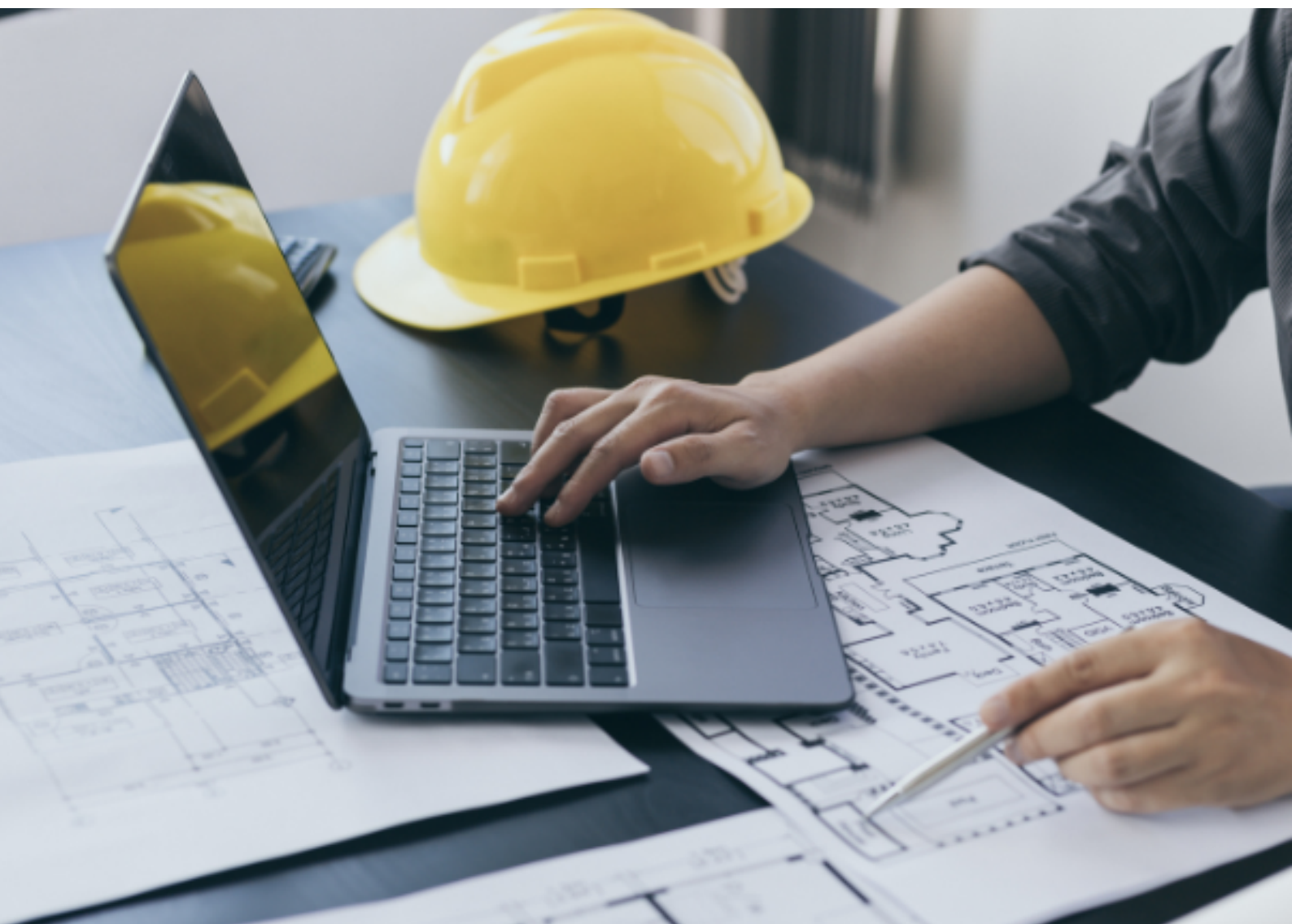


Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese

Newsletter realizzata da Il Sole 24 ORE Professionale
in collaborazione con Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:
I NUOVI CONFINI DELLA DEMOLIZIONE
E RICOSTRUZIONE

RISCHIO ELETTRICO, NEI CANTIERI
IL NUMERO MAGGIORE
DI INFORTUNI



Newsletter di approfondimento

Realizzata in collaborazione con Il Sole 24 ORE Professionale

EDITORIALE

Oltre la formazione: il valore umano della professione

3

NEWS E APPROFONDIMENTI

a cura di Il Sole 24 ORE Professionale

PROFESSIONE CTU

La CTU non può esonerare la parte dall'onere probatorio

5

APPALTI

Superbonus, ai general contractor non può essere contestata l'attività in subappalto

8

EDILIZIA E URBANISTICA

Nei nuovi titoli edilizi responsabilità più pesanti (anche penali) per i tecnici

10

Ristrutturazione edilizia: i nuovi confini della demolizione e ricostruzione

12

Edilizia, permessi prorogati. Un anno in più per chiudere i lavori

16

Caro materiali, in Lombardia a rischio 1.509 cantieri per 11,1 miliardi

18

CATASTO

Catasto, nasce l'anagrafe dei proprietari immobiliari e si intensificano i controlli sul Superbonus

19

PREVENZIONE INCENDI

Bar e ristoranti in condominio: niente Scia antincendio ma la gestione dell'emergenza deve coinvolgere l'intero edificio

21

AMBIENTE ED ENERGIA

Regione Lombardia: contributi agli Enti Locali per la rimozione e sostituzione dell'amianto da edifici pubblici

23

SICUREZZA SUL LAVORO

Rischio elettrico, nei cantieri il numero maggiore di infortuni

26

La realtà virtuale per la sicurezza dei cantieri: il progetto «Preventive innovation» dell'Inail

28

TECNOLOGIA E INNOVAZIONE

Una «Chat Gpt» per l'edilizia (ma senza allucinazioni): ecco come funziona

30

Scarti industriali trasformati in materiali edili: debutta la linea Calcedicampo

32

ENERGIA

Ricarica elettrica, più colonnine negli edifici non residenziali

34

PROFESSIONE

Nuove competenze per l'edilizia italiana: 1,4 milioni di fondi dall'Europa

38

IL QUESITO

Cila e Scia, non è prevista un'«accettazione» del Comune

40



COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI VARESE



Il Sole
24 ORE
Professionale

Newsletter realizzata in collaborazione con Il Sole 24 ORE Professionale per Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese

Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 ORE S.p.A.

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

Coordinamento editoriale:
Paola Furno

Redazione:
Il Sole 24 ORE Professionale

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

Chiusa in redazione:
9 aprile 2026



EDITORIALE

Oltre la formazione: il valore umano della professione

Lo scorso 25 marzo ho avuto il piacere di partecipare al corso “Deontologia Professionale: Praticanti e Alternanza Scuola/Lavoro” organizzato dal Gruppo di Lavoro “Scuola” di questo Collegio. È stata un’occasione di confronto che è andata ben oltre il semplice aggiornamento formativo, offrendo un paio di spunti di riflessione sul nostro modo di vivere la professione.

Il primo punto riguarda il tutoraggio e il praticantato: non sono solo lavoro, ma una tappa fondamentale per la crescita dei ragazzi. È essenziale perciò che l’esperienza sia formativa a livello professionale, ma anche umano.

Il secondo punto che mi ha particolarmente colpito sono stati l’affiatamento e la coesione di un Gruppo che da anni lavora insieme con continuità e concretezza. Nonché la semplicità con cui le cose funzionano quando c’è fiducia, collaborazione e senso di responsabilità, senza troppi formalismi ma con autentico spirito di squadra.

Credo fortemente che questo sia un esempio importante per l’intera categoria perché abbiamo le capacità per lavorare con questo approccio in tutti gli ambiti, cooperando in modo più unito, diretto ed efficace.

L’auspicio è che questo spirito possa crescere e diffondersi, diventando sempre più il nostro modo di essere e di operare, sia all’interno della vita di Collegio sia nello svolgimento quotidiano della nostra professione.

Per cui voglio volgere un ringraziamento sincero al Gruppo di Lavoro Scuola e a tutti coloro che, con impegno e disponibilità, continuano a dare concretezza a questo modo di lavorare.

Il Presidente
Geom. Claudia Caravati

NEWS |
E APPROFONDIMENTI |



La CTU non può esonerare la parte dall'onere probatorio

di Paolo Frediani,

Libero professionista, professore a contratto Università di Pisa, docente alla Scuola Superiore della magistratura, pubblicista e formatore professionale

La sentenza risolve un nodo critico della prassi giudiziaria: può il giudice ammettere una CTU a sostegno di una parte che non ha fornito prove sufficienti o adeguate?

Cassazione civile, Sez. III, sent. 31.3.2025, n. 8498

Consulenza tecnica in materia civile (perizia) - Consulente tecnico d'ufficio - Indagini del consulente e comunicazioni alle parti - Mezzo di prova - Esclusione - Conseguenze - Esonero dagli oneri probatori - Esclusione - Indagini esplorative delegate al consulente - Ammissibilità - Esclusione - Limiti.

Rigetta, CORTE D'APPELLO BARI, 09/09/2021

La consulenza tecnica d'ufficio non è mezzo istruttorio in senso proprio, avendo la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitino di specifiche conoscenze. Ne consegue che il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati.

La consulenza tecnica d'ufficio non è mezzo istruttorio in senso proprio, avendo la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitino di specifiche conoscenze. Ne consegue che il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati.

Contesto e problema giuridico

La sentenza risolve un nodo critico della prassi giudiziaria: può il giudice ammettere una CTU a sostegno di una parte che non ha fornito prove sufficienti o adeguate?

La risposta della Corte è netta: no. La CTU non è destinata ad ac-

certare i fatti al posto delle parti, bensì a valutare fatti già provati o a risolvere questioni tecniche che il giudice non è in grado di apprezzare autonomamente.

Fondamento normativo e giurisprudenziale

1. Art. 61 cod. proc. civ. - Attribuisce al giudice il potere di farsi assistere da un esperto tecnico, “quando sono necessarie conoscenze specifiche”.

2. Cassazione costante - La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha da tempo chiarito che la CTU:

- non è mezzo di prova in senso proprio (come i testimoni, l'interrogatorio, l'esibizione documentale);
- è un mezzo di valutazione tecnica di elementi già in atti;
- non può supplire alla carenza di allegazioni e prove da parte delle parti.

Sentenze coerenti: Cass., sent. n. 17559/2022; sent. n. 27402/2019 e sent. n. 766/2018.

I fatti del caso

La Corte d'Appello di Bari aveva rigettato la richiesta di una parte di disporre CTU per supplire all'assenza di prove documentali e testimoniali. La parte mirava a far emergere, mediante l'indagine tecnica, elementi di fatto non provati (presumibilmente per fondare una responsabilità o una pretesa economica).

La Cassazione conferma tale decisione, ribadendo che:

- la CTU non può trasformarsi in un mezzo esplorativo alla ricerca della prova;
- non può essere strumento surrogatorio dell'onere probatorio.

