

Circolare 2-2025

A.P.I.CO., in collaborazione con gli Sponsor,
pubblica la circolare **N. 2/2025** dell'Ordine

IN COLLABORAZIONE CON:



Circolare N. 2 – 26 marzo 2025

INDICE:

- APPROFONDIMENTI
- AMBIENTE
- EDILIZIA
- ENERGIA
- FISCALE
- LL.PP.
- PROFESSIONI
- SICUREZZA
- VIGILI DEL FUOCO



APPROFONDIMENTI

EDILIZIA/URBANISTICA

Questione esaminata:

La questione esaminata nel corso della sessione riguarda:

- un fabbricato composto da due unità immobiliari, di due piani fuori terra ed uno interrato, edificato con Licenza Edilizia del 1973 e che ha conseguito l'abitabilità nel 1976.
- Lo stato di fatto presenta difformità varie sanabili o rientranti nelle tolleranze ex art. 34 bis DPR 380/2001.

Rispetto al progetto autorizzato la difformità più preoccupante è il non rispetto della distanza da un confine: nella licenza erano indicati mt 5 mentre nella realizzazione del fabbricato la distanza è di mt. 3,70.

Per una possibile sanatoria, si è preso in considerazione di potere applicare la normativa introdotta dalla legge 105/2024 (c.d. "Salva Casa") con particolare riferimento al regime delle varianti ante 1977, disciplinato dall'art. 34 ter, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che consente la presentazione di una sanatoria speciale mediante presentazione di s.c.i.a. per sanare le varianti in corso d'opera non dichiarate connesse a titoli edilizi rilasciati prima del 30.1.1977.

Al riguardo, va detto che uno degli aspetti di sicuro interesse del Salva Casa è quello relativo alla possibilità di sanare gli interventi edilizi realizzati come varianti in epoca antecedente alla legge 10/1977 (cd. Legge Bucalossi): infatti, quasi tutte le varianti avvenute prima del 30 gennaio 1977 configurano, oggi, delle difformità edilizie, visto che prima di quella data non erano previste procedure di approvazione.

Tale sanatoria non richiede né la doppia conformità "classica" (iniziale e finale) né quella semplificata e/o asimmetrica (conformità edilizia iniziale - conformità urbanistica finale), ma richiede, quale suo presupposto fondamentale, che si tratti di abuso realizzato in parziale difformità ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001.

La parziale difformità si configura quando l'intervento, sebbene contemplato dal titolo abilitativo, risulti realizzato secondo modalità diverse da quelle previste a livello progettuale, e, quindi, quando le modificazioni incidano su elementi non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative tali da non trasformare l'opera.

In particolare, non devono ricorrere le ipotesi di difformità totale o di variazione essenziale ex art. 31 DPR 380/2001.

Per capire se si tratti o meno di variazione essenziale, in Lombardia occorre fare riferimento all'art. 54 della L.R. n. 12/2005.

Nel caso esaminato, in relazione al problema della minore distanza dal confine, rileva considerare che ai sensi del cit. art. 54 costituiscono variazione essenziale le modifiche delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50.

Considerato che la minore distanza dal confine di mt. 3,70 supera la soglia di mt. 0,50 rispetto a quella prescritta nel titolo di mt. 5, non è possibile ipotizzare una parziale difformità, con la conseguente esclusione della sanatoria per variante ante '77.

Va esclusa anche la possibilità di avvalersi della c.d. agibilità sanante prevista dal quarto comma dell'art. 34 ter T.U.E. perché manca una specifica verifica urbanistica delle difformità antecedente al rilascio dell'abitabilità.

A mio avviso, si può ipotizzare una sanatoria "ordinaria" della minore distanza dal confine, facendo un ragionamento che mutua istituti del diritto civile in tema di servitù, muovendo dalla considerazione che la minore distanza dal confine può essere acquisita per usucapione per decorso del ventennio, in forza del principio sancito dall'art. 1031 del codice civile.

La conseguenza è che il proprietario del fondo confinante a quello su cui sorge il fabbricato a distanza minore dal confine da oltre 20 anni, oggi non potrebbe più agire fondatamente (sul piano civilistico) per chiederne l'arretramento alla maggiore distanza di 5 mt. La Cassazione infatti ritiene che, trascorsi vent'anni dalla costruzione del fabbricato ad una distanza inferiore rispetto a quella prevista dalla legge, colui che ha costruito acquista un diritto di servitù per usucapione che consiste, appunto, nel poter mantenere quelle costruzioni più vicine al confine di quanto si dovrebbe (per tutte, vedasi: Cassazione ordinanza n. 25843 del 15 settembre 2023).

Ai fini urbanistico-edilizi, rileva considerare che tale situazione, negli effetti, può essere parificata a quella derivante dall'esistenza di una convenzione di confine che consente di derogare alla maggiore distanza prescritta dalle norme urbanistiche locali, andando così a realizzare quella condizione di conformità necessaria per la sanatoria.

E' ovviamente fatta salva, in assenza di sanatoria, la "fiscalizzazione" dell'abuso ex art. 34 del D.P.R. 380/2001, previa dimostrazione che la demolizione della parte difforme comporta un pregiudizio statico-strutturale della parte conforme.

Tale soluzione va valutata sotto il profilo della convenienza economica atteso che la fiscalizzazione dell'abuso può determinare la corresponsione al Comune di somme importanti, considerato che ora la sanzione pecuniaria in luogo della demolizione si determina applicando il triplo del valore venale (art. 34 t.u.e.) e che le sanzioni versate - per effetto della modifica della norma che definisce lo stato legittimo (art. 9 bis del 380) - concorrono allo stato legittimo dell'immobile.

Avv. Massimo Bottinelli



AMBIENTE

MODULO UNICO DICHIARAZIONE AMBIENTALE 2025 - D.P.C.M 29 gennaio 2025

[Link di riferimento: https://www.mase.gov.it/bandi/mud-modello-unico-di-dichiarazione-ambientale-lanno-2025](https://www.mase.gov.it/bandi/mud-modello-unico-di-dichiarazione-ambientale-lanno-2025)

Con D.P.C.M 29 gennaio 2025 è stato approvato il modello unico di dichiarazione ambientale (MUD) per l'anno 2025 (riferito a tutte le attività riferite all'anno 2024).

Ricordiamo che la legge 70/1994 prevede precisi obblighi per comunicazione, dichiarazione di denuncia, di notificazione, resi noti tramite il MUD.

Il termine per la presentazione del MUD 2025 è fissato in centoventi giorni a decorrere dalla data di pubblicazione e, pertanto, dovrà avvenire entro il giorno 28 giugno 2025.

I soggetti che procedono con il tardivo adempimento sono puniti con sanzioni che possono arrivare fino a 10.000 €.

Il Modello Unico di dichiarazione ambientale così come il verbale dei materiali e manufatti, sono degli adempimenti che enti e imprese devono presentare.

MUD 2025: scadenza e novità

Quest'anno il documento presenta diverse modifiche con lo scopo di consentire l'adeguamento alle nuove disposizioni normative. In particolare:

- l'introduzione all'interno della scheda Materiali Secondari (Scheda MAT) il campo Ammendante compostato con fanghi (acf), in relazione al fatto che tale tipologia è espressamente prevista dal D.Lgs n. 75/2010 tra gli ammendanti prodotti a partire da rifiuti attraverso processi di tipo biologico;
- all'interno dell'aggiornamento dell'Allegato sono state riviste le seguenti parti:
- introduzione del codice ATECO 96.02.03 in virtù della modifica apportata dal D.Lgs. n. 213/2022 al comma 6 dell'art. 190 del D.lgs. 152/2006;
- modalità per il calcolo del numero degli addetti sono state allineate agli aggiornamenti normativi;
- integrazioni e correzione della Comunicazione rifiuti Urbani e raccolti.

Il termine ultimo per la presentazione del modello unico di dichiarazione ambientale è fissato in 120 giorni dalla data di pubblicazione; pertanto, la presentazione del MUD per l'anno 2024 dovrà avvenire entro il 28 giugno 2025.

Unioncamere provvederà a pubblicare i prodotti informatici e i portali per la compilazione e presentazione del MUD 2025.

Dal 2025 l'accesso ai portali per la compilazione e trasmissione delle dichiarazioni MUD potrà avvenire esclusivamente tramite SPID, CIE (carta d'identità elettronica) o CNS (firma digitale).

Gli utenti che in precedenza hanno utilizzato credenziali di tipo user/password, una volta fatto l'accesso tramite SPID, CIE o CNS, potranno recuperare le dichiarazioni compilate negli anni passati, con il precedente account, usando la funzionalità "Collega utenti user/password".

Cos'è il Modello unico dichiarazione ambientale (MUD)

Il Modello Unico di Dichiarazione Ambientale è la comunicazione che enti e imprese presentano ogni anno ai sensi della legge 70/1994, indicando quanti e quali rifiuti hanno prodotto e/o gestito durante il corso dell'anno precedente.

Se l'impresa non ha prodotto rifiuti, né ha conferito quelli in giacenza dell'anno precedente, non ha trasportato né gestito rifiuti, non deve presentare il MUD.

Il MUD consente di raccogliere i dati sui rifiuti prodotti da imprese ed enti. È utile per controllare le diverse fasi della gestione dei rifiuti, dalla produzione allo smaltimento, fino al recupero. L'adempimento garantisce trasparenza nelle attività e la salvaguardia del territorio.

Quali informazioni contiene il MUD, come e quando va compilato

Il Modello Unico di Dichiarazione Ambientale (MUD) è suddiviso in diverse comunicazioni:

- comunicazione Rifiuti;
- comunicazione Veicoli Fuori Uso;
- comunicazione Imballaggi, articolata in:
 - sezione consorzi;
 - sezione gestione rifiuti di imballaggio;
- comunicazione Rifiuti da Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche (RAEE);
- comunicazione Rifiuti Urbani e Raccolti in Convenzione;
- comunicazione Produttori di Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche.

Ogni dichiarante deve presentare un unico Modello Unico di Dichiarazione Ambientale, contenente tutte le Comunicazioni dovute per l'Unità Locale dichiarante.

La dichiarazione MUD va compilata sulla base dei dati inseriti nel registro di carico e scarico di cui all'articolo 190 del D.Lgs. 152/2006. Unica eccezione la scheda Materiali (SCHEDA MAT) dove devono essere riportati i quantitativi prodotti dei singoli materiali rientranti nella definizione di "end of waste" o di materiali secondari.

Chi è obbligato alla presentazione del MUD

I soggetti tenuti alla presentazione del MUD sono individuati dal:

- dall'articolo 189, commi 3 e 4 del D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni;
- dall'articolo 4, comma 8, del D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 197.

In particolare, i soggetti tenuti alla presentazione del MUD, per le sue diverse parti, sono:

- chiunque effettua a titolo professionale attività di raccolta e trasporto di rifiuti;
- commercianti ed intermediari di rifiuti senza detenzione;
- imprese ed enti che effettuano operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti;
- imprese ed enti produttori iniziali di rifiuti pericolosi;
- imprese agricole che producono rifiuti pericolosi con un volume di affari annuo superiore a 8.000 euro;
- imprese ed enti che hanno più di dieci dipendenti e sono produttori iniziali di rifiuti non pericolosi derivanti da lavorazioni industriali, da lavorazioni artigianali e da attività di recupero e smaltimento di rifiuti, fanghi prodotti dalla potabilizzazione e da altri trattamenti delle acque e dalla depurazione delle acque reflue e da abbattimento dei fumi (così come previsto dall'art. 184 comma 3 lettere c),d) e g) del D.Lgs. 152/2006).
- i consorzi e i sistemi riconosciuti, istituiti per il recupero e riciclaggio di particolari tipologie di rifiuti, ad esclusione dei Consorzi e sistemi istituiti per il recupero e riciclaggio dei rifiuti di imballaggio che sono tenuti alla compilazione della Comunicazione Imballaggi;
- i gestori del servizio pubblico di raccolta, del circuito organizzato di raccolta di cui all'articolo 183 comma 1 lettera pp) del D.Lgs. 152/2006, con riferimento ai rifiuti conferitigli dai produttori di rifiuti speciali, ai sensi dell'articolo 189, comma 4, del D.Lgs. 152/2006.

