ORDINARE LA RIMOZIONE SENZA MOTIVAZIONE ADEGUATA

Una recente sentenza del TAR Catania (n. 1061/2025) affronta un tema cruciale nell’ambito dell’edilizia: la legittimità di un’ordinanza di demolizione emessa dal Comune per interventi che, secondo il privato, sarebbero stati realizzati nel rispetto delle procedure previste per opere soggette a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) o semplice CIL.

Il Tribunale ha chiarito un principio importante: **in caso di opere realizzabili tramite edilizia libera o comunicata**, l’eventuale avvio dei lavori senza presentazione della comunicazione non comporta automaticamente l’adozione di un ordine di demolizione, ma solo l’irrogazione di una **sanzione pecuniaria**. La demolizione, infatti, rappresenta una misura straordinaria che richiede **una motivazione puntuale e un’istruttoria approfondita**.

Il giudizio nasce dal ricorso presentato da una società che aveva preso in affitto un terreno da destinare a **stoccaggio di autoveicoli**. Su quell’area erano state realizzate alcune opere funzionali all’attività, tra cui:

- **Prefabbricati** per uso tecnico;
- **Recinzioni e rampe di accesso**;
- **Pali di illuminazione**;
- Una **stradella interna** e posa di **ghiaia**.

Per queste opere, la società aveva presentato una **CILA** per i prefabbricati e una **SCIA** per l’attività commerciale. In aggiunta, la proprietà del terreno aveva notificato una **CIL** per altri lavori minori.

Nonostante ciò, il Comune ha emesso un’ordinanza di demolizione, ritenendo le opere abusive e sostenendo che avrebbero richiesto il **permesso di costruire**. Tuttavia, secondo il TAR, tale provvedimento è risultato privo di un’adeguata motivazione.

Il Tribunale ha evidenziato che il Comune si è limitato ad affermare genericamente che le opere richiedevano un titolo edilizio maggiore, **senza spiegare perché** le comunicazioni già presentate (CILA e CIL) non fossero sufficienti.

In particolare, secondo il TAR:

- Il Comune **non ha mai annullato o dichiarato inefficaci** i titoli comunicati;
- Non ha **specificato le ragioni** per cui le opere non potessero rientrare in edilizia libera o in attività soggette a mera comunicazione;
- **Mancava un accertamento tecnico** sulla natura e finalità delle opere (permanenti o temporanee? rilevanti dal punto di vista edilizio o meno?);
- Non è stato considerato se i lavori fossero **effettivamente soggetti a titolo abilitativo** secondo le norme vigenti.

Il TAR ha ricordato che **l'art. 31, comma 2 del DPR 380/2001** impone alla pubblica amministrazione di condurre una verifica concreta prima di ordinare la demolizione di un'opera. Ciò implica un'attenta valutazione sia **dei fatti** (tipologia dell'intervento, contesto) sia **del diritto** (normativa applicabile, tipo di titolo edilizio richiesto). Il Tribunale ha quindi annullato l'ordinanza comunale, sostenendo che l'intervento contestato fosse **astrattamente riconducibile** all'edilizia libera o a quella soggetta a CILA/CIL. Anche qualora le comunicazioni fossero state incomplete o non conformi, **l'eventuale irregolarità** nella procedura non avrebbe giustificato automaticamente l'ordine di demolizione. In questi casi, infatti, **la sanzione prevista è solo di tipo pecuniario**, come previsto dagli articoli 6 e 6-bis del Testo Unico Edilizia.

Un passaggio significativo della sentenza riguarda l'approccio della pubblica amministrazione nei confronti dei cittadini. Il TAR sottolinea che **la presentazione della CILA o della CIL rappresenta un atto di trasparenza e collaborazione**, che permette alla PA di esercitare il controllo e verificare la correttezza dell'intervento edilizio. Tale comportamento **esclude la clandestinità dell'opera**, e impone alla pubblica amministrazione di valutare attentamente se il titolo presentato sia sufficiente o se siano necessari ulteriori chiarimenti. Non può esserci, quindi, una risposta repressiva sproporzionata come la demolizione, se non motivata con rigore.

Inoltre, viene ribadito il valore dei **principi di buona fede, collaborazione e leale cooperazione** tra cittadino e pubblica amministrazione, come richiamati anche dall'art. 1, comma 2-bis della Legge 241/1990.

La sentenza del TAR Catania rappresenta un importante monito per le amministrazioni locali: **l'adozione di misure demolitorie deve essere sorretta da un'istruttoria accurata e da motivazioni dettagliate**, soprattutto quando il privato ha già presentato titoli edilizi che, almeno in astratto, potrebbero giustificare l'intervento.

In definitiva, se un'opera è compatibile con l'edilizia libera o comunicata, **la mancanza della comunicazione non comporta demolizione**, ma solo una sanzione economica. La pubblica amministrazione, quindi, è chiamata ad agire nel rispetto del principio di proporzionalità e a mantenere un rapporto costruttivo con i cittadini, evitando interventi affrettati o eccessivi.

SENTENZA N. 1061/2025

[CLICCA QUI](#)

INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI NEI CENTRI STORICI

Gli appellanti hanno impugnato il **diniego emesso dalla Commissione Locale per il Paesaggio in relazione alla richiesta di autorizzazione paesaggistica per l'installazione di pannelli fotovoltaici** su un edificio situato nei cosiddetti "centri storici minori/borghi storici" classificati come zona A. La Soprintendenza aveva giudicato il progetto iniziale eccessivamente impattante sul piano paesaggistico, negandone l'autorizzazione.

In seguito, gli interessati hanno presentato una nuova domanda di autorizzazione semplificata, proponendo una soluzione progettuale modificata in linea con le indicazioni ricevute dalla Commissione per il Paesaggio.

Nonostante ciò, il Comune ha confermato il diniego, richiamandosi al precedente parere negativo della Soprintendenza.

Criteri di Valutazione. La sentenza del Consiglio di Stato (n. 2808 del 02/04/2025) ha evidenziato che, sebbene i pannelli fotovoltaici installati sui tetti degli edifici producano un certo impatto visivo, ciò non giustifica una valutazione negativa automatica. La normativa vigente, infatti, ha introdotto semplificazioni per promuovere le energie rinnovabili, bilanciando l'interesse pubblico alla tutela del paesaggio con l'altrettanto rilevante interesse all'incremento della produzione di energia alternativa.