Analisi critica e commento motivato

Funzione “ausiliaria” della CTU

Il CTU non è un investigatore né un sostituto dell'attività processuale delle parti. Il suo compito è:

- chiarire tecnicamente ciò che già è allegato e provato,
- supportare il giudice nella valutazione tecnica dei fatti, non nel loro accertamento fattuale.

La consulenza va motivata e fondata su presupposti processuali completi: allegazione + prova + rilevanza tecnica.

Rischio dell'uso improprio della CTU

Molte parti processuali tentano di ottenere una CTU per “colmare il vuoto probatorio”. Questa sentenza blocca sul nascere tale abuso, ponendo un limite netto tra:

- l'accertamento processuale (che compete alle parti);
- e l'analisi tecnica (che compete al CTU, solo se necessario).

Riflessione sull'attività giudiziale

Il giudice ha un ruolo attivo nel verificare se i presupposti per la CTU sussistano. La decisione di ammettere una CTU non può essere automatica o strumentale: va sempre ancorata a un'esigenza tecnica effettiva, derivante da fatti già delineati con chiarezza nel processo.

Conclusione e valutazione finale

La sentenza n. 8498/2025 della Corte di Cassazione:

- ribadisce un principio fondamentale ma spesso disatteso nella pratica;
- richiama alla responsabilità sia i giudici che i consulenti tecnici;
- rafforza la distinzione tra funzione probatoria (parte) e funzione valutativa tecnica (CTU).

È una decisione coerente e necessaria, che tutela:

- la correttezza del processo civile,
- il principio dispositivo,
- e il contraddittorio.

Superbonus, ai general contractor non può essere contestata l'attività in subappalto

di Antonio Piciocchi*

Nel settore privato, diversamente da quanto avviene negli appalti pubblici, è pienamente ammessa anche la possibilità di subappaltare integralmente l'esecuzione delle opere

Il progressivo ampliarsi delle contestazioni fiscali nei confronti delle imprese che hanno realizzato interventi agevolati con il superbonus secondo lo schema del general contractor impone alcune riflessioni sul piano giuridico. Occorre innanzitutto ricordare che il general contractor è una figura atipica nel diritto privato italiano.

Una disciplina espressa è prevista solo nell'ambito degli appalti pubblici, oggi regolati dal Dlgs 36/2023. Nel settore privato, tuttavia, questo schema contrattuale è da tempo utilizzato per la realizzazione di opere complesse con coordinamento di una pluralità di imprese e professionisti.

In questo contesto il general contractor si distingue dall'appaltatore tradizionale perché, oltre ad assumere l'obbligo di realizzare l'opera, si impegna anche a organizzare e coordinare i diversi soggetti coinvolti nell'intervento. Ciò può avvenire mediante contratti con professionisti oppure attraverso il subappalto delle lavorazioni. Nel settore privato, diversamente da quanto avviene negli appalti pubblici, è pienamente ammessa anche la possibilità di subappaltare integralmente l'esecuzione delle opere.

La differenza tra le due figure emerge soprattutto sul piano organizzativo.

Mentre l'appaltatore tradizionale è direttamente impegnato nell'esecuzione delle lavorazioni, il general contractor può assumere anche compiti di gestione e coordinamento dell'intervento, configurando talvolta uno schema contrattuale misto con elementi riconducibili sia all'appalto sia al mandato. Questo assetto non modifica tuttavia il dato



essenziale del rapporto contrattuale. Nei confronti del committente il general contractor assume tutte le obbligazioni tipiche dell'appaltatore ed è quindi responsabile della realizzazione dell'opera nel suo complesso, anche quando le singole lavorazioni siano eseguite da imprese subappaltatrici.

Si tratta di un profilo centrale sotto il punto di vista civilistico. È infatti l'appaltatore generale - e non i subappaltatori - a rispondere nei confronti del committente della corretta esecuzione dei lavori, della conformità dell'opera e degli eventuali vizi o difetti. Su di lui grava il rischio imprenditoriale dell'intervento e l'onere di coordinare i diversi operatori, garantendo il risultato finale. In questa prospettiva il corrispettivo fatturato dall'appaltatore generale rappresenta il prezzo dell'opera nel suo complesso.

Ne consegue che tale corrispettivo, comprensivo del margine imprenditoriale dell'impresa, anche se realizzato in subappalto, rientra tra le spese agevolabili ai fini del superbonus, naturalmente nel rispetto dei prezzari e dei limiti previsti dalla normativa.

Alla luce di questo assetto appare discutibile che alcune verifiche fiscali tendano a qualificare il margine del general contractor come riferibile a una mera attività di intermediazione o coordinamento, prescindendo dalla struttura civilistica dell'appalto e dalla responsabilità assunta verso il committente. La stessa prassi dell'amministrazione finanziaria fornisce indicazioni in questa direzione. La circolare n. 23/E del 2022 dell'agenzia delle Entrate ha chiarito che l'indetraibilità riguarda esclusivamente i compensi riferiti alla mera attività di coordinamento dei professionisti, mentre non opera quando il general contractor agisce come appaltatore assumendo direttamente le obbligazioni proprie dell'appalto.

Il nodo interpretativo non riguarda, quindi, la presenza del general contractor, ma la corretta qualificazione del suo ruolo contrattuale. Ignorare la struttura dell'appalto e il rischio imprenditoriale assunto dall'appaltatore significa discostarsi non solo dalla prassi dell'amministrazione finanziaria, ma anche dalla logica del diritto civile degli appalti. In un contesto già caratterizzato da forte incertezza interpretativa sul superbonus, sarebbe pertanto auspicabile un coordinamento degli uffici territoriali dell'agenzia delle Entrate per evitare che interpretazioni non uniformi si traducano in contestazioni dei crediti d'imposta e in un ulteriore fattore di incertezza applicativa per operatori e contribuenti.

(*senior partner Deloitte)

Nei nuovi titoli edilizi responsabilità più pesanti (anche penali) per i tecnici

di Giuseppe Latour

Avanzano i lavori sul nuovo Codice delle costruzioni ma emergono i primi aspetti problematici del testo

Una nuova asseverazione a carico dei professionisti tecnici. Per andare a certificare, sotto la propria responsabilità (anche penale), la correttezza di tutta la catena di titoli edilizi che ha portato allo stato attuale di un immobile. È il nuovo, e già contestatissimo, adempimento che potrebbe prendere forma con la riforma del Codice delle costruzioni.

L'iter parlamentare

Il lavoro sul testo è già partito: ne ha parlato lo scorso 18 marzo il capo del legislativo del ministero delle Infrastrutture, Elena Griglio nel corso di un convegno organizzato alla Camera dai Consigli nazionali di architetti e geometri. I tempi strettissimi costringeranno a far procedere in parallelo i lavori di Parlamento e Governo sul dossier. Così, da un lato il Mit si sta già muovendo per definire i decreti delegati. Dall'altro, il Ddl sta muovendo i primi passi proprio a Montecitorio, dove è stato ufficialmente depositato ed è stato avviato l'esame in commissione Ambiente.

Le criticità dei professionisti

In questo contesto, oltre a diversi aspetti positivi legati alla semplificazione delle procedure e all'assestamento del quadro di regole in vigore, iniziano a emergere le prime criticità. Di una di queste parla il presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri, Domenico Perrini: «La legge delega prevede che sia il professionista ad asseverare i



titoli pregressi, con responsabilità anche penale». Il tema riguarda lo stato legittimo dell'immobile, cioè la piena corrispondenza tra il suo stato di fatto e la catena dei titoli edilizi che, negli anni, lo hanno riguardato. Tutto deve essere stato, in altre parole, regolarmente autorizzato.

La piena regolarità di questa catena, secondo un passaggio del Ddl delega, deve essere garantita dal professionista che firma l'ultimo titolo. «Questo meccanismo - dice Perrini - risulta squilibrato. Noi professionisti non abbiamo problemi ad assumerci responsabilità legate agli aspetti tecnici, ma la conoscenza della storia edilizia di un immobile compete, in primo luogo, al proprietario. Non si può chiedere al tecnico di garantire la legittimità di atti e provvedimenti storici sui quali non ha avuto alcun controllo».

Dubbi arrivano, a questo proposito, anche dal consigliere nazionale dei geometri, Marco Vignali: «È impossibile fare una dichiarazione asseverata dello stato legittimo considerando tutta la catena dei titoli edilizi, quando non puoi avere certezza che quei titoli siano tutti quelli rilasciati per un determinato fabbricato.

Il professionista rischia di fare una dichiarazione scorretta, prendendosi la responsabilità dell'eventuale incompletezza dei documenti. Dovrebbe essere, al limite, il Comune a garantire la completezza di quei titoli». Diverso sarebbe, invece, prevedere un meccanismo del genere per il futuro: «A questo proposito - conclude il presidente del Cni, Perrini - noi stiamo insistendo da anni sul fascicolo del fabbricato, e ora ci sono strumenti sempre più semplici e digitali che consentono di ricostruire la storia degli immobili».





Ristrutturazione edilizia: i nuovi confini della demolizione e ricostruzione

di Marco Passoni*

La giurisprudenza ridisegna le regole del gioco tra libertà progettuale e neutralità morfologica. Per gli operatori restano i dubbi sui volumi interrati e sulla definizione degli sconti sugli oneri

La demolizione e ricostruzione di edifici esistenti è lo strumento privilegiato per la rigenerazione urbana nelle grandi città italiane, e a Milano ha alimentato un mercato vivace. Una serie di pronunce recenti ne sta tuttavia ridefinendo i confini, con implicazioni rilevanti sia sulla qualificazione edilizia sia sugli oneri di costruzione.

Il superamento del dogma della continuità fisica

La sentenza del Consiglio di Stato n. 8542/2025 segna uno spartiacque. Alla luce del DI 76/2020 (c.d. «Decreto semplificazioni», convertito con modificazioni dalla L. 129/2020), non è più richiesta alcuna continuità fisica tra l'edificio demolito e quello ricostruito: sovrapposizione dell'impronta a terra, conservazione della sagoma, identità dei prospetti sono parametri superati. L'edificio ricostruito può essere radicalmente diverso, ruotare nel lotto, spostarsi. Rileva non «dove» si ricostruisce, ma «come» e con quale impatto sul territorio.

I tre requisiti della ristrutturazione ricostruttiva

Se la forma dell'edificio diventa flessibile, la sostanza dell'intervento rimane ancorata a tre condizioni che il Consiglio di Stato individua come limiti invalicabili.

