

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

QUALI SONO I 22 PASSAGGI
CHE SERVONO PER ATTUARE
IL PIANO CASA

CANTIERI, DAI CYBERATTACCHI
AI FURTI CRESCE L'ALLARME
PER LA SICUREZZA DEI SITI

IL MERCATO DEI DATA CENTER
IN CRESCITA CERCA PROJECT
MANAGER E RUOLI IBRIDI



Newsletter di approfondimento

Realizzata in collaborazione
con Il Sole 24 ORE Professionale

EDITORIALE

Comunicazione tecnica dei Geometri
per i Geometri: si può?

3

NEWS DAL COLLEGIO

Geo@Geo, un progetto pilota costruito
dai Geometri per i Geometri

4

NEWS E APPROFONDIMENTI

a cura di Il Sole 24 ORE Professionale

SPECIALE PIANO CASA

La consulenza tecnica d'ufficio
non è nella disponibilità delle parti

10

Piano casa in Gazzetta, dirottati 4,8 miliardi di euro
dalla rigenerazione

14

Quali sono i 22 passaggi che servono per attuare il Piano casa

16

Piano casa, l'edilizia sociale copre solo metà della domanda

19

Nel Piano casa alloggi con «progettazione universale»
(ma regole tecniche non ce ne sono)

23

Piano casa, per gli interventi privati previsto il maxi bonus
di volumetria

27

EDILIZIA

Recupero dei sottotetti e limiti di distanza:
l'aumento di volume in altezza non qualifica
automaticamente l'intervento come "nuova costruzione"

29

CATASTO

Nulla l'avviso se i vani DOCFA sono rettificati senza motivo 36

Bonus e case fantasma, le verifiche fanno volare
gli aggiornamenti catastali 38

SICUREZZA SUL LAVORO

Lombardia: le disposizioni per la selezione
dei respiratori per i lavori con esposizione all'amianto 40

Cantieri, dai cyberattacchi ai furti cresce l'allarme
per la sicurezza dei siti 43

RINNOVABILI

Inizia una nuova era per le rinnovabili:
disciplinati gli impianti geotermici al servizio dei condomini 45

DIGITALIZZAZIONE

Il Bim non basta più, via alla norma Uni
sulla governance dei dati 51

PROFESSIONE

Geometri, accordo per il sostegno della formazione
e l'orientamento dei giovani 53

Il mercato dei data center in crescita cerca project
manager e ruoli ibridi 55

IL QUESITO

Ecco quando il Comune deve attestare il silenzio-assenso 57



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:
16 giugno 2026





Comunicazione tecnica dei Geometri per i Geometri: si può?

Desidero condividere con Voi questa riflessione: in un mondo in cui lo scambio di informazioni è sempre più veloce, in che modo il Collegio può davvero aiutare?

Da questa domanda sono nate l'idea e la necessità di creare un canale di comunicazione più diretto, concreto e utile.

Grazie al prezioso contributo del Geom. Fabrizio Lovato, il Collegio ha avviato un progetto

pilota dedicato alla sperimentazione di un nuovo modello di comunicazione tecnica specialistica rivolto agli Iscritti.

L'obiettivo non è semplicemente diffondere contenuti bensì provare a costruire uno strumento pratico, continuativo e di facile accesso durante l'attività professionale quotidiana.

Attiva fino al 25 luglio 2026 la sperimentazione è dedicata alla sicurezza e al coordinamento dei cantieri edili. Si tratta di un settore che vede impegnati molti professionisti nella gestione operativa, nel rispetto delle normative e nella gestione delle criticità sul campo. L'auspicio è poter ampliare questo modello ad altri settori specialistici attraverso gruppi tematici dedicati.

Questo test servirà a capire se sia possibile costruire, a livello di Collegio, una comunicazione tecnica dei Geometri per i Geometri che non si limiti ad informare, ma che aiuti davvero a confrontarsi, aggiornarsi e ragionare insieme sui problemi concreti. Nelle pagine successive troverete un approfondimento firmato dal Geom. Fabrizio Lovato.

Il Presidente
Geom. Claudia Caravati

Geo@Geo, un progetto pilota costruito dai Geometri per i Geometri

di di Fabrizio Lovato

Nelle scorse settimane il Consiglio del Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Varese ha approvato e condiviso l'avvio di un progetto pilota dedicato alla costruzione di un nuovo modello di comunicazione tecnica specialistica rivolto agli iscritti.

Quando mi è stato proposto di collaborare allo sviluppo di questa iniziativa, la prima domanda che mi sono fatto non è stata come organizzare i contenuti o quali strumenti utilizzare, ma se io, da tecnico, avrei davvero avuto voglia di partecipare a uno spazio del genere.

Perché il problema, oggi, non è che mancano le informazioni.

Anzi.

Viviamo immersi in un flusso continuo di newsletter, aggiornamenti, webinar, circolari, post, video, sentenze commentate, note tecniche e interpretazioni normative che spesso finiscono per produrre l'effetto opposto rispetto a quello desiderato: invece di aiutare il professionista, lo sovraccaricano.

Ho provato a ragionare in maniera molto semplice, partendo da me stesso, perché io sono uno dei destinatari di questo progetto e, proprio per questo, ho scelto di collaborare alla fase sperimentale mettendo a disposizione tempo, esperienza e strumenti per capire se sia davvero possibile, come gruppo professionale, migliorarci a vicenda.

Io credo sia possibile, ma naturalmente potrei sbagliarmi.

Ed è proprio questo il senso della sperimentazione che accompagnerà Geo@Geo fino alla fine del mese di luglio, quando proveremo a capire se questo modello può davvero funzionare e trasformarsi in qualcosa di stabile e utile per la professione.

La verità è che io, da tecnico, desidero soltanto due cose.

La prima è ricevere le informazioni che servono a me, non quelle che qualcuno pensa genericamente possano interessare a tutti.



La seconda è poter trovare quell'informazione nel momento esatto in cui mi serve davvero, perché una nota tecnica utilissima letta oggi ma introvabile tra tre mesi, nel momento del bisogno, rischia di diventare quasi inutile.

È da qui che nasce Geo@Geo.

Non come semplice spazio informativo, ma come tentativo di costruire un sistema di comunicazione tecnica più vicino al modo reale con cui lavorano i professionisti.

Naturalmente sarebbe ingenuo pensare che basti la buona volontà di chi organizza il progetto per raggiungere un obiettivo del genere, perché se vogliamo ricevere contenuti davvero utili dobbiamo essere noi, per primi, a contribuire alla loro costruzione.

Questo significa imparare a chiedere meglio.

Non domande generiche.

Non richieste vaghe.

Ma problemi tecnici reali, concreti, circostanziati e possibilmente collegati all'attività quotidiana.

Perché più la domanda è precisa, più il confronto diventa utile per tutti.

Il secondo obiettivo, invece, è ancora più complesso e riguarda la costruzione progressiva di una vera banca delle informazioni condivise, capace di permettere al partecipante di recuperare nel tempo documenti, modelli, ragionamenti, esempi operativi e confronti tecnici anche a distanza di mesi.

Perché il vero problema non è soltanto pubblicare contenuto.

Il problema è riuscire a ritrovarli quando servono.

Per fare questo, però, c'è bisogno di qualcosa che oggi spesso manca: la partecipazione seria delle persone.

Geo@Geo non nasce come un servizio di consulenza gratuita e non vuole trasformarsi in una specie di supermercato tecnico nel quale qualcuno entra, prende ciò che gli serve e sparisce fino alla necessità successiva.

L'idea è diversa.

Geo@Geo dovrebbe diventare un luogo dei geometri per i geometri, uno spazio nel quale ciascuno, per quanto possibile, contribuisce alla crescita comune, perché qui, idealmente, con una mano si dà e con l'altra si prende.

Non si cercano soluzioni miracolose, anche perché non esistono.

Non si delegano responsabilità professionali, anche perché non è possibile.

Non si fanno domande per scaricare su altri le proprie decisioni.

Si chiedono consigli, confronti, conferme, punti di vista ed esperienze.

Il progetto si sviluppa attraverso diverse sezioni tematiche e la prima, scelta come ambito della sperimentazione pilota condivisa con il Consiglio del Collegio, riguarda la sicurezza nei cantieri e il coordinamento della sicurezza, un settore nel quale il bisogno di confronto operativo è continuo e nel quale la distanza tra teoria e pratica spesso diventa molto evidente. Successivamente, se il progetto dimostrerà di funzionare, potranno essere sviluppate ulteriori sezioni dedicate ad altri ambiti professionali, come progettazione edilizia, catasto, rilievi topografici, stime e consulenze tecniche, ambiente e radon, sviluppo di nuove attività professionali, intelligenza artificiale e ulteriori temi di interesse per gli iscritti.

Ogni sezione si appoggia a un gruppo digitale sviluppato attraverso la piattaforma **CollaboRi**, all'interno della quale i partecipanti trovano uno spazio di discussione condiviso, una bacheca nella quale possono interagire anche in forma anonima, un archivio documentale e una sezione dedicata a modelli e materiali operativi.

All'interno di questo spazio potranno inoltre emergere colleghe e colleghi con maggiore esperienza o familiarità rispetto a specifici temi tecnici, professionisti che potranno contribuire attivamente alla crescita del progetto proponendo articoli, approfondimenti, documenti operativi o soluzioni tecniche nate direttamente dalla propria esperienza professionale.

I materiali condivisi non verranno però divulgati automaticamente, ma saranno preventivamente verificati e validati dalla segreteria organizzativa del progetto, così da mantenere un adeguato livello di qualità, coerenza e utilità per tutti i partecipanti.

Anche questa scelta nasce da un'idea molto semplice: provare a trasformare competenze ed esperienze che oggi spesso rimangono chiuse nei singoli studi professionali in un patrimonio condiviso capace di generare valore per l'intera comunità professionale.

L'obiettivo è semplice da spiegare, ma molto più difficile da realizzare: costruire nel tempo uno spazio professionale nel quale il contenuto non venga semplicemente pubblicato, ma organizzato, condiviso, discusso e soprattutto recuperato quando serve.

A fine luglio capiremo se questa intuizione aveva senso oppure no.

Io, sinceramente, penso di sì.

Il progetto è partito ora mi hanno chiesto, in qualità di responsabile del progetto, di fare un redazionale. Le indicazioni del progetto pilota le hai.

Io vorrei mettere in evidenza queste cose ragionando per come le vorrei io e questo funziona perché io sono uno dei destinatari e ho deciso di mettermi a disposizione gratuitamente per il collegio per verificare se riusciamo come gruppo a migliorarci a vicenda. Io credo sia possibile e A fine luglio scopriremo se ho ragione.

Vediamo le informazione che voglio.

Le informazioni che voglio sono quelle che servono a me

Voglio quell'informazione, o nota tecnica o istruzione operative, quando serve a me

È ovvio che per aiutare un tecnico così esigente non basta la buona volontà ma la partecipazione di tutti.

Come?

Per il punto 1 ad esempio chiedere, ma non chiedere in generale, chiedere il dettaglio tecnico preciso

Mentre per il punto 2 non c'è altra strada che la costruzione di una "banca delle informazioni" che consenta al partecipante di attingere all'informazione che gli serve. Perché posso pubblicare tutte le informazioni che servono ma se non mi serve in quel momento è perse o comunque è difficile da recuperare.

Ma per fare questo c'è bisogno del supporto e della condivisione seria di TUTTI i partecipanti Per questo abbiamo pensato al progetto geo@geo

Il progetto si sostiene su un certo numero di sezioni (ad esempio la sezione della sicurezza test del progetto pilota) poi ovviamente potranno essere create sezioni per qualsiasi tipologia di necessità per il progettista: progettazione edilizia, catasto, rilievi topografici, stime e consulenze per il tribunale, ambiente e radon, sviluppo di nuove attività e AI ecc

Ogni sezione si appoggia su un gruppo digitale creato con CollaboRi. All'interno di collabori troviamo una bacheca (chat a cui i partecipanti posso interagire anche in maniera anonima) una sezione documenti in cui verranno archiviati via via tutti i documenti condivisi, così come una sezione modelli. In questo spazio, il partecipante può porre domande, interagire con gli altri e ritrovare un documento anche a distanza di tempo.

Deve però essere chiaro da subito che non si tratta di consulenza, che non è un supermercato dove tutto è gratuito è un luogo dei geometri per i geometri e qui, con una mano si dà e

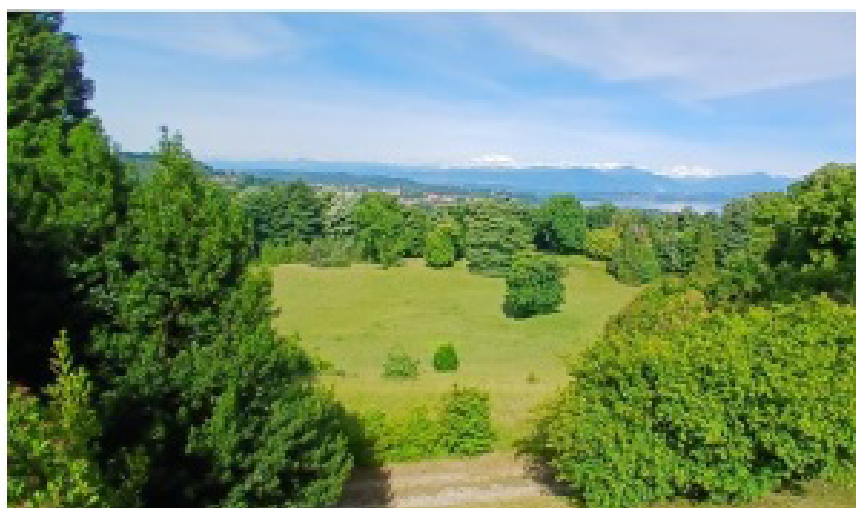
con l'altra si prende. Non si fanno domande, si chiedono consigli e conferme. Questo è quanto. Proviamo a mettere assieme un articolo redazionale dove emergano, oltre ai dati di progetto l'aspetto emozionale che ti ho raccontato. Deve essere mio, scritto con semplicità e in maniera diretta. Le frasi devono essere lunghe, fluide e concatenate, con subordinate, ritmo narrativo e continuità emotiva, non come un post. Niente frasi brevi isolate, niente elenchi impliciti, niente costruzioni a effetto da LinkedIn. Ricorda che mi rivolgo a uomini e donne, non usare simboli strani ma cerca la parole che vanno bene per entrambe.

GEOMmeeting



19
MAGGIO
2026

600
ISCRITTI



Villa Cagnola

NEWS | E APPROFONDIMENTI



La consulenza tecnica d'ufficio non è nella disponibilità delle parti

di Paolo Frediani,

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

Nel procedimento giurisdizionale la consulenza tecnica d'ufficio è un mezzo istruttorio sottratto alla disponibilità delle parti e rimesso al potere discrezionale del giudice. Tale potere incontra tuttavia il limite del divieto di utilizzare la CTU per sollevare le parti dall'onere probatorio: la CTU non può supplire al compito delle parti di allegare i fatti e di introdurli nel processo, né può essere usata per colmare lacune probatorie o alleggerire l'onere della prova di una delle parti.

La consulenza tecnica d'ufficio non è nella disponibilità delle parti
Consiglio di Stato, Sez. V, sent. 5.6.2025, n. 4904

Nel procedimento giurisdizionale la consulenza tecnica di ufficio è un mezzo istruttorio sottratto alla disponibilità delle parti e rimesso al potere discrezionale del giudice, il cui esercizio tuttavia incontra il limite del divieto di servirsene per sollevare le parti dall'onere probatorio, non potendo essa supplire al compito delle parti di allegare i fatti e di introdurli nel processo; la consulenza tecnica di ufficio non può essere utilizzata per colmare le lacune probatorie in cui sia incorsa una delle parti o per alleggerirne l'onere probatorio.



Questa pronuncia del Consiglio di Stato è estremamente utile per chi svolge incarichi come CTU (e, più in generale, come ausiliario tecnico) perché richiama un principio che, nella prassi, viene spesso

“stirato” oltre il lecito: la CTU non è un “servizio di ricerca” a disposizione delle parti per costruire ciò che non è stato allegato e provato. In altre parole: la CTU è uno strumento del giudice per comprendere e valutare tecnicamente fatti già entrati nel processo; non è (né deve diventare) il mezzo attraverso cui una parte rimedia a un’impotenza probatoria insufficiente.

Massima della sentenza

La decisione stabilisce che:

- la CTU è mezzo istruttorio rimesso alla discrezionalità del giudice e non è nella disponibilità delle parti;
- il giudice non può usarla per “sostituire” l’onere probatorio delle parti;
- la CTU non può supplire alla mancanza di allegazioni o prove e non può colmare lacune probatorie;
- non deve essere uno strumento per alleggerire l’onere della prova di chi è rimasto carente.

Analisi della regola (e della sua logica)

CTU come mezzo istruttorio “del giudice”

Il primo messaggio è di sistema: la CTU è un mezzo istruttorio che il giudice dispone nell’esercizio del suo potere, secondo un criterio di utilità/necessità rispetto alla decisione.

Dire che è “sottratta alla disponibilità delle parti” significa:

- la parte non può pretenderla come diritto automatico;
- la CTU non è un “mezzo di prova” liberamente azionabile come un documento o un teste;
- il suo scopo è servire alla decisione, non supplire alla strategia processuale mancante.

Il limite: non può trasformarsi in supplenza dell’onere probatorio

La massima è chiarissima: la CTU non può:

- introdurre nel processo fatti che non siano stati allegati;
- cercare prove al posto delle parti;
- “riparare” buchi probatori.