Sono esonerati dall'obbligo di presentazione e non devono presentare la dichiarazione MUD, solo ed esclusivamente per quanto riguarda i rifiuti NON pericolosi:

- i soggetti che effettuano attività di trasporto in conto proprio dei propri rifiuti NON pericolosi;
- le imprese e gli enti, con un numero di dipendenti uguale o inferiore a 10, che producono rifiuti NON pericolosi derivanti da:
 - lavorazioni industriali;
 - lavorazioni artigianali;
 - fanghi derivanti dalla potabilizzazione e da altri trattamenti delle acque;
 - fanghi derivanti dalla depurazione delle acque reflue o dall'abbattimento di fumi;
 - fosse settiche e retti fognarie;
- le imprese che esercitano attività di demolizione o costruzione (solo per i rifiuti NON pericolosi);
- le imprese che esercitano attività di commercio o di servizio (solo per i rifiuti NON pericolosi).

Non devono inoltre presentare la Dichiarazione MUD, anche in presenza di rifiuti pericolosi:

- gli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile con un volume di affari annuo non superiore a 8.000,00 euro;
- i liberi professionisti che non operano in forma d'impresa e i produttori di rifiuti pericolosi non rientranti in organizzazione di Ente o impresa. Questi soggetti, ai sensi dell'art. 190, comma 6, come modificato dal D.Lgs. 116/2020, assolvono all'obbligo della presentazione del MUD attraverso la conservazione progressiva per tre anni del formulario di identificazione o del documento di conferimento rilasciato dal soggetto competente;
- i soggetti che svolgono le attività di estetista, acconciatore, trucco permanente e semipermanente, tatuaggio, piercing, agopuntura, podologo, callista, manicure, pedicure e che producono rifiuti pericolosi e a rischio infettivo.

Modello MUD non richiesto per i rifiuti edili non pericolosi

Sono esclusi da MUD (Modello Unico Dichiarazione Ambientale) tutti i rifiuti non pericolosi – indipendentemente dal Codice CER Rifiuti – che si producono in cantiere a seguito delle attività di costruzione e demolizione.

La nota ISPRA dell'8 aprile 2016, ricorda che si possono comprendere nelle tipologie di rifiuti escluse dall'obbligo di MUD (Modello Unico Dichiarazione Ambientale) anche quelle tipologie di rifiuti non appartenenti/attribuibili al Capitolo CER 17 dell'Elenco Europeo dei Rifiuti ma che sono funzionali all'attività di costruzione e demolizione svolta in cantiere come, ad esempio, i rifiuti di imballaggio Capitolo CER 15 01:

- 15 01 01 imballaggi di carta e cartone;
- 15 01 02 imballaggi di plastica;
- 15 01 03 imballaggi in legno;
- 15 01 04 imballaggi metallici;
- 15 01 05 imballaggi compositi;
- 15 01 06 imballaggi in materiali misti;
- 15 01 07 imballaggi di vetro;
- 15 01 09 imballaggi in materia tessile.

La nota ISPRA chiarisce inoltre che l'esclusione riguarda i soli rifiuti non pericolosi che sono prodotti in cantiere a seguito delle attività di costruzione e demolizione.

Inoltre, le imprese edili sono escluse dall'obbligo di tenuta del registro di carico-scarico (previsto dall'art. 190 del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.) se in cantiere, a prescindere dal numero dei propri dipendenti, si producono rifiuti non pericolosi.

Diversamente se l'impresa dovesse produrre rifiuti non pericolosi in un luogo diverso dal cantiere e, quindi la produzione dei citati rifiuti non pericolosi non possa essere attribuibile all'attività di costruzione e demolizione, (ad esempio si producono rifiuti non pericolosi nell'officina privata ove avviene la manutenzione ordinaria del parco veicolare), detti rifiuti di imballaggio non pericolosi provenienti ad esempio da contenitori in cartone dei filtri olio, aria o gasolio, pezzi meccanici ecc., devono essere registrati sul registro di carico e scarico rifiuti e comunicati annualmente alla CCIAA con apposito MUD.

Diversamente e indipendentemente dal luogo di produzione, tutti i rifiuti pericolosi (ad esempio rifiuti di manufatti in cemento-amianto, terre contaminate, accumulatori, olio e filtri esausti, ecc...) soggiacciono all'obbligo di registro di carico/scarico, MUD e RENTRI.

Dichiarazione MUD: come si presenta

La trasmissione avviene esclusivamente tramite il sito www.mudtelematico.it

Le seguenti comunicazioni devono essere presentate esclusivamente tramite il sito www.mudtelematico.it:

- Comunicazione Rifiuti;
- Comunicazione Veicoli fuori uso;
- Comunicazione Imballaggi, sia Sezione Consorzi che Sezione Gestori Rifiuti di imballaggio;
- Comunicazione Rifiuti da apparecchiature elettriche ed elettroniche.

Chi può presentare la Comunicazione Rifiuti Semplificata

Possono presentare il Modello Unico di Dichiarazione Ambientale tramite la Comunicazione Rifiuti Semplificata tramite il sito mudsemplificato.ecocerved.it i soggetti per i quali ricorrono contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:

- sono produttori iniziali tenuti alla presentazione della dichiarazione per non più di 7 rifiuti;
- i rifiuti sono prodotti nell'unità locale cui si riferisce la dichiarazione;
- per ogni rifiuto prodotto non utilizzano più di 3 trasportatori e più di 3 destinatari;
- conferiscono i rifiuti a destinatari localizzati sul territorio nazionale.

Chi può presentare la comunicazione rifiuti urbani e raccolti in convenzione

I soggetti tenuti alla presentazione della Comunicazione Rifiuti urbani devono compilare la comunicazione rifiuti urbani esclusivamente via telematica, tramite il sito www.mudcomuni.it.

I soggetti istituzionali responsabili del servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani (Comune o soggetti da questo delegati) comunicano le seguenti informazioni relative all'anno precedente:

- la quantità dei rifiuti urbani raccolti nel proprio territorio;
- la quantità dei rifiuti speciali raccolti nel proprio territorio a seguito di apposita convenzione con soggetti pubblici o privati;
- i soggetti che hanno provveduto alla gestione dei rifiuti, specificando le operazioni svolte, le tipologie e la quantità dei rifiuti gestiti da ciascuno;
- i costi di gestione e di ammortamento tecnico e finanziario degli investimenti per le attività di gestione dei rifiuti, nonché i proventi della tariffa di cui all'articolo 238 ed i proventi provenienti dai Consorzi finalizzati al recupero dei rifiuti;
- i dati relativi alla raccolta differenziata;

- le quantità raccolte, suddivise per materiali, in attuazione degli accordi con i Consorzi finalizzati al recupero dei rifiuti. Nel caso in cui i produttori di rifiuti speciali conferiscano i medesimi al servizio pubblico di raccolta competente per territorio e previa apposita convenzione, la comunicazione è effettuata dal gestore del servizio limitatamente alla quantità conferita ai sensi dell'articolo 189 comma 4 del d.lgs. 152/2006.

I Comuni devono comunicare la quantità di rifiuti di apparecchiatura elettriche ed elettroniche raccolte anche tramite i centri di raccolta così come individuati dall'art.12 del D.Lgs 49/2014.

Quanti MUD vanno presentati e a quale Camera di commercio?

Deve essere presentato un MUD per ogni unità locale che sia obbligata, dalle norme vigenti, alla presentazione di dichiarazione, di comunicazione, di denuncia, di notificazione.

Per unità locale si intende la sede presso la quale il dichiarante ha detenuto i rifiuti oggetto della dichiarazione, in relazione alle attività ivi svolte (produzione, deposito preliminare, messa in riserva, recupero/smaltimento, deposito definitivo).

Quali sono le sanzioni previste per il MUD non inviato

L'art. 258, comma 1 del D.Lgs. 152/2006 prevede una sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 euro a 10.000 euro; se la comunicazione è effettuata entro il 60 giorno dalla scadenza del termine stabilito, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 26 euro a 160 euro.



EDILIZIA

LIMITI SANATORIA SEMPLIFICATA ART. 36-BIS DPR 380/2001

Link di riferimento: https://www.lavorosi.it/fileadmin/user_upload/GIURISPRUDENZA_2024/Cass.-sent.-n.-1934-2025.pdf

Sentenza Consiglio di Stato n. 1934-2025

No alla sanatoria semplificata per le richieste presentate prima del Salva Casa.

Il CdS chiarisce i limiti di applicabilità della sanatoria semplificata di cui all'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia e del silenzio della P.A. sulla SCIA in sanatoria.

La sanatoria semplificata dell'art. 36-bis del T.U. edilizia non può essere rilasciata se la richiesta di SCIA in sanatoria era stata presentata prima dell'entrata in vigore del D.L. 69/2024 in quanto le disposizioni del Salva Casa non si applicano in maniera retroattiva. Inoltre, il silenzio del Comune sulla SCIA in sanatoria non implica assenso, ma è considerato inadempimento. Ecco cosa emerge nella sentenza 1394/2025 del Consiglio di Stato.

L'oggetto del contenzioso riguarda l'inerzia del Comune di riferimento rispetto alla SCIA in sanatoria presentata il 22 gennaio 2024 da una ditta per regolarizzare opere edilizie eseguite in difformità da un permesso di costruire del 2006. Il Comune, tuttavia, aveva già emesso un'ordinanza di demolizione il 2 novembre 2023, contestando la realizzazione di ulteriori opere abusive, tra cui:

- modifiche al locale ristorante e al sottotetto con variazioni di volumetria e altezza;
- costruzione di nuove strutture (scale, porticati, locali in muratura, ecc.).

A seguito del silenzio dell'amministrazione sulla SCIA, la ditta ha presentato ricorso al TAR Campania, contestando la mancata risposta del Comune e sostenendo che il silenzio avrebbe dovuto essere interpretato come accoglimento implicito della richiesta di sanatoria. La sentenza impugnata del TAR per la Campania (sez. VIII, n. 5422 del 15 ottobre 2024) ha stabilito quanto segue:

- ha ritenuto che non fosse applicabile la nuova normativa introdotta dall'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, relativa al silenzio assenso, inserita dal D.L. 69/2024, convertito nella legge 105/2024;
- ha affermato che il silenzio dell'amministrazione sulla SCIA, in base all'art. 37 del testo unico edilizia costituisce silenzio inadempimento, e non silenzio assenso;
- ha escluso che vi fosse stato un inadempimento da parte del Comune, ritenendo che l'intento del Comune fosse chiaramente espresso tramite l'ordinanza di demolizione n. 3 del 2023;
- ha condannato la parte attrice a pagare le spese legali del giudizio, per un importo di 2.500 euro.

Gli appellanti hanno presentato il loro ricorso basandosi su tre principali motivazioni. Prima di tutto, contestano il comportamento dell'amministrazione pubblica, ritenendo che non abbia rispettato i principi di buon andamento, trasparenza e imparzialità (pre-

visti dall'articolo 97 della Costituzione), in quanto non ha fornito una risposta adeguata alle loro richieste. Inoltre, lamentano la violazione del principio di legittimo affidamento, sostenendo che la pubblica amministrazione avrebbe dovuto agire con correttezza e buona fede nei loro confronti. Infine, evidenziano errori da parte del Comune nell'interpretazione delle norme urbanistiche e nella gestione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Il Comune ha giustificato la propria posizione basandosi su tre argomentazioni principali. Anzitutto, ha sottolineato che l'ordinanza di demolizione emessa nel 2023 rappresentava una chiara manifestazione della volontà di non concedere la sanatoria. Inoltre, ha evidenziato che la SCIA in sanatoria era stata presentata in un contesto di utilizzo sistematico della sanatoria edilizia, impiegata negli anni per regolarizzare progressivamente un complesso immobiliare costruito abusivamente. Infine, ha precisato che le opere contestate non potevano essere sanate tramite SCIA, ma avrebbero richiesto un permesso di costruire e una verifica della doppia conformità, come previsto dall'articolo 36 del Testo Unico dell'Edilizia.

Il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, confermando la decisione del TAR per diversi motivi.

Innanzitutto, ha escluso l'applicabilità della sanatoria semplificata, poiché la norma è entrata in vigore dopo la SCIA e non ha effetti retroattivi.