1. Unicità dell'organismo edilizio. La ristrutturazione deve riguardare un edificio e restituire



un edificio: è precluso l'accorpamento di volumi da manufatti distinti, così come il frazionamento in più corpi autonomi. Il principio è suggestivo, ma la sua tenuta applicativa è incerta. L'art. 3, comma 1, lett. d), del Dpr 380/2001 parla di interventi «rivolti a trasformare gli organismi edilizi» - al plurale - con una formula che ben ricomprende operazioni di razionalizzazione volumetrica. Si pensi al caso, tutt'altro che infrequente, di un fabbricato con corpo box separato, demolito per ricostruire un unico edificio con box interrati e medesima volumetria: secondo questo criterio, sarebbe nuova costruzione solo perché due corpi sono divenuti uno. Il requisito, applicato con rigore formalistico, finisce per penalizzare la razionalizzazione del costruito, elevando a discriminare un dato - il numero dei corpi di fabbrica - che nulla dice sull'impatto territoriale dell'intervento.

2. Contestualità temporale. Demolizione e ricostruzione devono costituire un'operazione unitaria, legittimata dal medesimo titolo edilizio. Se si demolisce e si lascia il terreno inedificato, la successiva ricostruzione sarà nuova costruzione: questo dice la sentenza n. 8542/2025.

Il principio, tuttavia, fa fatica a conciliarsi con la struttura della stessa norma che la sentenza dichiara di applicare. L'art. 3, comma 1, lett. d), del Dpr 380/2001, infatti, non contempla un'unica figura di ristrutturazione ricostruttiva, ma ne prevede anche un'altra: il ripristino di edifici crollati o demoliti, purché ne sia dimostrabile la preesistente consistenza. Qui l'edificio, per definizione, non c'è più: eppure la norma qualifica la sua ricostruzione come ristrutturazione.

Il punto decisivo è cosa si intenda per «preesistente consistenza».

La sentenza n. 8542/2025 fa propria, richiamandola espressamente, l'interpretazione resa dalla Sez. VI del medesimo Consiglio di Stato (sentenza n. 616/2023), secondo cui con tale formula il legislatore avrebbe inteso imporre il solo rispetto della «volumetria del fabbricato crollato o demolito», e non anche della sagoma, del sedime o dei prospetti. Ma se è così, il vincolo sostanziale del ripristino differito è identico a quello della demo-ricostruzione contestuale: in entrambi i casi il limite è il rispetto della volumetria, nient'altro, e l'edificio ricostruito può legittimamente assumere una forma diversa dall'originario.

Se, dunque, ciò che il privato può costruire non cambia a seconda che la demolizione sia contestuale o pregressa, a che serve il requisito della contestualità? La sentenza lo giustifica sul piano probatorio: la presenza fisica dell'edificio agevolerebbe la verifica della sua consistenza. Il rilievo coglie un aspetto reale, ma lo sopravvaluta: l'art. 9-bis, comma 1-bis, del Dpr 380/2001 impone di accertare lo stato legittimo dell'immobile risalendo ai titoli edilizi anche quando il fabbricato è ancora in piedi. La sua mera esistenza fisica non lo rende legittimo: occorre comunque la verifica documentale. La distanza tra le due ipotesi è, sul piano della prova, assai meno netta di quanto il ragionamento presupponga.

A confermare questa lettura è intervenuta la stessa Sezione Seconda del Consiglio di Stato. Con la sentenza n. 499/2026, i giudici hanno esaminato il caso di un manufatto demolito tra il 2016 e il 2019 e ricostruito nel 2020, qualificando l'intervento come ristrutturazione nonostante la frattura temporale: poiché la preesistente consistenza era oggettivamente dimostrabile e l'intervento non alterava l'impatto sul territorio, il lasso di tempo non è stato ritenuto sufficiente a riqualificare l'operazione come nuova costruzione. La contestualità, dunque, può rilevare come indizio dell'unitarietà dell'operazione, ma non ne è condizione indefettibile.

3. Neutralità morfologica. È su questo requisito che la sentenza esplica la sua massima forza innovativa, ma anche la sua maggiore fragilità argomentativa. Il principio è che l'intervento non deve alterare la morfologia del terreno: le opere di scavo e modellazione del suolo dovrebbero limitarsi a quanto strettamente necessario per le fondazioni o per il ripristino di volumi interrati già esistenti. La realizzazione di nuovi piani ipogei non preesistenti non sarebbe più un'opera accessoria, ma una trasformazione territoriale che attrae l'intervento nella nuova costruzione. Il Consiglio di Stato censura specificamente gli sbancamenti significativi, le rampe carrabili di nuova realizzazione e i rilevanti muri di contenimento.

La costruzione argomentativa, tuttavia, non convince. Colpisce, anzitutto, l'asimmetria del ragionamento: sopra il piano di campagna, la sentenza stessa affranca la ristrutturazione da qualsiasi vincolo di continuità formale - l'edificio può mutare sagoma, sedime, prospetti, persino collocazione nel lotto - mentre sotto il piano di campagna pretende una sorta di intangibilità dello stato dei luoghi, elevando il sottosuolo a parametro di invarianza che il legislatore del DL 76/2020 non ha mai espressamente posto.

Il testo dell'art. 3, comma 1, lett. d), nella formulazione vigente, ammette la demolizione e ricostruzione «anche con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche», senza operare alcuna distinzione tra volume fuori terra e volume interrato. Introdurre per via giurisprudenziale un limite che la norma non contempla significa sovrapporre al dato legislativo un requisito di creazione pretoria, difficilmente conciliabile con il principio di tipicità che governa la materia edilizia.

Vi è poi un profilo di coerenza sistematica che la sentenza trascura. Ogni intervento di demolizione e ricostruzione comporta, per definizione, un'incisione sul suolo: la rimozione delle fondazioni esistenti, lo scavo per le nuove, la predisposizione degli impianti a rete. Se la soglia di rilevanza della «modificazione morfologica» non viene definita con precisione - e la pronuncia, sul punto, resta nell'indeterminato - il rischio è che qualsiasi intervento sul sottosuolo, anche modesto, possa essere contestato ex post come trasformazione territoriale, con un margine di discrezionalità che stride con il principio di certezza del diritto.

L'asimmetria emerge, infine, in tutta la sua contraddittorietà se si considera il regime degli incrementi volumetrici consentiti dalla stessa lett. d). La norma ammette espressamente, nell'ambito della ristrutturazione ricostruttiva, incrementi di volumetria per l'adeguamento antisismico, per l'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Non è infrequente che tali incrementi comportino la realizzazione di nuovi volumi nel sottosuolo: locali tecnici per pompe di calore, vani impiantistici, depositi di accumulo energetico. Se il requisito della neutralità morfologica fosse applicato con il rigore enunciato dalla sentenza, questi stessi volumi - che il legislatore ha espressamente voluto consentire - ricadrebbero nella trasformazione territoriale e attrarrebbero l'intervento nella nuova costruzione. Un esito che non solo contraddice la lettera della norma, ma ne vanifica la ratio: consentire l'ammodernamento funzionale del patrimonio esistente.

Il nodo degli oneri: il fatto materiale prevale sulla qualifica

Fin qui la qualificazione edilizia. Sul versante economico si apre un fronte distinto, non meno rilevante per gli operatori. La Lr. 12/2005 prevede riduzioni significative degli oneri per gli interventi di demolizione e ricostruzione. L'art. 44, comma 8, accorda una riduzione del 60% sugli oneri di urbanizzazione «per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma». L'art. 48, comma 6, utilizza la medesima formulazione per il costo di costruzione.



Il problema sorge quando l'intervento viene qualificato come nuova costruzione: lo sconto resta dovuto o cade insieme alla qualifica?

La sentenza Tar Lombardia n. 3605/2025 ha accolto l'approccio fattuale: l'art. 48, comma 6, accorda la riduzione alla demolizione e ricostruzione tout court, senza subordinarla alla qualificazione urbanistica. Ciò che rileva è il fatto materiale della sostituzione edilizia, non la categoria in cui l'intervento viene ricondotto. Nello stesso senso si è pronunciata, da ultimo, la sentenza Tar Lombardia n. 1157/2026, che ha ordinato al Comune di Milano di applicare la riduzione del costo di costruzione a un intervento di demolizione e ricostruzione qualificato come nuova costruzione, censurando l'interpretazione restrittiva degli uffici comunali come contraria al dato normativo.

La sentenza Tar Lombardia n. 135/2026 ha, invece, seguito un approccio categoriale, affermando che il riferimento alla demolizione e ricostruzione nella norma regionale avrebbe mera finalità di chiarificazione, senza creare una fattispecie autonoma ai fini del regime contributivo.

Questa seconda lettura, tuttavia, si scontra con il dato testuale della norma che pretende di interpretare. La congiunzione «nonché» e la locuzione «anche con diversa sagoma» non hanno funzione meramente esplicativa: individuano una fattispecie aggiuntiva, distinta dalla ristrutturazione edilizia in senso stretto. A togliere ogni margine di ambiguità concorrono i lavori preparatori della L.R. 18/2019, la cui relazione illustrativa dichiara l'obiettivo di ricomprendere fra gli interventi agevolati anche quelli «di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma (come tali non rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia se vincolati)». Il legislatore regionale aveva dunque perfettamente presente che una demolizione e ricostruzione con diversa sagoma su taluni immobili vincolati costituisce nuova costruzione, e ha scelto di menzionarla autonomamente proprio per estendere il beneficio anche a quegli interventi. Il dato dei lavori preparatori conferma ciò che la lettera della norma già dice: il beneficio economico è stato consapevolmente svincolato dalla qualificazione giuridica dell'intervento.

Le conseguenze per gli operatori

Per chi opera nel mercato della rigenerazione urbana, il messaggio di queste pronunce è chiaro: la realizzazione di nuovi volumi interrati - componente spesso importante in una operazione immobiliare - espone oggi al rischio concreto di una riqualificazione dell'intervento come nuova costruzione, con tutto ciò che ne consegue in termini di titolo abilitativo, tempistica e oneri istruttori. I modelli economici delle operazioni dovranno tenerne conto, e il confronto con l'amministrazione comunale sulla qualificazione dell'intervento diventerà, se possibile, ancora più decisivo di quanto già non sia. Resta, tuttavia, aperta - e merita di essere presidiata - la questione del regime contributivo. Come si è argomentato, la lettera degli artt. 44, comma 8, e 48, comma 6, della Lr 12/2005 svincola le riduzioni sul contributo di costruzione dalla qualificazione dell'intervento, agganciandole al fatto materiale della sostituzione edilizia. Se anche l'intervento transitasse nella nuova costruzione, il beneficio economico dovrebbe restare fermo.

Accogliere la lettura opposta - quella della sentenza n. 135/2026, che degrada il riferimento testuale a mera chiarificazione - significherebbe imporre un doppio aggravio, sul titolo e sul contributo, che il dato normativo non giustifica.

È su questo crinale che si giocherà, nei prossimi mesi, la partita più rilevante per gli operatori. E la posta in gioco non è soltanto economica: è la coerenza di un sistema che il legislatore ha costruito attorno a una ratio precisa - agevolare gli interventi sull'esistente rispetto a quelli che consumano suolo vergine - e che la giurisprudenza, irrigidendo per via pretoria requisiti che la legge non pone, rischia di contraddire.