Questo passaggio, nella pratica, delimita ciò che un CTU può e non può fare (anche quando il giudice dispone l’incarico):

- può applicare competenze tecniche a un quadro fattuale già introdotto;
- non dovrebbe essere chiamato a costruire ex novo la piattaforma fattuale/probatoria.

Allegazione e prova: la CTU come “valutazione tecnica di fatti già nel processo”

Il principio richiama un binomio decisivo:

- allegazione (ciò che la parte afferma e pone a base della domanda/eccezione);

- prova (ciò che dimostra quei fatti).

La CTU è fisiologicamente uno strumento di valutazione/interpretazione tecnica: può chiarire se un fatto è tecnicamente significativo, può stimare, misurare, verificare coerenze, confrontare parametri. Ma se manca il “fatto processuale” (allegato e provato), la CTU non può diventare la scorciatoia che lo fa comparire.

Riflessioni sulla sentenza (lettura da CTU)

Il pregio: difende la neutralità della CTU e la correttezza del processo

Se la CTU diventasse uno strumento per “andare a trovare” quello che una parte non ha dimostrato, il CTU rischierebbe di essere percepito come:

- soggetto che “aiuta” una parte;
- o come investigatore che costruisce materiale probatorio.

Il Consiglio di Stato mette un argine, proteggendo sia la struttura del processo sia l'imparzialità dell'ausiliario.

Il rischio pratico: incarichi formulati male o troppo “esplorativi”

Nella pratica capita spesso che i quesiti (o le richieste delle parti) siano formulati in modo “esplorativo”:

- “accerti se...”, “verifichi se...”, “ricostruisca...”, senza un adeguato ancoraggio a fatti/documenti già introdotti.
- Questa sentenza è un promemoria: quando l'incarico diventa esplorativo per colmare lacune, si entra in zona critica.

Il CTU deve saper presidiare il confine senza irrigidirsi inutilmente

Qui serve equilibrio: non si tratta di “rifiutare” ogni attività istruttoria tecnica (che in concreto spesso implica accessi, rilievi, misurazioni).

Il punto è perché la si fa:

- se è finalizzata a valutare tecnicamente fatti già dedotti e rilevanti, è fisiologica;
- se è finalizzata a cercare ciò che manca a una parte, è patologica.

Implicazioni per la pratica del CTU

Lettura critica del quesito e del perimetro di incarico

Quando ricevi un quesito:

- individua quali sono i fatti già nel processo (documenti, allegazioni, circostanze pacifiche/controverse);
- verifica se il quesito richiede una valutazione tecnica o una “ricerca di prova”.

Se il quesito appare “sostitutivo” dell'onere probatorio, il CTU deve gestirlo con cautela (richiesta di chiarimenti al giudice, delimitazione metodologica, esplicitazione dei presupposti).

Metodo di relazione: dichiarare sempre presupposti e fonti

Per ridurre il rischio di sconfinamento:

elena con precisione le fonti (atti, documenti, sopralluoghi, misure);
separa ciò che è dato processuale da ciò che è inferenza tecnica;
quando un dato manca, non “inventarlo”: segnala il limite e spiega che senza quel presupposto la conclusione resta condizionata o non determinabile.

Gestione delle “richieste improprie” delle parti

Spesso la pressione arriva dalle parti/CTP: “già che c’è, verifichi anche...”, “provi a trovare...”, “accerti se esiste...”.

La sentenza suggerisce una postura professionale netta:

- il CTU può prendere atto della richiesta;
- ma deve ricondurla al perimetro del quesito e ai fatti introdotti;
- evitando di trasformare la CTU in un mezzo per colmare vuoti probatori.

Commento critico

E’ da condividere pienamente il principio: è un presidio di correttezza processuale e, in ultima analisi, anche di tutela del CTU. Se l’ausiliario viene usato per “aggiustare” le carenze di una parte, aumenta:

- il rischio di contestazioni per parzialità;
- il rischio di esiti fragili e impugnabili;
- il rischio di conflitti sul contraddittorio tecnico.

Detto questo, c’è una difficoltà reale: in molti contenziosi (soprattutto tecnici) la linea tra “valutare fatti” e “accertare dati” è sottile. Un sopralluogo o una misurazione possono essere indispensabili per capire il fatto tecnico, ma possono anche essere strumentalizzati per creare ex post il materiale che la parte non ha prodotto.

La soluzione non è la rigidità, ma la trasparenza metodologica: il CTU deve rendere evidente cosa deriva dagli atti, cosa deriva dall’attività tecnica, e quali elementi restano indimostrati o non allegati.

In conclusione

Il Consiglio di Stato, con la sent. n. 4904/2025, ribadisce un principio essenziale: la CTU è mezzo istruttorio del giudice, non nella disponibilità delle parti, e non può essere utilizzata per supplire all’onere di allegazione e prova, né per colmare lacune probatorie o alleggerire l’onere della prova di una parte.

Per il CTU, il messaggio operativo è chiaro: presidiare il confine tra valutazione tecnica di fatti processuali e ricerca sostitutiva della prova, adottando un metodo esplicito, tracciabile e “a presupposti dichiarati”.

Piano casa in Gazzetta, dirottati 4,8 miliardi di euro dalla rigenerazione

di Giuseppe Latour e Gianni Trovati

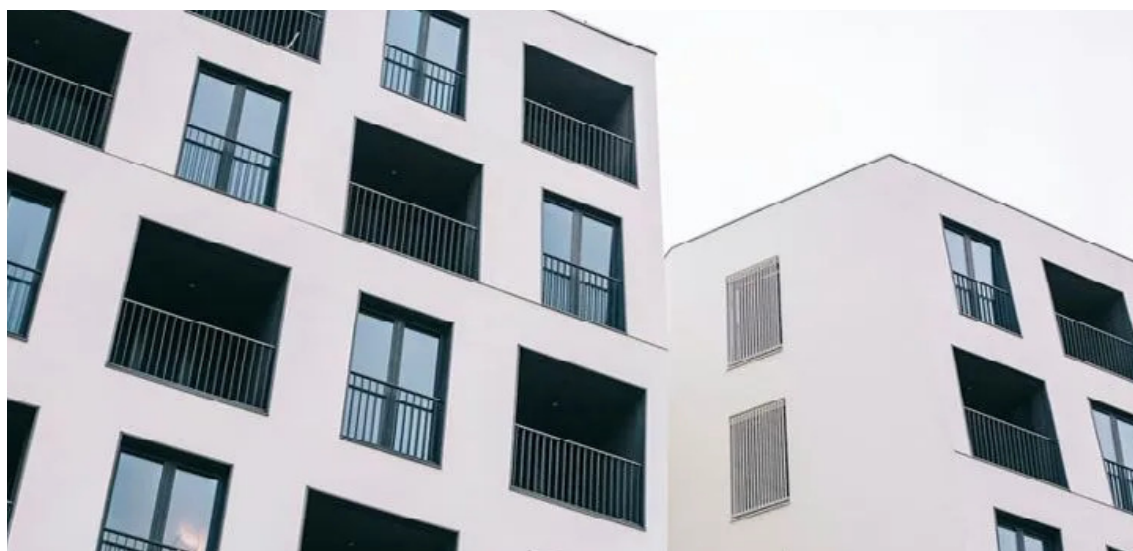
I fondi per i piccoli lavori sul territorio, con una norma contestatissima, passeranno all'emergenza abitativa

Svuotato il fondo per i progetti di rigenerazione urbana, destinato anno per anno ai Comuni che ne fanno richiesta. E trasferito sul primo pilastro del Piano casa, quello dedicato alle case popolari e all'edilizia residenziale sociale. Con un effetto non solo contabile e formale, ma di distribuzione territoriale delle risorse: se i fondi per la rigenerazione venivano distribuiti su tutto il territorio nazionale in modo molto diffuso, anche per interventi di piccolo taglio, l'edilizia sociale rischia di essere appannaggio principalmente delle grandi città del Centro Nord, per investimenti più rilevanti.

La versione finale del decreto sul Piano casa conferma uno dei passaggi politicamente più delicati dell'intervento messo a punto dall'esecutivo: una quota importante delle risorse inserite nel provvedimento (4,8 miliardi di euro, quindi l'85% nel primo pilastro, escluso il fondo sociale per il clima) arriverà mettendo una nuova etichetta a un contenitore che già esisteva. Così, il Fondo per la rigenerazione urbana, nato con la legge di Bilancio del 2020, sarà in larga parte svuotato e utilizzato per alimentare la parte pubblica del programma per l'emergenza abitativa.

Il funzionamento del Fondo

Quel Fondo, a partire dal 2021 (e, nelle previsioni, fino al 2034) assegna ai Comuni contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, «volti - come spiegava la manovra dell'epoca - alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado



sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale». Si tratta di progetti anche molto piccoli per dimensione. In base a un Dpcm del 2021, infatti, potevano essere assegnati «nel limite massimo di 5 milioni di euro per i Comuni con popolazione da 15mila a 49.999 abitanti, 10 milioni di euro per i Comuni con popolazione da 50mila a 100mila abitanti e 20 milioni di euro per i Comuni con popolazione superiore o uguale a 100mila abitanti e per i Comuni capoluogo di provincia o sede di Città metropolitana». Insomma, lavori anche di piccolo taglio ma diffusi sul territorio.

Gli esempi di interventi

Per fare solo qualche esempio, negli elenchi dei finanziamenti per la rigenerazione si ritrovava la riqualificazione del lungomare dei Ciclopi di Acitrezza (in provincia di Catania), la ristrutturazione della scuola elementare Marconi di Afragola (in provincia di Napoli), il recupero di un centro culturale in via Cafiero a Barletta, la realizzazione di un parcheggio in piazza della Repubblica a Campobasso. Quindi, piccoli lavori di rammenodo del territorio, essenziali per i sindaci.

Definanziamento immediato

Ora queste risorse cambiano destinazione e la rigenerazione viene defanziata da subito: quindi, non arriverà al 2034 come previsto, accorciando da quindici a sei anni la propria esistenza. Poco meno di 5 miliardi di euro, da qui al 2034, saranno assegnati in base ai criteri fissati da un nuovo provvedimento, in deroga ai principi indicati per la rigenerazione, attraverso «uno o più avvisi». Nella sostanza, saranno impiegati per l'emergenza abitativa, su due filoni: il ripristino delle case popolari inagibili per carenza di manutenzione, ma soprattutto «il recupero di immobili destinati all'edilizia sociale», cioè la conversione di immobili pubblici al social housing. Entrambe destinazioni che, però, riguarderanno soprattutto le grandi città e le Regioni del Centro Nord.



Quali sono i 22 passaggi che servono per attuare il Piano casa

di Flavia Landolfi e Giuseppe Latour

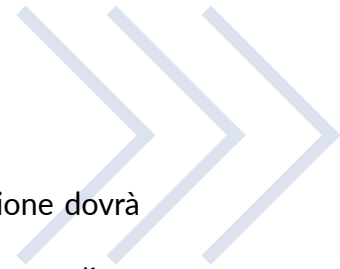
Convenzioni con i Comuni, Dpcm e leggi regionali. La strada per rendere operativo il programma per gli alloggi sarà lunga

Piano Casa, si fa presto a dirlo, un pò meno a metterlo a terra. Il D.L. 66/2026) che ha costruito il programma italiano di riqualificazione degli immobili pubblici e che darà ossigeno anche alla parte privata degli investimenti, non è immediatamente applicabile. Ma serviranno altri passaggi, 22 per l'esattezza, tra Dpcm e decreti ministeriali, nomine di commissari, ordinanze e convenzioni per renderlo concreto. Una mappa di attuazione tanto complessa da essere finita al centro delle osservazioni di diversi stakeholder durante le audizioni, attualmente in corso in commissione Ambiente alla Camera: domani alle 14 scadrà il termine per la presentazione degli emendamenti.

Edilizia pubblica e sociale

La macchina operativa si accende dall'articolo 2, dedicato al programma straordinario di recupero dell'edilizia residenziale pubblica e sociale. Qui il comma 2 prevede che il Mit eroghi le risorse attraverso una «apposita convenzione» con Invitalia, chiamata a svolgere il ruolo di soggetto gestore. Il comma 3 aggiunge un secondo tassello: sarà la convenzione a definire modalità di gestione delle risorse e criteri di selezione delle proposte tramite «uno o più avvisi pubblici, adottati di concerto con il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti». In altre parole, saranno questi avvisi a tradurre in pratica priorità e condizioni di accesso agli interventi. Sempre nell'articolo 2, il comma 6 apre una seconda gamba finanziaria subordinata però a un ulteriore passaggio affidato a un





decreto previsto dalla legge 160/2019. Anche in questo caso la distribuzione dovrà passare da «uno o più avvisi» riservati ai Comuni.

Il cuore operativo del piano è però nell'articolo 3, dedicato al commissario straordinario. Il comma 1 rinvia a un Dpcm, su proposta del Mit, per la nomina del commissario e la definizione di funzioni, compenso ed eventuale subcommissario. È il primo vero snodo di governance del piano. Il comma 2 attribuisce al commissario un potere forte: potrà operare tramite ordinanza, anche in deroga alle disposizioni di legge, salvo i limiti espressamente indicati dal decreto. Entro trenta giorni dalla nomina, il comma 3 impone poi al Commissario di avviare una ricognizione straordinaria degli immobili pubblici inutilizzati destinabili all'edilizia sociale, attraverso «apposito avviso» rivolto alle amministrazioni competenti. Lo stesso comma demanda, inoltre, al commissario la definizione di «uno o più schemi-tipo di convenzione» per disciplinare i rapporti tra enti proprietari e soggetti attuatori.

Il comma 4 aggiunge un ulteriore tassello: sarà ancora il commissario, «con propria ordinanza», a definire le procedure accelerate per gli interventi considerati più complessi dalla Cabina di monitoraggio. Il comma 9 assegna invece al commissario una dotazione finanziaria e la possibilità di stipulare convenzioni e nominare esperti per attività di coordinamento e monitoraggio, mentre il comma 10 istituisce la Cabina di monitoraggio chiamata a definire priorità territoriali e verificare lo stato di attuazione del piano.

Scorrendo ancora il decreto l'articolo 4 rinvia a un decreto Mit-Mef da adottare entro sessanta giorni per rendere operativo il Fondo contro la morosità incolpevole degli inquilini delle case popolari. Infine l'articolo 5 prevede un ultimo passaggio obbligato: entro sessanta giorni Mit, Mef e ministero per gli Affari regionali dovranno adottare un decreto per disciplinare procedure di alienazione e riscatto degli alloggi Erp e definire i criteri di selezione degli immobili cedibili.

Il Fondo housing

Ma l'elenco dei provvedimenti attuativi va avanti. L'articolo 7 fissa le coordinate del nuovo fondo gestito da Invimit, che dovrà fare in qualche modo da collettore per i fondi pubblici dedicati, a livello territoriale, all'housing. Il Dipartimento per le Politiche di coesione dovrà sottoscrivere, in questo quadro, il regolamento di gestione del fondo, predisposto proprio dalla società controllata dal Mef.

A valle di questa fase le amministrazioni territoriali potranno sottoscrivere quote del fondo. L'articolo 8, poi, prevede che le Regioni adeguino la propria legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale «al fine di promuovere la realizzazione degli interventi» del decreto. Quindi, per dare piena attuazione al provvedimento, e rendere più lineare il processo di applicazione del Piano casa, potrebbero servire anche interventi del governatori.

L'edilizia integrata

Molti passaggi di attuazione sono richiesti nella parte che riguarda l'edilizia integrata, nella quale interventi dei privati dovranno servire a mettere a disposizione dei cittadini immobili a prezzi calmierati. Qui sarà centrale il rapporto con i Comuni.

Il decreto, all'articolo 9, stabilisce infatti che «il prezzo e il canone calmierati» sono determinati «in apposito atto convenzionale con il Comune interessato, anche in maniera differenziata per le diverse categorie di destinazione degli alloggi». Il rapporto con i sin-

daci sarà centrale anche nella definizione dei programmi di rigenerazione urbana veri e propri, che dovranno mettere al centro il riuso di aree già urbanizzate o degradate e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Per realizzare questi programmi, quando superino il miliardo di euro, servirà la nomina di un commissario di governo. Sarà indicato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri.

Con questo stesso decreto sarà dichiarato il «preminente interesse strategico nazionale» di questi interventi, consentendo di accedere a tutte le deroghe e alle semplificazioni previste dal provvedimento, ad esempio in materia di piani urbanistici. Sempre questo Dpcm si occuperà di individuare la struttura a supporto del commissario. E non finisce qui, in materia di edilizia convenzionata: un altro Dpcm potrà andare a fissare i requisiti soggettivi per accedere a questi programmi di edilizia convenzionata.

Passando all'articolo 11, tutto il decreto è attraversato da un'esigenza: garantire l'alta qualità di questi interventi. Per questo un Dpcm dovrà adottare «le disposizioni occorrenti per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica» e per l'attuazione di tutto il resto del provvedimento «nel rispetto dei criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di miglioramento e adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione di aree urbane degradate, nonché di efficienza energetica e tecnologica». Infine, un ultimo decreto dovrà essere dedicato alla promozione degli investimenti delle Casse di previdenza nel Piano casa.