Il passaggio alle energie rinnovabili rappresenta un obiettivo di rilevanza nazionale, come sancito dal D. Leg.vo 08/11/2021, n. 199 (attuazione della Direttiva 2018/2001/UE). Di conseguenza, l'approccio tradizionale che considera i pannelli fotovoltaici unicamente come intrusioni visive non risulta più adeguato, poiché l'esigenza energetica attuale li rende meno disturbanti.

L'installazione di tali impianti può essere vietata in modo assoluto solo nelle "aree non idonee" individuate dalla Regione, mentre negli altri casi va valutata caso per caso, tenendo conto dell'integrazione degli impianti nel contesto edilizio e paesaggistico circostante.

Motivazione del Diniego Il Consiglio di Stato ha riscontrato un deficit motivazionale nel diniego emesso dal Comune. Quest'ultimo non ha adeguatamente bilanciato l'interesse paesaggistico con quello energetico, non tenendo conto della nuova soluzione progettuale proposta dai ricorrenti. Il progetto modificato prevedeva, infatti, l'installazione di pannelli fotovoltaici armonizzati con il tetto esistente, per colore e consistenza, minimizzando così l'impatto visivo.

Inoltre, l'amministrazione non ha rispettato le disposizioni dell'art. 11, comma 6, del D.P.R. 31/2017, che richiedono, in caso di rigetto, l'indicazione delle modifiche necessarie per l'eventuale accoglimento dell'istanza.

Per tali ragioni, il ricorso è stato accolto, con conseguente annullamento del diniego e degli atti connessi.

SENTENZA N. 2808/2025

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO ESPLICATIVO

PER ASSOCIARTI [CLICCA QUI](#)

CASE ISPIRATE AI FIORI: LA NUOVA TENDENZA CHE STA CONQUISTANDO L'ITALIA



La natura, da sempre una preziosa musa per architetti e designer, offre soluzioni straordinarie che piante e animali hanno affinato nel corso dei millenni: sistemi di isolamento, coibentazione e resilienza che ispirano progetti innovativi, sostenibili ed ecologici.

Tra le idee più affascinanti del momento spiccano le case progettate seguendo le forme dei fiori e delle piante tropicali. Questi edifici, dall'aspetto fiabesco, stanno suscitando grande interesse: tra tutte, la **Blue Water Lily Villa**, ispirata al celebre fiore di loto, simbolo di poesia e bellezza universale.

Progettate dall'architetto *Thilina Liyanage*, queste ville sono un perfetto connubio tra estetica naturale e funzionalità moderna. Con tetti che ricordano petali in movimento, una pianta circolare e ambienti armoniosamente distribuiti attorno a un unico centro, incarnano l'essenza di un fiore. Sebbene ancora in fase sperimentale, queste abitazioni promettono di essere realizzate con materiali sostenibili come il legno, mantenendo prezzi accessibili. La possibilità che queste strutture, nonostante il loro design spettacolare, abbiano costi inferiori rispetto agli appartamenti cittadini rende questa notizia particolarmente interessante per chi sogna una casa ecologica immersa nel verde.

TETTI VERDI: OBBLIGATORI A BASILEA DA OLTRE 15 ANNI



L'urbanizzazione delle città ha un impatto devastante sulla biodiversità: la copertura di suolo con cemento riduce le aree naturali per flora e fauna, aumenta le temperature urbane e compromette l'equilibrio ecologico. In questo contesto critico, i tetti verdi rappresentano una soluzione innovativa ed efficace.

Si tratta di coperture vegetali installate sopra edifici, che sostituiscono le superfici impermeabili con strati di terra, piante e veri e propri ecosistemi.

I tetti verdi si distinguono in due tipologie principali:

- **Estensivi:** caratterizzati da uno strato sottile di vegetazione a bassa manutenzione.
- **Intensivi:** autentici giardini pensili che includono anche alberi e arbusti.

Oltre a migliorare l'efficienza energetica degli edifici riducendo la necessità di riscaldamento e raffrescamento, i tetti verdi offrono rifugio a insetti impollinatori, uccelli e altri piccoli animali, favorendo il ripristino dell'equilibrio ecologico alterato dalle città. Inoltre, migliorano la gestione delle acque piovane, contribuendo a ridurre il rischio di allagamenti e ad alleggerire la pressione sulle infrastrutture fognarie.

Basilea: un esempio di successo globale

La città svizzera di Basilea rappresenta un modello esemplare nell'adozione dei tetti verdi come parte integrante della tutela della biodiversità urbana. Fin dagli anni '90, Basilea ha promosso politiche pionieristiche per incentivare l'installazione di tetti verdi su edifici pubblici e privati. In particolare, da 15 anni, è la prima città al mondo a rendere obbligatori i tetti verdi per tutte le nuove costruzioni e per gli edifici ristrutturati con tetti piani.

Questa iniziativa ha portato alla creazione di oltre 1 milione di metri quadrati di tetti verdi, consolidando Basilea come leader globale nel "rinverdimento" urbano. La strategia della città, che integra sostenibilità ambientale e pianificazione urbana, è un esempio di come innovazioni mirate possano migliorare la qualità della vita e favorire l'equilibrio ecologico.

La diffusione di iniziative come quella di Basilea dimostra che i tetti verdi non sono solo una soluzione estetica, ma una scelta tecnica e sostenibile per rispondere alle sfide dell'urbanizzazione moderna.

L'AGENZIA IMMOBILIARE CHE VENDE CASE PIENE DI MISTERI



Ogni casa racconta una storia, spesso legata ai suoi numerosi proprietari e agli eventi che ne hanno segnato il passato. Nei centri storici e nei borghi antichi d'Italia, gli edifici possono avere secoli di vita e portare con sé una scia di segreti, intrighi e misteri. Dal susseguirsi di tragedie familiari a episodi paranormali, queste dimore hanno un fascino che cattura gli appassionati di storie lugubri e inspiegabili.

A **Bologna**, città dal ricco passato storico, è nata un'agenzia immobiliare unica nel suo genere: la "Ghost-House". Specializzata nella compravendita di case con un passato legato al paranormale, l'agenzia offre la possibilità di vivere in abitazioni che celano enigmi e segreti. Fiorenza Renda, la fondatrice dell'agenzia, definisce il progetto come "un'esperienza straordinaria nel mercato immobiliare", che punta a mettere in contatto i clienti con dimore misteriose.