(*BLV - Belvedere & Partners)

Edilizia, permessi prorogati. Un anno in più per chiudere i lavori

di Giuseppe Latour

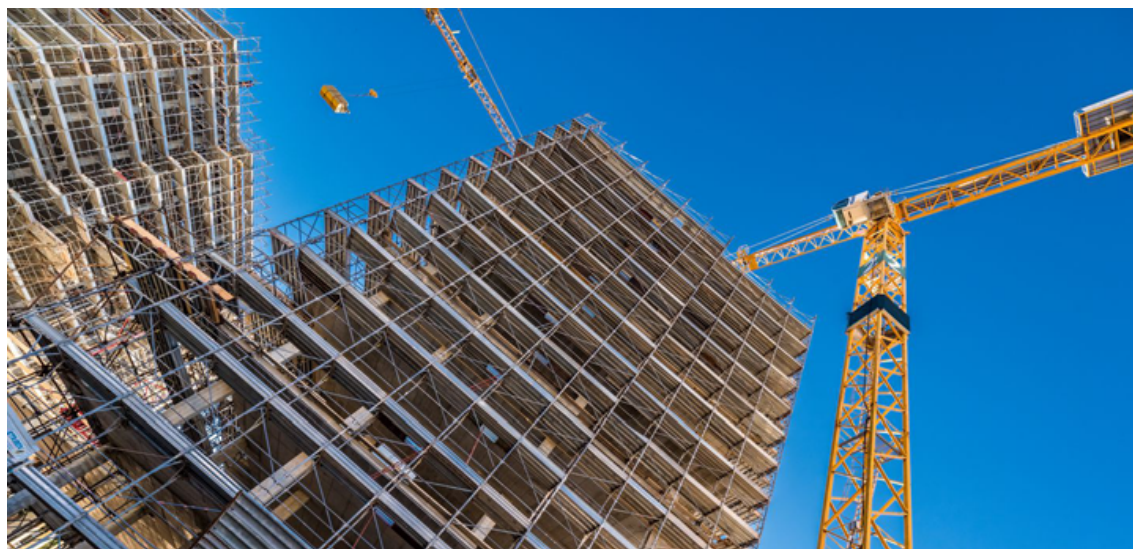
Vita più lunga per Scia e autorizzazioni emesse entro la fine del 2025

Un anno in più per avviare e chiudere i lavori. Allungando, ancora una volta, il regime di favore introdotto nel 2022 dal decreto n. 21, dedicato alla crisi in Ucraina. Quel meccanismo puntava a tutelare e compensare le imprese di costruzioni, esposte agli aumenti dei prezzi dei materiali e alla scarsità dei loro approvvigionamenti. Dopo diversi rinvii, nel corso degli anni, è stato oggetto di un nuovo allungamento con la legge di conversione dell'ultimo decreto Milleproroghe.

La norma, sin dal suo varo, si applica a permessi di costruire, Scia, autorizzazioni paesaggistiche e autorizzazioni ambientali in generale, oltre che alle convenzioni di lottizzazione. È pensata, insomma, per le operazioni edilizie più importanti e dal maggiore peso economico. A questo proposito bisogna ricordare che tutti i titoli edilizi hanno un arco temporale predeterminato, fissato dal Dpr n. 380/2001. Per i permessi di costruire, ad esempio, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, mentre per la chiusura del cantiere non si può andare oltre i tre anni dall'inizio dei lavori.

Nella sua prima versione il decreto prorogava di un anno il termine di avvio e chiusura lavori per tutti i titoli formati entro la fine del 2022. Dando così più tempo alle imprese per completare le loro operazioni. Il Milleproroghe 2023 ha allungato questo termine a due anni, applicandolo ai titoli nati entro la fine del 2023.

Il decreto Energia di inizio 2024 ha, ancora una volta, rivisto la disciplina, portando l'ultrattività a trenta mesi per tutti i titoli formati entro il 30 giugno 2024. A fine 2024,



poi, il Milleproroghe è intervenuto ancora, per allungare a 36 mesi la vita dei titoli formati entro fine 2024.

Veniamo, così, all'ultima modifica, appena votata presso le commissione Affari costituzionali e Bilancio alla Camera. Questa include, anzitutto, nel regime speciale tutti i titoli emessi nel corso del 2025, spostando il termine in avanti di un altro anno. Anche questi permessi di costruire, queste Scia e queste autorizzazioni paesaggistiche potranno avere una vita più lunga. Ma non solo: il periodo di ultrattività viene portato da 36 a 48 mesi, quattro anni in più rispetto ai limiti originari di apertura e completamento dei cantieri.

Riepilogando, questo tempo extra di 48 mesi riguarderà i termini di avvio e chiusura lavori dei permessi di costruire rilasciati o formati entro la fine del 2025, «purché - dice la legge - i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato di volersi avvalere della presente proroga e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione del soggetto medesimo, con nuovi strumenti urbanistici».

Questo regime speciale, oggetto dell'ennesima proroga, vale anche per le Scia, per le autorizzazioni paesaggistiche e per le dichiarazioni e autorizzazioni ambientali «comunque denominate». Tempi più lunghi anche per le convenzioni di lottizzazione (cioè i contratti tra Comuni e privati per definire i dettagli di urbanizzazione di una determinata area) e per i piani attuativi collegati a queste.





Caro materiali, in Lombardia a rischio 1.509 cantieri per 11,1 miliardi

di Al.Le.

L'Ance Lombardia segnala con grande preoccupazione i pesanti ritardi nei pagamenti dei ristori

Nuovo grido di allarme nell'edilizia per il caro materiali. Ance Lombardia segnala con grande preoccupazione i pesanti ritardi nei pagamenti dei ristori per l'aumento dei prezzi dei materiali e la mancanza di stanziamenti per coprire il fabbisogno di tutto il 2025 e per il 2026.

In Lombardia, secondo i dati Cnce_Edilconnect, ci sono 1.509 cantieri attualmente in corso, per 11,106 miliardi di euro, che non hanno la possibilità di adeguamento prezzi e quindi rischiano di subire rallentamenti o interruzioni. Di questi, 481 cantieri, per un valore di 5,714 miliardi di euro, sono legati a progetti Pnrr.

Il fenomeno del caro materiali non può considerarsi superato: i costi di esecuzione delle opere pubbliche rimangono significativamente più alti rispetto a quelli previsti nei prezzari vigenti al momento delle gare. Secondo i dati Istat, i prezzi di realizzazione delle opere sono aumentati del 30% rispetto alle previsioni di gara, trainati dai rincari dei principali materiali da costruzione, che rimangono su livelli molto elevati rispetto al periodo pre-Covid: acciaio +30%, bitume +49%, rame +65%.

«Se non saranno stanziati risorse adeguate e se non ci sarà la proroga della misura al 2026, diventerà impossibile garantire la continuità dei lavori», sostiene il presidente di Ance Lombardia, John Bertazzi, sottolineando che «le imprese stanno già sostenendo anticipazioni finanziarie molto rilevanti, non più sopportabili a lungo, con il rischio concreto di una paralisi della filiera e di gravi ripercussioni sugli obiettivi del Pnrr».



Catasto, nasce l'anagrafe dei proprietari immobiliari e si intensificano i controlli sul Superbonus

di Marco Mobili, Giovanni Parente e Gianni Trovati

Il ministero dell'Economia punta a un censimento fiscale dettagliato e a controlli innovativi per contrastare l'evasione immobiliare e ottimizzare i rimborsi fiscali

Nelle previsioni dell'atto di indirizzo sugli obiettivi di politica fiscale firmato il 25 febbraio dal ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti un ricco capitolo è dedicato al Catasto. Qui la lotta contro gli immobili irregolari poggerà su una nuova «Anagrafe dei titolari», il censimento fiscale dei proprietari che potrà servire anche per «attività di supporto agli enti territoriali, di gestione delle emergenze e salvaguardia del patrimonio immobiliare».

Lo scambio dati su proprietà e affitti

La novità attua peraltro un accordo che l'Italia ha firmato con altri 24 Paesi per attivare uno scambio automatico fra i contribuenti che posseggono case e incassano affitti, anche quelli brevi.

Su queste basi, le informazioni potranno superare i confini nazionali per individuare, tramite l'incrocio di dati, i mobili posseduti all'estero e i redditi generati senza comunicarlo al Fisco.

L'adeguamento delle rendite

I database catastali contribuiranno anche a supportare l'attività di accertamento fiscale sulle compravendite immobiliari e appoggerà i Comuni nel contrasto all'evasione dell'Imu. Ma in questi anni, quando si parla di fisco del mattone non si può trascurare la monta-



gna del Superbonus: sul punto, l'atto di indirizzo spiega che l'Agenzia metterà in campo «metodologie innovative di controllo» per favorire l'adeguamento dei dati degli immobili non aggiornati in Catasto o di quelli che hanno usufruito del 110% e non hanno adeguato le rendite nei casi in cui era richiesto.

«Nel caso di inerzia del contribuente o di mancato chiarimento in merito alle irregolarità segnalate - spiega infatti il documento - l'Agenzia effettuerà i dovuti controlli», con la conseguenza che «sarà aumentato il numero di controlli» sugli immobili.

Rimborsi Iva più rapidi

Ma nel nuovo programma del fisco la tecnologia sarà impiegata massicciamente anche per migliorare i servizi ai contribuenti. E per assicurare un occhio di riguardo a quelli più fedeli al fisco, che fra le altre cose potrebbero vedersi riconosciuti in tempi più rapidi i rimborsi Iva.

Fra i compiti assegnati dall'atto di indirizzo all'agenzia delle Entrate c'è infatti il ricorso a una digitalizzazione sempre più massiccia per ridurre i tempi di analisi delle informazioni e quindi «assicurare la tempestiva lavorazione dei rimborsi richiesti dai contribuenti», in particolare per l'Iva, anche per sostenere la liquidità delle imprese. Tecniche di analisi avanzata dei dati e machine learning saranno sperimentate inoltre per costruire una sorta di rating sul rischio evasione, per definire le priorità di pagamento dei rimborsi (compresi quelli da split payment).

Cassetto fiscale più evoluto

Sul terreno dei servizi l'atto di indirizzo punta anche a un allargamento delle funzionalità del «cassetto fiscale», cioè il contenitore telematico che in area riservata conserva tutti i dati su dichiarazioni, versamenti e comunicazioni inviate ai contribuenti.

Qui l'idea è di spingere sull'integrazione delle funzionalità messe a disposizione dai servizi telematici dell'agenzia delle Entrate per «consentire al contribuente non solo la consultazione di un atto, ma anche l'eventuale pagamento delle somme dovute e la richiesta di assistenza».

È tutta l'infrastruttura dei rapporti tra Fisco e contribuente a spostarsi sempre più sul terreno digitale. A questa tendenza risponde anche l'obiettivo «di rendere la notifica telematica la modalità ordinaria per l'invio di atti e comunicazioni ai contribuenti», anche per sfruttare le opportunità di risparmio e la maggiore sicurezza che i canali telematici offrono rispetto ai tradizionali strumenti analogici.