Non si può applicare la nuova normativa introdotta dall'art. 36 bis del d.P.R. 380/2001, inserita dal decreto-legge n. 69/2024 (convertito con modifiche dalla legge n. 105/2024), come richiesto dalla parte ricorrente (vedi memoria del 3 settembre 2024). 12.1. Questa norma è entrata in vigore il 30 maggio 2024, quindi molto dopo la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria (22 gennaio 2024), che è l'oggetto del silenzio impugnato.

12.2. Nel decreto-legge n. 69/2024 non c'è alcuna norma che permetta di applicarlo retroattivamente alle richieste già presentate prima della sua entrata in vigore. Inoltre, la parte ricorrente non ha indicato alcuna disposizione in tal senso. Di conseguenza, vale la regola generale stabilita dall'art. 11 delle disposizioni preliminari del codice civile, secondo cui le leggi non hanno effetto retroattivo, a meno che non sia espressamente previsto.

12.3. Il principio per cui "il tempo regola gli atti" (tempus regit actum) conferma questa interpretazione. Infatti, l'art. 3, comma 4, del decreto-legge n. 69/2024 stabilisce che la sanatoria basata sull'art. 36 bis del d.P.R. 380/2001 non dà diritto alla restituzione delle somme già pagate per oblazioni o sanzioni applicate secondo le norme in vigore prima del decreto.

Ha inoltre chiarito che il silenzio del Comune non equivale ad accoglimento, dato che l'ordinanza di demolizione rappresentava già un diniego implicito.

Infine, ha ribadito che la sanatoria è un'eccezione e non può sostituire i permessi edilizi preventivi.

ATTESTAZIONE STATO LEGITTIMO IMMOBILE

[Link di riferimento: https://mdp.giustizia-amministrativa.it/visualizza/?nodeRef=&schema=tar_mi&nrg=202100593&nomeFile=202500227_01.html&subDir=Provvedimenti](https://mdp.giustizia-amministrativa.it/visualizza/?nodeRef=&schema=tar_mi&nrg=202100593&nomeFile=202500227_01.html&subDir=Provvedimenti)

Sentenza n. 227/2025 del TAR Lombardia

Stato legittimo immobile: cos'è, chi lo rilascia, perché è importante e cosa attesta.

Ecco tutti i dettagli con le novità normative introdotte dal D.L. 69/2024.

Lo stato legittimo di un immobile è un concetto fondamentale in ambito edilizio e immobiliare, in particolare nelle operazioni di compravendita. Esso è definito dal Testo Unico dell'Edilizia ed è determinato dai titoli edilizi (come permessi di costruire, SCIA, ecc.) che hanno autorizzato la sua costruzione e gli eventuali interventi successivi. Serve ad accertare che non ci siano abusi edilizi e a mettere al riparo chi acquista la casa da eventuali problematiche successive all'atto di vendita.

Vediamo più nel dettaglio cosa stabiliscono le norme in materia di stato legittimo e come esse sono cambiate con il decreto salva casa. aggiornamento 27 febbraio 2025

Dimostrazione dello stato legittimo post Salva Casa: il Tar in contrasto con il MIT La sentenza n. 227/2025 del TAR Lombardia ha chiarito che lo stato legittimo di un immobile è valido solo se l'Amministrazione ha verificato esplicitamente la regolarità dei titoli edilizi pregressi, escludendo qualsiasi forma di attestazione implicita. Questo orientamento contrasta con le Linee Guida MIT sul Salva Casa, che ammettono una presunzione di legittimità in assenza di contestazioni.

Nel caso in esame, i ricorrenti, proprietari di un immobile, hanno impugnato un'ordinanza comunale che imponeva la demolizione di alcune opere realizzate senza le necessarie autorizzazioni edilizie e paesaggistiche. Il provvedimento si basava su una serie di sopralluoghi in cui erano state riscontrate modifiche sostanziali all'immobile, tra cui:

- autorimessa: dimensioni difformi rispetto a quelle autorizzate con il condono edilizio;
- abitazione: trasformazione del sottotetto in spazi abitabili senza titolo abilitativo;
- aree esterne: presenza di manufatti (gazebo, tettoia, scala in muratura, ingresso carraio) privi di autorizzazione paesaggistica.

A fronte di queste irregolarità, il Comune ha ordinato il ripristino dello stato dei luoghi, respingendo le richieste di sanatoria presentate dai ricorrenti.

I ricorrenti hanno impugnato il provvedimento, argomentando che le opere oggetto del contenzioso avrebbero potuto essere regolarizzate attraverso una SCIA in sanatoria. Hanno inoltre sostenuto che il tempo trascorso dalla realizzazione degli interventi avrebbe reso l'ordine di demolizione inefficace, e che il Comune, nel suo operato, avrebbe agito in eccesso di potere, omettendo un'adeguata istruttoria. Il TAR ha respinto queste argomentazioni, ribadendo che:

- lo stato legittimo di un immobile non può essere presunto dalla presenza di titoli edilizi pregressi: la legittimità deve essere verificata caso per caso;
- l'ottenimento del certificato di agibilità non implica la conformità edilizia: tale certificato attesta solo la sicurezza e l'igiene dell'immobile, senza sanare eventuali abusi edilizi;
- le irregolarità devono essere valutate nel loro complesso: non è possibile frammentare le contestazioni per cercare di ottenere sanatorie parziali.

Contrasto con le Linee Guida MIT sul Salva Casa

Le Linee Guida sull'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 prevedono "La verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente può essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi sulla base del presupposto che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è chiamata a verificare puntualmente, in base alla documentazione tecnica fornita dal richiedente, eventuali situazioni di difformità che ostano al rilascio del medesimo". Il TAR ha invece affermato che questa verifica deve essere sostanziale e non meramente formale, per evitare sanatorie implicite di abusi edilizi.

Sul punto sembra altresì utile il richiamo all'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001 che, nella versione attualmente vigente, stabilisce che "lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali": la norma quindi subordina la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile alla condizione che l'Amministrazione, in sede di rilascio di un titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, non ammettendosi una implicita attestazione della loro regolarità.

La sentenza conferma il principio secondo cui la regolarità edilizia deve essere accertata in modo esplicito dall'Amministrazione, impedendo la sanatoria automatica di difformità non contestate in passato. Questo approccio più rigoroso si pone in contrasto con le recenti semplificazioni normative proposte dal MIT.



ENERGIA

FOTOVOLTAICO

Link di riferimento: <https://www.arera.it/atti-e-provvedimenti/dettaglio/25/78-25>

A seguito dell'entrata in vigore del meccanismo transitorio di supporto per gli impianti a fonti rinnovabili (DM 457/24), l'Autorità (ARERA), con la delibera 78/2025/R/efr, pubblicata sul proprio sito, ha definito le date per la soppressione dello scambio sul posto (SSP).

In particolare, l'Autorità ha stabilito che potranno ancora accedere allo scambio sul posto, gli impianti:

- che entreranno in esercizio entro il 29/05/25 (90 giorni dopo l'entrata in vigore del DM 457/24), e per i quali l'istanza di accesso allo SSP sarà presentata al GSE entro il 26/09/25.

Con riferimento alla scadenza del 26/09/25 è possibile formulare all'Autorità (entro il 24/04/25, eventuali osservazioni o proposte

MECCANISMO TRANSITORIO IMPIANTI A FONTI RINNOVABILI

Link di riferimento: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/Archivio_Energia/Archivio_Normativa/dm_30_dicembre_2024.pdf

D.M. 30 dicembre 2024, n. 457

Il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, ha pubblicato D.M. 457/24 "Meccanismo transitorio di supporto per impianti a fonti rinnovabili con costi di generazione vicini alla competitività di mercato".

Il decreto definisce, in via transitoria, il nuovo sistema di incentivi di cui al DLgs 199/21, artt. 6 e 7.

In particolare, disciplina l'accesso diretto agli incentivi per i piccoli impianti ($P < 1$ MW) e tramite aste competitive per i grandi impianti ($P > 1$ MW).

L'accesso ai nuovi incentivi è alternativo ai meccanismi di scambio sul posto (SSP) e ritiro dedicato (RID).

Il decreto è entrato in vigore il 28/02/25, ma per la sua attuazione occorre attendere la pubblicazione di ulteriori provvedimenti da parte dell'Autorità (ARERA) e del GSE.

Fatte salve eventuali future proroghe, il decreto cesserà di applicarsi il 31/12/25 (per i piccoli impianti, anche in data antecedente, se sarà utilizzato tutto il contingente di 3 GW previsto per tali impianti).



FISCALE

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA PER IMMOBILE IN COSTRUZIONE

Link di riferimento: <https://www.edilizia.com/wp-content/uploads/2025/03/Ordinanza-n-3988-del-17-febbraio-2025.pdf>

Sentenza Corte di Cassazione n. 3988/2025

Agevolazione "prima casa" per immobili in costruzione, la Cassazione chiarisce i termini.

Non è previsto un termine per l'ultimazione dei lavori di costruzione, per l'accertamento conta il rogito.

Con l'Ordinanza n. 3988 del 17 febbraio 2025 la Cassazione civile chiarisce che le norme sull'agevolazione "prima casa" non prevedono per l'acquirente di immobile "in corso di costruzione" un termine per l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile.

Tale termine deve comunque farsi coincidere con quello entro il quale l'amministrazione finanziaria deve procedere alla verifica della sussistenza dei requisiti che danno diritto all'agevolazione ex art. 76, comma 2, TUR e che decorre dalla richiesta di registrazione dell'atto.

In sostanza, entro il suindicato termine il contribuente deve dare seguito alla volontà espressa nell'atto di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dal D.P.R. 131/1986 e, pertanto, realizzare la finalità dichiarata di destinare ad "prima casa" l'immobile acquistato. Pertanto, il termine triennale di decadenza per l'attività accertativa dell'amministrazione finanziaria in materia di agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" decorre dal termine per la sua ultimazione, fissato in trentasei mesi dalla registrazione dell'atto di trasferimento immobiliare, e non dai diciotto mesi previsti per il trasferimento della residenza.

Nel caso di specie, l'avviso di liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate è stato emanato nel rispetto del termine decadenziale (3+3 anni) ed ha riguardato la mancata ultimazione dei lavori nel triennio dall'acquisto.

IMMOBILI E BONUS FISCALI 2025

Link di riferimento: <https://notariato.it/sites/default/files/ImmobiliBonusFiscali2021.pdf>

Superbonus, Bonus Ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus: in attesa della riforma 2025, le novità della legge di bilancio sul Bonus Unico al 50% e plafond alle spese detraibili.

Guida a cura del Consiglio Nazionale del Notariato

Come cambiano i bonus edilizi nel 2025

La Legge di Bilancio per il 2025 modifica il vigente quadro normativo in materia di bonus edilizi. Si prevede:

- la rimodulazione di tutte le principali detrazioni fiscali per la casa (Bonus Ristrutturazione Ecobonus, Sismabonus) al 36% nel 2025 e al 30% nel biennio 2026-2027;
- la maggiorazione della detrazione al 50% per le abitazioni principali nel 2025;
- la maggiorazione della detrazione al 36% per le altre abitazioni nel biennio 2026-2027;
- lo stop dal 15 ottobre 2024 al Superbonus;
- l'esclusione da tutti i bonus edilizi delle caldaie alimentate unicamente da combustibili fossili, ossia le caldaie a condensazione attualmente incentivate, a meno che non siano inserite in un sistema ibrido (composto da caldaia a condensazione e pompa di calore);
- la conferma per il 2025 del Bonus Mobili e del Bonus Barriere Architettoniche (dentro le spese sostenute per ascensori e montacarichi, per elevatori esterni all'abitazione, per la sostituzione di gradini con rampe, fuori il rifacimento di bagni e infissi).

In questo articolo proviamo a fare chiarezza e a fornire una panoramica dei bonus edilizi, proponendo una guida sintetica e le principali novità sull'argomento.