Renda, veterana del settore immobiliare, racconta come la sua carriera sia stata influenzata da numerosi immobili dal passato oscuro. *"Più di 15 anni fa, mi è capitato di vendere una casa dove avvenne un noto delitto. Solo, in seguito, mi resi conto della sua storia e dovetti informarne l'acquirente"*, ha dichiarato in un'intervista.

Questo episodio l'ha ispirata a creare un'agenzia dedicata esclusivamente a case che conservano un alone di mistero.

Dalle nobili dimore ai castelli abbandonati, passando per ville e palazzi nascosti nella campagna, l'Italia offre una vasta scelta di abitazioni cariche di fascino e storie da raccontare. La "Ghost-House", con sede a Bologna, si propone di esplorare il mercato delle case legate al paranormale, sia in Italia che oltre confine, portando agli amanti del brivido un'offerta unica nel suo genere.

ALBARELLA, L'ESCLUSIVA ISOLA ITALIANA AMATA DAI VIP



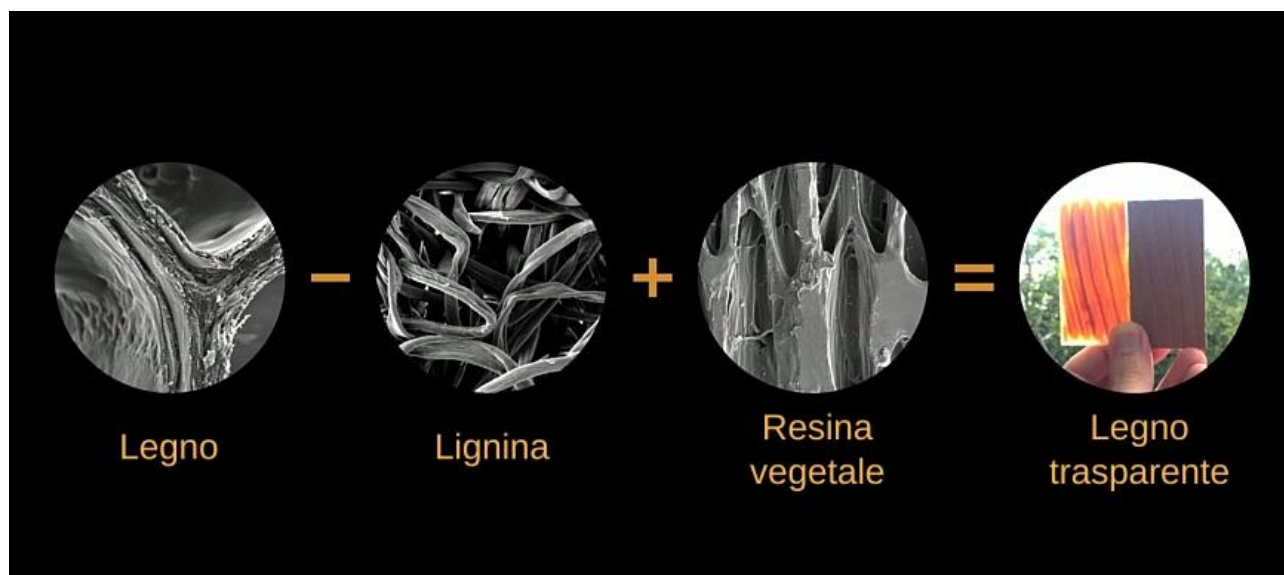
Albarella, situata nel Delta del Po in Veneto, è un'isola privata che rappresenta l'essenza del lusso discreto. Riservata e accessibile solo a proprietari, affittuari di ville o ospiti di hotel esclusivi, offre un'esperienza di

soggiorno unica e lontana dal turismo di massa. Questo ambiente esclusivo, caratterizzato da eleganza e tranquillità, ha attirato molte celebrità, ma è accessibile anche a chi non appartiene al mondo dei VIP.

L'isola è circondata da un contesto naturale di straordinaria bellezza, immersa nel Parco Naturale del Delta del Po, con spiagge dorate, lagune silenziose e panorami mozzafiato. I trasporti sull'isola, rigorosamente eco-sostenibili, includono golf cart e biciclette elettriche, mentre il divieto di sorvolo con droni garantisce una riservatezza assoluta. Albarella offre ai suoi ospiti una vasta gamma di attività esclusive, tra cui golf, equitazione, windsurf e vela. Queste opportunità sportive si integrano perfettamente con la filosofia dell'isola, che mira a fornire un'esperienza di soggiorno di qualità superiore, in un ambiente sereno e privo di stress.

Le residenze sull'isola sono il simbolo del lusso discreto. Le ville, alcune delle quali si affacciano direttamente sul mare mentre altre sono immerse nel verde, rappresentano il culmine del comfort e dell'eleganza. Questi immobili esclusivi, con prezzi che possono raggiungere migliaia di euro al giorno durante l'alta stagione, sono progettati per offrire agli ospiti un rifugio ideale lontano dalle luci della ribalta. Albarella ospita anche hotel a 4 stelle per chi cerca un'alternativa più accessibile senza rinunciare alla qualità e ai servizi di alto livello.

IL FUTURO DELLE FINESTRE: LEGNO TRASPARENTE COME ALTERNATIVA AL VETRO



Un'innovazione rivoluzionaria sta prendendo forma nei laboratori della Kennesaw State University in Georgia, dove il chimico Bharat Baruah e il suo studente Ridham Raval hanno sviluppato una tecnologia pionieristica: finestre in legno trasparente, biodegradabile e resistente. Questo materiale, ottenuto attraverso una combinazione unica di legno, albume d'uovo e riso colloso, potrebbe ridefinire l'**efficienza energetica** e la **sostenibilità in edilizia**.

La scelta del legno, tradizionalmente opaco, come alternativa trasparente al vetro nasce dai ricordi di infanzia di Baruah. L'ispirazione è giunta osservando l'architettura di antiche abitazioni in Assam, India, costruite con una miscela artigianale di sabbia, albume e riso, che ha garantito loro una straordinaria longevità. Trasformando questa intuizione in ricerca, il team ha utilizzato legno di balsa, noto per la crescita rapida e la leggerezza, trattandolo con un processo chimico che elimina lignina ed emicellulosa, lasciando un substrato di cellulosa pura. Questo è stato successivamente impregnato con il mix naturale a base di estratto di riso e albume d'uovo e sottoposto a un'essiccazione controllata a 60 °C, dando vita a un materiale semi-trasparente, flessibile e durevole.