Bar e ristoranti in condominio: niente Scia antincendio ma la gestione dell'emergenza deve coinvolgere l'intero edificio

di Luca Savi - Unai

Una circolare di gennaio dei vigili del fuoco fornisce indirizzi uniformi per il corretto inquadramento antincendio degli esercizi commerciali

La circolare 674/2026 della Direzione centrale dei vigili del fuoco chiarisce l'inquadramento antincendio di bar e ristoranti, distinguendoli dai locali di pubblico spettacolo. Il documento assume rilievo concreto nei condomini, dove queste attività sono spesso collocate al piano terra e interagiscono con le parti comuni.

Niente Scia antincendio per bar e ristoranti

In linea generale, bar e ristoranti non rientrano tra le attività soggette al Dpr 151/2011, poiché non inclusi nell'Allegato I. Non è quindi richiesta, di regola, la Scia antincendio. L'assoggettamento può però derivare da attività accessorie – ad esempio centrali termiche oltre 116 kW – oppure dalla compresenza con attività soggette a specifica regola tecnica.

Gestione dell'emergenza

Il punto centrale non è tanto il titolo amministrativo, quanto la gestione del rischio. Il datore di lavoro deve comunque effettuare la valutazione del rischio incendio ai sensi del Dm 3 settembre 2021 e predisporre, nei casi previsti dal Dm 2 settembre 2021, un piano di emergenza che tenga conto non solo dei lavoratori ma di tutti gli "occupanti", quindi anche dei clienti.



Nei condomini questo dato assume rilievo strutturale. L'affollamento del locale commerciale può incidere sulle vie di esodo comuni, sull'utilizzo dell'androne, dei corridoi o dei cortili interni. Se l'accesso al pubblico avviene attraverso parti comuni, la pianificazione dell'emergenza deve coordinarsi con la configurazione dell'edificio. In caso di evacuazione, infatti, il deflusso degli avventori può interferire con quello dei residenti.

Amministratore e dovere organizzativo sulle parti comuni

L'amministratore non assume obblighi diretti in materia di prevenzione incendi del singolo esercizio, ma resta responsabile della sicurezza delle parti comuni. Ne consegue un dovere di vigilanza in senso organizzativo: verificare che l'attività non modifichi l'uso delle vie comuni in modo incompatibile con la loro destinazione, che non vengano ostruite le uscite e che eventuali impianti tecnologici installati per il locale non compromettano la sicurezza dell'edificio.

Sul piano civilistico, l'articolo 844 Codice civile e l'articolo 1122 Codice civile restano parametri di riferimento. L'esercizio dell'attività commerciale è legittimo, ma non può tradursi in un aggravamento del rischio o in una alterazione delle condizioni di sicurezza del fabbricato. In presenza di aumento significativo dell'affollamento o di modifiche alle strutture comuni, l'assemblea può richiedere adeguamenti tecnici o prescrivere modalità esecutive idonee a garantire la sicurezza collettiva.

Conclusioni

La circolare non introduce nuovi obblighi per i condomini, ma evidenzia un dato sostanziale: la sicurezza antincendio del locale commerciale e quella dell'edificio non sono ambiti separati. La pianificazione dell'emergenza deve considerare l'interazione tra attività aperta al pubblico e struttura condominiale, con un approccio coordinato tra gestore e amministratore.

Regione Lombardia: contributi agli Enti Locali per la rimozione e sostituzione dell'amianto da edifici pubblici

di Sergio Clarelli

Sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL), Serie Ordinaria n. 7, del 12 febbraio 2026 è stata pubblicata la Delibera della Giunta Regionale del 9 febbraio 2026, n. XII/5734, recante "Approvazione dei criteri per l'assegnazione di contributi agli Enti Locali per la rimozione di manufatti contenenti amianto da edifici pubblici e la loro sostituzione - Ed. 2026".

Con tale Delibera, completa di Allegato, la Giunta Regionale ha pertanto approvato l'edizione 2026 dei criteri per l'assegnazione di contributi agli Enti locali per la rimozione di manufatti contenenti amianto da edifici pubblici e per la loro sostituzione.

Inoltre, la Giunta ha stabilito, con risorse regionali, una **copertura finanziaria complessiva di 11,5 milioni di euro** nell'ambito delle "Azioni di sostegno agli investimenti pubblici in Lombardia - Interventi Sviluppo Sostenibile Tutela del Suolo e dell'Ambiente".

È stato altresì attestato che la spesa, oggetto del presente atto, è finalizzata all'incremento del patrimonio pubblico e che i beneficiari finali sono *pubbliche amministrazioni* incluse nell'Elenco delle P.A. pubblicato dall'ISTAT (Istituto Nazionale di Statistica).

I criteri per l'assegnazione dei contributi agli Enti locali

I contributi sono finalizzati a incentivare la rimozione dei manufatti contenenti amianto¹ ancora presenti sul territorio regionale. Inoltre, è precisato che i **sogetti beneficiari** sono Enti locali, quali: *Comuni, Unioni di Comuni e loro forme associative, Comunità montane, Province e Città metropolitana, proprietari di edifici con qualsiasi destinazione d'uso.*



¹ Cfr. Sergio Clarelli, *La gestione tecnica del rischio amianto*, Tecniche Nuove, 2020.

L'agevolazione consiste nel **finanziamento a fondo perduto fino alla concorrenza massima del 100% dell'importo della spesa ammissibile** e, in ogni caso, con **soglia massima del contributo pari a Euro 350.000,00**, per ciascun intervento.

Inoltre, è precisato che il finanziamento destinato ad aiuti a Enti Pubblici *non rientra nell'ambito del regime degli aiuti di stato*, non sussistendo presenza di attività economica.²

Gli interventi ammissibili

Oggetto di finanziamento regionale sono le **spese sostenute per la rimozione e lo smaltimento di manufatti contenenti amianto** (in *matrice compatta*, come cemento-amianto e vinyl-amianto e in *matrice friabile*), **compreso il successivo eventuale ripristino dei manufatti**. È inoltre necessario che i suddetti manufatti siano stati oggetto di *denuncia* all'ATS competente per territorio, alla data di presentazione della domanda di finanziamento.³

Inoltre, è precisato che il finanziamento riguarda *unicamente* progetti i cui lavori sono iniziati a partire dalla data di approvazione della presente D.G.R. e quindi dal 9 febbraio 2026.

Possono poi essere finanziate *unicamente* voci di costo per le quali *non sia stato ottenuto* altro finanziamento pubblico.

Come detto, gli interventi devono riguardare *edifici di qualsiasi destinazione d'uso*, di proprietà dei soggetti richiedenti ed ubicati in Lombardia, nei quali *non si svolga "attività economica"*, ai sensi delle norme sugli aiuti di Stato. Inoltre, i suddetti interventi devono essere *conclusi e rendicontati entro 24 mesi dall'assegnazione del contributo*, salvo proroghe.

Le spese ammissibili

Le spese ammissibili riguardano:

- *i lavori di rimozione dei manufatti contenenti amianto, costi di trasporto e di smaltimento dei rifiuti* contenenti amianto, oltre che di *eventuali altri materiali rimossi nell'intervento*, quali vecchi coppi, guaine, lane minerali, etc...
- *i lavori e le forniture per l'eventuale ripristino dei manufatti rimossi*, compresi eventuali pannelli fotovoltaici o solari termici e tali spese sono ammissibili secondo le seguenti percentuali massime, rispetto alla spesa di rimozione, trasporto e smaltimento, pari a:
 - 200% per coperture in cemento-amianto;
 - 50% per altri manufatti contenenti amianto posti all'interno degli edifici (es. canne fumarie, tubazioni, vasche, ecc...);
 - 100% per pavimenti in vinyl-amianto;
 - 50% per manufatti in amianto friabile;

² La definizione di *aiuto di Stato* è fornita dall'articolo 107, paragrafo 1, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE) e rappresenta *qualsiasi aiuto concesso da uno Stato membro, ovvero mediante risorse statali, sotto qualsiasi forma che, favorendo talune imprese o talune produzioni, falsa o minaccia di falsare la concorrenza, nella misura in cui incide sugli scambi tra gli Stati membri, è incompatibile con il mercato interno*. Vi sono quattro criteri cumulativi per la presenza di aiuti di Stato: *il sostegno è concesso dallo Stato o tramite risorse statali; esso favorisce una o più imprese: esiste un vantaggio selettivo; il sostegno distorce o ha il potenziale per falsare la concorrenza; e incide sugli scambi tra Stati membri* (Fonte: *Comunicazione della Commissione sulla nozione di aiuto di Stato di cui all'articolo 107, paragrafo 1, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea*).

³ Si fa evidentemente riferimento alla Notifica di cui al PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia) - Modulo NA/1 - NOTIFICA PRESENZA DI AMIANTO IN STRUTTURE O LUOGHI, che rappresenta l'obbligo previsto dalla L.R. n. 17/2003 e s.m.i., per i proprietari di immobili di comunicare all'Azienda sanitaria, competente per territorio, la presenza di amianto compatto e friabile. La mancata comunicazione comporta sanzioni amministrative da Euro 100,00 a Euro 1.500,00. A tal proposito si veda Sergio Clarelli, *Lombardia e amianto: criteri per l'applicazione delle sanzioni*, Consulente immobiliare, Sole 24 Ore, n.1039/2018.

- *gli oneri della sicurezza ed amministrativi relativi all'esecuzione dei lavori di rimozione dei manufatti contenenti amianto e loro eventuale sostituzione (es. ponteggi, allestimento cantiere, predisposizione e presentazione piano di lavoro).*

Le spese tecniche coperte dal contributo

Sono incluse nel contributo le *spese tecniche per la realizzazione dell'intervento* (progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, relazioni tecniche specialistiche, predisposizione e presentazione piano di lavoro, contributi obbligatori dei professionisti, supporto al RUP, incentivi tecnici ai sensi del D.Lgs. 36/2023 ecc.), **nel limite del 10%** delle spese ammissibili complessive., nonché l'IVA sulle su indicate voci.

La tipologia della procedura

È previsto che la selezione delle domande avverrà attraverso una *procedura valutativa a graduatoria*.

L'istruttoria e la valutazione delle domande presentate

Innanzitutto, le domande dovranno essere inviate per mezzo del *Sistema Informativo Bandi e Servizi* disponibile all'indirizzo: www.bandiregione.lombardia.it.

La valutazione delle domande avverrà sulla base dei seguenti criteri:

- *quantità dei manufatti contenenti amianto da rimuovere;*
- *indice di degrado (per le sole coperture)⁴;*
- *sostituzione con pannelli fotovoltaici o solari-termici (per le sole coperture);*
- *avere in essere una convenzione per la rimozione o lo smaltimento dell'amianto proveniente da utenze private;*
- *livello di progettazione.*

Il procedimento di valutazione si concluderà *entro 120 giorni* dal termine ultimo per la presentazione delle domande.