	2024	2025	2026-2027
SUPERBONUS	70% <i>Solo per alcuni soggetti tra cui i condominii e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari</i> <i>Aliquota al 70% per le spese sostenute nell'anno 2024</i> <i>Permane l'aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020)</i>	65% <i>Solo per alcuni soggetti tra cui i condominii e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari</i> <i>Aliquota al 65% per le spese sostenute nell'anno 2025 esclusivamente per gli interventi con CILA, delibera assembleare o titolo abilitativo, alla data del 15 ottobre 2024</i>	NON PREVISTO

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE	75% Aliquota al 75% Massimali diversi a seconda dello specifico intervento Possibilità di avvalersi, solo in alcuni casi, della cessione del credito e dello sconto in fattura	75% Aliquota al 75% solo per lavori su scale, ascensori, rampe, servoscale e piattaforma elevatrici Massimali diversi a seconda dello specifico intervento	NON PREVISTO
BONUS RISTRUTTURAZIONE	50% Aliquota al 50% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massimale di spesa pari a 96.000 euro	36% / 50% ABITAZIONI PRINCIPALI Aliquota al 50% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massimale di spesa pari a 96.000 euro SECONDE CASE Aliquota al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massimale di spesa pari a 96.000 euro	30% / 36% PRIME CASE Aliquot a al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massi male di spesa pari a 96.000 euro SECONDE CASE Aliquot a al 30% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massi male di spesa pari a 96.000 euro
BONUS MOBILI	50% Aliquota al 50% Massimale di spesa pari a 5.000 euro	50% Aliquota al 50% Massimale di spesa pari a 5.000 euro	NON PREVISTO
ECOBONUS	50% / 65% / 70% / 75% 50-65%: caldaie, infissi, pompe di calore pannelli solari 70% /75%: riqualificazione energetica edifici e parti comuni	36% / 50% ABITAZIONI PRINCIPALI Aliquota al 50% per tutte le tipologie di interventi agevolati SECONDE CASE Aliquota al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati	30% / 36% PRIME CASE Aliquot a al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati SECONDE CASE Aliquot a al 30% per tutte le
			tipologie di interventi agevolati

<p>SISMABONUS</p>	<p>50% / 70% / 75% / 80% / 85% 50%: interventi senza miglioramento di classe sismica; 70% /75%: miglioramento di una classe sismica per interventi nelle zone sismiche ad alta pericolosità; 80%/85%: miglioramento di due classi sismiche per interventi nelle zone sismiche ad alta pericolosità.</p>	<p>36% / 50% ABITAZIONI PRINCIPALI Aliquota al 50% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massimale di spesa pari a 96.000 euro SECONDE CASE Aliquota al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massimale di spesa pari a 96.000 euro</p>	<p>30% / 36% PRIME CASE Aliquot a al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massi male di spesa pari a 96.000 euro SECONDE CASE Aliquot a al 30% Massi male di spesa pari a 96.000 euro</p>
<p>SISMABONUS ACQUISTI</p>	<p>75% / 85% 75%: miglioramento di una classe sismica per interventi nelle zone sismiche ad alta pericolosità; 85%: miglioramento di due classi sismiche per interventi nelle zone sismiche ad alta pericolosità.</p>	<p>36% / 50% ABITAZIONI PRINCIPALI Aliquota al 50% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massimale di spesa pari a 96.000 euro SECONDE CASE Aliquota al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massimale di spesa pari a 96.000 euro</p>	<p>30% / 36% PRIME CASE Aliquot a al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massi male di spesa pari a 96.000 euro SECONDE CASE Aliquot a al 30% Massi male di spesa pari a 96.000 euro</p>
<p>BONUS ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI</p>	<p>50% Detrazione calcolata su di un ammontare forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione dell'immobile</p>	<p>36% / 50% ABITAZIONI PRINCIPALI Aliquota al 50% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massimale di spesa pari a 96.000 euro SECONDE CASE</p>	<p>30% / 36% PRIME CASE Aliquot a al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massi male di spesa pari a 96.000 euro SECONDE CASE</p>
	<p>risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione, sino ad un ammontare massimo della spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.</p>	<p>Aliquota al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massimale di spesa pari a 96.000 euro</p>	<p>CASE Aliquot a al 30% Massi male di spesa pari a 96.000 euro</p>

Bonus Casa 2025: la guida del notariato

La Guida "Immobili e bonus fiscali 2025 – Guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare" – edita dal Consiglio Nazionale del Notariato e dalle Associazioni dei consumatori – offre una panoramica delle agevolazioni fiscali per l'edilizia ancora valide per il 2024 tenendo conto delle modifiche apportate dalla Legge di Bilancio 2025. Oltre a fornire agili schede sintetiche dei singoli bonus, la guida affronta l'argomento toccando temi più specifici e trasversali come:

- i soggetti che possono beneficiare dei bonus fiscali per la casa;
- ambito oggettivo: immobili interessati, esclusioni, fattispecie particolari, condomini e parti comuni;
- modalità operative: la disciplina per i condomini, la perdita dei benefici, la cumulabilità dei benefici;
- i bonus "acquisti" (acquisto di edifici antisismici, acquisto di posti auto e box auto, acquisto o l'assegnazione di edifici residenziali ristrutturati).
- le modalità di utilizzo di sconto in fattura e cessione del credito;
- la cumulabilità dei bonus;
- il Superbonus in vigore, il Superbonus cessato e la disciplina transitoria;
- la differenza fra bonus a regime e bonus rafforzati;
- il bonus mobili ed elettrodomestici;
- l'abitazione principale e limiti alla detrazione.

Ristrutturazioni edilizie e plafond per le spese detraibili

I bonus edilizi 2025 trovano un ulteriore limite nel nuovo plafond familiare per le spese detraibili. Dal 2025 i contribuenti dovranno fare attenzione a non superare il nuovo tetto massimo previsto per le spese da portare in detrazione come spese per l'istruzione, ristrutturazioni edilizie e contributi previdenziali e assistenziali.

Il nuovo articolo 16-ter del Tuir – introdotto dalla Legge di Bilancio 2025 (comma 10 della legge 207/2024) – prevede infatti un significativo limite alle detrazioni Irpef dei contribuenti che, dal 2025, conseguiranno redditi superiori a 75mila euro.

La norma fissa un tetto agli oneri e alle spese eleggibili ai fini del computo delle detrazioni. A tal fine vengono individuati specifici massimali, calcolati in base a due variabili: il reddito complessivo dichiarato dal contribuente e la sua situazione familiare. Il calcolo dei massimali prevede i seguenti step:

- l'individuazione di un valore di riferimento in base al reddito dichiarato;
- l'applicazione di un coefficiente calcolato in relazione al numero dei figli fiscalmente a carico presenti nel nucleo familiare del contribuente. Con la prima operazione vengono identificate due classi:
- chi ha un reddito tra i 75mila e i 100mila euro può portare in detrazione fino a un massimo di 14mila euro;
- chi ha un reddito oltre i 100mila, può detrarre fino a 8mila euro.

A tali valori dovrà essere applicato lo specifico coefficiente familiare pari a:

- 0,50 se nel nucleo familiare del contribuente non vi sono figli fiscalmente a carico;
- 0,70 se ve ne è uno;
- 0,85 se ve ne sono due;
- 1 se ve ne sono più di due o se ne è presente almeno uno con disabilità. In base a questi coefficienti, sono previsti 8 massimali possibili:

REDDITO	FIGLI A CARICO	SPESE DETRAIBILE	
75.000 – 100.000 euro	+2	14.000 (14.000 x 1)	euro
	2	11.900 (14.000 x 0,85)	euro
	1	9.800 (14.000 x 0,70)	euro
	0	7.000 (14.000 x 0,50)	euro
> 100.00 euro	+2	8.000 (8.000 x 1)	euro
	2	6.800 (8.000 x 0,85)	euro
	1	5.600 (8.000 x 0,70)	euro
	0	4.000 (8.000 x 0,50)	euro

Sono escluse dal computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese soltanto le spese sanitarie e le somme investite nelle start up e nelle Pmi innovative, oltre agli interessi passivi sui mutui e ai premi di assicurazione relativi a contratti stipulati entro il 31 dicembre 2024 e alle rate delle spese sostenute entro la stessa data.

I nuovi limiti non hanno effetto retroattivo e si applicano solo alle nuove spese, ossia a quelle effettuate a partire dal 2025.

In sostanza, c'è il rischio che non tutte le spese di ristrutturazione potranno essere portate in detrazione o che si dovranno selezionare quelle da portare in detrazione per massimizzare i benefici fiscali e ridurre al minimo la perdita degli sconti offerti dal Fisco. Occorre precisare, infatti, che:

- il meccanismo non interviene direttamente sulle detrazioni, ma sull'ammontare delle spese utili ai fini della loro determinazione; le soglie determinano l'importo massimo delle spese detraibili e non delle detrazioni; all'interno delle spese che saranno ammesse bisognerà andare a calcolare le percentuali per le singole agevolazioni;
- per le spese la cui detrazione è ripartita su più annualità, ai fini della determinazione del massimale, vanno computate le rate riferite a ciascun anno.

Facciamo degli esempi

ESEMPIO N.1

Un contribuente, con un reddito superiore a 100mila euro e un figlio, ristruttura la propria abitazione principale e intende portare in detrazione le spese sostenute, che ammontano a 120mila euro, usufruendo del Bonus Ristrutturazione al 50%.

Nel 2024 avrebbe portato in detrazione 6mila euro (120mila x 50% /10) all'anno per dieci anni.

Dal 2025 ogni altra spesa diventa indetraibile (assumendo che questa sia quella a più alta percentuale di detrazione); il contribuente ha un plafond di spese eleggibili pari a 5.600 euro; la detrazione massima per la ristrutturazione ammonta a 2.800 euro (5.600 x 50%) all'anno, con un taglio di 3.200 euro.

ESEMPIO N. 3

Un contribuente, con un reddito superiore a 120mila euro e tre figli, ristruttura nel 2025 i propri immobili sostenendo le seguenti spese detraibili sostenute:

- 30mila euro per ristrutturazione edilizia su immobile non adibito ad abitazione principale (3mila euro detraibile al 36%).
- 60mila euro per riqualificazione energetica sull'abitazione principale detraibile in 10 anni (6mila euro detraibile al 50%).

Il totale delle spese detraibili (9mila euro) superato di 1.000 euro il plafond, pari a 8mila euro. Pertanto, la quota effettivamente detraibile è di 3.720 euro (6.000 * 50% + 2.000 * 36%).

Abitazione principale e bonus edilizi 2025

La più rilevante delle novità della Legge di Bilancio 2025 è sicuramente il bonus maggiorato (per Bonus Ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus e Sismabonus per acquisti) al 50% fino al 31 dicembre 2025, limitato alle abitazioni principali.

Tale maggiorazione è prevista solo nel caso in cui le spese siano sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Una definizione che, se non ulteriormente esplicitata da un intervento chiarificatore delle Entrate, può creare notevoli difficoltà interpretative in alcuni casi specifici:

- Acquisto con successiva ristrutturazione

Non si comprende se può beneficiare della detrazione maggiorata chi acquista un immobile usato per ristrutturarlo e, pertanto, al momento della ristrutturazione, non vive e non ha ancora la residenza nell'immobile. In questo caso l'immobile diventa abitazione principale solo al momento del cambio di residenza e, quindi, dopo la ristrutturazione.

- Sismabonus acquisti

L'agevolazione dedicata a chi compra immobili riqualificati dal punto di vista sismico da imprese richiede la residenza nell'immobile al momento del rogito. Anche in questo caso allo stato attuale c'è il rischio di perdere la detrazione del 50%.

- Lavori in condominio

La norma - come ha osservato il Caf Acli - blocca anche i cantieri nei condomini in cui ci sono molti alloggi in locazione: in questo caso perde lo sgravio del 50% anche l'inquilino che usa la casa come abitazione principale ed è pronto a sostenere le spese, poiché gli mancherà il requisito del possesso in virtù di un diritto reale. • Pertinenze e parti comuni di immobili condominiali
Potrebbe essere necessario chiarire se le pertinenze e le parti comuni di immobili vengono attratte alla percentuale di agevolazione dell'abitazione principale o se si considerano qualcosa di diverso e, quindi, vanno al 36%.

- Lavori a cavallo tra più anni di imposta

Seconda la lettera della norma, interventi di questo tipo sulla stessa unità potrebbero essere in parte agevolati con un'aliquota più bassa al 36% e in parte con un'aliquota più alta, al 50%.