Il legno trasparente presenta caratteristiche di isolamento termico che superano quelle del vetro. In esperimenti pratici, una casetta per uccelli con pannelli di legno trasparente si è dimostrata più fresca rispetto a una simile con vetro, sottoposte entrambe a una lampada riscaldante. La struttura della cellulosa diffonde la luce e riduce

la trasmissione del calore, offrendo edifici più freschi e riducendo l'utilizzo di aria condizionata senza sacrificare la luce naturale.

Il team ha ulteriormente ampliato le applicazioni del materiale integrandovi nanofili d'argento, conferendo al legno trasparente capacità di conduzione elettrica. Questa innovazione apre possibilità straordinarie nei settori dell'elettronica indossabile, dei display flessibili e dei pannelli solari. Tuttavia, i ricercatori mirano a sostituire i nanofili d'argento con alternative biodegradabili, come il grafene, per garantire maggiore sostenibilità ambientale. Nonostante le prospettive promettenti, il legno trasparente è ancora in fase di sviluppo. La sua trasparenza deve essere perfezionata per soddisfare le esigenze commerciali, e la scalabilità del processo di produzione richiede una gestione attenta delle risorse e dell'impatto ambientale.

INNOVAZIONE ENERGETICA: UNA CASA SENZA RISCALDAMENTO, STABILE A 23 °C



In Francia, nel dipartimento della Drôme, Olivier Sidler, ingegnere in pensione, ha progettato un'abitazione rivoluzionaria che mantiene una temperatura costante di 23 °C durante tutto l'anno, senza bisogno di riscaldamento. Questo risultato è stato ottenuto grazie a un sistema avanzato di isolamento termico e recupero del calore, accompagnato da soluzioni energetiche autonome.

Tecnologie costruttive e isolamento termico. Il rivestimento dei muri, con uno spessore superiore ai 50 cm, è composto da materiali naturali quali paglia di riso, cotone, lino e canapa Biofib, che garantiscono un isolamento termico straordinario. Anche il pavimento contribuisce all'efficienza energetica: una lastra in cemento è posata su uno strato di 25 cm di polistirene, impedendo dispersioni di calore dal suolo. Le finestre a triplo vetro catturano e amplificano la luce solare, contribuendo al riscaldamento naturale degli spazi. L'orientamento dell'abitazione è stato studiato con precisione per ottimizzare l'apporto solare in inverno e ridurre l'accumulo di calore nei mesi estivi.

Calore corporeo e ventilazione intelligente. Un elemento chiave del progetto è l'utilizzo del calore corporeo degli abitanti e degli elettrodomestici come fonte energetica. Ogni persona emette circa 80 watt di calore, che insieme al contributo degli elettrodomestici viene recuperato tramite un sistema di ventilazione a doppio flusso. Questo sistema distribuisce il calore accumulato in modo uniforme, garantendo ambienti confortevoli e minimizzando le dispersioni. Inoltre, sotto il pavimento, mattoni in terracotta accumulano calore durante il giorno per rilasciarlo gradualmente di notte.

Autonomia energetica e sostenibilità. L'abitazione è completamente autonoma dal punto di vista energetico. Sul tetto, 45 m² di pannelli solari fotovoltaici generano una quantità di energia doppia rispetto alle necessità domestiche, permettendo di rivendere l'eccedenza alla rete elettrica e di guadagnare circa 2.300 euro l'anno. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler solari e da un sistema di recupero del calore delle acque reflue, che massimizza l'efficienza energetica.

Accessibilità e replicabilità. Il costo di costruzione dell'abitazione è paragonabile a quello di un alloggio sociale, rendendola una soluzione economicamente accessibile. Questo approccio dimostra che case sostenibili e energeticamente autonome possono essere realizzate su larga scala, contribuendo a un futuro più rispettoso dell'ambiente e meno dipendente dai combustibili fossili.

FONDI DI CAFFÈ E BIOCHAR: UNA NUOVA FRONTIERA PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE



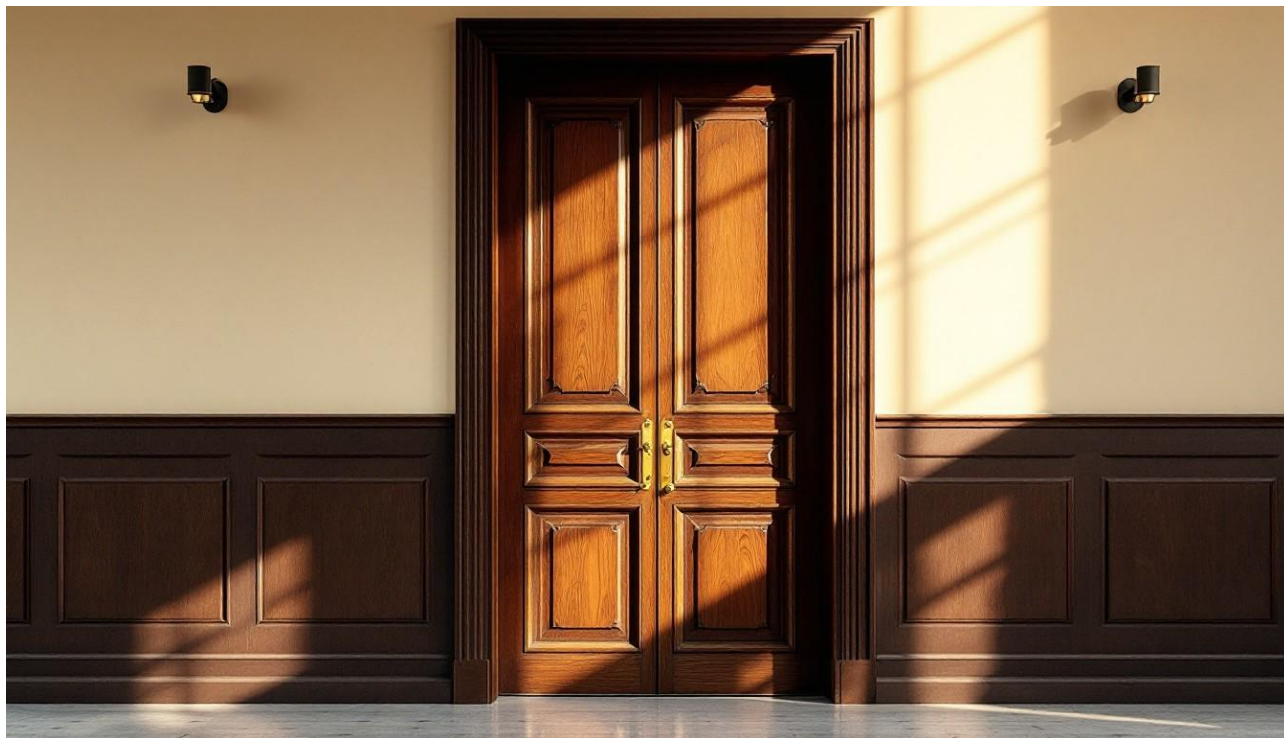
Ogni anno, il mondo produce oltre 10 miliardi di chili di scarti di caffè, la maggior parte dei quali finisce in discarica, contribuendo alla formazione di metano e CO₂, gas serra altamente dannosi. Tuttavia, un'innovazione sviluppata dall'Università RMIT di Melbourne, Australia, sta trasformando questi rifiuti in una risorsa utile per l'edilizia: biochar derivato dai fondi di caffè.