Le modalità di erogazione del contributo

Il contributo regionale verrà erogato tramite provvedimento del Dirigente della Struttura Rifiuti e Tutela Ambientale in caso di inclusione dell'intervento in graduatoria tra i progetti finanziabili. Il 100% del contributo assegnato verrà erogato *successivamente all'esecuzione dei lavori di progetto e una volta acquisita tutta la documentazione* attestante la regolare realizzazione dell'intervento di rimozione e smaltimento dei manufatti contenenti amianto e tutta la documentazione necessaria per la rendicontazione.

⁴ Si fa evidentemente riferimento al Decreto del Direttore generale della Direzione generale Sanità del 18 novembre 2008 - n. 13237, recante "Approvazione del «Protocollo per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto» e contestuale abrogazione dell'algorithm per la valutazione delle coperture esterne in cemento amianto di cui alla d.g.r. n. 7/1439 del 4 ottobre 2000", il quale riporta il calcolo dell'Indice di degrado per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto (ID). Si veda in proposito Sergio Clarelli, *La gestione tecnica del rischio amianto*, Tecniche Nuove, 2020.

Rischio elettrico, nei cantieri il numero maggiore di infortuni

di Massimo Frontera

Un documento dell'Inail ricorda le buone pratiche da adottare e anche le sanzioni per le violazioni al testo unico sulla sicurezza, incluso il taglio dei crediti della patente

Quasi tutti i 142 operai morti e 27 operai feriti gravemente nel ventennio 2002-2022 nel corso di lavori sulle linee elettriche aeree erano «quasi tutti non consapevoli del pericolo» ed «erano soprattutto quelli che utilizzavano strumenti, utensili, attrezzature, macchine o veicoli con parti capaci di arrivare in prossimità delle linee aeree».

Più in generale, il “rischio elettrico” riguarda in modo predominante il settore dell’edilizia. Nei cantieri edili avviene infatti il 35% degli infortuni, cui si aggiunge il 28% di infortuni in occasione di attività di installazione, manutenzione e pulizia. Meno interessate sono invece le attività di carico scarico di materiali (17%) e le attività agricole (19%).

Si legge in un breve e sintetico documento dell’Inail in cui si ricordano alle imprese e alle maestranze coinvolte gli accorgimenti e le buone pratiche per ridurre al minimo questo specifico rischio di infortunio.

Molte buone pratiche riguardano le situazioni dove la statistica dell’Inail insegna che il rischio è maggiore. Per esempio, nei lavori sulle linee aeree, c’è differenza tra una macchina il cui cestello è guidato dall’operaio a bordo e la macchina dove il cestello è guidato dall’operaio al suolo perché «il rischio di incidenti è comunque influenzato da fattori quali: la differenza di punto di vista, la valutazione della distanza, il ritardo dei tempi di reazione». Un’altra situazione critica è quella in cui si lavora vicino a linee aeree manovrando gru o bracci articolati per il getto del calcestruzzo.

Senza dimenticare le sanzioni.

L’Inail ricorda che è prevista la decurtazione dei punti della patente per «lavori in pros-



similtà di linee elettriche o di conduttori nudi in tensione, in assenza di disposizioni organizzative e procedurali idonee a proteggere i lavoratori».

Più in generale si ricorda che vengono tagliati punti anche per «la mancata redazione del documento di valutazione dei rischi» e per «gli infortuni gravi o mortali occorsi a seguito di violazione delle norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro».

Le sanzioni per violazioni degli artt. 83 e 117 del testo unico sulla sicurezza sul lavoro sono l'incarcerazione o l'ammenda per il datore di lavoro e il dirigente.

Inoltre, l'art. 14 del Dlgs 81/2008 prevede la sospensione dell'attività imprenditoriale per la mancata adozione di misure organizzative e di procedure a tutela dei lavoratori dai rischi correlati in caso di lavoro in prossimità di linee elettriche.



La realtà virtuale per la sicurezza dei cantieri: il progetto «Preventive innovation» dell'Inail

di Mila Fiordalisi

In campo anche il Competence center Start 4.0 e la società genovese Fos. Finanziato con fondi Pnrr punta a formare gli addetti in attività pericolose

Utilizzare la realtà virtuale per la formazione dei lavoratori dei cantieri edili, in particolare per le attività ad alto rischio: questo l'obiettivo del progetto «Preventive innovation» che vede in campo l'Inail tramite il Dit (Dipartimento innovazioni tecnologiche e sicurezza degli impianti, prodotti e insediamenti antropici), il Competence center Start 4.0 e la società genovese di consulenza e ricerca tecnologica Fos.

Finanziato con fondi Pnrr, il progetto – i cui dettagli sono stati presentati in occasione di un seminario organizzato nella sede centrale dell'Inail a Roma - punta a formare gli addetti in particolare sull'uso della benna conica per calcestruzzo e di quella auto-scaricante per detriti, attrezzature che se non adeguatamente maneggiate diventano estremamente pericolose al punto da provocare conseguenze anche fatali sulla salute. Stando ad un'analisi potata avanti dal Dit e dedicata a mappare gli infortuni più ricorrenti facendo leva sui dati del sistema nazionale di sorveglianza Infor.Mo - che dal 2002 monitora migliaia di eventi gravi e mortali sul territorio nazionale – il lavoro si è focalizzato sugli infortuni relativi all'uso di benne e gru (in dettaglio sono stati selezionati 9 casi di cui 7 mortali e 2 gravi). «Da questo esame – spiega l'Inail - è emerso come la tipologia di incidente più ricorrente sia la caduta dall'alto di gravi, ossia il distacco e la precipitazione della benna o del suo contenuto, spesso causata da agganci non corretti, manovre errate o posizionamento dell'operatore sotto il carico sospeso».

Di qui l'idea di ricostruire le attività attraverso l'impiego delle tecnologie immersive e di mettere a punto tre moduli formativi sotto la direzione scientifica del gruppo di lavoro



dell'Inail guidato da Luciano Di Donato. La formazione passa dalla valutazione d'impatto su macchine e attrezzature da lavoro all'uso delle tecnologie. E il lavoro ha preso le mosse dalle buone prassi esistenti, con un focus specifico su quelle già validate dalla Commissione consultiva permanente affinché ogni soluzione proposta sia non solo efficace sul campo ma pienamente allineata al quadro normativo vigente in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

«Fondamentale è stata l'elaborazione delle procedure operative di sicurezza per entrambe le tipologie di benna», continua l'Inail nell'evidenziare che le procedure sviluppate e validate dal Laboratorio "Sicurezza degli impianti di trasformazione e produzione" del Dit hanno rappresentato il pilastro portante dei video multimediali accessibili in modalità di realtà virtuale prodotti da Fos. È stato dunque valutato l'impatto della realtà virtuale nell'addestramento degli operatori e ne è emerso che la simulazione immersiva è in grado di consentire la sperimentazione di scenari di rischio senza pericoli reali, di incrementare sensibilmente i livelli di sicurezza percepita e reale e di passare da un modello di formazione puramente teorica a un apprendimento esperienziale. Il sistema in sostanza è in grado di simulare una serie di scenari - ad esempio il rischio di essere colpiti da un carico sospeso (come una benna) - generando una "memoria del rischio" che la lezione teorica non può offrire. Gli strumenti di realtà virtuale sono in grado di tracciare movimenti e decisioni del lavoratore, permettendo dunque di certificare la competenza acquisita.

Fra i casi d'uso più significativi l'impiego del geofencing per la perimetrazione delle aree di "keep out", specialmente nelle delicate fasi che precedono le demolizioni, ossia è stato generato perimetro virtuale associato ad un'area geografica reale. Tutte le analisi effettuate sono state condotte verificando la compatibilità con la normativa esistente, a partire dal Dlgs 81/08 - la legge sulla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro - per l'integrazione della segnaletica virtuale tenendo conto delle prescrizioni su segnaletica e delimitazione dei cantieri.

Grande attenzione alla privacy, ossia alle disposizioni del Regolamento europeo Gdpr per quel che riguarda le implicazioni relative al tracciamento dei lavoratori in tempo reale e alla gestione dei dati biometrici o di posizionamento. E sono stati presi in considerazione anche gli impatti relativi all'adozione dell'AI Act tenendo conto dunque dei vincoli imposti dal Regolamento europeo sull'intelligenza artificiale, applicabili anche allo sviluppo di ambienti virtuali intelligenti. E per quel che riguarda le attività di addestramento si è tenuto conto di quanto sancito dall'accordo Stato-Regioni del 17 aprile 2025, accordo che sancisce il riconoscimento ufficiale di realtà virtuale e aumentata in qualità di metodologie didattiche valide e certificate per la formazione obbligatoria in materia di salute e sicurezza.

Una «Chat Gpt» per l'edilizia (ma senza allucinazioni): ecco come funziona

di Mila Fiordalisi

Con Vexcel Intelligence immagini ad altissima risoluzione e prospettive oblique di edifici, terreni e aree urbane con una definizione 16 volte superiore rispetto a quelle satellitari

Identificare in pochissimi secondi aree con magazzini abbandonati per progetti di rigenerazione urbana oppure edifici con specifiche caratteristiche strutturali o impiantistiche, ad esempio per installazioni fotovoltaiche o, ancora, filtrare strutture con finiture specifiche e particolari stili architettonici. E capire come un edificio o un'area urbana è cambiata nel tempo, anche per effetto dei cambiamenti climatici. È una piattaforma che promette di rivoluzionare l'utilizzo dei dati e delle informazioni online quella appena annunciata da Vexcel, società che ha in pancia il maggiore database di immagini aeree ad alta risoluzione a livello mondiale con oltre 45 paesi mappati.

La piattaforma in questione si chiama Vexcel Intelligence ed è appunto l'"intelligenza", quella artificiale, a rappresentare la chiave di volta. «Internet ha addestrato il cervello dell'AI. Vexcel le fornisce gli occhi per vedere il mondo reale», spiega il ceo di Vexcel Erik Jorgensen nel sottolineare che si tratta di una vera e propria «svolta» poiché la piattaforma offre a progettisti e pubbliche amministrazioni un patrimonio di informazioni visuali senza precedenti sia per la pianificazione urbana sia per indagare aree "inesplorate", con un livello di precisione senza pari al confronto con gli strumenti attualmente disponibili sul mercato.

Stando a quanto dichiara la società, a differenza delle immagini satellitari commerciali – che presentano oggettivi limiti dovuti alla distanza di acquisizione delle immagini (l'orbita terrestre) nonché delle condizioni atmosferiche - Vexcel utilizza una flotta di velivoli e sensori UltraCam (che catturano immagini aeree di qualità fotogrammetrica



con precisione) con una risoluzione compresa tra 7,5 e 15 centimetri, una definizione 16 volte superiore rispetto al miglior satellite commerciale disponibile. Non solo: per il comparto edilizio sono determinanti le prospettive zenitali (nadir) e oblique (a 45 gradi) per poter visualizzare dettagli precisi nella navigazione.