- Spese sostenute dal familiare che non è proprietario

Fino al 2024 tra i soggetti legittimati a fruire dei bonus casa figuravano anche, a prescindere da qualsiasi titolo di proprietà sull'immobile, i "familiari conviventi, vale a dire il coniuge (a cui è equiparata la parte dell'unione civile), i parenti entro il terzo grado e gli

affini entro il secondo grado”, come spiega l’Agenzia delle Entrate nelle sue guide. La legge di Bilancio 2025 lega la maggiorazione del 50% a un doppio requisito: detenere un diritto reale sull’immobile ristrutturato e avere designato quell’immobile come abitazione principale, collocando lì la propria residenza.

Pertanto, stando alla lettera della norma, i conviventi senza questi requisiti non possono chiedere lo sconto al 50%, ma soltanto al 36%.

La proposta del Consiglio del Notariato

Sul tema dell’agevolazione al 50% sull’abitazione principale, i notai offrono un importante spunto di riflessione. Nel caso del sisma-bonus acquisti, del bonus dedicato agli edifici residenziali ristrutturati e di quello per i box auto di nuova costruzione “l’acquirente non è già titolare della proprietà o di un diritto reale di godimento sul bene oggetto di vendita né tale bene già costituisce sua abitazione principale (tale situazione potrà verificarsi solo dopo l’acquisto)”.

Pertanto, è possibile “ritenere che delle detrazioni bonus acquisti con aliquota agevolata possa fruire anche l’acquirente di immobile” a patto che:

- l’acquirente nell’atto di acquisto “dichiari di voler destinare a propria abitazione principale” l’immobile;
- “detta destinazione avvenga effettivamente entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all’anno di imposta in cui è stato stipulato l’atto di acquisto” così da soddisfare le condizioni previste dalla Legge di Bilancio nel momento in cui viene utilizzata la prima rata della detrazione maturata con il rogito.

“E’ auspicabile sul punto – concludono i notai – un intervento chiarificatore dell’agenzia delle Entrate”.

La proposta di Confedilizia

Per risolvere alcuni di questi dubbi, Confedilizia propone di attenersi all’interpretazione che l’Agenzia delle Entrate ha fornito sul Superbonus nel 2023. Il riferimento è a quanto riportato dall’Agenzia in almeno due documenti ufficiali (Circolare 13/2023 e risposta 377/2023).

L’Agenzia spiegava allora che, qualora l’unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all’inizio dei lavori, la detrazione spetta “a condizione che il medesimo immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori”.

Si tratta, afferma Confedilizia, “di una lettura coerente con lo spirito della norma, che mira ad agevolare i lavori effettuati sulla casa destinata ad abitazione, a prescindere dalla materiale impossibilità a fissarvi la residenza al momento dell’avvio degli interventi, come accade in caso di acquisto di un immobile usato”.

Dunque, secondo l’interpretazione suggerita da Confedilizia, chi acquista una casa e poi la sottopone a ristrutturazione, pur non avendoci ancora trasferito la residenza, avrebbe diritto alla detrazione più alta, quella al 50%.

Confedilizia auspica inoltre che si affermi “un’altra interpretazione conforme allo spirito della legge”, cioè quella secondo cui la detrazione maggiorata si applichi non solo nei casi di interventi realizzati all’interno dell’unità immobiliare adibita ad abitazione principale, ma anche in caso di lavori effettuati sulle parti comuni del condominio, “limitatamente alla parte a carico di titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento su immobili adibiti ad abitazione principale”.

Cosa si intende per abitazione principale

Il concetto di abitazione principale è codificato dal Testo Unico delle Imposte sui Redditi e dal D.L. 101/2011 ed è legato al luogo in cui un soggetto ha la propria residenza, o meglio la propria dimora abituale (concetto introdotto per la determinazione delle imposta municipale unica, l’IMU).

Il TUIR stabilisce all’art. 10 che “per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente”. L’articolo 43 del Codice civile, a sua volta, definisce la residenza come il “luogo in cui la persona ha la dimora abituale”. Il D.L. 101/2011 fornisce la seguente definizione: “Per abitazione principale si intende l’immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente [...]”.

Quindi affinché un immobile possa essere considerato abitazione principale, sono necessarie 3 condizioni:

- il possesso/proprietà (o altro titolo reale quale ad esempio l’usufrutto o il diritto di abitazione);
- la residenza anagrafica;
- la dimora abituale intesa come elemento che sussiste continuativamente nel tempo.

Prima Casa e Abitazione Principale: la differenza.

Cosa si intende per diritto reale di godimento

I diritti reali di godimento attribuiscono il diritto di utilizzare il bene ad una persona diversa dal suo proprietario. Sono definitivi “reali” perché hanno ad oggetto il godimento e l’uso di cose (dal latino “res”= cosa) e sono limitati rispetto al diritto di proprietà: il titolare del diritto reale di godimento non diventa proprietario del bene e ha, pertanto, prerogative limitate dalla legge o dal contratto.

I diritti reali di godimento sono i seguenti: superficie; enfiteusi; usufrutto; uso; abitazione; servitù.

Bonus Mobili 2025

La Legge di Bilancio 2025 prevede la proroga per il 2025 della detrazione del 50% anche per l’acquisto di arredi e grandi elettrodomestici legati agli interventi di ristrutturazione edilizia.

La misura è lineare: questo significa che il bonus mobili si potrà applicare al 50% sia se si tratti di abitazione principale o di seconda casa. Il limite di spesa resta fissato a 5.000 euro ripartiti in 10 quote annuali.

Superbonus 2025 al capolinea

La scure della Legge di Bilancio 2025 si abbatte sul Superbonus; la detrazione del 65% per le spese sostenute nell'anno 2025 spetta esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del 15 ottobre 2024 risulti:

- presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), se gli interventi sono effettuati dai condomini;
- presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Per gli immobili situati nelle zone colpite da eventi catastrofici resta per il solo 2025 l'aliquota al 110%.

Superbonus in 10 anni anche per le spese 2023

La Legge di Bilancio 2025 prevede - anche per le spese effettuate nel 2023 - la possibilità di spalmare su dieci anni il recupero del Superbonus.

Ricapitolando, lo spalma-detrazioni è stato introdotto:

- per le spese 2022 dal D.L. 11/2023: per evitare l'effetto incapienza causato dall'alto importo delle singole rate di superbonus, la norma consente di spalmare su dieci anni, invece che in quattro, lo sconto fiscale per i contribuenti che hanno effettuato lavori con il 110% nel 2022 e non hanno optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura. La prima rata va inserita nella della dichiarazione di quest'anno, visto che la norma è stata introdotta a stagione dichiarativa inoltrata, quando i modelli e i software erano stati già pubblicati;
- per le spese 2024 dal D.L. 39/2024 : il provvedimento ha stabilito il blocco definitivo della cessione del credito e dello sconto in fattura e contestualmente messo a regime lo spalma-crediti in 10 anni per tutte le spese collocate nel periodo di imposta 2024.

Con la Legge di Bilancio 2025 si "salvano" anche le spese 2023 allo scopo di tutelare i contribuenti che avrebbero rischiato di perdere la quota di detrazioni non utilizzata nell'anno.

Poiché la prima quota è stata già portata in dichiarazione, sarà necessario riproporzionare il carico residuo sui nove anni che restano per evitare il rischio incapienza e consentire a chi non ha sufficienti imposte da pagare di utilizzare le detrazioni.

Bonus edilizi: quali sono attivi nel 2025?

- Bonus Ristrutturazione

Prevede una detrazione fiscale delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze. Nel 2025 la detrazione è pari al 36% - maggiorata al 50% per le prime abitazioni - su un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

- Ecobonus

Prevede detrazioni fiscali per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica su tutti i tipi di immobili (cappotto termico, pompe di calore, caldaie, etc.) con particolare attenzione all'adozione di tecnologie basate sulle fonti rinnovabili di energia. Nel 2025 la detrazione è pari al 36% - maggiorata al 50% per le prime abitazioni - da ripartire in 10 quote annuali di pari importo

- Sismabonus

Prevede agevolazioni per interventi antisismici, con particolare attenzione alla sicurezza statica degli edifici, inclusi quelli situati nei centri storici.

Nel 2025 la detrazione è pari al 36% - maggiorata al 50% per le prime abitazioni - su un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

- Superbonus

Il Superbonus agevola diversi interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico, alcuni sono trainanti e consentono un accesso diretto alla detrazione fiscale, altri trainati e usufruiscono del Superbonus solo se eseguiti insieme a uno dei primi.

Nel 2025 la detrazione prevista è del 65% da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, ma solo per le spese avviate da condomini, proprietari di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate e ONLUS, prima del 15 ottobre 2024.

- Bonus Barriere Architettoniche

Prevede una detrazione fiscale per gli interventi finalizzati al superamento o all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel 2025 la detrazione è pari al 75% su un ammontare massimo di spesa 50.000 euro per unità immobiliare da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

- Bonus mobili

Prevede una detrazione fiscale per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica elevata, collegati a interventi di recupero edilizio, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Nel 2025 la detrazione, ripartita in 10 rate annuali di pari importo, è del 50% delle spese sostenute e calcolata su un totale non superiore a 5.000 €.

- Conto Termico

Incentivo statale erogato dal GSE (Gestore dei Servizi Elettrici) che agevola interventi di:

- incremento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti;
- produzione di energia termica da fonti rinnovabili e sistemi ad alta efficienza.

Le guide fiscali 2024 alle agevolazioni edilizie a cura dell'Agenzia delle Entrate L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato 4 diverse guide fiscali sulle Agevolazioni edilizie della dichiarazione 2024. Bonus Edilizi: ultime news

Vale sempre (e per tutti i bonus edilizi) l'obbligo di affidare i lavori a imprese certificate SOA!

Ai fini del riconoscimento del Superbonus e degli altri bonus edilizi, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516mila euro va affidata – anche quando non si opta per la cessione del credito e sconto in fattura – alle imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione SOA.

È la precisazione fornita nel corso dell'edizione 2025 di Telefisco del 5 febbraio, l'evento che Il Sole 24 Ore organizza ogni anno per chiarire i dubbi di imprese, professionisti e cittadini sollecitando i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate, del Ministero dell'Economia e delle Finanze e della Guardia di Finanza.

Il chiarimento fornito dalle Entrate riguarda la corretta interpretazione dell'articolo 10bis, comma 2 del D.L. 21/2022 che, richiamando il decreto Rilancio 34/2020, aveva sollevato il dubbio che l'obbligo di SOA fosse limitato alle ipotesi di cessione del credito e sconto in fattura.

L'obbligo di affidare lavori sopra la soglia di 516mila euro a imprese dotate di attestazione Soa riguarda invece tutti i bonus edilizi (Superbonus, Bonus Ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus) anche in caso di detrazione diretta e non solo per le ipotesi di cessione del credito e sconto in fattura.

Peraltro, nella circolare 10/2023 – precisa l'Agenzia – si legge che “in considerazione del tenore letterale della disposizione, si ritiene che le condizioni Soa riguardino sia la fruizione della detrazione sia l'esercizio delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito”.



LL.PP.

NUOVO CODICE APPALTI – D.LGS. 36/2023

Link di riferimento: <https://www.giustizia-amministrativa.it/documents/20142/58906310/IL+NUOVO+CODICE+DEI+CONTRATTI+PUBBLICI.pdf/043f8db8-8826-a1d2-2625-82cc216276db?t=1731580374949>

Rassegna di giurisprudenza – Giustizia Amministrativa (2024)

Nuovo Codice Appalti (D.Lgs. 36/2023): testo aggiornato al Correttivo 2025 e ultime novità.

Testo integrale del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023) aggiornato al decreto correttivo (D.Lgs. 209/2024) da consultare online o scaricare in PDF. Focus su novità, correttivi e aggiornamenti.

In questo articolo trovi:

- il testo integrale del nuovo Codice appalti aggiornato al 2025 (disponibile per la consultazione veloce e in formato PDF per il download e la stampa);
- la sintesi delle principali novità introdotte dal Correttivo al Codice appalti in vigore dal 1° gennaio 2025.

Qui puoi consultare l'aggiornamento in real time) della giurisprudenza e dei chiarimenti di ANAC e MIT sulla corretta applicazione del Codice Appalti.