Il processo di trasformazione. La chiave del progetto è la pirolisi, un processo a bassa energia che riscalda i fondi di caffè a oltre 350 °C in assenza di ossigeno, convertendoli in biochar. Questo materiale poroso e ricco di carbonio viene poi aggiunto al cemento, migliorandone la struttura senza rilasciare sostanze chimiche dannose. Test approfonditi hanno dimostrato che l'aggiunta di biochar può aumentare la resistenza del calcestruzzo fino al 30%. Tuttavia, è stato riscontrato che la pirolisi a 500 °C produce un biochar meno performante, evidenziando l'importanza di mantenere la temperatura ottimale per garantire la qualità del prodotto.

Benefici ambientali e economici. L'utilizzo del biochar non solo rafforza il cemento, ma offre una soluzione concreta al problema dell'estrazione di sabbia naturale, che ha un impatto devastante sugli ecosistemi fluviali. Riducendo questa dipendenza, il biochar contribuisce a promuovere un modello di economia circolare, limitando l'uso di risorse naturali e diminuendo la quantità di rifiuti organici inviati in discarica. Questo approccio è stato sottolineato dall'ingegnere Jie Li, che ha evidenziato come la tecnologia possa coniugare sostenibilità e innovazione.

Applicazioni future e sfide. Il team di ricerca sta estendendo le applicazioni del biochar, esplorandone la produzione da altri materiali organici come scarti alimentari, legno e residui agricoli, con l'obiettivo di sviluppare una filiera più responsabile e pulita per i materiali da costruzione. Tuttavia, per la diffusione su larga scala, resta fondamentale testare la durabilità del cemento ibrido in condizioni estreme, quali gelo/disgelo, abrasioni e umidità.

PORTE D'INGRESSO: BONUS FISCALI DISPONIBILI



L'installazione di porte d'ingresso blindate o rinforzate rientra tra gli interventi volti a prevenire il rischio di atti illeciti da parte di terzi, come stabilito dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera f, del TUIR. Questi interventi, finalizzati a ridurre il rischio di reati quali furto, aggressione o sequestro, prevedono la possibilità di usufruire di una detrazione fiscale suddivisa in 10 rate annuali di pari importo.

Detrazioni disponibili

- **Fino al 31 dicembre 2025:** Aliquota del 50% sulla prima casa, con un tetto di spesa massimo di 96.000 euro per unità immobiliare.
- **Dal 2026 al 2027:** Aliquota ridotta al 36% per la prima casa. Per le altre abitazioni (seconda casa e successive), l'aliquota al 36% sarà applicata già a partire dal 1° gennaio 2025, scendendo al 30% nel biennio 2026-2027.
- **Dal 2028:** L'aliquota passerà al 30% con un limite di spesa ridotto a 48.000 euro per unità immobiliare, senza distinzione tra prima, seconda o terza casa.

Condizioni per accedere al bonus. L'installazione ex novo di porte blindate o di sicurezza, senza interventi edili aggiuntivi, consente di ottenere la detrazione fiscale, applicabile rispettivamente al 50% o al 36%, in base alla tipologia dell'abitazione. Nel caso di una ristrutturazione completa, l'acquisto della porta d'ingresso può rientrare nella spesa complessiva dell'intervento edilizio.

Requisiti e modalità di pagamento. Per beneficiare dell'agevolazione fiscale, i pagamenti devono essere effettuati tramite bonifico bancario o postale con:

- **Causale del versamento** che faccia riferimento all'articolo 16-bis del D.P.R. 917/1986.
- **Codice fiscale** del beneficiario della detrazione.
- **Codice fiscale o partita IVA** del beneficiario del pagamento.

La documentazione comprovante il pagamento e i requisiti deve essere conservata e resa disponibile in caso di controlli. L'agevolazione è ripartita in dieci rate annuali, a partire dall'anno in cui è stata effettuata la spesa.

BONUS DOMOTICA: CARATTERISTICHE E MODALITA' DI RICHIESTA



L'agevolazione fiscale comunemente chiamata "bonus domotica" è in realtà parte dell'ecobonus, **attivo fino al 31 dicembre 2025**. Consente di detrarre le spese per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo remoto di impianti di riscaldamento, climatizzazione o produzione di acqua calda. Le aliquote previste variano in base alla destinazione d'uso dell'immobile:

- **50% per la prima casa** nel 2025.
- **36% per abitazioni secondarie**, già dal 2025. Dal 2026, l'aliquota scenderà al 36% per la prima casa e al 30% per le altre; mentre dal 2028 sarà unica al 30%, con un limite di spesa massimo di 48.000 euro per unità abitativa.

La domotica applicata agli impianti domestici consente di:

- Controllare a distanza il riscaldamento, la climatizzazione e la produzione di acqua calda.
- Gestire gli impianti tramite programmazione (accensione, spegnimento e regolazione).
- Monitorare consumi energetici attraverso report periodici e indicare la temperatura e le condizioni operative.

Questi sistemi, oltre a ottimizzare i consumi energetici, contribuiscono a ridurre gli sprechi e i costi in bolletta, garantendo un elevato comfort abitativo. Tuttavia, per accedere al bonus, i dispositivi devono essere multimediali e dotati di specifiche tecniche che ne permettano il controllo remoto e la misurazione dei consumi.

REQUISITI PER ACCEDERE ALL'ECOBONUS DOMOTICA

Gli immobili devono rispettare determinati requisiti:

- **Esistenza dell'immobile:** accatastato o in fase di accatastamento.
- **Impianto di riscaldamento già installato.**
- **Regolarità fiscale:** assenza di tributi non versati.