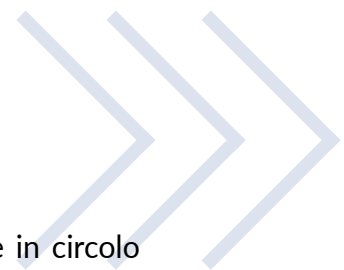
Piano casa, l'edilizia sociale copre solo metà della domanda

di Michela Finizio e Raffaele Lungarella

Recupero di 61mila alloggi popolari inagibili e focus su 53mila immobili pubblici inutilizzati, ma la richiesta supera già 250mila. Regia centralizzata e risorse a Invitalia con una dote di 970 milioni

Il puzzle del Piano casa ha preso forma e il testo pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 7 maggio scorso mette a sistema risorse, che per lo più hanno radici altrove, con l'obiettivo primario di aumentare l'offerta abitativa «senza consumo di suolo» - come precisato dalla stessa premier Giorgia Meloni durante la conferenza stampa di presentazione del provvedimento - e ridurre così il fenomeno dell'emergenza abitativa. Il primo capitolo di intervento, quello dai contorni più definiti, punta al recupero dei 61mila alloggi dell'edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata, attualmente inagibili, secondo l'ultima ricognizione Federcasa-Nomisma. Il perimetro di intervento, poi, potrebbe coinvolgere fino a 53mila immobili pubblici inutilizzati: il censimento è del ministero dell'Economia, il quale sottolinea che questi alloggi «potrebbero essere destinati sia a edilizia residenziale pubblica, che sociale, che integrata». In pratica, sommando le unità abitative potenzialmente interessate, il Piano casa interesserà circa 114mila alloggi. L'operazione potrebbe soddisfare solo una parte delle 250mila richieste in liste d'attesa per un alloggio sociale al 31 dicembre 2024 (di cui 60mila a Milano e hinterland), ultimo dato diffuso da Federcasa che riunisce 85 enti gestori dell'edilizia residenziale pubblica (tra cui Atc, Ater, Iacp, Aler, Arca e altri).





Le risorse in campo

La scommessa innanzitutto parte dalle risorse finanziarie. Il piano rimette in circolo fondi giacenti, già stanziati sia dal governo in carica sia da quelli precedenti, e parte da 970 milioni di euro distribuiti nei cinque anni tra il 2026 e il 2030. Di questi 100 milioni provengono dalla riduzione dell'autorizzazione di spesa iscritta nel bilancio di previsione per il 2024; i restanti 860 dalla cancellazione dell'autorizzazione del bilancio 2024. Entrambe le norme prevedevano la realizzazione di programmi con le stesse finalità, ora raggruppate sotto l'insegna del Piano casa. È inoltre previsto l'utilizzo del 50% delle risorse destinate dal Fondo sociale per il clima (regolamento Ue 2023/955) a sostegno delle famiglie vulnerabili: per il periodo 2026-2032 il ministero dell'Ambiente destina all'edilizia residenziale pubblica 1,47 miliardi di euro, di cui quindi 735 milioni dovrebbero essere dati in dote al Piano casa. Potrebbero infine aggiungersi 4,8 miliardi tra il 2027 e il 2034, con importi annuali di 500 milioni tra il 2027 e il 2030 e 700 tra il 2031 e il 2034: questi fondi "potranno" essere stornati dai contributi assegnati (con la legge di bilancio per il 2020, articolo 1, comma 42, 160/2019) ai Comuni per la realizzazione di progetti di rigenerazione urbana, ma il loro conferimento non sembra certo. L'incertezza potrebbe derivare dal fatto che l'eventuale decreto del presidente del Consiglio dei ministri, oltre al concerto dei ministri interessati, deve ottenere anche l'intesa in sede di Conferenza Stato-città e autonomie locali. Insomma se manca il via libera dei sindaci non si potrà procedere.

Gli interventi di recupero

In base alle stime del Governo, la spesa unitaria per recuperare gli alloggi censiti si aggira tra 20mila e 30mila euro. «Gli interventi messi in campo finora grazie ai fondi regionali accantonati per queste finalità hanno richiesto una spesa media pari a 20mila euro, ma per alcuni alloggi basterebbero 7-8mila euro e la maggior parte richiedono interventi di piccola entità», spiega il presidente di Federcasa, Marco Buttieri. In passato furono approvati altri due programmi di politica abitativa denominati "piano casa". Nel 2008 il governo Berlusconi approvò un piano (articolo 11 del DL 112/2008) per «garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo», con una dote di 200 milioni di euro per gli interventi immediatamente realizzabili di edilizia residenziale pubblica. Nel 2014 il governo Renzi promosse (articolo 4, DL 47/2014) un nuovo programma di recupero e manutenzione degli alloggi degli IACP e degli altri enti pubblici, con una dote finanziaria iniziale di una sessantina di milioni di euro, cui ne furono aggiunti 500 con la legge di Bilancio per il 2015, ma diluiti in dieci anni. Entrambi i governi ripartirono i finanziamenti tra le Regioni, che finora sono state il perno di questi programmi di recupero del patrimonio.

La regia centralizzata

«Le procedure - racconta Buttieri - finora sono state farraginose. La gestione dei fondi è demandata alle Regioni che, ognuna con i suoi bandi, richiedevano candidature e computi spesso affrettati, poi si restava in bilico in attesa delle graduatorie e delle autorizzazioni. Poi i fondi arrivavano solo in un secondo momento, alla fine della rendicontazione. Ci abbiamo messo anche due anni a fare certi interventi». Con il Piano casa del governo Meloni la regia ora viene centralizzata: le risorse confluiranno in un conto gestito da Invitalia e saranno distribuite sulla base di bandi che dovranno premiare in-



terventi di partenariato pubblico-privato inseriti in piani di contrasto del degrado o di rigenerazione urbana.

Per l'attuazione sarà nominato un commissario straordinario (con una struttura di supporto alle sue dipendenze), che resterà in carica fino a fine dicembre 2027 e potrà operare attraverso il sistema delle ordinanze, in deroga a ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice delle leggi antimafia, delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Ue. «L'elenco degli immobili su cui intervenire – commentano da Federcasa – dovrà essere redatto dal commissario, ma poi bisognerà capire come avverrà il riparto dei fondi, finora assegnati alle Regioni in base al numero di alloggi. In pratica si dovranno decidere le priorità e chi gestirà le gare. Le nostre aziende sono tutte stazioni appaltanti e possono gestirle in autonomia. È difficile a immaginare gare centralizzate per interventi sparsi sul territorio nazionale». Questi e altri punti andranno chiariti all'interno della cabina di regia del Commissario, di cui Federcasa farà parte (come previsto dal decreto). Tra le altre cose, essendo tutte le “aziende per la casa” degli enti pubblici, gli immobili più vecchi di 70 anni saranno vincolati al parere delle soprintendenze: il 13,4% degli alloggi Erp è stato costruito prima del 1948 e il 31,8% tra il 1948 e il 1974. A conferma del fabbisogno esistente, la missione M7I17 del Pnrr per l'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica ha già raccolto 46 domande validate sul portale del Gse per 347 milioni di euro e al 30 aprile scorso risultano depositati altri 239 progetti per altri 1,75 miliardi. Con il risultato che se le gare arrivassero tutte al traguardo servirebbero altri 70 milioni rispetto allo stanziamento iniziale per soddisfare la domanda.

I quattro pilastri del Piano

Recupero degli alloggi Erp. Piano straordinario di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata. Le risorse confluiranno in un conto gestito da Invitalia e saranno distribuite sulla base di bandi che dovranno premiare interventi di partenariato pubblico-privato, inseriti in piani di contrasto del degrado o di rigenerazione urbana. Per l'attuazione degli interventi sarà nominato un commissario straordinario (avrà una struttura di supporto alle sue dipendenze), che potrà operare anche in deroga attraverso il sistema delle ordinanze.

Morosità incolpevole. Viene poi istituito un Fondo rotativo di garanzia per la morosità incolpevole degli assegnatari Erp, con dotazione di 22 milioni per il 2026 e 2 milioni per il 2027, alimentato da quota parte dei canoni versati dagli assegnatari. Criteri di accesso e modalità operative saranno definiti con decreto Mit-Mef entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto

L'alienazione del patrimonio. Viene introdotto poi il diritto di riscatto degli alloggi Erp in favore di assegnatario non moroso, purché non proprietario di altra abitazione, ma anche in questo caso le procedure operative saranno definite con successivo decreto interministeriale, previa intesa della Conferenza unificata. Possibile, infine, destinare risorse del programma straordinario a progetti di locazione di lunga durata con facoltà di riscatto progressivo (rent to buy) secondo scadenze predefinite, rivolti a giovani,

giovani coppie e genitori separati, su immobili di almeno venticinque unità con vincolo di elevata efficienza energetica e sostenibilità ambientale. Le unità sono assoggettate ad apposito atto d'obbligo trascritto a favore del Comune, che definisce anche i vincoli sul prezzo di cessione in caso di successiva vendita da parte dell'originario locatario

Fondo per l'housing sociale. Il Piano prevede la concentrazione, in un apposito strumento finanziario gestito da Invimit Sgr (denominato Fondo housing Coesione), delle risorse di derivazione europea e nazionale che sono oggi destinate all'housing sociale e all'emergenza abitativa nei vari livelli di governo. Agirà tramite comparti specifici dedicati a ciascuna Regione o Provincia autonoma. L'obiettivo è di aggregare risorse oggi disperse e trasformarle in programmi di intervento più coordinati, misurabili e organizzati

Interventi privati più snelli. Il terzo pilastro di intervento del Piano Casa prevede il coinvolgimento dei privati: lega le semplificazioni procedurali e urbanistiche all'obbligo di destinare una quota molto significativa degli interventi privati — il 70% del valore dell'investimento — a locazione o vendita a prezzo calmierato, con valori inferiori di almeno il 33% rispetto a quelli di mercato. Per gli investimenti superiori al miliardo di euro, è prevista la nomina di un Commissario straordinario che dovrà rilasciare un provvedimento unico di autorizzazione

Nel Piano casa alloggi con «progettazione universale» (ma regole tecniche non ce ne sono)

di Mariagrazia Barletta

L'accessibilità fisica da assicurare per gli alloggi previsti dal DL 66/2026 si può ispirare a principi, attenzioni, buone pratiche e suggerimenti del «design for all», ma vere e proprie regole tecniche non esistono, spiega Giulio Ceppi del Polimi

L'Universal design entra nel Piano Casa. La progettazione non può più far riferimento a un utente standard, ma deve guardare all'ecosistema umano, considerandone la complessità e le vulnerabilità, puntando all'eliminazione delle barriere fisiche e degli ostacoli senso-percettivi, culturali e cognitivi. Lo dice l'articolo tre del decreto legge in vigore dall'8 maggio scorso nel momento in cui richiama i principi della Convenzione Onu sui diritti delle persone con disabilità. Il decreto afferma che gli interventi del programma straordinario per l'edilizia residenziale pubblica e sociale devono seguire i dettami della progettazione universale, in modo «da assicurare, su base di uguaglianza con gli altri, l'accessibilità, l'autonomia, la sicurezza e la fruibilità da parte delle persone con disabilità». Si tratta di una svolta importante: significa che non basta soddisfare la normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche, ma bisogna fare molto di più.

Si progetta per la diversità umana

Realizzare un progetto orientato all'Universal design significa, infatti, far sì che gli spazi siano accessibili, comprensibili e utilizzabili dal maggior numero possibile di persone, indipendentemente dall'età, dal sesso, dalla cultura, dall'educazione, dalle abilità motorie, sensoriali e cognitive. Non si tratta di rendere gli spazi di vita adatti a una certa categoria – come le persone disabili – attraverso una progettazione specializzata, mediante prodotti ad hoc o



adattamenti postumi, ma ogni spazio deve essere inclusivo per tutti e consentire la maggior autonomia possibile delle persone, senza ghettizzare nessuno. Diversità umana, inclusione sociale e uguaglianza sono i principali fattori a cui puntare.

Le sole persone con limitazioni gravi nelle attività abitualmente svolte, secondo i dati Istat (2023), sono 2,9 milioni, cui se ne aggiungono ulteriori 9,5 milioni con limitazioni non gravi. Siamo sempre più una società multietnica (gli stranieri residenti in Italia superano i 5 milioni) e il numero di anziani è in costante crescita (gli over 65 rappresentano il 25% degli italiani). Solo pochi numeri, ma sufficienti a dare un'idea del numero di persone discriminate da progetti ideati in riferimento ad individui giovani e in ottima salute: un'astrazione da manuale, che rappresenta solo una piccola parte della complessa comunità degli esseri umani. Tutti hanno diritto all'inclusione e di fruire di ambienti e prodotti in maniera autonoma, confortevole, godendo della gradevolezza degli spazi.

Non si punta solo all'eliminazione delle barriere

Dunque, l'eliminazione delle barriere fisiche e sensoriali resta centrale, ma la sensibilità richiesta ai futuri progettisti va oltre: si tratta di progettare per la diversità umana. Lo si fa con un approccio multidisciplinare e puntando alla flessibilità ed equità d'uso, a spazi da utilizzare in maniera semplice e intuitiva indipendentemente dalle conoscenze e capacità linguistiche dell'utente. L'informazione deve essere percepibile da tutti, indipendentemente dalle capacità sensoriali, lo spazio deve essere adatto a persone con differenti altezze e abilità motorie e bisogna ricordare che ogni elemento deve essere utilizzato comodamente con il minimo sforzo. Infine, la tolleranza all'errore: è fondamentale ridurre i rischi e le conseguenze negative di eventuali incidenti o azioni involontarie.

«Oggi siamo fermi al superamento delle barriere, invece bisogna acquisire una sensibilità e un'attenzione nuove perché non c'è una formula magica, un protocollo certo da seguire: il Design for all e la progettazione universale indicano dei criteri, delle attenzioni, delle soglie, delle verifiche, ma non forniscono a monte la soluzione perfetta, che, invece, va costruita», a parlare è **Giulio Ceppi**, docente di Inclusive design al Politecnico di Milano e autore di pubblicazioni sul Design for all, materia che il professore ha applicato a numerosi progetti, tra cui il pluripremiato Autogrill Villorosi Est a Lainate (Milano), primo intervento italiano a ricevere il marchio di qualità Dfa. «In Italia - prosegue - siamo un po' indietro, anche se in questi ultimi anni si sta migliorando e si sta cercando di tappare una falla grossa nella cultura progettuale, dove c'è ancora questa idea meccanica e quantitativa della barriera, che è importante, è una condizione necessaria ma non sufficiente».

«Ci sono delle aree su cui bisogna ragionare - spiega -, c'è tutta una questione chiamiamola pure brutalmente ergonomica di quote: a che altezza metto l'interruttore, le maniglie, come si aprono le porte, non si tratta solo di barriere architettoniche, ma di un comfort che bisogna generare all'interno dell'abitazione. Pensiamo ai piani di lavoro in una cucina: se una persona è su una seggiolina o su una sedia a rotelle e tutto è a 90 cm da terra, non riuscirà neanche a farsi un uovo fritto. In questo la cultura nord-europea è più avanti. C'è un tema di ergonomia "soft" e di comfort. Poi come c'è un tema di sicurezza e di emergenza: cado, scivolo, mi sento male, chi mi aiuta e come faccio a comunicare la mia condizione? E poi c'è un terzo tema più sociale, più relazionale, di condivisione degli spazi con gli altri: giardini accessibili, spazi esterni e di comunità, assolutamente importantissimi in una dimensione più relazionale e sociale. Almeno queste tre scale sono fondamentali».



Si guarda anche ai servizi e alle diverse culture

Ci sono poi aspetti che - in un approccio inclusivo - la fisicità dell'edificio non può risolvere, ma è necessario anche pensare a servizi ad hoc. «Le persone con disabilità, di natura motoria, neurologica o sensoriale, che abitano da sole o possono trovarsi da sole in un momento critico vanno in panico o in difficoltà. Quindi c'è anche un tema di assistenza, di soccorso, chiamiamolo di emergenza, che è molto importante. Si tratta di capire come garantire a queste persone un margine di sicurezza e di assistenza in caso di emergenza e di difficoltà. Ci sono aspetti che io chiamo "soft" e non fanno parte della fisicità dell'edificio, ma non sono certamente solo le barriere architettoniche o gli standard ergonomici che risolvono tutte le questioni. Di questi aspetti più "soft" non mi sembra di aver visto nulla nella normativa, oggi il lavoro da fare è anche su questi aspetti relazionali che riguardano: la comunicazione, la sicurezza e la connessione», riferisce Ceppi. «Occorrerebbe - prosegue l'architetto - introdurre dei principi di attenzione, dei criteri di verifica della bontà di un progetto, da controllare durante il processo, per validarlo e dimostrare che quella struttura è in grado di accogliere persone fragili».

«Laddove ci sono più culture, abitudini diverse, stili di vita molto diversi, è importante favorire la coesione e progettare degli spazi comuni idonei, anche questo è un criterio di inclusione e di accessibilità. Occorrono servizi e spazi per rendere la vita all'interno delle residenze più partecipata, più condivisa, considerando anche la coesistenza di diverse culture e abitudini», aggiunge il professore. E su questi aspetti, ci sono modelli virtuosi, ma esportarli acriticamente sarebbe un errore. «Se vogliamo progettare un abitare per tutti - sottolinea ancora Ceppi - è necessario lavorare più sul processo: i vari attori che si siedono intorno al tavolo: lo sviluppatore, l'immobiliarista, l'architetto, il costruttore e i servizi sociali, lavorano insieme per capire la specificità di quella situazione in modo da costruire le soluzioni migliori». «Noi - sottolinea - siamo sempre abituati a pensare all'architettura come a una questione geometrica e di delimitazione di spazi, invece per le persone sono importanti servizi e relazioni, che non possono essere garantiti con i muri. Se pensassimo diversamente ci ritroveremmo quartieri come lo Zen o Scampia, sono errori già fatti negli anni Settanta e Ottanta in Italia, quando venivano realizzati i grandi quartieri popolari, pensando che solo l'architettura fosse responsabile della qualità di un luogo».