Ti ricordiamo che con l'entrata in vigore del nuovo Codice appalti, le stazioni appaltanti hanno l'obbligo di migrare verso piattaforme aperte interoperabili (BIM) e adottare metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni.. aggiornamento 20 febbraio 2025

La raccolta delle sentenze più importanti sul Codice appalti

L'Ufficio del massimario della Giustizia amministrativa ha pubblicato un'interessante rassegna monotematica di giurisprudenza incentrata sul Codice dei Contratti Pubblici 2024, a cura del Magistrato Diana Caminiti.

Lo studio esamina la giurisprudenza del Consiglio di Stato e dei TAR su alcuni argomenti focali, in sede di prima applicazione del nuovo codice dei contratti pubblici.

Visto il breve periodo trascorso dall'entrata in vigore del D.Lgs. 36/2023, applicabile in generale alle procedure avviate dal 1° luglio 2023, sono incluse nel documento anche le pronunce relative a situazioni disciplinate dal vecchio codice, il D.Lgs. 50/2016 che hanno fatto riferimento al nuovo codice, sia a fini interpretativi sia per evidenziare le differenze normative. Vengono, poi, menzionati alcuni orientamenti della Corte di Giustizia che hanno contribuito alle modifiche della precedente normativa, nonché, ove rilevante, le pronunce della Corte dei Conti e della Corte di Cassazione.

Il nuovo codice, esattamente come il precedente, si basa sulla direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014. Tuttavia, tiene conto delle criticità emerse nell'ambito giurisprudenziale, comprese le decisioni della Corte di Giustizia e della Corte Costituzionale.

Le novità del Correttivo 2025 al Codice appalti

Il D.Lgs. 209/2024 recante le nuove disposizioni integrative e correttive al Codice dei Contratti Pubblici è in vigore dal 31 dicembre 2024.

Il provvedimento intende semplificare e razionalizzare il quadro normativo, rispondendo a criticità emerse durante l'applicazione del codice e alle richieste di modifica da parte dell'Unione Europea. Analizziamo nel dettaglio le principali modifiche:

Il provvedimento interviene nei seguenti ambiti:

- la tutela dell'equo compenso nelle gare di progettazione;
- il meccanismo di revisione dei prezzi;
- la digitalizzazione dei contratti pubblici e BIM;
- tutela della micro, piccole e medie imprese (MPMIP);
- le tutele lavoristiche;
- la qualificazione delle stazioni appaltanti; • uso delle attestazioni SOA nei subappalti;
- nomina esterna del RUP;
- incentivi tecnici anche per dirigenti e servizi di rilevanza;
- tempistica delle procedure di appalto e di concessione;
- affidamenti diretti e deroga al principio di rotazione;
- garanzie a corredo dell'offerta;
- accordi quadro;
- silenzio-assenso nella verifica dei requisiti.

Tutte le novità del Correttivo appalti 2025

Correttivo Appalti 2025: il testo PDF del D.Lgs. 209/2024

Il Decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 – recante “Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36” – prima di essere approvato dal Consiglio dei Ministri n. 109 del 23 dicembre 2024 è stato sottoposto al parere del Consiglio di Stato, della Conferenza Unificata e delle Camere.

Da quando è in vigore il nuovo Codice appalti?

Dal 1° aprile 2023, il nuovo Codice appalti (D.Lgs. 36/2023), o più correttamente “Codice dei contratti pubblici”, ha mandato in pensione dopo quasi 7 anni di onorato servizio il “vecchio” D.Lgs. 50/2016.

In realtà le disposizioni del codice hanno acquisito efficacia a partire dal primo luglio 2023. Sempre dal primo luglio 2023 era prevista l'abrogazione del D.Lgs. 50/2016 e l'adozione delle nuove disposizioni. Tuttavia si è delineato un periodo transitorio durante il quale alcune disposizioni del vecchio codice coesisteranno con il nuovo.

Entrata in vigore codice appalti D.Lgs. 36 2023

Delibere ANAC di attuazione del nuovo Codice Appalti

Il nuovo codice prevede espressamente che l'ANAC definisca con propri provvedimenti una disciplina regolamentare per l'attuazione dello stesso codice (artt. 23, 24, ecc.).



PROFESSIONI

SALDO PRESTAZIONI PER LAVORI SUPERBONUS MAI INIZIATI

Link di riferimento: <https://i2.res.24o.it/pdf2010/S24/Documenti/2025/02/18/AllegatiPDF/TribMonza.pdf>

Sentenza del Tribunale di Monza n. 3106 del 28 dicembre 2024

Anche se il condominio committente non ha effettuato i lavori Superbonus 110%, il tecnico ha diritto al compenso per l'attività di progettazione svolta.

Il Tribunale di Monza con la sentenza 3106 del 28 dicembre 2024 ha condannato un condominio al pagamento della fattura emessa dal professionista, nonostante la mancata esecuzione dei lavori, limitatamente all'attività riportata per la fase della progettazione esecutiva e gli adempimenti amministrativi da questi effettivamente posti in essere.

Nel caso in esame, un tecnico progettista presenta un decreto ingiuntivo per circa 90mila euro nei confronti di un condominio, il quale, dopo aver approvato un progetto di ecosismabonus 110%, non ha dato più luogo all'esecuzione dei lavori per le sopravvenienze normative che avevano fatto scemare l'interesse del general contractor. Il condominio contestava l'utilità dell'opera professionale espletata nonché la misura del compenso richiesto; eccepiva che nulla andava riconosciuto al tecnico, essendo stato l'incarico professionale condizionato alla possibilità di effettuare il pagamento del compenso mediante lo sconto in fattura secondo la normativa in tema di Superbonus.

Nel dispositivo della sentenza si precisa che:

- a norma dell'articolo 2237 del Codice civile «il cliente può recedere dal contratto, rimborsando al prestatore d'opera le spese sostenute e pagando il compenso per l'opera svolta»;
- il conferimento del compenso del tecnico era stato votato ed era contenuto in una delibera adottata dall'assemblea dei condòmini che non ne avevano contestato la congruità;
- la pretesa comune volontà di vincolare alla possibilità di fruire dello sconto in fattura il pagamento del compenso spettante al tecnico non risultava espressa in alcuno dei documenti prodotti;
- la congruità delle relative competenze professionali andava fatta dal condominio committente all'epoca del conferimento dell'incarico, nonostante intendesse ricorrere alla cessione dei crediti di imposta all'epoca possibile.

EQUO COMPENSO E APPALTI PUBBLICI

Link di riferimento: <https://www.eius.it/giurisprudenza/2025/0593351>

Sentenza Consiglio di Stato n. 844 del 3 febbraio 2025

Una delle questioni più dibattute dall'entrata in vigore del nuovo Codice dei Contratti Pubblici è la "convivenza" tra il principio dell'equo compenso (legge 49/2023) e le norme del nuovo Codice appalti in materia di gare di progettazione.

L'ANAC e le associazioni di categoria hanno espresso in più occasioni la necessità di un chiarimento sui criteri interpretativi e, in extrema ratio, un intervento normativo per un effettivo coordinamento tra le norme.

L'intervento richiesto è arrivato con il D.Lgs 209/2024, il decreto Correttivo del Codice Appalti che a decorrere dal 2025 modifica i termini di applicabilità della disciplina dell'equo compenso alle procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura e degli altri servizi di natura tecnica e intellettuale superiori alle soglie di rilevanza europea.

In questo articolo offriamo il resoconto del dibattito giurisprudenziale in corso, le posizioni assunte da vari stakeholders e la nuova disciplina prevista dal Correttivo 2025 al Codice Appalti. aggiornamento 26 febbraio 2025

Il Consiglio di Stato conferma: nei contratti pubblici non si applica la legge sull'equo compenso

Con la sentenza della Sezione V, n. 844 del 3 febbraio 2025 – in sostanziale continuità con la sentenza 594/2025 – il Consiglio di Stato ribadisce il principio secondo cui la normativa sull'equo compenso non si estende automaticamente agli affidamenti dei servizi di ingegneria e architettura, poiché il Codice appalti costituisce un corpus normativo speciale e autonomo in materia.

L'Agenzia del Demanio aveva avviato una procedura di gara per l'affidamento di servizi di valutazione della vulnerabilità sismica e altre attività accessorie relative a determinati immobili. Nel disciplinare era previsto che la componente relativa ai "compensi professionali" – calcolata secondo il D.M. del 17 giugno 2016 – non fosse soggetta a ribasso, in conformità alla legge 49/2023 sull'equo compenso. Tuttavia, era consentito applicare sconti su alcune spese e oneri accessori, che costituivano una parte marginale dell'importo totale.

Al termine della gara, il concorrente primo classificato è stato sottoposto a verifica di anomalia, poiché aveva applicato un ribasso del 99,90% sulla sola parte economicamente modificabile dell'offerta. Tale offerta è stata poi esclusa, in quanto il ribasso eccessivo avrebbe comportato, in maniera indiretta, una riduzione anche del "compenso professionale", contravvenendo così alla normativa di gara. L'operatore escluso ha impugnato la decisione davanti al TAR Lazio, che ha respinto il ricorso.

La sentenza è stata impugnata dinanzi al Consiglio di Stato, che ha confermato la legittimità del giudizio.

Il Consiglio di Stato sottolinea come il Codice dei contratti pubblici presenti una disciplina in sé compiuta e autosufficiente in materia di corrispettivi, ivi inclusa la componente del compenso professionale, ulteriormente rafforzata dalle correzioni del D.Lgs. 209/2024. L'art. 8, comma 2, secondo periodo del D.Lgs. 36/2023 stabilendo che "salvo i predetti casi eccezionali, la pubblica amministrazione garantisce comunque l'applicazione del principio dell'equo compenso", afferma di suo un principio di massima, non già una regola di dettaglio.

Ne deriva che il "valore" sotteso alla legge sull'equo compenso è recepito dall'autonoma normativa sui contratti pubblici attraverso un apparato regolatorio autonomo, non necessitante di eterointegrazione, funzionale all'equo contemperamento tra istanze competitive, logiche di efficienza, ed esigenze equitative.

L'articolo 41, comma 15, del D.Lgs. 36 prevede l'utilizzo delle tabelle del D.M. 17/06/2016 esclusivamente come riferimento per la determinazione dell'importo a base di gara, senza attribuire loro la funzione di stabilire soglie minime obbligatorie per i compensi. A rafforzare questa interpretazione, si evidenzia come il D.Lgs. 36/2023 preveda espressamente minimi inderogabili solo per il costo della manodopera e gli elementi salariali, segno che il legislatore ha introdotto tale vincolo solo nei casi in cui lo ha ritenuto necessario.

Nel contempo, il Consiglio di Stato – ribadendo quanto già affermato nella sentenza 594/2025 – sottolinea come la legge 49/2023 sancisca la nullità delle clausole che prevedono un compenso non equo, ritenendo tale quello inferiore agli importi stabiliti sulla base dei parametri previsti per la liquidazione in sede giudiziale dei compensi dei professionisti iscritti agli ordini o collegi professionali, fissati con D.M. 140/2012.

Tuttavia, il D.M. 140/2012 e il D.M. 17/06/2016 differiscono quanto a scopi (l'uno mira a disciplinare la liquidazione dei compensi equi, l'altro è volto alla determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara) e struttura (l'uno si contraddistingue per un range di flessibilità, mentre l'altro definisce un importo fisso) legittimando una ricostruzione dicotomica nel senso che la prima fonte individua il minimum corrispettivo inderogabile (il compenso equo ribassabile sino al 60%), mentre la seconda individua il corrispettivo equo da porre a base di gara.

Di qui le conclusioni da trarre in ordine al rapporto fra i due regimi normativi:

- il sistema degli affidamenti dei contratti pubblici soggiace a regole sue proprie in ordine ai corrispettivi e loro ribassabilità;
- il relativo controllo è rimesso alla disciplina sull'anomalia delle offerte (art. 110 d.lgs. 36/2023);
- quello dell'"equo compenso" costituisce un principio generale da tener presente nelle "prestazioni d'opera intellettuale";
- la legge 49/2023 non trova dunque diretta e generale applicazione al settore degli appalti pubblici.

Del resto, come affermato dallo stesso Consiglio di Stato in relazione allo Schema del correttivo al Codice dei contratti al riguardo "nella materia dei contratti pubblici non si applica la disciplina in materia di "equo compenso delle prestazioni professionali" di cui alla legge 21 aprile 2023, n. 49, vigendo la suesposta disciplina speciale" (Cons. Stato, Comm. Spec., 2 dicembre 2024, n. 1463, par. 9.9) che ha avuto successiva emersione anche in una regola ad hoc nel D.Lgs. 209/2024.