L'agevolazione copre anche i costi di fornitura, installazione e le eventuali opere murarie necessarie. Non rientrano invece nell'ecobonus dispositivi come telefoni o tablet utilizzati per il controllo remoto.

PROCEDURA PER RICHIEDERE LA DETRAZIONE

Il pagamento deve essere effettuato tramite bonifico bancario o postale, indicando:

- **Causale del versamento**, con riferimento all'art. 16-bis del DPR 917/1986.
- **Codice fiscale** del richiedente la detrazione.
- **Partita IVA o codice fiscale del beneficiario del pagamento** (es. impresa esecutrice).
- **Dati e numero della fattura di riferimento.**

È inoltre necessario ottenere e conservare l'asseverazione di un tecnico abilitato (o una dichiarazione del direttore lavori), che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici. La scheda descrittiva degli interventi, comprensiva di dati del contribuente, edificio, tipologia di intervento, risparmio energetico annuo e costi sostenuti, deve essere trasmessa telematicamente all'ENEA entro 90 giorni dal completamento dei lavori.

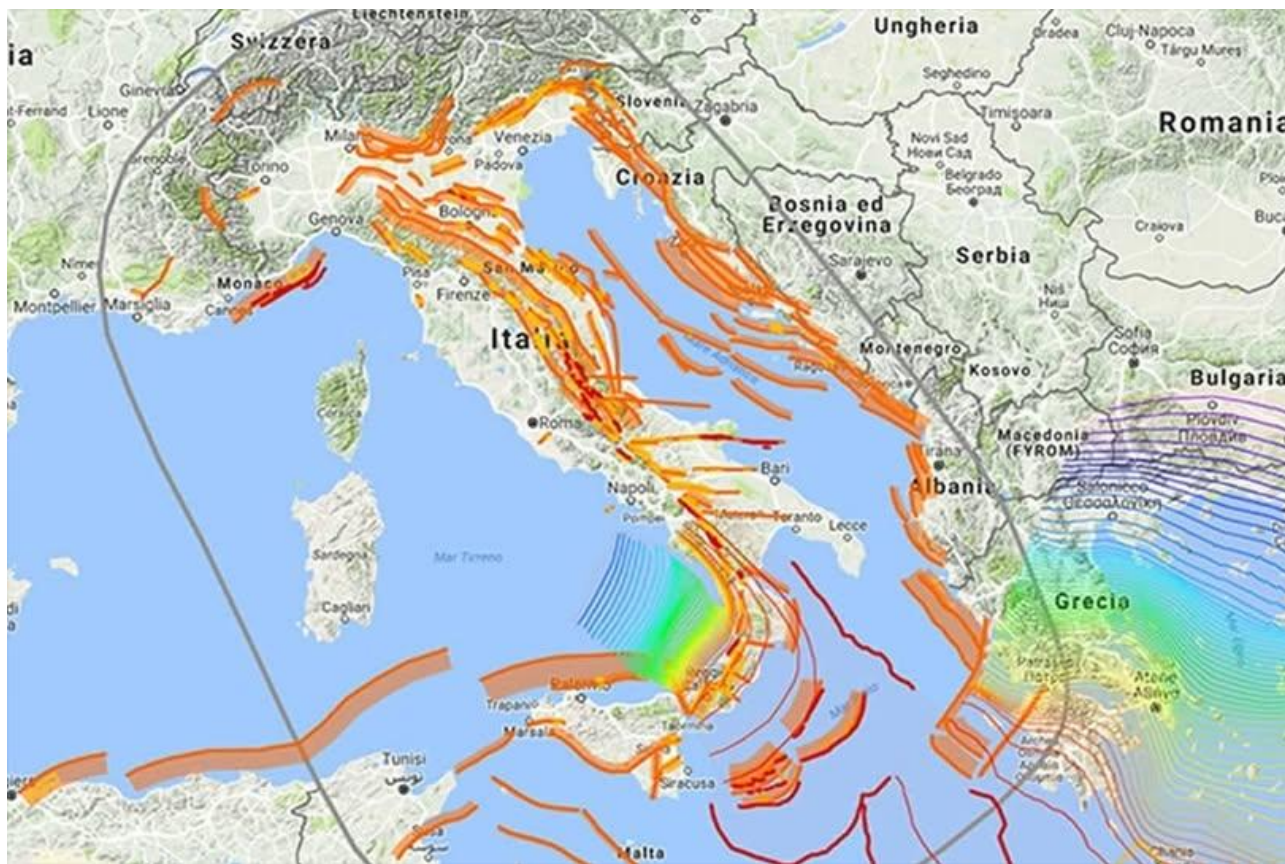
L'ALLUMINIO IN EDILIZIA



L'**alluminio** è uno dei materiali più utilizzati in edilizia grazie alle sue caratteristiche uniche di leggerezza, resistenza e sostenibilità. Derivato dalla bauxite, è apprezzato per la sua durabilità, la resistenza alla corrosione e la possibilità di essere completamente riciclato, riducendo così l'impatto ambientale. Inoltre, la sua lavorabilità consente l'adozione di molteplici forme e dimensioni, adattandosi alle esigenze di progettazione più complesse. In architettura, l'alluminio trova applicazione in diversi ambiti chiave oltre che nelle facciate, rivestimenti e serramenti anche nelle **strutture leggere**. La sua capacità di sostenere carichi considerevoli

senza aggiungere eccessivo peso rende l'alluminio perfetto per telai, coperture e pannelli strutturali. Un'altra caratteristica distintiva dell'alluminio è la possibilità di anodizzazione, un processo che ne migliora sia la resistenza sia l'estetica, offrendo una vasta gamma di finiture personalizzate per adattarsi a qualsiasi stile architettonico. Inoltre, le sue proprietà riflettenti contribuiscono all'efficienza energetica degli edifici, riducendo la necessità di raffreddamento. La versatilità del materiale si estende anche alla sua compatibilità con tecnologie moderne come la stampa 3D, che consente soluzioni costruttive innovative. Complessivamente, l'alluminio non è solo un simbolo di modernità in architettura, ma anche una scelta strategica per costruzioni sostenibili e durevoli.