In sostanza la piattaforma di Vexcel non si limita a fornire “macchie” dall’alto, ma permette di analizzare facciate, altezze e persino lo stato di conservazione delle strutture. E grazie a petabyte di dati storici raccolti in 45 paesi, la piattaforma è in grado di restituire informazioni su come un cantiere o un quartiere si evolve nel tempo, fornendo una “verità sul campo” («ground truth») indispensabile per le analisi di fattibilità e la gestione del rischio. Poter monitorare lo stato di salute degli edifici, di intere reti stradali o identificare i cambiamenti morfologici del terreno dopo un evento climatico apre scenari di efficienza operativa fino a ieri impensabili. Nel settore delle infrastrutture e della sicurezza pubblica ciò può fare una grossa differenza nel breve termine. «Vexcel Intelligence cambia tutto – evidenzia Jorgensen - perché l’intelligenza artificiale cambia la visione per scoprire cosa esiste, dove esiste e come cambia nel tempo». E altro “plus” della piattaforma è la capacità di dare risposte chiare e basate su immagini, sia da prospettive top-down che oblique, offrendo agli utenti una comprensione multidimensionale e multivariabile del mondo fisico.

La società ci tiene a puntualizzare che nonostante la piattaforma sia basata sull’intelligenza artificiale non ci sono rischi di “allucinazioni” – o sono decisamente improbabili - ossia di risposte errate poiché Vexcel Intelligence si basa su immagini e dati del mondo reale, non su ipotesi generate o pagine web casuali. Vexcel lavora da anni con le tecnologie di apprendimento automatico tradizionali e molte aziende già utilizzano le immagini e i dati della società per potenziare i propri modelli di intelligenza artificiale per l’identificazione, l’estrazione, la segmentazione e la creazione di geometrie accurate. Inoltre, le aziende possono sovrapporre i propri modelli in Vexcel Intelligence per estendere ulteriormente le funzionalità.

La piattaforma è un work in progress: è disponibile in anteprima il modello di base con dati multimodali, tra cui ortofoto ad alta risoluzione, oblique e set di dati aggiuntivi provenienti da città selezionate. E la società ha annunciato che nel corso del 2026 saranno rilasciate gradualmente tutta una serie di nuove funzionalità.



Scarti industriali trasformati in materiali edili: debutta la linea Calcedicampo

di Mila Fiordalisi

Il progetto di Calchèra San Giorgio con il Politecnico di Milano trasforma gusci d'uovo, lolla di riso e altri residui produttivi in intonaci e componenti per la bioedilizia

Si chiama Calcedicampo la nuova linea di materiali che il team R&D di Calchèra San Giorgio, composto da Gianni Nerobutto, Marco Scalet e Anna Stefani, ha sviluppato in collaborazione con il Politecnico di Milano, in particolare con i professori Marco Imperadori e Graziano Salvalai, entrambi docenti del Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito.

L'azienda trentina è da anni attiva nella messa a punto di materiali per il restauro, il risanamento delle murature e la bioedilizia e questo nuovo progetto «applica i principi dell'economia simbiotica, ovvero la trasformazione degli scarti di altre filiere produttive in nuove risorse per il settore edilizio ossia materiali sostenibili in grado di migliorare il comfort abitativo, in particolare dal punto di vista termo-igrometrico, contribuendo alla creazione di ambienti interni più salubri», spiega a Anna Stefani di Calchèra San Giorgio. Numerosi i materiali sviluppati nell'ambito del progetto e per i quali, insieme con il Politecnico di Milano, è stata depositata la domanda di brevetto n. 102024000024198. Da parte sua il professor Imperadori evidenzia l'importanza di «un lavoro virtuoso frutto della collaborazione università-impresa, votato a rinnovare la tradizione partendo dallo studio di antichi intonaci e materiali per ottenere soluzioni di nuova generazione e, soprattutto, sfruttando gli scarti di altri materiali in chiave di sostenibilità».

L'azienda ci tiene innanzitutto a sottolineare che il “metodo” utilizzato nel progetto con il Politecnico di Milano è lo stesso applicato nel corso degli anni in numerosi cantieri di restauro di particolare rilievo, ossia degli interventi realizzati presso la Tomba Brion



progettata da Carlo Scarpa, la Reggia di Caserta, Palazzo Te a Mantova, gli Scavi archeologici di Pompei e la Cattedrale di Helsinki.

Il progetto con il Polimi si è focalizzato in particolare sul recupero di numerosi scarti provenienti soprattutto dall'industria agro-alimentare e da altre lavorazioni. Tra i materiali studiati e utilizzati ci sono i gusci d'uovo e di conchiglie, la lolla di riso, il cocchio-pesto, sabbie derivanti dalla lavorazione di pietre, il bamboo e il nocciolino - e la lista è molto più lunga.

I materiali, inoltre, sono stati testati in un edificio sperimentale progettato dal Politecnico di Milano e realizzato presso la sede di Calchèra San Giorgio a Grigno, in provincia di Trento «una vera e propria test room dotata di sensori che hanno monitorato nel tempo temperatura, flussi termici, umidità e comportamento igrometrico dei sistemi applicati. Il monitoraggio, svolto per un lungo periodo e in diverse condizioni climatiche - conclude Stefani - ha permesso di interpretare con precisione il comportamento dei materiali e di valutarne l'efficacia in condizioni reali».





Ricarica elettrica, più colonnine negli edifici non residenziali

di Mariagrazia Barletta

Supermercati, uffici e centri commerciali (anche esistenti) devono assicurare un numero maggiore di impianti, parametrato ai posti auto. La novità nel decreto «requisiti minimi» entra in vigore a giugno 2026

Obblighi più severi per l'integrazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici non residenziali. A prevedere un numero maggiore di punti di ricarica, sia nel caso di edifici di nuova costruzione che di ristrutturazioni importanti, ma anche per gli edifici esistenti non sottoposti a ristrutturazione, è il Dm del ministero dell'Ambiente che ha modificato il cosiddetto decreto "requisiti minimi" sulle prestazioni energetiche degli edifici. Il nuovo regolamento è stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 5 dicembre e andrà in vigore il 3 giugno 2026. Il Dm oltre a rendere più stringenti le regole introdotte dal Dlgs 48 del 2020, entra anche nel merito delle caratteristiche tecniche delle colonnine e delle infrastrutture di canalizzazione, e lo fa anche per gli edifici residenziali. Per gli edifici non residenziali, il decreto stabilisce prescrizioni più severe e diversificate a seconda che il parcheggio sia o meno ad accesso pubblico, da ottemperare con l'entrata in vigore e, addirittura, per gli edifici non residenziali esistenti (non sottoposti a ristrutturazione) i nuovi e più severi obblighi sono retrodatati.

Edifici non residenziali di nuova costruzione

La norma lega il numero minimo di punti di ricarica ai posti auto. In caso di accesso pubblico del parcheggio di edifici non residenziali di nuova costruzione, come i grandi supermercati o i centri commerciali, l'obbligo prevede un minimo di due colonnine se i posti auto non sono più di 20. Per parcheggi di capienza compresa tra 21 e 100 stalli, il numero di colonnine da



installare è di due ogni 20 posti. Oltre i cento posti auto, il numero di colonnine è di due per ogni 50 stalli, cui vanno aggiunti punti di ricarica a corrente continua cosiddetti “fast charging” di potenza non inferiore a 50 KW, in numero variabile da uno a quattro a seconda della capienza del parcheggio.

In caso di edifici non residenziali di nuova costruzione con parcheggi ad accesso privato, il numero di colonnine da prevedere è maggiore. Ne occorrono almeno tre per capienze fino a 20 posti e tre ogni venti posti per parcheggi fino a 100 stalli. Per capacità di parcheggio superiori, l'obbligo è di tre colonnine ogni 50 posti con integrazione di punti in corrente continua per ricariche “fast” (da uno a tre a seconda delle dimensioni del parcheggio).

Inoltre, sia per i parcheggi privati che ad accesso pubblico, per almeno un posto auto ogni cinque devono essere realizzate infrastrutture di canalizzazione con tubi corrugati di diametro non inferiore a 25mm, in caso di passaggio degli stessi nelle strutture murarie, e non inferiore a 90 mm nel caso di canaline interrato. Si tratta di predisporre il passaggio di cavi elettrici in modo da poter facilmente aumentare in futuro i punti di ricarica, se necessario.

Edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti

Rispetto agli edifici di nuova costruzione, quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti con parcheggio ad accesso pubblico, hanno obblighi meno gravosi. Il numero minimo di colonnine, rispetto ai nuovi edifici, è infatti dimezzato. Per capienze entro i 20 posti auto, bisogna prevedere almeno un punto di ricarica in corrente alternata (potenza minima di 7,4 KW); per capacità di parcheggio comprese tra 21 e 100 va installata almeno una colonnina ogni 20 stalli. Per parcheggi con oltre 100 posti bisogna prevedere un punto di ricarica ogni 50 posti auto con l'aggiunta di punti di ricarica “fast” per parcheggi con oltre 250 stalli. Al di sopra dei 10 posti auto è necessario sempre prevedere canalizzazioni ogni cinque posti auto con gli stessi diametri fissati per gli edifici di nuova costruzione.

Per gli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazione importante con parcheggio ad accesso privato, le prescrizioni sono più onerose e prevedono almeno due punti di ricarica per parcheggi da 11 a 20 posti auto. Per capacità tra 21 e 100 posti è necessario installare almeno due colonnine ogni 20 posti auto. Per capienze superiori, occorrono due colonnine ogni 50 posti auto con l'integrazione di colonnine “fast” per parcheggi con più di 500 stalli (da una a tre a seconda della capacità di parcheggio).

Gli obblighi individuati per gli edifici sottoposti a ristrutturazione importante si applicano se il parcheggio è all'interno dell'edificio, in caso di interventi riguardanti anche il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio. È necessario ottemperare alle nuove prescrizioni anche se il parcheggio è adiacente all'edificio, nel caso di ristrutturazioni che interessino il parcheggio o le sue infrastrutture elettriche. Per parcheggio adiacente si intende «il parcheggio che appartiene ai medesimi proprietari dell'edificio, o a parte di essi, e che ha in comune un lato e/o il vertice con l'area in cui insiste l'edificio o ha impianti tecnologici in comune con l'edificio». Per la definizione di ristrutturazione importante bisogna far riferimento al Dlgs 192 del 2005: si definisce ristrutturazione importante l'intervento che interessa gli elementi e i componenti integrati costituenti l'involucro edilizio che delimitano un volume a temperatura controllata dall'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

Edifici non residenziali esistenti

Anche se non sottoposti a ristrutturazione, gli edifici non residenziali esistenti devono as-

solvere a precisi obblighi, per i quali la norma individua due traguardi temporali. Il primo, già trascorso, è il 1° gennaio 2025. La norma retrodata l'obbligo rispetto alla sua entrata in vigore e lo fa assorbendo l'obbligo di integrare le colonnine negli edifici non residenziali con più di 20 posti auto, introdotto dal Dlgs 48 del 2020. Anche questo obbligo (retrodatato) viene inasprito e si prevede che gli edifici non residenziali esistenti con parcheggio ad accesso pubblico installino una colonnina ogni 20 posti auto per capienze di parcheggio nel range 21-100. Per parcheggi con più di 100 posti auto bisogna prevedere almeno una colonnina ogni 50 stalli, affiancata da uno a due punti di ricarica veloce (il numero varia a seconda della capacità di parcheggio).