Fatte salve queste premesse, il Consiglio si pronuncia anche sulla possibilità, come nel caso in esame, di ammettere comunque – per il tramite della *lex specialis* – clausole di gara che incidano sulla ribassabilità del corrispettivo, e in specie sulla quota dello stesso rappresentata appunto dal "compenso professionale" riconosciuto in relazione a prestazioni d'opera intellettuale.

La risposta è affermativa, anche se tale prerogativa risulta fortemente limitata dai nuovi criteri dettati dal D.Lgs. 209/2024.

Seppure infatti la legge 49/2023 non trova diretta applicazione nell'ambito delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, nulla vieta che la stazione appaltante possa, nell'esercizio della propria discrezionalità ed entro termini ragionevoli, prevedere clausole di non ribassabilità del corrispettivo a fini di tutela dell'equo compenso professionale.

COMPENSO CTU PER ONORARIO A VACAZIONE

Link di riferimento: https://www.cortecostituzionale.it/actionSchedaPronuncia.do?param_ecli=ECLI:IT:COST:2025:16

Sentenza Corte Costituzionale n. 16/2025

La determinazione dei compensi per i CTU è regolata da normative chiare che prevedono tabelle specifiche e criteri per l'aumento o la riduzione degli onorari.

È essenziale che i professionisti del settore comprendano queste normative per garantire una corretta liquidazione dei compensi e una gestione efficace delle pratiche professionali nel contesto giudiziario.

Un aggiornamento delle tariffe secondo gli indici Istat è atteso da tempo per garantire che i servizi professionali siano adeguatamente remunerati.

Questo articolo analizza le modalità di calcolo dei compensi, raccoglie le normative di riferimento e la giurisprudenza sull'argomento e offre infine una rapida sintesi della natura e delle funzioni del CTU. aggiornamento 12 febbraio 2025

CTU: illegittima la tariffa ridotta per le vacanze successive alla prima Importante decisione della Corte Costituzionale sulle tariffe dei CTU.

Con la pronuncia n. 16/2025 la Consulta ha dichiarato illegittimo il sistema di calcolo dei compensi professionali a tempo per l'attività prestata dagli ausiliari del giudice, che prevede per le vacanze successive alla prima la liquidazione di un onorario inferiore a quello stabilito per la prima vacanza.

La norma prevista dall'art. 4, secondo comma, della legge 319/1980 è per la Corte "manifestamente irragionevole, in quanto impone una diversificazione dei compensi legati al susseguirsi delle vacanze, peraltro già scarsamente remunerate, in un quadro di ormai sistematica omissione dell'onere di adeguamento periodico dei compensi".

Lo "scarto significativo tra la prima vacanza e le successive" - continua la Corte - accentua l'assoluta sproporzione tra l'entità del compenso da riconoscersi all'ausiliare e il valore della sua prestazione, pur nel legittimo scopo perseguito di contenimento dei costi del processo".

CNI: indifferibile l'adeguamento delle tariffe per i CTU

Negli ultimi vent'anni, le tariffe spettanti ai Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU) non sono state adeguate, nonostante la normativa vigente (D.P.R. 115/2002) preveda aggiornamenti triennali sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo. L'ultimo adeguamento risale infatti al 2002, lasciando migliaia di professionisti a fronteggiare incarichi complessi e responsabilità crescenti con compensi ormai sproporzionati e inadeguati.

"Tale decisione - si legge in una nota del CNI - rappresenta un segnale inconfutabile della necessità di una revisione strutturale del sistema tariffario, che non può più essere rinviata se si intende garantire un'equa remunerazione alle professionalità tecniche e assicurare la qualità dell'amministrazione della giustizia".

"La storica pronuncia della Corte evidenzia, con chiarezza, come il sistema attuale, ormai obsoleto e inadeguato rispetto agli standard economici e qualitativi contemporanei, penalizzi non solo il diritto dei professionisti a un compenso dignitoso, ma rischi di compromettere l'efficacia stessa del processo. In un contesto in cui le esigenze di una giustizia moderna e competente sono sempre più stringenti, il Cni ritiene imprescindibile che il Legislatore si faccia carico di un intervento di revisione strutturale delle tariffe, volto a valorizzare il contributo tecnico degli ingegneri e degli altri ausiliari del giudice".

"Questa sentenza rappresenta un importante riconoscimento della necessità di rinnovare un sistema che, da troppo tempo, penalizza la professionalità tecnica con compensi inadeguati e sproporzionati. È il momento di agire, per rafforzare il ruolo degli ingegneri nel processo e per contribuire attivamente all'efficienza del sistema giudiziario e il CNI è pronto a sostenere e promuovere tutte le iniziative volte a garantire una giusta valorizzazione delle competenze tecniche in ambito giudiziario".

In un comunicato congiunto di novembre 2024 il Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI) e il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (CNDCEC), avevano già segnalato:

- il mancato adeguamento ISTAT: le tariffe non sono state aggiornate dal 2002, nonostante l'obbligo di legge;
- la disparità di trattamento: i compensi dei CTU risultano inferiori rispetto a quelli riconosciuti ai consulenti di parte, penalizzando il ruolo pubblico ricoperto;
- l'inadeguatezza delle tariffe a vacanza: il compenso orario attuale di circa 4 euro non riflette l'importanza delle prestazioni svolte e contrasta con la dignità professionale; • la necessità di aggiornamento delle tabelle: gli attuali criteri di liquidazione non considerano le evoluzioni normative, tecnologiche e le nuove competenze richieste, come l'informatica forense e le analisi ambientali.

Per tali motivi, CNI e CNDCEC chiedevano l'introduzione immediata di nuove tabelle tariffarie, che includano aggiornamenti ISTAT e compensi proporzionati alla complessità degli incarichi; il riconoscimento delle nuove specializzazioni e dei costi sostenuti dai professionisti per attrezzature, formazione e gestione delle attività; un intervento normativo deciso per garanti-

re l'equo compenso, come sancito dalla Legge 49/2023. Come si calcolano i Compensi per CTU: norme e tariffe di riferimento Il compenso del CTU è regolato principalmente dal D.M. 30/05/2002 e dal Testo Unico delle Spese di Giustizia (D.P.R. 115/2002). Della Legge 319/1980 sui compensi per periti rimane valido solo art. 4 (come modificato dall'art. 1 del D.M. 30/05/2002).

Queste normative stabiliscono i criteri per la liquidazione degli onorari, che possono variare in base alla complessità dell'incarico e al valore della controversia.

La legge 319/1980 ha introdotto per la prima volta la classificazione degli onorari, distinti in "fissi, variabili o commisurati al tempo". Quanto alla determinazione degli onorari fissi e di quelli variabili, la legge prevedeva un sistema di tabelle, redatto con riferimento alle tariffe professionali, eventualmente relative a materie analoghe.

Nel sistema così definito, la legge distingueva dunque:

1. prestazioni tabellate, remunerabili secondo tariffe fisse, o a previsione unica, ovvero secondo tariffe variabili, in quanto modulabili in base a fasce prefissate comprese tra un minimo e un massimo del valore percentuale dell'incarico;
2. prestazioni non tabellate, compensabili "a vacanza", secondo il tempo impiegato dall'ausiliare nell'espletamento dell'incarico. I relativi importi potevano essere raddoppiati per le prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà.

L'art. 4, secondo comma, della legge 319/1980 prevede che gli onorari a tempo vengano determinati in base alle vacanze, aventi durata di due ore e misura diversificata tra la prima e le successive.

Ai sensi del terzo comma dell'art. 4 della legge 319/1980, l'onorario per la vacanza può essere raddoppiato quando per il compimento delle operazioni è fissato un termine non superiore a cinque giorni e può essere aumentato fino alla metà quando è fissato un termine non superiore a quindici giorni.

I commi successivi del medesimo art. 4 dettano criteri integrativi sul computo delle vacanze non ultimate e sul numero massimo delle vacanze giornaliere.

La disciplina dei compensi spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite a richiesta dell'autorità giudiziaria è poi confluita nel D.P.R. 115/2002, recante la nuova regolamentazione organica delle spese di giustizia.

L'art. 49 del D.P.R. 115/2002 prevede un compenso per gli ausiliari del Magistrato per le prestazioni esercitate, caratterizzato da:

- onorario;
- rimborso delle spese di viaggio;
- indennità di viaggio e di soggiorno;
- spese sostenute per portare a compimento l'incarico.

L'art. 49 del D.P.R. 115/02 afferma pertanto il diritto degli ausiliari del Magistrato di ricevere, oltre all'onorario, l'indennità di viaggio e di soggiorno, le spese di viaggio e il rimborso delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico.

È previsto l'aumento degli onorari nei seguenti casi:

- il comma dell'art. 51 del D.P.R. 115/02 prevede che gli onorari fissi e variabili possano essere aumentati, sino al 20%, se il Magistrato dichiara l'urgenza dell'adempimento con decreto motivato;
- l'art. 4 della L. 319/80 prevede che l'onorario a vacanza possa essere raddoppiato quando per il compimento delle operazioni è fissato un termine non superiore a 5 giorni, che possa essere aumentato fino alla metà quando è fissato un termine non superiore ai 15 giorni;
- l'art. 52 del D.P.R. n. 115/02 prevede che per prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà gli onorari possano essere aumentati sino al doppio.

Con l'art. 50 la misura degli onorari è demandata alle tabelle allegate al D.M. 30/05/2002. Si distinguono quattro tipi di onorari:

- Fissi

Sono riferiti ad attività di norma estranee alla competenza degli ingegneri.

- Variabili da un minimo a un massimo (articoli 7, 12, 16, 18, 19 dell'Allegato al D.M. 30/05/2002)

I parametri a cui fare riferimento per la determinazione dell'onorario sono: la difficoltà; la completezza; il pregio della prestazione fornita.

- Variabili a percentuale

Per quanto di competenza di ingegneri, si tratta principalmente degli onorari di cui agli articoli 3, 6, 11, 13, 14, 15, 17 dell'Allegato al D.M. 30/05/2002. L'art. 1 dell'Allegato al D.M. 30.05.02 precisa che per la determinazione degli onorari a percentuale si ha riguardo per la perizia al valore del bene o di altra utilità oggetto dell'accertamento determinato sulla base di elementi obiettivi risultanti dagli atti del processo e per la consulenza tecnica al valore della controversia

In realtà questa regola generale risulta applicabile solo agli articoli 3, 11, 15. Quindi, in caso di consulenza tecnica, quando l'incarico ha per oggetto le prestazioni di cui agli articoli 3, 11 e 15, gli onorari vanno calcolati in base al valore della controversia e cioè al valore della causa come definito dall'art. 10 c.p.c.

- Variabili a tempo

L'art. 1 dell'Allegato al D.M. 30/05/2002 dispone che l'onorario vada commisurato al tempo impiegato solo se non è possibile al-

trimenti. Gli onorari a tempo vanno determinati in base alle vacanze. L'art. 4 della L. 319/80 precisa che la vacanza è di due ore, che l'onorario per la vacanza non si divide che per metà (trascorsa 1 h e 15' è dovuta interamente) e che il Giudice non può liquidare più di quattro vacanze al giorno per ciascun incarico. La misura dell'onorario a vacanza è fissato dall'art. 1 del D.M. 30/05/2002.

Quando il quesito del Giudice si articola in più sotto-quesiti riconducibili a diverse voci di tariffa, per ciascuno di essi è dovuto l'intero onorario.

Per gli onorari a tempo, secondo il disposto dell'art. 50, comma 3, le tabelle individuano il compenso orario, eventualmente distinguendo tra la prima ora e le ore successive, e stabiliscono altresì la percentuale di aumento per l'urgenza, il numero massimo di ore giornaliere e l'eventuale superamento di tale limite per le attività espletate alla presenza dell'autorità giudiziaria.

Ferma la facoltà di raddoppio per le prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art. 52, comma 1), l'art. 54 stabilisce che la misura degli onorari fissi, variabili e a tempo sia adeguata ogni tre anni, in relazione alla variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nel triennio precedente, con decreto dirigenziale del Ministero della giustizia, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze.