LE FAGLIE TETTONICHE IN ITALIA



L'immagine mostra la mappa delle sorgenti sismogenetiche

Le faglie sono delle fratture tra due blocchi di crosta terrestre (formata da placche), profonde anche diversi chilometri, in cui si verifica o si è verificato in passato il movimento delle parti adiacenti alla frattura stessa, che può essere improvviso oppure a lento scorrimento. Si tratta, in poche parole, di una linea di minore resistenza della roccia sottoposta a pressioni e quindi la rottura avviene sempre lungo questa linea. Esistono vari tipi di faglie, anche molto diverse tra di loro, ma tutte caratterizzate dal movimento della crosta, noto come terremoto.

I tre principali tipi di faglia:

Normale o diretta: c'è uno scivolamento del blocco roccioso al disopra della parete di faglia (detto "hanging wall") rispetto all'altro. Questo tipo di faglia si trova in aree caratterizzate da estensione (i due blocchi di roccia si allontanano l'uno rispetto all'altro)

Inversa: il blocco roccioso al disopra della parete di faglia sale rispetto all'altro, tipica dei regimi di compressione, in cui, cioè i due blocchi di roccia spingono l'uno verso l'altro

Trascorrente: i due blocchi di roccia scorrono uno di fianco all'altro. Il piano di faglia è verticale. Tra queste, una molto pericolosa è proprio quella **appenninica**, formatasi fra i due e i tre milioni di anni fa, in seguito all'innalzamento del gruppo del Sasso: la frattura che si è venuta a creare in questo modo si sviluppa per decine di chilometri e nel tempo si è mossa per circa 2000 metri. Anche se è impossibile prevedere i terremoti, quest'area è da sempre sottoposta all'attenzione di vulcanologi ed esperti di geologia.

In realtà è difficile trovare faglie pure: spesso sono un miscuglio delle tre tipologie che abbiamo appena visto. In particolare, quasi sempre una faglia presenta una componente di movimento laterale. Le faglie possono anche cambiare tipologia nel tempo: si chiama inversione tettonica e può trasformare per esempio una faglia normale in una inversa o viceversa. Quando una faglia si riattiva il movimento riprende e può generare terremoti. Maggiori

le riattivazioni, più alto sarà lo “scalino” tra letto e tetto: ogni terremoto contribuisce da qualche centimetro a qualche metro, a seconda dell'intensità, ed esistono faglie con “scalini” che arrivano a qualche chilometro.

Si può vedere una faglia sulla superficie terrestre? La risposta è sì: talvolta il piano di rottura arriva fino al suolo, e in quel caso si può vedere e toccare. Nelle mappe, poi, possiamo vedere “pieghe” rettilinee o a forma d'arco che possono andare da qualche chilometro di lunghezza fino a migliaia di chilometri. Quelle sono faglie che non arrivano in superficie ma ci si avvicinano abbastanza per influenzare la morfologia. Esistono anche faglie non attive da milioni di anni letteralmente sepolte sotto i sedimenti: un esempio si trova in Italia, ed è la Pianura Padana. Si possono trovare soltanto con tecniche speciali come la sismica di riflessione.

Perché sorgenti sismogenetiche? In cosa si differenziano da una normale mappa di faglie attive?

Le tecniche di simulazione dello scuotimento del terreno sono oggi alla base dei codici per il calcolo della pericolosità sismica e si avvalgono di dati che descrivono dal punto di vista geologico le faglie in grado di generare forti terremoti. Tali faglie devono necessariamente essere gerarchizzate, completamente parametrizzate e rappresentate nella loro geometria tridimensionale, seppure in forma semplificata. Si realizza così il necessario passaggio dalle faglie, normalmente definite in modo qualitativo e solo nella loro espressione superficiale, alle sorgenti sismogenetiche censite in un database delle sorgenti sismogenetiche italiane e nelle altre analoghe banche dati.

Il Database delle sorgenti sismogenetiche italiane viene usualmente denominato con l'acronimo DISS, che deriva dal suo nome originario Database of Italy's Seismogenic Sources, successivamente modificato in Database of Individual Seismogenic Sources.

Fonte: INGV

IL CLISIMETRO

Il **clisimetro** è uno strumento **topografico** utilizzato per misurare pendenze e dislivelli. La sua funzione principale è determinare indirettamente l'altimetria attraverso la misura della pendenza, ossia della tangente trigonometrica dell'angolo formato dall'inclinazione rispetto all'orizzonte. C'è chi lo chiama **clinometro**, noto anche come “livella di Abney”.

Esistono due tipi principali di clisimetri:

- **Clisimetro a traguardi:** meno preciso, utilizza un livello a traguardi reciproci con una linea di mira inclinabile lungo un'asta graduata verticale.
- **Clisimetro a cannocchiale:** simile a un livello a cannocchiale, permette di inclinare la linea di mira lungo un'asta verticale. Può includere livelle per maggiore precisione e, se dotato di cerchio azimutale, prende il nome di clisigoniometro.



Per calcolare l'angolo, è sufficiente osservare un oggetto sopra o sotto la propria posizione, centrare la bolla della livella e leggere il valore indicato. La misurazione viene effettuata tramite un nonio, che permette di apprezzare i decimi di grado (equivalenti a 6 primi). Sebbene facile da usare, il clinometro risulta meno pratico in ambienti scarsamente illuminati, come gallerie o grotte. Tuttavia, il fissaggio dello strumento su un cavalletto fotografico migliora significativamente la precisione delle misurazioni. Grazie all'impiego di formule di trigonometria, con l'ausilio di una stadia o una palina, è possibile calcolare distanze e dislivelli.

L'ISOLA DI PASQUA E I RILEVAMENTI TOPOGRAFICI



L'Isola di Pasqua deve il suo nome al giorno in cui fu scoperta dagli europei. Il 5 aprile 1722, giorno di Pasqua, il navigatore olandese Jakob Roggeveen fu il primo europeo a sbarcare sull'isola.

RILEVAMENTI TOPOGRAFICI E STUDI TERRITORIALI

I rilevamenti topografici sull'Isola di Pasqua hanno svolto un ruolo cruciale nella comprensione della disposizione e del significato culturale dei Moai. Questi studi hanno permesso di mappare l'isola e analizzare le piattaforme sacre, chiamate Ahu, su cui sono posizionate le statue. Grazie a tecniche avanzate di rilevamento, come la fotogrammetria e la scansione laser, è stato possibile ottenere modelli tridimensionali dettagliati dei Moai e delle loro basi, rivelando informazioni preziose sulla loro costruzione e orientamento.