Gli ostacoli non stanno nella malattia, li crea la società

La disabilità non è causata da una malattia, ma dall'inadeguata risposta che la società dà all'esigenza speciale della persona, creando ostacoli che ne impediscono la piena integrazione nella società stessa. E, quando si parla di esigenze speciali, il riferimento non è solo alle persone cieche, sorde o in carrozzina, ma a qualunque individuo che nell'arco della vita può sperimentare un disagio di tipo fisico, psichico o sensoriale, ad esempio momentaneo o dovuto all'invecchiamento. Sono questi i primi concetti da acquisire per giungere ad una progettazione inclusiva ed empatica, in linea con l'evoluzione culturale che il concetto di disabilità ha avuto nel tempo, a partire dalla classificazione Icf (Classificazione internazionale del funzionamento, della disabilità e della salute), ossia lo standard internazionale per misurare e classificare salute e disabilità messo a punto all'Organizzazione mondiale della sanità. La disabilità è la conseguenza della relazione tra la condizione di salute di un individuo e i fattori ambientali dei suoi luoghi di vita, che includono le caratteristiche fisiche e materiali degli ambienti in cui viene condotta l'esistenza, ma anche l'insieme delle relazioni sociali e la vita della persona nella comunità.

**Regole tecniche non ne esistono**

Il Piano Casa fa riferimento a regole tecniche, ma nel campo dell'Universal design non ce ne sono, conferma Giulio Ceppi, che spiega: «Ci sono dei principi, delle attenzioni, ma chiamarle regole tecniche è un po' un controsenso. Sono delle buone pratiche, dei suggerimenti. Anzi è pericoloso pensare che ci sia una regola tecnica che funzioni sempre per tutti. Anche perché l'Universal design ha origine in America però, ad esempio, in Giappone o in Danimarca, giustamente, è declinato in maniera diversa. I problemi di obesità o di altra natura che hanno gli americani non li hanno i giapponesi che hanno una popolazione, come noi, che invecchia con numeri importanti. Quindi questi criteri cambiano a seconda del contesto socioculturale ed economico, non sono assoluti, vanno sempre tradotti in una dimensione locale».

Nulla anche sul fronte delle norme volontarie. «Anche in questo ambito non è che ci sia molto. Un mondo molto più normato – spiega il professore – è quello dell'ufficio e della sanità, sono norme compartimentate per settore applicativo, sulla residenza ad oggi non c'è granché, su quelle private, poi, regna l'anarchia più totale. Quando si parla di residenze sociali o studentati ci sono dei criteri ma siamo ancora fermi su quanto deve essere larga una porta, niente di sofisticato. Si tratta di aspetti ergonomici di base, niente di più».

Risposta ampia se non si conoscono i futuri fruitori

Se non si conoscono i futuri fruitori degli spazi, immaginare che una progettazione possa essere adatta a tutti, dando risposta alle possibili vulnerabilità, potrebbe sembrare un'utopia, ma non è così. «Questo è il grande tema del Design for all: cercare di immaginarsi il più possibile comportamenti ed esigenze diversi e poi progettare spazi che siano molto flessibili, molto adattabili, utilizzabili il più possibile da persone differenti in maniera più semplificata per ognuno. Di sicuro la flessibilità e la modularità – spiega Ceppi – sono criteri importanti: poter regolare le altezze, poter scegliere come usare il piano di un tavolo, bisognerebbe tornare alle esperienze degli anni Settanta, si pensi agli oggetti disegnati da Joe Colombo, modulari ed espandibili. Poi ci sono cose che non si possono prevedere, ma cercare di offrire un ventaglio di possibilità è la soluzione progettualmente migliore, senza pensare a una soluzione univoca pensando che sia quella giusta».

Servono multidisciplinarietà e partecipazione

Multidisciplinarietà e partecipazione sono fondamentali, afferma Giulio Ceppi: «In questo il co-design, una progettazione basata su un processo aperto ai futuri utenti o alle categorie fragili o con difficoltà – spiega -, è molto importante, perché l'ascolto è fondamentale. Quando parlavamo prima di quella sensibilità da acquisire, questa certamente non si identifica con l'architetto che va sul manuale e trova tutti i riferimenti, ma con l'architetto che si confronta e prende poi le sue decisioni. Non vuol dire fare quello che ti dicono gli altri, non si tratta di una delegittimazione della propria autorità; si tratta, invece, di saper ascoltare gli altri e costruire una sintesi. In questo i progettisti hanno un ritardo di natura rinascimentale, pensano di sapere tutto e con il loro sapere di poter risolvere qualsiasi problema, progettando dall'alto verso il basso come se fossero disegnatori di una città ideale. Non può funzionare così».

Piano casa, per gli interventi privati previsto il maxi bonus di volumetria

di Flavia Landolfi e Giuseppe Latour

Semplificazioni e agevolazioni nelle operazioni di edilizia convenzionata. Oltre alla corsia rapida per la parte amministrativa, nelle riqualificazioni i volumi potranno essere incrementati fino al 35%

Un bonus inserito nelle pieghe del D.L. 66/2026, in vigore dall'8 maggio scorso. Che, però, sembra destinato a diventare strategico per garantire la sostenibilità economica della gamba privata del Piano casa del governo. Gli interventi di riqualificazione e rigenerazione dai quali nasceranno gli immobili a prezzo calmierato, che sono il cuore del programma di contrasto all'emergenza abitativa, potranno infatti contare sulla possibilità di incrementare le volumetrie, rispetto all'esistente, fino al 35%.

La novità riguarda le operazioni di edilizia convenzionata, disciplinate dall'articolo 9 del provvedimento. Sono quelle nelle quali l'intervento dei privati consentirà di realizzare alloggi per la fascia grigia, che non ha accesso alle case popolari ma che, allo stesso tempo, non riesce a stare sul mercato libero. In queste operazioni bisognerà rispettare alcune condizioni: soprattutto, bisognerà dedicare almeno il 70% degli investimenti ad immobili a canone e a prezzo calmierato, lasciando solo il 30% al mercato libero.

Chi rientra in questi paletti avrà accesso a un ampio pacchetto di semplificazioni.

Ci sarà, così, una corsia veloce amministrativa: gli interventi potranno andare in Scia e non con il permesso di costruire, utilizzando una conferenza di servizi rapida.

Ci saranno cambi di destinazione d'uso agevolati e la riduzione delle altezze e delle superfici minime. E saranno previste deroghe agli strumenti urbanistici. Soprattutto, però, entrerà in azione l'applicazione di una misura di favore già prevista in passato



per gli studentati. Per limitare il consumo di suolo, la realizzazione di alloggi dovrà passare prioritariamente dalla riqualificazione e dal riutilizzo di aree già urbanizzate o degradate. Questi interventi potranno, come spiegava un decreto del 2000 richiamato nel testo, «determinare incrementi di volumetria non superiori al 35% della volumetria originaria». Volumetria extra che, però, dovrà essere appannaggio della quota a canone calmierato.

Ma intanto mentre di giorno in giorno si compone il puzzle sugli interventi, la commissione Ambiente della Camera prepara il passaggio parlamentare di conversione del testo: calcio di inizio la prossima settimana quando dovrebbero partire le audizioni. Una valanga, a testimoniare il grande interesse: «Abbiamo ricevuto 133 richieste di audizione - spiega il relatore del decreto, Dario Iaia (Fdl) -. L'ufficio di presidenza ha valutato una selezione, penso arriveremo a circa cinquanta audizioni. È la prova che si tratta di un provvedimento prioritario».

Ma intanto proseguono le attività di raccolta degli investimenti, portate avanti dal manager Mario Abbadessa che da gennaio lavora al coinvolgimento dei capitali privati dentro e fuori i confini nazionali. Dopo Mubadala, altre interlocuzioni sarebbero ora in fase avanzata con i fondi sovrani Adia (Abu Dhabi Investment Authority), uno dei più grandi del mondo, presente in tutti i mercati internazionali, infrastrutture incluse. A buon punto sarebbero anche le trattative con Kia (Kuwait Investment Authority), fondo sovrano del Paese arabo. Abbadessa, che non sarà commissario di governo, sta raccogliendo importanti partecipazioni anche sul fronte interno. Prima tra tutte Cdp (si veda il Sole24Ore di martedì 12 maggio), mentre colloqui sono in corso con Poste Vita e le casse professionali, inserite quest'ultime nel decreto come interlocutrici privilegiate. A guardare con favore il Piano casa anche Generali che, per bocca del suo presidente, Andrea Sironi ha dato disponibilità a partecipare alla gamba privata del programma. L'interessamento potrebbe sostanziarsi in una partecipazione diretta al Piano, sotto forma di investimento (in questo senso, una collaborazione con Cdp c'è già stata con il fondo Pmi), ma anche mettendo a disposizione la propria esperienza nelle operazioni immobiliari.



Recupero dei sottotetti e limiti di distanza: l'aumento di volume in altezza non qualifica automaticamente l'intervento come "nuova costruzione"

di Marta Jerovante

Il recupero del sottotetto non diventa automaticamente una nuova costruzione solo perché aumenta il volume in altezza

Il recupero dei sottotetti torna al centro del confronto tra diritto di proprietà, rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e limiti inderogabili in materia di distanze tra costruzioni. Con la sentenza del **10 marzo 2026, n. 5736**, la Suprema Corte è chiamata a chiarire quando l'aumento di volume in altezza possa essere ricondotto nell'alveo della ristrutturazione edilizia e quando, invece, rischi di trasformarsi in una nuova costruzione soggetta al rispetto delle distanze ordinarie. La decisione offre così l'occasione per fare il punto sul rapporto tra recupero dei sottotetti, demolizione e ricostruzione, disciplina sopravvenuta del Salva Casa e tutela dei confinanti.

La vicenda processuale

L'instaurazione del giudizio di cui alla pronuncia in commento origina dalla citazione, mossa in primo grado, dai proprietari di aree ed immobili confinanti con aree sottoposte ad un Piano di recupero comunale, sul quale era stato realizzato un complesso immobiliare avente – si lamentava – *“una sagoma diversa da quella autorizzata in via amministrativa e in violazione della disciplina sulle distanze tra costruzioni e dal confine”*. In ragione delle suddette violazioni, contestate alle società costruttrici e ai proprietari degli appartamenti degli edifici realizzati, e nel frattempo venduti, gli attori avevano



chiesto “l’arretramento e/o la demolizione di quanto edificato [...], ovvero la riduzione delle costruzioni di quanto necessario per il rispetto delle prescrizioni materia, oltre al risarcimento dei danni patiti...”.

Il Tribunale aveva invero rigettato “le domande di demolizione e/o arretramento per violazione delle distanze legali tra costruzioni e dal confine” per insufficienza delle prove della proprietà fornite dagli attori e dalle intervenute; aveva invece reputato fondata la pretesa risarcitoria, acclarando l’illegittimità, a partire dal 2014, delle vedute esercitate dall’edificio in questione, rispetto ad una precisa area, poiché da quell’anno il Comune aveva rinunciato alla servitù di uso pubblico costituita in suo favore da parte del dante causa degli attori, nel 1968, sul vicolo cieco esistente. In sede di appello, la pronuncia di primo grado veniva parzialmente riformata poiché le vedute esercitate dalle unità immobiliari di cui si è appena detto venivano al contrario giudicate legittime, poiché, all’epoca della loro realizzazione, la servitù di uso pubblico costituita nel 1968 dal dante causa degli attori a favore del Comune era sussistente e aveva dunque consentito la deroga alla distanza delle vedute dell’art. 905, comma 3, cod.civ.

La Corte d’appello, a differenza del giudice di primo grado, aveva poi considerato sufficientemente provata la proprietà degli originari attori e delle intervenute, a supporto delle domande di arretramento/demolizione, assimilabili ad *actiones negatoriae servitutis*; ed aveva sancito l’illegittimità del nuovo intervento per violazione della prescrizione della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti antistanti delle nuove costruzioni di cui all’art 9, comma 1, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che, in quanto disposizione statutale, non poteva in alcun modo essere derogata da normative locali. Riguardo, infine, alla lamentata violazione della distanza dal confine, la pronuncia d’appello ne aveva confermato il rigetto, in forza della deroga alla distanza dal confine di cinque metri prevista dall’art. 44 del regolamento edilizio comunale introdotta dall’art. 3 della L.R. Lombardia n. 19/1992, richiamato dall’art. 6 comma 2 della L.R. Lombardia n. 23/1997, e che avrebbe così consentito di costruire sul confine.

In sede di ricorso dinanzi alla Suprema Corte, promosso in via principale e in via incidentale, sono stati sollevati plurimi motivi di doglianza.

Il fondamento della decisione tra efficacia del principio *iura novit* ed applicabilità dello *ius superveniens*

La ricostruzione fattuale, e non esaustiva, della vicenda processuale pone già in evidenza molteplici punti di attenzione, cui ha fatto seguito una pronuncia della Suprema Corte estremamente articolata, e di particolare interesse sia per la puntuale ricognizione in essa contenuta dei profondi interventi normativi sia per i chiarimenti forniti proprio in relazione ad alcune tra le più incisive modifiche della disciplina.

Occorre dunque procedere in maniera ordinata e, soprattutto, muovere dal principio alla cui luce il decisore ha inteso esaminare la fattispecie in commento: il principio *iura novit* e, dunque, lo *ius superveniens*, intervenuto, appunto, in corso di giudizio e pertinente rispetto alle questioni in esso prospettate.

La Suprema Corte ha infatti richiamato e confermato il costante orientamento giurisprudenziale, ai sensi del quale «In materia di distanze nelle costruzioni, qualora subentri una disposizione normativa derogatoria favorevole al costruttore, si consolida, salvi gli effetti di un eventuale giudicato sull’illegittimità della costruzione, il diritto di quest’ultimo a mantenere l’opera alla distanza inferiore, se a quel tempo la stessa sia già ultimata, restando irrilevanti le vicende normative successive.

Il sopravvenire di una disciplina normativa meno restrittiva comporta che l'edificio in contrasto con la regolamentazione in vigore al momento della sua ultimazione, ma conforme alla nuova normativa, non possa più essere ritenuto illegittimo, cosicché il confinante non può pretendere l'abbattimento o la riduzione alle dimensioni previste dalle norme vigenti al momento della costruzione. Trattandosi di normativa posteriore alla proposizione del ricorso per cassazione e pertinente rispetto alle questioni in esso prospettate, lo *ius superveniens* deve essere applicato quando il motivo di ricorso censura la corretta definizione di un regime giuridico che necessariamente presuppone l'applicazione della norma sopravvenuta» Così Cass. civ., sez. II, ord. 22 luglio 2025, n. 20646 (citata nella sentenza in commento).

Riconoscendo dunque efficacia al principio in forza del quale il giudice, nell'assegnazione della qualificazione giuridica ai fatti ed ai rapporti dedotti in lite, nonché all'azione esercitata in causa, ricerca le norme giuridiche applicabili alla concreta fattispecie sottoposta al suo esame, potendo porre a fondamento della sua decisione principi di diritto anche diversi da quelli richiamati dalle parti (in tal senso Cass. civ., 3 marzo 2021, n. 5832), il giudice di legittimità ha ritenuto di dover valutare la fattispecie alla luce delle modifiche normative apportate, in corso di causa, al D.P.R. 6 giugno 2001 (cd. T.U. Edilizia) in quanto più favorevoli al costruttore. Nel sancire detto principio, la Suprema Corte ha ripercorso scrupolosamente l'evoluzione normativa ed esaminato la giurisprudenza formatasi in materia.

Ristrutturazioni, nuove costruzioni, ricostruzioni e distanze

La Suprema Corte muove dalla previsione dell'art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001, che, nella sua formulazione originaria, prevedeva che «nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica». In virtù di tale disposizione si configurava quale ricostruzione di un edificio quell'intervento che fosse contenuto nei limiti preesistenti di altezza, volumetria, sagoma e area di sedime dell'edificio medesimo; si valutava come nuova costruzione ciò che eccedeva (*ex multis* la Corte richiama Cass. civ., Sez. II, 11 giugno 2018, n. 15041). La configurabilità dell'una o dell'altra ipotesi determinava l'applicabilità di una differente disciplina in tema di distanze: per le ricostruzioni le distanze erano quelle previste per l'edificio originario; nell'ipotesi di nuova costruzione trovavano applicazione le disposizioni in materia di distanze legali (in tal senso, citate in motivazione, Cass. n. 12751/2023, qui già richiamata; Cass. civ., 10 gennaio 2019, n. 473).

Il primo intervento modificativo sul D.P.R. 380/2001 è stato operato dal D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (cd. Decreto del Fare): l'art. 30 (recante specificamente *Semplificazioni in materia edilizia*) ha introdotto al D.P.R. 380/2001 l'art. 2-bis che, in materia di *limiti di distanza tra fabbricati*, ha espressamente riconosciuto alle Regioni e alle Province autonome di Trento e di Bolzano, ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, la possibilità di «prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 [...] nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici co-

munque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali»; e ne ha modificato il richiamato art. 3, cassando il riferimento alla «sagoma», con la conseguenza che, da quel momento, si riconducevano all'ambito della ristrutturazione edilizia gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, senza necessità di rispettare la sagoma.

Con il D.L. 32 del 18 aprile 2019 (cd. Decreto Sblocca Cantieri), recante – si rammenta – *Disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici*, si è agito nuovamente sulla disciplina delle distanze di cui al D.M. 1444/1968, attraverso ulteriori integrazioni al disposto dell'**art. 2-bis**, introdotto, come indicato, dal D.L. 69/2013: in particolare, sono stati aggiunti i **commi 1-bis e 1-ter**, con i quali si stabiliva rispettivamente che:

- «le disposizioni del comma precedente sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio»;
- «in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo».