Dal primo gennaio 2030 tali obblighi raddoppiano e sarà necessario prevedere due colonnine ogni 20 posti auto per parcheggi fino a 100 stalli e due colonnine ogni 50 posti auto nel caso di capacità di parcheggio superiore a 100 posti. In quest'ultimo caso, le colonnine in corrente alternata vanno integrate anche con punti di ricarica "fast", variabili da uno a quattro a seconda della capienza del parcheggio.

Anche in questo caso, la norma è più severa per gli edifici non residenziali esistenti i cui parcheggi sono ad accesso privato. Rispetto agli edifici con parcheggio pubblico, gli obiettivi diventano più stringenti in relazione al traguardo del 1° gennaio 2030. Entro tale data gli edifici esistenti non residenziali con parcheggio ad accesso privato devono prevedere tre colonnine ogni 20 posti auto per capienza entro i 100 posti. Vanno previsti tre punti di ricarica ogni 50 posti per capienze superiori, da integrare con colonnine a corrente continua (da una a tre a seconda della capacità di parcheggio).

Edifici residenziali

Per gli edifici residenziali di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, che abbiano più di dieci posti auto, gli obblighi non cambiano rispetto a quanto aveva stabilito il Dlgs 48 del 2020: in ogni posto auto, vanno previste infrastrutture di canalizzazione, ossia condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica. La normativa fissa ora anche il diametro dei tubi corrugati che deve essere di almeno 25 mm per le canalizzazioni interne alle murature e di almeno 90 mm per le canaline interrato.

Le tipologie di colonnine

La norma riferisce gli obblighi a due tipologie di colonnine, le "A" di potenza pari almeno a 7,4 KW e le "B" in corrente continua per ricariche più veloci di potenza pari ad almeno 50 KW. È possibile, però, prevedere meno colonnine di tipologia "A" se si installa un sistema a ricarica "fast": si considerano rispettati gli obblighi normativi anche se al posto di 10 punti di ricarica di tipologia "A" si installa un sistema di tipologia "B". Secondo la stessa logica, un sistema di carica ultraveloce con potenza di almeno 150 KW vale due colonnine di tipologia "B"; e uno da almeno 350 KW può essere installato al posto di quattro punti di ricarica "B".

Esclusioni

Restano ferme le esclusioni che erano state decise con il Dlgs 48 del 2020. I nuovi obblighi non si applicano: per gli edifici di proprietà di piccole e medie imprese e da queste occupati, per gli edifici pubblici che già rispettano le norme del Dlgs 257 del 2016. Le nuove regole possono essere bypassate anche nel caso in cui la spesa per l'installazione delle colonnine e delle canalizzazioni superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edi-

ficio. Gli obblighi non vanno ottemperati anche nel caso di infrastrutture di canalizzazione che comportino problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia, compromettendo la stabilità della rete locale.

Misure antincendio

L'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici deve prevedere l'uso di materiali e misure antincendio che limitino la probabilità di innesco e la successiva propagazione dell'incendio all'interno dell'edificio. È necessario anche garantire la sicurezza degli operatori addetti alla manutenzione, nonché l'incolumità di eventuali soccorritori.

Invio dei dati alla piattaforma unica nazionale

Per le sole infrastrutture di ricarica ad accesso pubblico, ciascun gestore dovrà trasmettere alla piattaforma unica nazionale, prevista dal Piano nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica (Pnire), le informazioni che saranno definite solo dopo lo sviluppo della piattaforma stessa.



Nuove competenze per l'edilizia italiana: 1,4 milioni di fondi dall'Europa

di Milla Fiordalisi

Con il progetto Skills2Decarb in campo sette fra aziende e associazioni coordinate da R2M Solution. Si punta a riqualificare il comparto e a dare vita alla figura professionale dello Zeb Manager

Colmare il gap di competenze nel settore delle costruzioni per accelerare sulla decarbonizzazione del patrimonio edilizio e spingere la transizione verso gli edifici a zero emissioni. È questa la mission del progetto europeo Skills2Decarb (S2D), finanziato con fondi per 1,4 milioni di euro nell'ambito di Life (il principale strumento finanziario Ue interamente dedicato alla protezione dell'ambiente e all'azione per il clima). E si tratta di un progetto dal dna interamente italiano, ossia votato ad adattare gli interventi al contesto normativo, tecnico e di mercato del nostro Paese.

A coordinare l'iniziativa è R2M Solution, società di ingegneria e consulenza che opera come acceleratore di innovazione e facilitatore tecnologico. E nel "team" ci sono «Green building council», l'Istituto per il Building Information Modelling, Habitech-Distretto tecnologico Trentino e le società Stress (Sviluppo tecnologie e ricerca per l'edilizia sismicamente sicura ed ecosostenibile), Sea Costruzioni e Sovecar. Il progetto è stato battezzato a febbraio (il 24 e il 25 si è tenuto il primo meeting presso la sede di R2M Solution a Pavia) e avrà una durata di 36 mesi – la deadline è fissata al 31 gennaio 2029. «Nel kick off meeting di febbraio, insieme con tutti i partner del progetto, abbiamo dato il via ai lavori. Il consorzio continuerà a riunirsi con cadenza semestrale per fare il punto sulle attività, sulle criticità riscontrate e sui prossimi sviluppi», spiega a «Nt+ Enti Locali & Edilizia» la coordinatrice del progetto, Rosamaria Olivadese di R2M Solution. «La prima fase sarà dedicata a mappare lo stato delle competenze tecnologiche dei professionisti



del settore Aec (architettura, ingegneria, costruzioni, ndr) e lo stato delle qualificazioni in Italia. Da questa mappatura, elaboreremo moduli formativi coerenti con le esigenze del settore e dedicati a colmare il gap su temi come la digitalizzazione, la circolarità, e l'efficientamento energetico. Nei moduli, includeremo anche le soft skills, competenze sociali ormai imprescindibili».

Obiettivo di Skills2Decarb è dunque innovare il comparto dell'edilizia e delle costruzioni. Si parte da una mappatura puntuale delle necessità formative nonché dalla messa a punto di nuovi standard di qualificazione legati alla transizione ecologica. Il cuore del progetto è un modello formativo articolato in due fasi per coinvolgere l'intera filiera, dai progettisti ai tecnici, dai consulenti alle figure responsabili della progettazione, gestione e manutenzione degli edifici fino al personale tecnico-operativo con focus sui responsabili di cantiere e alle figure on-site. Carbon neutrality, economia circolare, digitalizzazione e tecnologie innovative i tre "pillar" dell'offerta formativa.

La prima fase «Train the Trainers» punta all'aggiornamento dei formatori – partendo dai partner del consorzio – dai professionisti ai responsabili di cantiere delle imprese appaltatrici che poi faranno da pivot della formazione sul campo per gli addetti. La seconda fase "Train-the-Trainees" è rivolta al personale tecnico-operativo e prevede un mix di lezioni frontali con formazione a distanza e training direttamente on-the-job, sfruttando i centri di formazione distribuiti su tutto il territorio nazionale e localizzati presso le sedi dei partner.

Oltre all'aggiornamento delle competenze tecniche, il progetto punta a un'evoluzione strutturale del mercato del lavoro edile andando a creare tutta una serie di profili innovativi a partire dallo Zeb (Zero emission building) Manager, figura in grado di integrare digitalizzazione, gestione delle risorse e sostenibilità avanzata. Ogni modulo formativo sarà inoltre allineato al Quadro europeo delle qualifiche (Eqf) per garantire che le competenze acquisite siano formalmente riconosciute non solo in Italia ma in tutta l'Unione Europea. E saranno messe a punto raccomandazioni per aggiornare i sistemi di qualificazione italiani, rendendo la decarbonizzazione del patrimonio edilizio un pilastro normativo e professionale.

Per garantire la scalabilità dei risultati sarà creato un Ambassadors Board (Comitato di Ambasciatori) composto da stakeholder chiave a livello nazionale ed europeo. Il tutto affinché le linee guida di S2D diventino una prassi consolidata per l'edilizia del futuro, rendendo l'obiettivo "emissioni zero" un traguardo concreto e misurabile.

Cila e Scia, non è prevista un'«accettazione» del Comune

La decorrenza dei termini senza l'adozione di provvedimenti inibitori da parte dell'amministrazione comunale stabilizza la legittimità dell'intervento

di Massimo Sanguini

Domanda

Si chiede se, nell'ambito degli interventi edilizi attivati mediante Cila (comunicazioni inizio lavori asseverata) o Scia (segnalazione certificata di inizio attività), in presenza di profili di incertezza circa la corretta qualificazione dell'intervento edilizio e, conseguentemente, circa l'individuazione del corretto strumento abilitativo da utilizzare, sia opportuno o possibile sollecitare l'adozione di un atto espresso da parte dell'amministrazione comunale, a tutela della posizione del committente. In particolare, si domanda se, tenuto conto del diverso regime giuridico della Scia e della Cila (quest'ultima configurata come mera comunicazione di inizio lavori), l'ordinamento consenta, anche con riferimento agli interventi realizzati mediante la stessa Cila, il rilascio di un atto, di un'attestazione o di una comunicazione formale dell'amministrazione che dia conto dell'avvenuto esame istruttorio e dell'assenza di rilievi ostativi, o se tale forma di tutela sia configurabile esclusivamente in relazione alla Scia.

Risposta

Per quanto riguarda la Scia, non è previsto un atto espresso di “non ostatività” preventiva, ma la decorrenza dei termini senza l'adozione di provvedimenti inibitori da parte dell'amministrazione comunale stabilizza la legittimità dell'intervento, rendendo l'attività “definitivamente assentita”. Successivi interventi dell'amministrazione sono limitati ai poteri di autotutela. A maggior ragione ciò vale per la Cila: data la sua natura di mera comunicazione e l'assenza di un controllo sistematico preventivo, l'ordinamento non prevede un atto espresso di “non ostatività” o di “accettazione”.

La tutela del committente risiede nell'asseverazione del tecnico abilitato e nella possibilità di impugnare eventuali provvedimenti di inefficacia o inammissibilità.

L'amministrazione mantiene i poteri di vigilanza e repressione ex post, in caso di abusi o non conformità alla normativa. Pertanto, in presenza di profili di incertezza circa la cor-





retta qualificazione dell'intervento edilizio, non è possibile sollecitare un atto espresso di "non ostantività" per la Cila, in quanto tale istituto non è configurato per un controllo preventivo sistematico. L'amministrazione interverrà solo qualora riscontri abusi o non conformità, anche a distanza di tempo. Quanto detto vale salve diverse disposizioni delle normative regionali e locali.