I Moai, scolpiti tra il 1250 e il 1500, sono stati oggetto di numerosi studi archeologici e topografici. Si ritiene che rappresentino simboli di status delle diverse tribù dell'isola. I rilevamenti hanno anche contribuito a comprendere il processo di trasporto delle statue, che venivano spostate dalle cave di Rano Raraku alle loro posizioni finali lungo la costa.

I rilevamenti topografici non solo hanno permesso di studiare la disposizione dei Moai, ma hanno anche contribuito alla loro conservazione. La creazione di mappe dettagliate e modelli digitali ha aiutato gli esperti a monitorare l'erosione e i danni causati da fattori ambientali, garantendo la protezione di questo patrimonio mondiale dell'UNESCO,

APPROFONDIMENTO

GESTIONE E UTILIZZO DEL GIARDINO CONDOMINIALE: REGOLE, MANUTENZIONE E DESTINAZIONE D'USO

Il giardino condominiale rappresenta un elemento di rilievo all'interno di un complesso residenziale, offrendo non solo un valore estetico, ma anche una funzione ricreativa e sociale per i condomini. Affrontare in modo dettagliato le regole che disciplinano il suo utilizzo, i costi di manutenzione e le destinazioni d'uso ammissibili è fondamentale per garantire una gestione condivisa e armoniosa di questo spazio comune.



LA DEFINIZIONE DI GIARDINO CONDOMINIALE: COSA È CONDOMINIALE E COSA NON LO È

La natura condominiale di un giardino viene innanzitutto stabilita dal regolamento di condominio allegato all'atto di acquisto della prima unità immobiliare, redatto dal proprietario originario dello stabile. In assenza di specifiche indicazioni negli atti, si fa riferimento alla funzione dello spazio in questione. Secondo la normativa, i giardini sono considerati condominiali, similmente ai cortili, se contribuiscono a fornire luce e aria alle unità immobiliari dello stabile e se risultano separati dalla via pubblica.

Anche le aiuole e le piccole aree verdi adiacenti vengono generalmente incluse nel concetto di giardino condominiale, consolidando così il carattere condiviso di questi spazi.

I giardini sono beni condominiali se garantiscono luce e aria alle unità immobiliari e sono separati dalla via pubblica.

LE ATTIVITÀ CONSENTITE NEL GIARDINO CONDOMINIALE

Oltre a rappresentare un elemento ornamentale, il giardino condominiale può fungere da luogo di relax e svago per i residenti.

Panchine, aree giochi per bambini e percorsi pedonali sono alcuni degli allestimenti che possono essere introdotti senza modificare la destinazione d'uso originaria dello spazio.

Secondo l'articolo 1136 del Codice Civile, l'assemblea condominiale ha il potere di decidere sull'installazione di elementi ludico-ricreativi, purché ciò non comporti un cambio nella funzione principale del giardino.

Ulteriori regolamentazioni sull'utilizzo dello spazio, inclusi eventuali divieti o sanzioni, possono essere inserite nel regolamento condominiale per garantire un uso equilibrato e rispettoso del bene comune.

COSA È CONSENTITO E COSA È VIETATO FARE

La normativa italiana, in particolare l'articolo 1102 del Codice Civile, stabilisce che ogni condomino può utilizzare il giardino condominiale per ottenere un vantaggio personale, purché tale utilizzo non danneggi o limiti il diritto degli altri.



Tra le attività consentite rientrano, ad esempio, la piantumazione di fiori e arbusti, purché rispettino la destinazione estetica e funzionale dello spazio e non pregiudichino il godimento altrui.

D'altro canto, non sono consentiti interventi che trasformino radicalmente il giardino, come la sua recinzione o l'utilizzo esclusivo da parte di un singolo condomino, salvo specifiche delibere approvate dall'assemblea. È inoltre vietata la piantumazione di alberi o piante che, crescendo, possano ridurre luce, aria o visuale agli appartamenti limitrofi.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL GIARDINO CONDOMINIALE

La trasformazione del giardino condominiale, ad esempio in un'area parcheggio, è un tema ricorrente nella giurisprudenza.

La Corte di Cassazione ha stabilito che tali modifiche rientrano tra le innovazioni e richiedono deliberazioni ai sensi dell'articolo 1120 del Codice

La Corte di Cassazione ha chiarito che tali modifiche possono essere considerate innovazioni e, come tali, soggette alle deliberazioni previste dall'articolo 1120 del Codice Civile. Il caso specifico di una parziale trasformazione che non alteri il decoro architettonico è stato giudicato ammissibile, purché garantisca un miglioramento economico per l'intero condominio e mantenga un equilibrio estetico (Cass. 12 luglio 2011, n. 15319).

MANUTENZIONE DEL GIARDINO CONDOMINIALE: ORDINARIA E STRAORDINARIA

Le attività di manutenzione ordinaria includono la pulizia, la potatura e l'irrigazione e sono essenziali per mantenere il giardino in buono stato. La gestione di tali interventi può essere affidata a un giardiniere e richiede il consenso dell'assemblea condominiale, salvo decisioni urgenti che spettano all'amministratore con successiva rendicontazione.

La manutenzione straordinaria, che comprende interventi strutturali come l'installazione di nuove aree gioco o l'introduzione di nuove piante di grande impatto, deve essere approvata preventivamente dall'assemblea. In questi casi, è necessario il consenso della maggioranza dei millesimi di proprietà (art. 1135, comma 2, c.c.).

Manutenzione ordinaria (consenso dei condomini)	Manutenzione straordinaria (consenso preventivo dell'assemblea)
Pulizia periodica	Istallazione di nuove aree di svago o gioco
Potatura e coltivazione	Introduzione di nuove piantumazioni di grande impatto
Irrigazione	

L'amministratore può procedere agli esborsi, senza chiedere la preventiva autorizzazione dell'assemblea, quando si tratti di **manutenzione ordinaria**. Mentre, per la **manutenzione straordinaria** è necessario il consenso dei condomini e, precisamente, i voti favorevoli della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

Facciamo qualche esempio: se si deve provvedere all'abbattimento di un albero, perché malato o malandato, si tratta di ordinaria amministrazione e non ci sarà necessità di previa autorizzazione dell'assemblea per potervi provvedere. Invece, se si devono acquistare delle nuove piante o nuovi alberi per piantarli nel giardino, si tratta di straordinaria amministrazione. Questa differenza torna utile anche nei rapporti tra locatore ed inquilino: infatti, sono a carico del primo tutte le spese straordinarie (in quanto egli è il proprietario del bene) mentre sono a carico del secondo quelle ordinarie.