Alla luce dei primi interventi modificativi, la Suprema Corte conclude che «la demolizione e ricostruzione di un fabbricato era consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché fosse effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo assentita nel titolo edilizio. In caso diverso, le eventuali disposizioni derogatorie sulle distanze dovevano comunque essere previste dai Comuni nell'ambito degli strumenti urbanistici» (Cass. civ., n. 5736/2026).

Le pronunce di incostituzionalità delle leggi regionali: la «protezione unitaria sull'intero territorio nazionale»

L'arresto giurisprudenziale da ultimo richiamato ha trovato peraltro costante conferma in tutti i pronunciamenti resi dalla Corte Costituzionale a fronte di disposizioni regionali intervenute sulla materia: dal Veneto alla Puglia, dalla Lombardia al Piemonte, i giudici, investiti della questione dei legittimità di talune misure regionali, hanno osservato come detti interventi avessero realizzato «una vera e propria disciplina derogatoria non perfettamente coerente rispetto al generale quadro normativo statale» (Cost., 24 aprile 2020, n. 70).

Dal rispetto delle distanze legittimamente preesistenti o delle altezze, al mantenimento dell'area di sedime o della volumetria, nelle ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione si è in particolare ribadito che le previsioni del D.P.R. 380/2001 assurgano a «principi fondamentali della materia "governo del territorio"», e si è sancita, per tale via, anche l'inderogabilità delle norme previste dal D.M. 1444/1968: «Come questa Corte ha già avuto modo di sottolineare, le disposizioni del T.U. edilizia integrano "norme dalla diversa estensione, sorrette da *rationes* distinte e infungibili, ma caratterizzate dalla comune finalità di offrire a beni non frazionabili una protezione unitaria sull'intero territorio nazionale" (sent. n. 125 del 2017). Il comma 1-ter dell'art. 2-bis del T.U. edilizia, nel disporre che "[i]n ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione,

quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo», detta evidentemente una regola unitaria, valevole sull'intero territorio nazionale, diretta da un lato a favorire la rigenerazione urbana e, dall'altro, a rispettare l'assetto urbanistico impedendo ulteriore consumo di suolo (come peraltro si trae dai lavori preparatori della legge di conversione dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis, del D.L. 32/2019)» (Cost., sent. n. 70/2020).

Pertanto, è vero, come ricordano i giudici costituzionali, che già nel 2011, con il comma 9 dell'art. 5 del D.L. 70/2011 (cd. Decreto Sviluppo), il legislatore aveva espressamente autorizzato le Regioni ad introdurre normative che disciplinassero interventi di ristrutturazione ricostruttiva con ampliamenti volumetrici, concessi quale misura premiale per la razionalizzazione del patrimonio edilizio, eventualmente anche con «delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse»; che nel 2013, con il citato art. 30, D.L. 69/2013, si era attenuato il vincolo della sagoma, mantenendosene il rispetto solo per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004, (cd. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); e che dunque, consentendo di derogare all'identità di volumetria in caso di ricostruzioni volte alla riqualificazione edilizia ed imponendo il rispetto della sagoma solo per immobili vincolati, il legislatore statale aveva finito per allargare progressivamente l'ambito degli interventi di ristrutturazione.

Tuttavia, nel 2019, come precisa la sentenza in commento, con l'inserimento del citato comma 1-ter all'art. 2-bis T.U. Edilizia, si è ridimensionato e frenato questo orientamento che pareva stessero adottando non poche legislazioni regionali, e si è imposto, per la ristrutturazione ricostruttiva, il generalizzato limite volumetrico (a prescindere, quindi, dalla finalità di riqualificazione edilizia).

Linee di confine, “fuori sagoma” e aumento di volumetria

Per la verità, sempre nell'ottica di consentire un'estensione dell'ambito degli interventi di ristrutturazione e, più specificamente, di fornire strumenti normativi favorevoli alla riqualificazione e alla rigenerazione dei tessuti urbani, ma con l'obiettivo di salvaguardarne la legittimità costituzionale, frequentemente messa in discussione con le previsioni precedenti, l'art. 10, D.L. 76 del 16 luglio 2020 (cd. Decreto Semplificazioni) ha modificato il testo dell'art. 2 bis, comma 1 ter, D.P.R. 380/2001.

Il cd. Decreto Sblocca Cantieri e, prima ancora, il cd. Decreto del Fare avevano fatto emergere una serie di criticità, quando non veri e propri dubbi di costituzionalità: come riferisce infatti la Suprema Corte nella pronuncia in commento, «Con le modifiche apportate all'art. 3, lett. d) del D.P.R. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione potevano consistere anche in demolizioni e ricostruzioni in cui, rispetto all'edificio originario mutassero la sagoma, i prospetti, il sedime e le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. In tali casi, l'intervento doveva mantenersi rispettoso unicamente del volume preesistente, con possibilità di formazione di un manufatto tipologicamente anche radicalmente diverso dal preesistente. Quando, invece, “la legislazione vigente o gli strumenti comunali lo consentano”, sono stati ammessi incrementi di volumetria “anche per interventi di rigenerazione urbana”. Questa flessibilità derogatoria non era ammessa per gli edifici tutelati, per le zone A (o come diversamente definite dalle leggi regionali) così come nei “centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di

particolare pregio storico e architettonico”, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici. In tali ipotesi, la ricostruzione ed il ripristino degli edifici crollati o demoliti doveva mantenersi fedele all'esistente, ossia doveva rispettare non solo il volume ma anche la sagoma, il sedime e le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio demolito, senza possibilità di incrementi volumetrici».

Al fine dunque di non penalizzare tutta una serie di interventi, che sarebbero stati esposti, nel vigore delle precedenti disposizioni, a rischi di illegittimità, il **nuovo testo dell'art. 2 bis, comma 1 ter, D.P.R. 380/2001** ha così stabilito che «**in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici**, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza *non consentano* la modifica dell'area di sedime ai fini del *rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini*, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti».

In virtù di tale disposizione, la Suprema Corte afferma dunque l'ammissibilità di un intervento di demolizione-ricostruzione, «indipendentemente dalla qualificazione del medesimo come ristrutturazione o nuova costruzione», realizzato sulla linea di confine del fabbricato demolito, «anche ove quest'ultimo risulti “legittimamente” posto ad una distanza da fabbricati e da confini inferiore a quelle attualmente previste», e con un aumento volumetrico fuori della sagoma e che determini il superamento dell'altezza del manufatto demolito, purché vengano rispettati i limiti delle distanze legittimamente preesistenti (Cass. civ., sent. n. 5736/2026).

Il recupero dei sottotetti tra legittimità strutturale e legittimità costituzionale

La ricognizione dell'evoluzione normativa condotta dalla Suprema Corte si chiude con le previsioni della legge 105 del 24 luglio 2024, di conversione del D.L. 69 del 29 maggio 2024 (cd. Salva Casa), che si qualifica, nel caso di specie, come *ius superveniens*, ossia come la normativa sopravvenuta, più favorevole per i costruttori, alla cui luce il giudice del rinvio dovrà riesaminare la vicenda processuale (al fine di ritenere o meno sussistente una violazione della distanza dell'art. 9, comma 1, D.M. 1444/1968. Si rammenta che la Corte d'appello ha fondato su quest'ultima disposizione l'accoglimento della pretesa attorea, sancendo l'illegittimità del nuovo intervento edilizio).

In particolare, l'art. 1, comma 1, lettera a, D.L. 69/2024, convertito con modificazioni dalla legge 105/2024, ha introdotto nell'art. 2 bis D.P.R. 380/2001 un ulteriore comma, il comma 1 quater, ai sensi del quale «Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.

Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli».

Nel caso di specie – stabilisce la Corte – il giudice del rinvio dovrà dunque necessaria-

mente procedere ad una nuova verifica tecnica, «al fine di verificare la legittimità della distanza del preesistente fabbricato demolito, che può essere sfruttata dall'edificio del lotto A ricostruito, nonostante l'aumento volumetrico, a condizione che sia rispettata la distanza legittimamente preesistente del fabbricato demolito ricostruito (vedi in tal senso Cass., sent. n. 4871/2025; sent. n. 12511/2023; sent. n. 20428/2022)»: in tal caso l'edificio ricostruito si configurerà come ristrutturazione e non nuova costruzione, e non sarà sottoposto al limite di cui all'art. 9, comma 1, D.M. 1444/1968 (ossia, si rammenta, la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti antistanti delle nuove costruzioni).

Tuttavia – sottolinea la pronuncia in commento – poiché si tratta di recupero di un sottotetto, anche nell'ipotesi in cui non risultino la corrispondenza tra la distanza del fabbricato demolito e quello ricostruito, la legittimità della distanza del fabbricato demolito all'epoca in cui era stato costruito, il rispetto dell'altezza assentita nel titolo edilizio rilasciato in base al Piano di recupero comunale per la demolizione-ricostruzione del fabbricato ricostruito e la *manca di modifiche*, nella forma e nella superficie, all'area del preesistente sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, il giudice del rinvio, prima di disporre la demolizione, dovrà comunque verificare se nel Piano di recupero o nella legislazione regionale non vi sia una disciplina sulle distanze più favorevole: «la legge 105/2024 – evidenzia il giudice di legittimità –, nel disciplinare gli interventi di recupero dei sottotetti, facendo salve le disposizioni più favorevoli delle leggi regionali sulle distanze legali, ha inteso superare, con una previsione del legislatore statale, i problemi di legittimità costituzionale delle leggi regionali che in materia contenevano disposizioni sulle distanze di maggior favore che derogavano alla distanza dell'art. 9 comma primo del D.M. 1444/1968 e che in passato ponevano questioni di legittimità costituzionale per sconfinamento in un'area ritenuta oggetto di riserva di legge dello Stato ex art. 117 lett. l) della Costituzione e non di legislazione concorrente tra Stato e Regioni».

Secondo la Suprema Corte, nel caso di specie si era pacificamente in presenza di una demolizione-ricostruzione del lotto A con aumento di volume per la realizzazione di due ulteriori piani in altezza, contenuto nel limite dell'aumento del 10% del volume dell'edificio preesistente, abbattuto secondo la previsione del Piano di Recupero Comunale, mentre non risultavano accertati mutamenti di sagoma e di sedime del nuovo edificio.

Di conseguenza, la Corte distrettuale aveva errato nel qualificare l'edificio ricostruito del Lotto A come nuova costruzione soggetta alla distanza di dieci metri tra parete finestrata e parete antistante di cui all'art. 9, comma 1, D.M. 1444/1968 sulla base del solo constatato incremento di volume in altezza di tale edificio.

Nullo l'avviso se i vani DOCFA sono rettificati senza motivo

di Alessandro Borgoglio

Qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della dichiarazione presentata dal contribuente con procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento, nel caso di rettifica del numero dei vani catastali dichiarati, non è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, atteso che la determinazione del vano utile, che incide su classe e rendita catastale dell'unità immobiliare, dipende da una pluralità di dati fattuali che a vario titolo concorrono alla sua identificazione in ragione della destinazione funzionale, della connotazione strutturale e della stessa estensione superficaria del vano, così che della relativa rettifica l'amministrazione deve dare specifico conto. Lo ha stabilito la Cassazione, con la sent. n. 11740/2025

La Suprema Corte continua così a consolidare quel filone giurisprudenziale, inaugurato con l'ordinanza n. 17624/2024 (cui ha aderito Cas., sent. n. 17350/2025), per cui è ben vero che la rettifica dei vani dichiarati consegue da una diversa qualificazione degli elementi di fatto (descrizioni, misure, grafici e planimetrie), che vengono elaborati sulla base dei criteri tecnici fissati dalla disciplina regolamentare in materia catastale; ciò non di meno, però, siffatta qualificazione incide sul dato oggettivo rappresentato nella dichiarazione DOCFA trasmessa dal contribuente (quanto al numero dei vani) e, così operando, deve dar conto del dato fattuale specifico - per l'appunto oggetto di difforme qualificazione - che sia stato posto a base della rettifica.

La valutazione in discorso - che viene operata in difformità di quella espressa nella dichiarazione DOCFA di parte - può, difatti, incidere sulla destinazione principale (camera, stanza, salone, galleria e simili), nell'uso ordinario della unità immobiliare



(art. 45 del D.P.R. 1142/1949) - e, dunque, correlarsi alla considerazione (anche) della superficie stabilita in ogni zona censuaria per ciascuna categoria e classe (art. 47 dello stesso decreto) - ovvero su di una destinazione accessoria, a servizio diretto o meno dei vani a destinazione principale, ovvero quale dipendenza (artt. 46 e 51 dello stesso decreto); nell'uno, così come nell'altro caso, evidente rimanendo che la rettifica incide sul dato fattuale oggetto di dichiarazione perché (in ipotesi) rideterminata la destinazione, la connotazione strutturale, la stessa estensione superficiaria del vano.

Di una siffatta rettifica deve darsi conto, non potendosi assumere l'invarianza dei dati oggettivi rappresentati nella dichiarazione DOCFA se, per l'appunto, la rideterminazione del numero complessivo dei vani può trovare la sua ragion d'essere in una difforme considerazione (così in una immutazione) degli elementi di fatto che, a vario titolo, concorrono alla identificazione del vano utile.

Alla luce di tale principio, va allora riconosciuto come - nel caso oggetto di Cass., sent. n. 11740/2026 - l'incremento della consistenza dei vani implicasse l'accertamento di elementi fattuali richiedenti, già nell'avviso e quindi prima che nella sede processuale, una più diffusa motivazione e che l'accertamento di un maggior numero dei vani comportasse non già una mera e insignificante rettifica, ma proprio una diversa ricostruzione di elementi estimativi di origine prettamente fattuale (nello stesso senso, Cass., sent. n. 12278/2021 e sent. n. 29367/2022). Il ravvisato difetto di motivazione dell'avviso non poteva quindi che condurre al suo integrale annullamento.

Sembra pertanto ormai tramontato il contrario orientamento giurisprudenziale, secondo cui l'obbligo di motivazione dell'avviso di rettifica della dichiarazione DOCFA, in caso di rideterminazione del numero dei vani catastali, è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, atteso che in tal caso l'eventuale differenza tra la rendita proposta e quella attribuita deriva da una diversa valutazione tecnica dei medesimi elementi di fatto, operata sulla base dei criteri tecnici fissati dalla disciplina regolamentare in materia catastale (Cass., sent. n. 3104/2021).

In conclusione, secondo la più recente posizione di legittimità, nel caso di riclassamento operato in forza di rideterminazione dei vani catastali dichiarati con procedura DOCFA, non è sufficiente che l'Ufficio si limiti a indicare nell'atto i dati oggettivi e la classe attribuita, dovendo invece fornire una specifica motivazione della rettifica operata.

Bonus e case fantasma, le verifiche fanno volare gli aggiornamenti catastali

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente

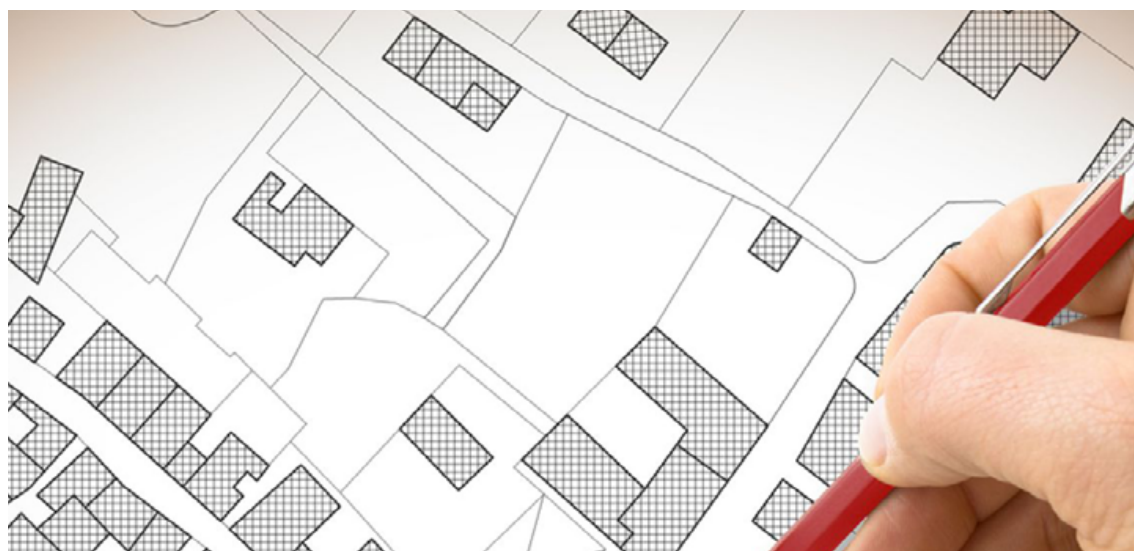
Le variazioni catastali, anche di soggetti che non hanno ricevuto l'alert delle Entrate, sono cresciute del 25%

Effetto compliance sul catasto. Le lettere inviate dall'agenzia delle Entrate a partire dal 2025 hanno innescato una forte crescita degli adempimenti spontanei da parte dei contribuenti che ristrutturano casa: le variazioni catastali, anche di soggetti che non hanno ricevuto l'alert delle Entrate, sono cresciute del 25%, per un numero totale di circa 70mila dichiarazioni.

Un dato ancora più significativo perché arriva in una fase di contrazione degli interventi edilizi dopo la forte spinta del superbonus che ha pesato in modo decisivo sui conti pubblici. Per allargare ulteriormente il perimetro di questi controlli, sta anche partendo un nuovo monitoraggio degli immobili fantasma, per far emergere i fabbricati esistenti ma non dichiarati. Si lavorerà attraverso la fotointerpretazione della cartografia catastale. Alla fine del 2025 è stato verificato il 75% del territorio.

I dati sono segnalati nella sezione del Documento di finanza pubblica dedicata proprio agli archivi sulle rendite degli immobili. Il ministero dell'Economia, a questo proposito, riepiloga i numeri chiave della campagna avviata a inizio 2025 con l'obiettivo di incrementare l'attribuzione della rendita corretta agli immobili e la presentazione della dichiarazione, obbligatoria per legge, che incrementa questo valore dopo le ristrutturazioni più incisive.

Ad aprile 2025 sono stati inviati i primi 3.300 alert, che hanno riguardato le anomalie più evidenti: immobili senza rendita per i quali, dopo interventi edilizi di rilievo, non è



stata presentata la variazione al catasto. A queste comunicazioni, a ottobre dell'anno scorso, ha fatto seguito un altro pacchetto di invii di circa 12mila comunicazioni.

In questo caso è stato esaminato il rapporto tra il valore catastale e l'importo dei lavori: con scostamenti molto elevati l'Agenzia ha provveduto a inviare le lettere.

Dopo l'invio delle lettere i contribuenti avevano la possibilità di rispondere per spiegare le ragioni degli scostamenti, di ammettere la mancanza e adeguarsi o, semplicemente, di restare in silenzio in attesa delle iniziative dell'Agenzia. Il risultato di questo primo round di invii è stato che a dicembre del 2025 risultavano conclusi 3.500 pre-controlli, ossia approfondimenti degli uffici su posizioni ritenute maggiormente a rischio. Di questi, circa il 30% (1.050) si è messo subito in regola, il 25,7% (900) hanno dimostrato di essersi comportati regolarmente e, infine, il 44,3% presentava irregolarità da sanare contestate dall'Agenzia. In questa prima platea, allora, solo un immobile su quattro era in regola dal punto di vista catastale.

C'è, però, un secondo effetto collaterale della campagna di regolarizzazioni lanciata ormai da mesi dall'amministrazione finanziaria. Anche chi non ha ricevuto direttamente una lettera, infatti, si è sentito stimolato a effettuare immediatamente la comunicazione al catasto, dopo la propria ristrutturazione, rispettando i termini di legge. Così, nel corso del 2025 sono state presentate spontaneamente dichiarazioni di variazione per ben 70mila immobili che hanno avuto accesso ai bonus edilizi, con un incremento del 25% rispetto all'anno precedente.

Lombardia: le disposizioni per la selezione dei respiratori per i lavori con esposizione all'amianto

di Sergio Clarelli*

La L.R. 5/2026 introduce nuove disposizioni in materia di selezione dei dispositivi di protezione individuale (DPI) respiratori per le attività con esposizione all'amianto, in attuazione del quadro normativo nazionale previsto dal D.Lgs. 81/2008

La L.R. Lombardia 5 del 10 febbraio 2026, in vigore dal 14 febbraio 2026, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) del 13 febbraio 2026, supplemento n. 7, reca le "Disposizioni per la selezione dei dispositivi di protezione individuale (DPI) respiratori per lavori con esposizione all'amianto".

Essa definisce le misure di protezione delle vie respiratorie¹ da utilizzare nelle lavorazioni che comportano esposizione all'amianto, di cui al D.Lgs. 81 del 9 aprile 2008 e s.m.i. (Testo Unico Sicurezza), che devono essere garantite dal datore di lavoro ogniqualvolta nelle lavorazioni non sia possibile evitare o sufficientemente limitare i rischi dovuti all'esposizione a polveri e fibre di amianto, nonostante l'attuazione di misure tecniche di prevenzione oppure di utilizzo di mezzi di protezione collettiva. Inoltre, i DPI per le vie respiratorie diversi devono comunque garantire un livello di sicurezza equivalente o superiore.²

In questa legge regionale sono inoltre precisate le funzioni delle Agenzie di tutela della salute (ATS), le quali svolgono attività di prevenzione, tutela e controllo in relazione alla salute dei lavoratori esposti all'amianto, nonché in relazione alla verifica dei programmi di protezione delle vie respiratorie, della formazione e dell'addestramento degli operatori impiegati nelle attività



1 Per una disamina dei dispositivi di protezione individuale delle vie respiratorie e dei relativi criteri di scelta, di cui al D.M. sanità 20 agosto 1999 e s.m.i., Allegato 3, si veda Sergio Clarelli, *La gestione tecnica del rischio amianto*, Tecniche Nuove, 2020.

2 Cfr. Sergio Clarelli, *DPI delle vie respiratorie per i lavori di bonifica da amianto*, Ambiente&Sicurezza, Il Sole 24 Ore, n. 6/2001.

che comportano esposizione all'amianto, come pure l'esame dei Piani di lavoro di cui articolo 256 del TU Sicurezza, trasmessi per il tramite dell'applicativo Gestione Manufatti Amianto (Ge.M.A.), destinato alle imprese esercenti attività di bonifica di manufatti in amianto.

Le tipologie di apparecchi di protezione delle vie respiratorie (APVR)

Nei casi previsti dal TU Sicurezza, il lavoratore deve essere dotato, in funzione della specifica valutazione dei rischi, di almeno uno tra i seguenti dispositivi, in funzione dei livelli di polvere:

Polvere di primo livello (esposizione minima):

- *Semimaschera filtrante FFP3 monouso*, ex Norma UNI EN 149:2009³ (solo per *Esposizioni Sporadiche e di Debole Intensità - ESEDI*⁴, ex articolo 249, commi 2 e 4, TU Sicurezza, con una durata inferiore ai 15 minuti); oppure *Respiratore filtrante con semimaschera o maschera a pieno facciale dotato di filtri P3*, ex Norma UNI EN 143:2021⁵;
- *Respiratore a ventilazione motorizzata TM2P con semimaschera*, ex Norma UNI EN 12942:2024;
- *Respiratore a ventilazione motorizzata TH3P con cappuccio o casco*, ex Norma UNI EN 12942:2024;
- *Respiratore filtrante a ventilazione alimentata TM3P con maschera a pieno facciale*, ex Norma UNI EN 12492:2024 (Norma di riferimento per gli elmetti o caschi di protezione per alpinismo ed arrampicata, ma anche per elmetti da utilizzare per lavori ad alta quota).

Polvere di secondo livello (esposizione media):

- *Respiratore filtrante a ventilazione alimentata TM3P con maschera a pieno facciale*, ex Norma UNI EN 12942:2024, con una sovrappressione permanente all'interno della maschera e una portata minima di 160 l/min;
- *Respiratore isolante⁶ per l'alimentazione di aria respirabile di classe 4*, ex Norma UNI EN 14594:2018, con la garanzia di una portata minima di 300 l/min, con *maschera a pieno facciale*;
- *Respiratore isolante per l'alimentazione di aria respirabile con alimentazione di aria compressa a pressione positiva con maschera a pieno facciale*, ex Norma UNI EN 14593-1:2018, che consente, se necessario, il raggiungimento di una portata superiore a 300 l/min;

Polvere di terzo livello (esposizione massima):

- *Respiratore isolante per l'alimentazione di aria respirabile di classe 4*, ex Norma UNI EN 14594:2018, con la garanzia di una portata minima di 300 l/min, con *maschera a pieno facciale*;
- *Respiratore isolante per l'alimentazione di aria respirabile a pressione positiva, con maschera a pieno facciale*, ex Norma UNI EN 14593-1:2018, che permette di raggiungere una portata superiore a 300 l/min, se necessario;
- *Indumenti protettivi ventilati e a tenuta di particelle⁷*.

3 La classificazione delle semimaschere filtranti antipolvere è eseguita in funzione dell'efficienza filtrante e della perdita di tenuta. Le classi di dispositivi previste sono tre, e precisamente: FFP1, FFP2 ed FFP3. Inoltre, i dispositivi FFP2 o FFP3 includono la protezione offerta dal dispositivo di classe o classi inferiori. Inoltre, in base alla capacità di penetrazione di un aerosol, i materiali filtranti sono classificati in: FFP1 - penetrazione inferiore al 20%, FFP2 - penetrazione inferiore al 6% e FFP3 - penetrazione inferiore allo 0,05%.

4 Cfr. Sergio Clarelli, *Amianto, disciplinate le attività ESEDI*, Consulente immobiliare, Sole 24 Ore, n. 889/2011.

5 Sono distinte n. 3 classi in funzione all'efficacia di filtraggio: Classe 1. Filtri a bassa efficienza (P1), Classe 2. Filtri a media efficienza (P2) e Classe 3. Filtri ad alta efficienza (P3).

6 Respiratore indipendente dall'aria ambiente.

7 Anche se nel presente dispositivo di legge regionale tali indumenti sono indicati in corrispondenza del terzo livello di polvere, è bene precisare che essi, come ad esempio le tute in Tyvek con cappuccio, devono essere indossati sempre, in qualsiasi attività con esposizione



Le operazioni per il collaudo, la cura e la manutenzione dei respiratori

La norma regionale stabilisce che, prima di ogni utilizzo e in conformità con le istruzioni del produttore, occorre:

- controllare le condizioni generali;
- controllare il corretto funzionamento degli apparecchi di protezione respiratoria (APVR);
- effettuare il test di adattabilità (*Fit-Test*), all'inizio dell'utilizzo del dispositivo, con *cadenza annuale*, nonché in occasione di variazioni morfologiche dell'utilizzatore, per verificare il corretto montaggio del facciale da parte dell'operatore (Norma UNI 11719:2025).

Inoltre, la norma precisa che, dopo ogni utilizzo, i respiratori devono essere decontaminati, in modo appropriato e che devono essere controllati sotto la responsabilità del datore di lavoro e in conformità con le istruzioni del produttore.

Sono poi previsti i casi nei quali deve essere effettuato un controllo delle condizioni generali, del corretto funzionamento e del mantenimento della conformità dell'APVR, secondo le istruzioni del produttore, vale a dire:

- dopo qualsiasi intervento sull'apparecchiatura o qualsiasi evento che possa alterarne l'efficacia;
- almeno ogni 12 mesi.

È stato infine deciso che, nel registro del programma di protezione delle vie respiratorie, devono essere riportate le date e la frequenza di sostituzione dei filtri dei respiratori, ex norma UNI 11719:2025.

L'addestramento previsto per l'uso di un APVR

La presente legge regionale prevede anche che, prima dell'utilizzo di un apparecchio di protezione delle vie respiratorie (APVR), deve essere svolto un addestramento specifico da un soggetto formatore accreditato, come previsto dalla Norma UNI 11719:2025, oppure in collaborazione con gli organismi paritetici, qualora presenti nel settore e nel territorio in cui si svolge l'attività del datore di lavoro.

È necessario considerare sempre le norme nazionali e UNI aggiornate

È precisato che di tutte le norme richiamate dalla presente legge, sia nazionali sia UNI, devono essere considerati i testi aggiornati e i più recenti. Pertanto, ad esempio, per il T.U. Sicurezza, occorre fare riferimento all'ultimo aggiornamento, relativo alla gestione del rischio amianto, introdotto dal Decreto Legislativo 31 Dicembre 2025, n. 213, in vigore dal 24 gennaio 2026⁸, che ha modificato e/o integrato gli articoli: 244-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-258-259-260-261-262 e aggiunto il nuovo Allegato XLIII-ter.

(*Ingegnere, Presidente ASSOAMIANTO)

ne all'amianto, a prescindere dall'intensità dell'esposizione.

8 Cfr. Sergio Clarelli, *Nuove norme sulla protezione dei lavoratori contro i rischi d'esposizione all'amianto*, Consulente immobiliare, Sole 24 Ore, n. 1222/2026.

Cantieri, dai cyberattacchi ai furti cresce l'allarme per la sicurezza dei siti

di Maria Uccello

Aumenta il rischio anche per i lavoratori: uno su quattro ha subito danni fisici o psicologici

Dalle infrastrutture alle riqualificazioni, il settore edile genera fra l'8 ed il 9% del Pil italiano e impiega oltre 1,3 milioni di persone (i dati sono Eurostat e Istat). Aumentano i numeri e aumentano le dimensioni dei cantieri, che ospitano spesso macchinari costosi, carburante, materiali da costruzione e apparecchiature digitali in siti all'aperto e vulnerabili. È questa una combinazione che li rende bersagli particolarmente attraenti per l'attività criminale. A registrarlo è il "BauWatch Crime Report 2026", un sondaggio su 3.900 aziende europee del settore edile - 500 delle quali italiane - condotto da BauWatch, azienda specializzata nelle soluzioni di videosorveglianza mobile temporanea. Cinque i macro trend registrati.

Il primo: un lavoratore su quattro ha subito danni. Uno dei risultati più allarmanti riguarda, infatti, il crescente impatto umano della criminalità nei cantieri italiani. In Italia, la quota di progetti edilizi in cui i lavoratori hanno subito danni fisici o psicologici a causa di attività criminali è più che raddoppiata in un solo anno, raggiungendo il 18,1% nel 2026. Al tempo stesso, la percentuale di lavoratori che ha subito perdite economiche per aver dovuto sostituire le proprie attrezzature personali a causa di reati è aumentata drasticamente di +9,4 punti percentuali, arrivando al 19,6 per cento. Raddoppiata anche la percentuale, 13,1%, di progetti in cui il crimine ha portato a un blocco totale dei lavori. Il secondo: crescono le estorsioni. Un numero sempre maggiore di professionisti del settore riferisce di essere stato avvicinato da individui o gruppi che offrono "protezione" (39,4%) per i propri siti. In un solo anno, nel nostro Paese i contatti con il racket della cri-



criminalità organizzata sono aumentati di 18,4 punti percentuali, segnando la variazione annuale più elevata mai registrata in Italia. Sebbene questa tendenza sia visibile anche a livello europeo (+6,5%), l'aumento in Italia è quasi tre volte superiore. Importante notare che la quota di intervistati che si è rifiutata di pagare è salita di +11,2 punti, arrivando al 27,2%, mentre la percentuale di chi ha pagato per la protezione è più che raddoppiata, aumentando di +7,2 punti fino al 12,2%. Sebbene questo dato rimanga inferiore alla media Ue del 15,2%, la tendenza al rialzo è evidente.

Il terzo: anche se crescono le minacce, si riduce la vigilanza. Nonostante l'aumento dell'esposizione alla criminalità, le misure di sicurezza tradizionali vengono utilizzate meno frequentemente nei cantieri. Nel 2026, solo un quarto dei cantieri edili italiani ha dichiarato di utilizzare recinzioni perimetrali, un dato inferiore alla media europea (-10,5 punti percentuali). Anche la presenza di personale di sicurezza in loco è meno comune in Italia rispetto al resto d'Europa (-7,7 punti percentuali in meno), riducendo ulteriormente il livello di deterrenza visibile nei cantieri.

Il quarto: la crescita generale. La maggior incidenza dei reati riguarda l'occupazione abusiva e l'intrusione, denunciati da un intervistato su due (46,6%) – con una percentuale superiore a quella europea del 34,2%; gli atti di vandalismo (35,2%), la negligenza in salute e sicurezza (28%), i furti (27,8%) e la ricettazione di beni rubati (23,6%).

Il quinto: i cybercrimini. La criticità maggiore riguarda l'hackeraggio degli accessi, come la clonazione di badge o Tag Rfid, segnalato dal 26% degli intervistati, seguita a breve distanza dalla compromissione dei sistemi di gestione delle attrezzature o dei sistemi operativi, che interessa il 25%. Una parte significativa degli intervistati riporta, inoltre, casi di accesso non autorizzato ai dati (23%), mentre la clonazione di credenziali digitali e il sabotaggio dei sistemi pesano entrambi per il 22%. Le tecniche di manipolazione risultano altrettanto presenti, con il 19% degli intervistati che indica attacchi di *phishing* o di ingegneria sociale volti a sottrarre informazioni riservate. Infine, si registrano minacce più complesse come gli attacchi *ransomware*, citati dal 15%, e i cyber attacchi coordinati, che coinvolgono il 14% dei casi segnalati.

Inizia una nuova era per le rinnovabili: disciplinati gli impianti geotermici al servizio dei condomini

di Roberto Rizzo

Con l'approvazione del decreto "sonde geotermiche" via libera all'impiego negli edifici, nuovi o esistenti, dell'energia proveniente dal terreno

Il D.M. ambiente e sicurezza energetica (MASE) del 2 aprile 2026, riguardante le semplificazioni per le sonde geotermiche e la modifica del D.M. 30 settembre 2022, che è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 87 del 15 aprile 2026 ed è entrato in vigore il successivo 16 aprile, apre la strada verso una nuova frontiera nell'utilizzo dell'energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento ed il raffrescamento degli edifici residenziali e degli insediamenti produttivi.

Il provvedimento, che riguarda le piccole utilizzazioni locali di calore proveniente dalla terra realizzate tramite sonde geotermiche a circuito chiuso, definisce il quadro regolatorio e normativo per l'utilizzo del sottosuolo ai fini dello scambio termico per la climatizzazione dei fabbricati civili ed industriali e si inserisce in un contesto che vede un impiego sempre crescente delle tecnologie finalizzate alla diffusione delle rinnovabili, in conseguenza del quale, ora più che mai, si rende necessario un maggiore coordinamento tra le diverse discipline regionali, al fine di garantire regole uniformi, certezze amministrative e semplificazioni procedurali per i cittadini e gli operatori del settore.

Il D.M. del 2 aprile 2026 del MASE, che sostituisce integralmente il D.M. del 2022, le cui norme continueranno ad applicarsi esclusivamente alle procedure abilitative semplificate (PAS) già in essere, si adegua alle semplificazioni dei regimi amministrativi avviate dalla riforma del Testo Unico delle rinnovabili (D.Lgs. 190/2024), dal D.Lgs. 178/2025 e dal D.Lgs. 5/2026 (di recepimento della direttiva UE 2023/2413, la cosiddetta RED III), in quanto



prevede espressamente l'impiego di sistemi (le sonde geotermiche a circuito chiuso) che scambiano direttamente calore con il terreno, utilizzando un fluido vettore, senza alcun prelievo o immissione di acqua nel sottosuolo (art. 1).

La struttura e le definizioni del decreto "sonde geotermiche"

Il testo del decreto, di agevole consultazione sia per concezione logico/analitica che per struttura espositiva, si compone di soli undici articoli, i quali, in maniera quasi didascalica, forniscono le definizioni tecniche e progettuali per l'utilizzo delle sonde geotermiche al servizio della climatizzazione degli immobili, siano essi residenziali o destinati ad attività d'impresa, distinguendo, a detti fini, due tipologie di impianti (art. 2, lett. f, numeri 1 e 2):

- le sonde geotermiche orizzontali, ossia quei dispositivi installati all'interno di scavi, a sviluppo prevalentemente orizzontale;
- le sonde geotermiche verticali, vale a dire quei dispositivi installati all'interno di pozzi o scavi a sviluppo verticale appositamente realizzati nel terreno.

Tanto le une, quanto le altre, sono definite a circuito chiuso (art. 2, lett. e), in conformità alle prescrizioni dell'art. 10, comma 2, del D.Lgs. 22/2010, in quanto consistenti in scambiatori termici interrati, destinati al prelievo (per il riscaldamento degli ambienti) o alla cessione (per il raffrescamento degli stessi) di calore, rispettivamente, dal o al terreno, ed entro tale definizione sono ricomprese tutte le tubazioni poste sotto la superficie del suolo e/o sotto l'edificio, nonché le loro connessioni e giunzioni, i collettori e i dispositivi di chiusura e regolazione, comprese le pompe di calore o i dispositivi di scambio termico, ubicati nei locali tecnici dell'edificio servito.

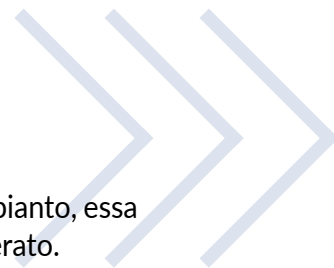
Elemento centrale delle sonde geotermiche a circuito chiuso, oltre al cosiddetto fluido termovettore (art. 2, lett. d), vale a dire il liquido circolante all'interno dell'impianto a circuito chiuso, impiegato per il trasporto e l'utilizzo del calore, è la potenza termica (art. 2, lett. c), ossia: *"la potenza termica nominale della pompa di calore geotermica installata nell'impianto, erogata alle condizioni di riferimento previste dalle pertinenti norme tecniche di prodotto, quali la UNI EN 14511-1:2022 Condizionatori, refrigeratori di liquido e pompe di calore con compressore elettrico per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti e refrigeratori per cicli di processo con compressore elettrico (...)"*

I differenti regimi amministrativi

L'art. 3 del decreto del MASE distingue, al comma tre ed al comma quattro, due distinti regimi amministrativi sulla base delle caratteristiche tecniche e dimensionali delle sonde geotermiche impiegate, presupponendo che, in ogni caso, il loro utilizzo non comporti modifiche di destinazione d'uso, interventi strutturali o variazioni in aumento dei parametri urbanistici.

Nello specifico, il testo normativo prevede (al terzo comma) la possibilità di installare l'impianto in regime di edilizia libera, secondo le prescrizioni dell'art. 7, del D.Lgs. 190 del 25 novembre 2024 quando le sonde geotermiche si estendano, se orizzontali, ad una profondità non superiore a 2 metri dal piano campagna e/o, se verticali, ad una profondità non superiore a 80 metri dal piano campagna e, in ogni caso, a condizione che la potenza termica dell'impianto sia inferiore a 50 kW.

La PAS, invece, sarà utilizzabile (secondo il quarto comma), in conformità al dettato dell'art. 8 del D.Lgs. 190/2024, quando le sonde geotermiche si estendano, se orizzontali, a profondità non superiore a 3 metri dal piano campagna e/o, se verticali, ad una profondità non



superiore a 250 metri dal piano campagna e, quanto alla potenza termica dell'impianto, essa si compresa tra i 50 ed i 500 kW, limite, quest'ultimo, che non deve essere superato.

Nel caso, poi, di sonde al servizio di nuove costruzioni, le volumetrie edilizie necessarie, nel rispetto delle destinazioni d'uso, dovranno essere incluse nel relativo titolo edilizio, acquisito preliminarmente, in ossequio a quanto disposto dell'art. 8, comma 12 del D.Lgs. 190/2024 (art. 3, comma 5).

Tanto nel caso dell'attività realizzata in edilizia libera, quanto nell'ipotesi di utilizzo della PAS, l'inoltro della pratica, attraverso l'impiego di un modello unico (semplificato, nella prima ipotesi), dovrà avvenire in modalità telematica, mediante l'utilizzo della Piattaforma unica digitale SUER (Sportello Unico per le Energie Rinnovabili), che è lo strumento telematico nazionale gestito dal GSE per centralizzare, semplificare e digitalizzare le richieste di autorizzazione per impianti a fonti rinnovabili.

Le prescrizioni progettuali e in tema di distanze

Al fine di evitare che il campo termico indotto per effetto dell'installazione dell'impianto possa alterare aree o immobili confinanti di proprietà di terzi, l'art. 4 contiene delle prescrizioni rigorose, sia in relazione alle distanze, sia dal punto di vista prettamente progettuale.

Per le sonde verticali, sarà necessario osservare una distanza di rispetto di almeno 4 metri lineari dalla linea di confine col fondo altrui, misurati in senso orizzontale, mentre per le sonde orizzontali la distanza di rispetto dovrà essere pari alla profondità dello scavo eseguito per l'installazione; il rispetto dei suddetti limiti dovrà essere verificato ed asseverato dal tecnico progettista incaricato.

Quest'ultimo, vincolato al rispetto delle norme UNI, tra cui la UNI 11467:2012, UNI 11468:2012, la UNI EN 17522:2023 (costruzione sonde verticali) e la UNI/TS 11300-4:2016 (prestazioni energetiche):

nel caso di impianti soggetti a PAS (quindi, uguali o superiori a 50 kW ed inferiori a 500 kW), sarà obbligato (in quanto imposto espressamente dall'art. 4, comma 2), a svolgere la progettazione determinando i parametri termici del sottosuolo tramite un Test di Risposta Termica (TRT) o una specifica campagna di indagini geologiche;

viceversa, nel caso di edilizia libera, i citati elementi potranno essere desunti da dati di letteratura o da stratigrafie già disponibili dell'area interessata o di siti adiacenti (art. 4, comma 3).

Dal comma 5 del medesimo art. 4, poi, apprendiamo che, quanto al fluido termovettore, deve trattarsi di liquido a *"basso impatto ambientale, con preferenza per l'acqua potabile, eventualmente addizionata con glicole propilenico a uso alimentare o altro anticongelante con caratteristiche equivalenti in termini di tossicità e biodegradabilità. Non è ammesso l'utilizzo di inibitori della corrosione."*

Le tutele in fase esecutiva

Il testo del decreto non è meno rigoroso nel disciplinare la fase prettamente esecutiva dello scavo e della posa in opera degli impianti, posto che, al riguardo, l'articolo 6 stabilisce che le operazioni di perforazione del terreno, ai fini dell'installazione delle sonde, delle tubazioni di collegamento e dei componenti di impianto, dovranno avvenire in modo tale da evitare:

- l'inquinamento del sottosuolo e delle acque;
- il contatto tra falde di terreno poste a diverse quote e il loro rimescolamento;
- la dispersione di liquidi inquinanti o dannosi sul suolo o nel sottosuolo;



- il tutto, naturalmente, non pregiudicando, anzi salvaguardando espressamente, la stabilità dei terreni interessati.

A detti fini, l'installazione degli impianti, che dovrà obbligatoriamente svolgersi sotto la direzione del cantiere da parte di un professionista abilitato in materia idrogeologica, può essere affidata unicamente ad imprese specializzate nel settore delle perforazioni e degli scavi e del movimento terre, con personale adeguatamente qualificato e formato secondo le normative vigenti in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente, le quali opereranno nel rispetto dei criteri di certificazione di qualità presupposti dalla norma UNI 11517:2013. Proprio al fine di garantire la qualità e la correttezza delle opere realizzate, soprattutto per assicurare il conseguimento del risparmio energetico, la tutela dell'ambiente e l'osservanza delle norme in materia di sicurezza appena richiamate, l'impianto dovrà essere registrato in un apposito registro telematico delle piccole utilizzazioni locali, istituito, ai sensi dell'art. 9 del decreto del MASE, dalla Regione o dalla Provincia autonoma interessata entro 180 giorni dalla sua entrata in vigore, all'interno del quale, entro soli cinque giorni dalla messa in esercizio della sonda a circuito chiuso in edilizia libera, ovvero entro trenta giorni dalla fine lavori per gli impianti soggetti a PAS, dovrà essere caricata una notevole quantità di dati differenti a seconda del tipo di regime amministrativo adottato per la realizzazione dell'opera. In particolare, se si agirà in regime di edilizia libera, si dovranno inserire i seguenti dati, indicati dettagliatamente al comma due dell'art. 8 del decreto:

- generalità del proponente;
- generalità del progettista;
- data di inizio e data di fine lavori;
- ditta esecutrice;
- tipologia delle installazioni;
- ubicazione delle installazioni (Provincia, Comune, frazione, indirizzo);
- coordinate geografiche delle installazioni geotermiche;
- potenza termica dell'impianto;
- breve descrizione dell'impianto;
- esito del collaudo.

Se, al contrario, si tratta di sonda a circuito chiuso necessitante della PAS, oltre ai dati già evidenziati, si dovrà integrare la produzione documentale, riportando sul registro anche:

- una dichiarazione di legittima disponibilità, a qualunque titolo e per tutta la durata della vita utile dell'intervento, della superficie su cui realizzare l'impianto e, qualora occorra, della risorsa interessata dagli interventi nonché della correlata documentazione;
- le coordinate geografiche delle installazioni;
- il progetto del sistema geotermico, con la descrizione delle opere da eseguire e il loro dimensionamento, includendo la definizione del modello del sottosuolo sotto il profilo geologico e idrogeologico, nonché la previsione degli eventuali impatti termici sul sottosuolo. Il progetto, predisposto da un tecnico abilitato alla professione e iscritto al proprio albo professionale, con le competenze di cui all'art. 6 comma 2, dovrà contenere l'indicazione delle verifiche tecniche di collaudo del sistema geotermico da realizzare;
- una relazione tecnica sulle opere eseguite, redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato alla professione e iscritto al proprio albo professionale, comprensiva dei risultati delle verifiche tecniche di collaudo del sistema geotermico, anche in riferimento alle modellazioni geologiche, idrogeologiche e ambientali di progetto.

Infine, per l'ipotesi in cui dall'esposizione dei risultati del progetto emerga la possibilità che

l'opera possa avere incidenza rilevante rispetto alle proprietà confinanti di terzi, sarà necessario installare, a monte e a valle della sonda, dei piezometri ambientali, ossia dei piccoli pozzi di monitoraggio (generalmente 3-4 pollici di diametro) inseriti nel terreno per misurare il livello della falda acquifera, la pressione dell'acqua e prelevare campioni per analisi chimiche, al fine di garantire il fondamentale rispetto dell'ambiente.

Gli aspetti di rilevanza condominiale

L'impiego delle sonde geotermiche per il condizionamento caldo/freddo dei fabbricati, soprattutto quelli a destinazione prevalentemente residenziale, impone una riflessione sul tema dell'incidenza della novità introdotta dal decreto del MASE 02 aprile 2026 in ambito condominiale.

A parere di chi scrive, è innegabile che l'installazione di una sonda geotermica a circuito chiuso al di sotto di un edificio costituito in condominio, posto che il sottosuolo, sebbene non espressamente citato dall'art. 1117 cod. civ. è certamente bene comune almeno con riferimento alla zona in profondità posta al di sotto delle fondamenta e dei muri perimetrali, costituisce un'innovazione sociale, riconducibile a quelle alle quali fa riferimento il numero due del secondo comma dell'art. 1120 cod. civ., ai sensi del quale, i condòmini possono approvare, con la maggioranza (agevolata) degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, le: *"(...) innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: (...) 2) le opere e gli interventi previsti (...) per il contenimento del consumo energetico degli edifici (...)"*

Trattasi, pertanto, di opere che, pur consistendo in sostanziali modificazioni dell'integrità delle parti comuni nell'interesse della collettività dei condòmini, proprio in quanto finalizzate al risparmio energetico sono viste con particolare favore dal legislatore e, per questo, sono soggette all'approvazione con una delibera adottata con una maggioranza che, sebbene qualificata (almeno 500 millesimi), è, comunque, di molto inferiore a quella ordinariamente richiesta per le innovazioni, per le quali si richiede il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'intero edificio, ai sensi del quinto comma dell'articolo 1136 del codice civile.

Resta inteso che, in quanto innovazione, l'installazione di una sonda geotermica non possa sottrarsi ai limiti di carattere generale che derivano direttamente dall'ultimo comma dell'art. 1120, ai sensi del quale: *"Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino."*

Da questo punto di vista, posto che, per collocazione strutturale al di sotto dell'edificio e per l'intero interrimento dell'impianto presupposto dalle norme appena esaminate, è difficile (se non impossibile) che una sonda geotermica possa alterare il decoro architettonico dello stabile condominiale, è, viceversa ben possibile che lo stesso incida sulla stabilità del fabbricato; proprio per questo, il decreto del MASE si è preoccupato di imporre particolari cautele nella fase esecutiva di realizzazione dell'opera, prevedendo espressamente che dalla stessa non possa derivare pregiudizio per la stabilità del terreno interessato dallo scavo ed affidando – per definizione – la progettazione e la direzione del cantiere ad un tecnico, non solo abilitato, ma anche specificatamente qualificato in materia idrogeologica, il quale dovrà attestare, come detto, il rispetto dei requisiti normativamente richiesti e potrà avvalersi esclusivamente di imprese esecutrici particolarmente qualificate in materia di escavazioni in profondità.

Da questo punto di vista, dunque, in questo caso specifico, la norma pare contenere in sé gli elementi prescrittivi minimi, sufficienti a garantire l'amministratore/committente da particolari responsabilità nell'affidamento dei lavori, a condizione che quest'ultimo si determini, nella fase antecedente alla sottoscrizione del contratto d'appalto, avendo cura di attenersi al più rigoroso rispetto del tenore letterale della stessa, così da evitare ogni ipotesi di colpa in eligendo.

Parimenti, salvo particolari difficoltà tecniche emergenti in fase esecutiva, l'innovazione in oggetto, soprattutto nel caso degli impianti più piccoli realizzabili in edilizia libera, dovrebbe poter essere qualificata come suscettibile di utilizzazione separata, dando così la facoltà ai condòmini che non intendono trarne vantaggio la possibilità di non concorrere alle spese.

Al tempo stesso, ai sensi dell'articolo 1102 del codice civile, ed analogamente a quanto avviene, ad esempio, per la realizzazione dei gruppi di autoconsumo collettivo in condominio che siano partecipati da (almeno) due soli condòmini, non può escludersi che l'installazione di una sonda e, dunque, l'impianto geotermico, siano voluti solo da alcuni dei partecipanti alla compagine condominiale, i quali, pertanto, non costituirebbero espressione della volontà assembleare.

In queste ipotesi, e salvo il rispetto dei limiti di carattere generale già evidenziati per agli impianti condominiali direttamente discendenti dall'articolo 1120 del codice civile, il parametro normativo con il quale confrontarsi diventa, come anticipato, l'art. 1102 cod. civ. il quale, nel consentire che anche un solo condòmino tragga un'utilità più intensa dalla cosa comune senza necessità di preventiva approvazione assembleare, stabilisce che: *"Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (...)"*

Resta, in ogni caso, vincolante per tutti, quanto eventualmente stabilito, in relazione alle innovazioni, dal regolamento condominiale avente natura contrattuale.

Osservazioni conclusive

Il D.M. 2 aprile 2026 del MASE, come si è cercato di evidenziare, se per un verso presenta indubbi elementi di novità, regolamentando, forse per la prima volta in modo così analitico, l'utilizzo delle sonde geotermiche, e, dunque, il calore proveniente dalla terra, per climatizzare gli edifici, per altro verso si pone evidentemente in una chiara linea di continuità con la politica europea in tema di energie rinnovabili – culminata, nel nostro Paese, con l'attuazione della Direttiva RED III -, nel solco della Direttiva Casa Green, ancora in fase di recepimento, la quale impone agli Stati membri di ridurre il consumo medio di energia primaria degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e di una percentuale ricompresa tra il 20 ed il 22% entro il 2035, fino al raggiungimento dell'obiettivo emissioni zero entro il 2050.

Semplificazioni procedurali e amministrative, regole chiare, precise ed uniformi, celerità nella tempistica di attuazione e sostenibilità ambientale, in uno alla digitalizzazione della gestione delle pratiche, sono i punti di forza del nuovo decreto del MASE, al quale, dunque, non si può non guardare con fiducia, al fine di realizzare concretamente il passaggio dai combustibili fossili alla completa decarbonizzazione degli edifici del futuro.



Il Bim non basta più, via alla norma Uni sulla governance dei dati

di Mila Fiordalisi

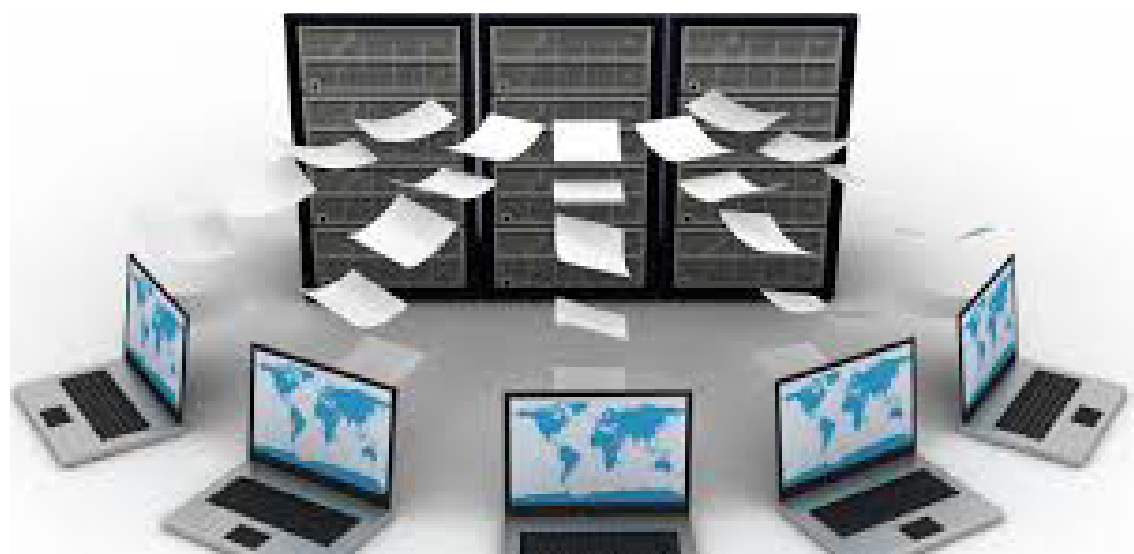
Va in pensione la prassi del 2019, dal 9 aprile in vigore la Uni 11337-8 sulla gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni. Nel "paniere" anche soggetti istituzionali, finanziari, ispettivi e di controllo. Focus sui kpi, costi e cybersecurity

Scatta una nuova era per la digitalizzazione delle costruzioni. A sette anni dalla pubblicazione della prima prassi dedicata al Bim (Building Information Modeling) – la Uni/PdR 74 del 2019 – che ne definiva i requisiti nell'ambito della progettazione, concentrandosi sulla modellazione e sul processo informativo, si passa ora a un livello più avanzato. Il Bim tout court non basta più e i riflettori si spostano sul governo dei dati. Dati e analisi stanno infatti rivoluzionando il settore delle opere civili: da comparto analogico a ecosistema digitale, dove efficienza e sostenibilità diventano i nuovi pilastri della competitività.

E dunque nasce la nuova Uni 11337-8 – «Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 8: Sistema di gestione dei processi digitalizzati in una organizzazione operante nel settore delle costruzioni e dell'immobiliare» - in vigore dal 9 aprile, che nel mandare in pensione la uni del 2019, innova e supera l'interpretazione del Bim come lo abbiamo conosciuto finora. E si passa dalla prassi alla norma tecnica. Un risultato raggiunto dopo un intenso confronto a seguito della consultazione pubblica lanciata dopo che nel 2023 iniziava il percorso di conversione della prassi Bim in norma.

«La nuova norma definisce un approccio più maturo e strutturato alla digitalizzazione nel settore delle costruzioni e dell'immobiliare», si legge nel sommario del testo.

«Il documento segna il passaggio dal Bim inteso principalmente come metodo di pro-





gettazione a un sistema di gestione e governo dei processi digitalizzati (Sgpd) orientato al governo dei dati, dei flussi informativi e dei processi decisionali delle organizzazioni». In sostanza il Bim diventa un pezzo di un puzzle ben più complesso.

Si amplia inoltre il perimetro di applicazione: entrano nel “paniere” soggetti istituzionali, finanziari, ispettivi e di controllo che si aggiungono ai tradizionali stakeholder dell'edilizia. Messa a punto dalla commissione tecnica presieduta da Angelo Lucchini la norma «è strutturata secondo la High Level Structure dei sistemi di gestione Iso e fornisce strumenti operativi per supportare una trasformazione digitale consapevole, integrata e coerente con il contesto organizzativo», si legge ancora nel testo illustrativo.

E si amplia anche il perimetro delle azioni: entrano in ballo i Kpi indicatori chiave di prestazione, metriche quantitative utilizzate per misurare l'efficacia della digitalizzazione, ed entra in ballo anche la cybersecurity tenendo conto dell'importanza dei dati sempre più esposti a intrusioni e attacchi hacker. Per non parlare di questioni quali l'interoperabilità di sistemi, piattaforma e dunque dei dati stessi. A dimostrazione del salto che si intende compiere nel settore dell'edilizia.

Focus anche e soprattutto sulle competenze: ai Bim manager (gestione dell'informazione), Bim coordinator (coordinatore dell'informazione) e Bim specialist (“modellatore” dell'informazione) si affianca il Cde manager, ossia il gestore dell'ambiente di condivisione dei dati che ha il compito di garantire accessibilità, tracciabilità e sicurezza dei dati.

A corredo della norma anche una serie di appendici normative e informative.

Nell'appendice B in particolare sono delineati i requisiti del Sistema Sgpd, tenendo conto del ruolo dell'organizzazione e dunque si passa da requisiti opzionali, minimi o fortemente raccomandati o opzionali. Il sistema Sgpd è una sorta di “sistema qualità” (simile alla Iso 9001) applicato però specificamente alla digitalizzazione. L'obiettivo è rendere la gestione dei dati un processo ripetibile, misurabile e protetto.

Tra le raccomandazioni fortemente raccomandate l'adozione dell'AcDat (piattaforma digitale basata su tecnologia cloud e utilizzata nel mondo dell'edilizia e delle costruzioni per centralizzare e organizzare tutte le informazioni di un progetto), la gestione 5D (la quinta dimensione che integra la componente costi all'interno del modello digitale) e l'implementazione di sistemi Edr («Endpoint detection and response») ossia di soluzioni avanzate di cybersicurezza in grado di monitorare in tempo reale computer, server e dispositivi mobili tenendo conto anche dell'avvento dell'intelligenza artificiale.

Al contrario funzioni come il rendering sono obbligatorie per chi si occupa di progettazione ma opzionali ad esempio per la committenza.

Geometri, accordo per il sostegno della formazione e l'orientamento dei giovani

di El. & E.

Firmata l'intesa tra Consiglio nazionale e la Rete degli Istituti tecnici tecnologici a indirizzo Cat

Il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL) e la Rete Nazionale degli Istituti Tecnici Tecnologici a indirizzo CAT hanno firmato un'intesa per rafforzare il legame tra istruzione tecnica e professione. L'accordo è stato sottoscritto a Roma, dal presidente CNGeGL Paolo Biscaro e dalla dirigente scolastica dell'Istituto capofila "Leopoldo Pirelli" di Roma, Cinzia Di Palo, alla presenza del presidente di Cassa Geometri Diego Buono.

Al centro dell'intesa c'è la necessità condivisa di adeguare le conoscenze degli studenti alle trasformazioni in atto nel settore delle costruzioni: dalla digitalizzazione al BIM, dal rilievo fotogrammetrico con droni all'efficienza energetica, fino alla transizione ecologica e alla sicurezza nei luoghi di lavoro. Temi che ridefiniscono il profilo del Geometra contemporaneo e che richiedono un raccordo più stretto tra aula e realtà professionale.

Cinque linee di azione

L'intesa individua cinque ambiti di intervento. Il primo riguarda l'orientamento scolastico in entrata: verranno sviluppate campagne di comunicazione rivolte agli studenti delle scuole medie per illustrare le opportunità di carriera che si presentano a un geometra professionista. Il secondo punta all'innovazione didattica, con l'integrazione nei programmi scolastici di moduli specialistici sull'impiego delle nuove tecnologie e delle applicazioni digitali emergenti. Un aspetto discusso da anni e che le transizioni digitale ed ecologica hanno reso ancora più urgente: il divario tra le conoscenze acquisite con



Paolo Biscaro Pres. Cng e Cinzia Di Palo dirigente scolastica

il sistema formativo e quelle richieste dalle imprese. L'accordo nasce per rispondere anche all'esigenza di colmare il mismatch scuola-lavoro.

Il terzo rafforza i percorsi di formazione scuola-lavoro (ex PCTO), facilitando l'accoglienza degli studenti presso gli studi professionali dei geometri professionisti iscritti agli Albi provinciali. Il quarto prevede l'aggiornamento dei docenti degli istituti CAT attraverso seminari tecnici tenuti da professionisti del settore.

Il quinto, infine, guarda all'orientamento in uscita, con attività laboratoriali e curriculari utili a favorire scelte post-diploma più consapevoli, inclusa la prospettiva di un possibile riconoscimento di crediti universitari (CFU) per il percorso accademico della laurea triennale, professionalizzante e abilitante nella classe LP - 01.

Gli impegni delle parti

Il CNGeGL, grazie alla collaborazione dei 110 Collegi provinciali, si impegna a offrire supporto tecnico-scientifico per l'aggiornamento dei curricula, mettendo a disposizione esperti della filiera per lezioni magistrali e promuovendo, tra i propri Iscritti, la possibilità di svolgere il ruolo di Tutor nei seminari. La Rete Nazionale CAT, dal canto suo, coinvolgerà le scuole aderenti nella sperimentazione di nuovi modelli didattici, diffonderà tra gli studenti le iniziative promosse dai Collegi territoriali – borse di studio, premi, concorsi – e rileverà i fabbisogni strumentali dei laboratori scolastici, anche in vista di eventuali donazioni o comodati d'uso di attrezzature tecniche.

Governance e durata

Per il coordinamento e il monitoraggio dell'accordo sarà istituito un Comitato paritetico di pilotaggio, composto da rappresentanti di entrambe le parti, con il compito di pianificare le attività annuali e verificarne i risultati. Il Protocollo ha durata triennale a partire dalla data di sottoscrizione, è rinnovabile per un uguale periodo e non comporta obblighi economici tra le parti.

Per Paolo Biscaro, presidente CNGeGL, «la firma non è un atto formale: è l'inizio di un lavoro comune. Vogliamo che gli studenti degli istituti CAT arrivino a esercitare la professione di geometra con competenze aggiornate e una visione chiara del loro futuro. I nostri Iscritti sono pronti a fare la loro parte, nelle aule come negli studi professionali». Per Cinzia Di Palo, dirigente scolastica IIS "Leopoldo Pirelli", «la scuola tecnica ha bisogno di interlocutori autorevoli per restare al passo con un mondo del lavoro in rapida evoluzione. Questo Protocollo ci consente di aggiornare la didattica con il contributo diretto dei geometri professionisti, offrendo ai nostri studenti una formazione che guarda già oltre il diploma».

Il mercato dei data center in crescita cerca project manager e ruoli ibridi

di Maria Chiara Voci

Lo snodo chiave è individuare la figura che non abbia solo competenze tecniche ma possa sovrintendere alle diverse fasi

Urbanisti, project manager, ingegneri elettrici e termotecnici, energy manager, esperti di Ict, network & security specialist, site reliability engineer, cloud specialist, coordinatori della sicurezza, responsabili di cantiere. Dietro a ogni **data center** c'è una concatenazione di competenze di cui il sistema-Italia è alla ricerca. L'Osservatorio data center del Politecnico di Milano stima per il triennio 2026-2028 investimenti potenziali superiori ai **25 miliardi** su 83 nuovi progetti: nel triennio precedente si è concretizzato il 68% degli annunci.

Un data center nasce ben prima del cantiere. Si parte dall'identificazione delle aree idonee, dai permessi e dalla valutazione di impatto ambientale, che richiedono dai 6 ai 18 mesi. Seguono le compensazioni territoriali, la progettazione civile (sempre più spesso su brownfield industriali), la fase impiantistica e infine la parte Ict. Per un impianto edge (compatto), servono da 12 a 24 mesi dalla progettazione al collaudo; per un hyperscaler (su larga scala), il doppio.

La ricerca dei professionisti

«La gamma di **figure coinvolte** è ampia – sintetizza Michele Ruta, presidente di MedisDIH (Mediterranean Digital Innovation Hub) – e il mercato è più aperto di quanto sembri. Accanto agli hyperscaler ci sono operatori edge, Pa e aziende che aprono data center propri e cercano professionisti per singole fasi. Le opportunità ci sono,



ma richiedono una strategia che parta dal territorio, a cominciare dal Sud». Lo snodo più difficile è quello di individuare il **project manager**: non servono tecnici verticali, ma un professionista che sappia sovrintendere le diverse fasi, parlando la lingua sia dell'ingegnere sia del committente. «Servono profili capaci di tradurre un'esigenza di servizio in soluzione tecnologica – afferma Carlotta Matteja, presidente del Gruppo di lavoro Talenti ed educazione di Ida (Italian data center association). Chi saprà essere questo interlocutore unico avrà un ruolo decisivo». Umberto Babuscio, responsabile della Direzione data center di Rai Way, e Alessandro Fregosi, Head of Edge datacenter sales, aggiungono: «Non basta un bravo specialista It. Occorre orchestrare un **sistema integrato**: energia, connettività, applicazioni e servizi. Servono figure ibride, capaci di mettere in relazione tecnologia e strategia industriale, di dialogare con istituzioni, operatori energetici e partner tecnologici. È su questo terreno che si giocherà la competitività del sistema».

Sul fronte della formazione, Ida ha costruito con il Politecnico di Milano il **Learning lab data center**: un percorso extracurricolare in cinque o sei moduli dall'identificazione del sito alla messa in esercizio, con crediti formativi. Sessioni divulgative anche in Bocconi e alla Luiss. «L'obiettivo è spiegare i fondamentali di un'infrastruttura poco conosciuta – spiega Matteja -. Una delle prime barriere è la lingua inglese, chiave di accesso a un mercato globale». Ma il tema riguarda anche chi è già al lavoro. «La grande sfida è far evolvere le competenze esistenti – afferma Babuscio – anche quelle che poi lavorano in sito: la maggior parte dei nostri **professionisti** viene dal broadcasting e dall'It tradizionale e va accompagnata verso scenari completamente nuovi». Un'apertura fondamentale arriva dal **Mezzogiorno**, che si candida anche a ospitare le infrastrutture. «Non vogliamo essere solo fornitori di talenti – afferma Umberto Fratino, rettore del Politecnico di Bari -. Vogliamo che la Puglia sia protagonista di un progetto capace di contaminare tutto il Sud Italia, con grande apertura al confronto con la politica e il settore industriale».

Si muovono infine **ordini e collegi**. Gli **ingegneri** – come spiegano Gennaro Annunziata, coordinatore del comitato italiano ingegneria dell'informazione (c3i) del Consiglio nazionale degli ingegneri, e Carla Cappiello, vicepresidente vicario del Cni con delega al c3i – stanno definendo le riserve professionali nel settore Ict, dove i confini tra competenze ingegneristiche e fornitura restano da chiarire. I **periti** puntano su percorsi verticali: antincendio, sistemi critici, cybersicurezza. I **geometri** entrano già nella fase autorizzativa – screening delle aree, pratiche, valutazioni – e poi nel coordinamento e sicurezza di cantiere.

Lo spazio architettonico

Anche l'**architettura** reclama il suo spazio: i data center nascono sempre più su brown-field urbani e la qualità del progetto, il rapporto con il quartiere e con il paesaggio non si possono ignorare. Lo sa bene Silvio D'Ascia, architetto con studio a Parigi, autore di data center per Ratp e Altarea: «Un data center non è solo un contenitore di server – afferma -. È il punto in cui il locale si connette al globale, il luogo fisico dove la città entra nella rete. Anche un impianto piccolo trasforma un **quartiere**: il traffico che genera, il calore che emette, i decibel, la recinzione. Ostacoli che un buon progetto architettonico può trasformare in opportunità. Ignorare questa dimensione significa perdere il controllo di una trasformazione già in corso».

Ecco quando il Comune deve attestare il silenzio-assenso

di Massimo Sanguini

Domanda

Nelle ipotesi di segnalazione certificata di inizio attività (Scia) in sanatoria, riconducibili all'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001, la legge prevede che, decorso il termine senza diniego, si formi il silenzio-assenso. Il problema nasce sul piano pratico: per riuscire a dimostrare a terzi l'avvenuto perfezionamento della sanatoria, e quindi far valere lo stato legittimo dell'immobile, è corretto chiedere al Comune un'attestazione dell'intervenuto silenzio-assenso? Oppure, poiché la pratica non si conclude con un provvedimento espresso, il privato può ottenere soltanto altra documentazione, come una nota protocollata, un estratto dello stato della pratica o copia degli atti, tramite accesso documentale? In particolare, se il Comune sostiene di non poter rilasciare alcuna attestazione, il privato ha comunque diritto a un documento idoneo a provare verso terzi che la sanatoria si è formata per legge e che non risultano ulteriori adempimenti da compiere o somme dovute?

Risposta

In base all'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001, comma 6, come inserito dal decreto "Salva casa", D.L. 69/2024, convertito in legge 105/2024, «l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi».

Si ritiene che tale attestazione debba essere rilasciata anche nell'ipotesi di Scia in sanatoria, sempre, però, che la domanda di sanatoria sia stata presentata dopo l'entrata in vigore del decreto "Salva casa". Nell'ipotesi, invece, in cui la domanda di sanatoria sia stata presentata prima dell'entrata in vigore del D.L. 69/2024, l'amministrazione comunale non sarebbe tenuta a rilasciare la suddetta attestazione, non prevedendolo la normativa precedente (si veda, in tal senso, TAR Campania, Salerno, sent. n. 694/2025).