Il meccanismo di adeguamento non ha mai trovato applicazione, poiché l'ultimo aggiornamento delle tariffe risale al D.M. 30/05/2002, emanato ancora in applicazione dell'art. 10 della legge 319/1980.

Come si compila la richiesta di liquidazione

Dopo aver completato l'incarico, il CTU deve presentare una richiesta di liquidazione entro 100 giorni dalla conclusione della prestazione. Questa richiesta deve includere una nota spese dettagliata che giustifichi l'importo richiesto. Il giudice ha la facoltà di approvare, ridurre o modificare l'importo in base alla congruità della richiesta rispetto al lavoro svolto. In sostanza, per predisporre l'istanza di liquidazione il tecnico fa riferimento alle tabelle allegate al D.M. 30/05/2002.

Il Gruppo di Lavoro "Ingegneria Forense" del CNI ha predisposto il documento "Considerazioni sulla normativa vigente in tema di onorari, indennità e spese dei periti e dei CTU in ambito penale e civile" che riportano le indicazioni per la liquidazione dei compensi ai consulenti tecnici d'ufficio.

Il CNI suggerisce di determinare il compenso seguendo questi passaggi:

- esame del quesito per verificare se lo stesso si può ritenere riferito ad un unico tema o soggetto o piuttosto ad una pluralità di temi o soggetti (v. premessa punto "c" e punto 3);
- individuazione degli articoli dell'allegato al D.M. 30.05.2002 da applicare;
- determinazione del compenso (onorario) per ogni prestazione eseguita, ossia per ogni articolo dell'allegato al D.M. 30.05.2002 considerato (v. punti 2.1. 2.2 e 2.3);
- verifica della sussistenza delle condizioni per l'applicazione dell'art. 52 del D.P.R. n. 115/02, che prevede che per le prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà gli onorari possano essere aumentati sino al doppio; nel caso, aumento dell'onorario in precedenza calcolato in base alla percentuale ritenuta congrua (v. punto 4);
- elencazione delle spese come indicato al punto 5;
- precisazione che l'importo richiesto deve essere considerato al netto dell'IVA e del contributo previdenziale.

Aumenti e Decurtazioni

La normativa prevede la possibilità di aumentare gli onorari fino al doppio in caso di prestazioni eccezionali o particolarmente complesse. Tuttavia, se il lavoro non viene completato nei termini stabiliti, gli onorari possono subire una riduzione fino a un terzo. Esempio Pratico

Consideriamo un incarico per un CTU che deve valutare danni su fabbricati con un valore stimato della causa di €200.000: • Compenso Minimo: €1.843,21

- Compenso Massimo: €3.691,89
- Compenso Medio: Potrebbe essere calcolato come una percentuale sul valore della causa o come un importo fisso in base alla tabella ministeriale.

Se il CTU decide di richiedere un onorario medio e il lavoro richiede 10 ore di attività:

- Compenso Orario: €80 (esempio)
- Totale Compenso: 10 ore x €80 = €800
- Spese Aggiuntive (30%): €240
- Compenso Totale Richiesto: €800 + €240 = €1.040 Mancato pagamento delle parti

Essendo il decreto di liquidazione (se non impugnato) un titolo esecutivo, le parti sono tenute in solido al pagamento delle spese del CTU anche se il Giudice ha posto il pagamento ad una sola delle parti; questo punto è stato ribadito anche dalla Suprema Corte di Cassazione, per cui il CTU procede all'ingiunzione ed al pignoramento anche sui conti bancari delle parti.

Cause di nullità della CTU

Le più frequenti cause di nullità, in tutto o in parte, della relazione peritale sono rappresentate:

- dall'omessa comunicazione alle parti dell'avviso contenente la data e il luogo di inizio delle operazioni;
- dalla valutazione, per rispondere ai quesiti, di documenti non ritualmente prodotti in causa;
- dall'espletamento di indagini e, in generale, di compiti esorbitanti dai quesiti posti dal giudice, ovvero non consentiti dai poteri che la legge conferisce al consulente. Il CTU deve avere cura di non:
- compiere valutazioni di tipo giuridico per esempio in ordine alla proprietà, alla colpa, all'inadempimento;
- accertare l'esistenza di norme;
- interpretare e valutare prove documentali, in quanto giudizio riservato esclusivamente al giudice.

Il mancato rispetto delle regole processuali può comportare, oltre all'annullamento della relazione peritale, anche delle responsabilità per il CTU che possono essere a carattere disciplinare, penale e civile.

Calcolo per il compenso del CTU: la giurisprudenza CTU ed opere strutturali: la competenza è anche dei geometri

Per la nomina del CTU un giudice ha ampio margine di discrezionalità nello scegliere il professionista.

Relazione tecnica CTU: compenso decurtato se depositata in ritardo!

La Cassazione chiarisce che se il CTU deposita la relazione tecnica in ritardo, anche di un solo giorno, il compenso gli deve essere decurtato di un terzo.

Compensi CTU: il giudice deve motivare come ha calcolato il compenso?

La determinazione dei compensi CTU da parte del giudice non richiede una motivazione specifica, ma rientra nel suo potere discrezionale.

Onorario CTU: in caso di liquidazione "in solido" come deve agire la parte in causa che anticipa le spese?

Per la Cassazione la parte in causa che anticipa le spese liquidate "in solido" non può promuovere un nuovo giudizio per recuperarle, ma è tenuta a far valere le proprie ragioni nella stessa sede.

Stima pluralità di immobili: come si calcola il compenso del CTU?

La Cassazione chiarisce che in caso di unità immobiliari con analoghe caratteristiche il compenso del CTU va calcolato raggruppando i beni.

Compensi CTU: quando si deve applicare il criterio a scaglioni rispetto quello delle vacanze

La Cassazione chiarisce che nelle cause aventi ad oggetto beni suscettibili di valutazione economica è legittimo adottare il cosiddetto criterio a scaglioni.

Calcolo per il compenso del CTU nelle esecuzioni immobiliari

Il compenso CTU, ossia del consulente tecnico d'ufficio nominato dal giudice, va calcolato sulla base del prezzo che si ricava dalla vendita: tale strumento di calcolo è legittimo.

Con la sentenza 90/2019 la Corte Costituzionale si è pronunciata in merito alla questione di legittimità costituzionale dell'art. 161 delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile (Giuramento dell'esperto e dello stimatore) , modificate dalla legge 132/2015, sollevata dal Tribunale ordinario di Vicenza.

Il caso riguarda la modalità di calcolo relativa all'istanza di liquidazione proposta da un geometra, chiamato a valutare un immobile pignorato.

La legge 132/2015 che interviene in modifica dell'art. 161 comma 3 disp. att. c.p.c., cambia la modalità di liquidazione dell'esperto: non più sulla base del valore di stima, bensì sulla base del prezzo di vendita effettiva dell'immobile, con acconto massimo al termine dell'incarico del 50% del valore di stima; nel dettaglio.

Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima.

In pratica il CTU potrà richiedere un acconto massimo pari al 50% del compenso (applicando l'art. 3 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002), determinato sulla base del valore di stima dell'immobile; la liquidazione avviene solo in caso di effettiva vendita dell' immobile.

Per il Tribunale di Vicenza è incostituzionale la norma che lega la parcella al prezzo di vendita effettiva.

Secondo il giudice che ha sollevato la questione, la norma sarebbe irragionevole per 3 motivi:

- la liquidazione del bene avviene sulla scorta del valore di vendita finale, quando viene chiesto di effettuare la stima del valore di mercato
- viene preso come valore di riferimento il valore di vendita, un'entità non pronosticabile a priori che dipende da fattori imprevedibili da parte dell'esperto
- l'aleatorietà degli eventi, che possono incidere sul valore finale dell'aggiudicazione, sono indipendenti dalla condotta o dalle capacità di previsione del professionista

Pertanto, in seguito alle modifiche apportate dalla legge 132/2015, la norma appare in contrasto con l'art. 41 e 117 della Costituzione: limita irragionevolmente la libertà di iniziativa economica, sia perché lega il compenso al valore di vendita, sia perché rinvia la liquidazione alla vendita del bene, consentendo la liquidazione di acconti non superiori al 50%.

In definitiva, non si considera il diritto del lavoratore a ricevere un compenso adeguato e proporzionale alla mole e alla qualità della prestazione svolta, in violazione dell'art. 36 della Costituzione.

Il giudice dell'esecuzione solleva eccezione di illegittimità costituzionale dell'art. 61 comma 3 legge 132/2015 nella parte in cui prevede che il compenso dell'esperto venga calcolato in base al ricavato realizzato dalla vendita del bene, nonché nella parte in cui prevede che, prima della vendita, non possano essere liquidati acconti in misura superiore al 50% del valore di stima.

Dispone la sospensione della liquidazione in corso e chiede il parere della Corte Costituzionale circa la conformità alla Costituzione dell'art. 161.

Con la sentenza n. 90/2019 (pubblicata il 17 aprile 2019 in Gazzetta Ufficiale) arriva il parere della Corte costituzionale: dichiara non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 161, terzo comma, delle disposizioni per l'attuazione del c.p.c. Viene, quindi, confermata la legittimità dell'azione repressiva del legislatore e la sua volontà di contenere i costi delle stime al fine di: porre rimedio a talune prassi distorte, che inducono ad attribuire valori di stima spropositati, al solo scopo di conseguire compensi più cospicui." con "la finalità di reprimere un fenomeno patologico.

Chi è il CTU e quali prestazioni offre

Il CTU è un tecnico ausiliario del Giudice per conto del quale effettua una serie di operazioni che si concludono generalmente con il deposito di una relazione tecnica. Il consulente tecnico d'ufficio viene nominato ogni qualvolta si renda necessario dirimere questioni, su una specifica materia, delle quali il magistrato non ha competenza specifica o quando l'oggetto della lite implichi questioni non risolvibili in base alle nozioni di comune esperienza.

È quindi un soggetto qualificato e specializzato, nella materia per la quale gli viene conferito l'incarico, nominato al fine di redigere un elaborato peritale utile per consentire al giudice di analizzare, valutare e decidere su alcuni della controversia.

La sua funzione è regolata dal codice di procedura civile, dal codice di procedura penale e dal codice deontologico.

L'art. 61, secondo comma, c.p.c., impone al giudice la nomina di persone iscritte nell'albo dei CTU di cui all'art. 13 disp. att. c.p.c. . Al professionista è consentita l'iscrizione ad un solo albo, ed è riservata a tutti coloro che posseggono competenza tecnica nelle specifiche materie e risultano iscritti nei rispettivi ordini professionali.

La nomina di persone non iscritte nell'albo del Tribunale è possibile, ma subordinata all'indicazione dei motivi e al parere del Presidente del Tribunale; l'inosservanza delle predette norme non produce nullità processuali. Nel caso di particolare delicatezza o complessità delle indagini da compiersi, oppure quando sono richiesti diversi tipi di competenza professionale, il giudice può nominare più consulenti (art. 191, comma 2, c.p.c.).

Il consulente viene nominato mediante ordinanza del Giudice istruttore il quale fissa l'udienza di comparizione del CTU per raccogliere il giuramento, formulare il quesito e conferire l'incarico; la richiesta di nomina del CTU può scaturire sia mediante richiesta di una delle parti in causa, ma anche per iniziativa del Giudice.

La convocazione per l'affidamento dell'incarico, nella quale saranno indicati la data e l'ora dell'udienza, il nome del Giudice di riferimento, il numero del registro generale e i nomi delle parti, viene notificata mediante Ufficiale Giudiziario; nel caso in cui alla convocazione sia allegata l'ordinanza che dispone la CTU, potrebbe anche essere già indicato il quesito per il CTU.

Le operazioni effettuate dal CTU sono:

- disamina e studio preliminare dei fascicoli di causa
- indagini
- sopralluoghi
- studi
- redazione della perizia

Al CTU è quindi richiesta una conoscenza delle norme giuridiche, che condizionano in maniera sostanziale lo svolgimento dell'incarico conferito e l'esito finale del lavoro di perizia, il quale deve essere svolto con diligenza ed imparzialità.

Pertanto risulta evidente, in riferimento all'attività svolta e alle responsabilità del CTU, che il lavoro svolto vada adeguatamente compensato così come stabilito dai principi cardine della nostra Costituzione di cui all'art. 36 comma 1, nonché secondo quanto previsto dall'art. 2 della legge n. 319/1980.

Albo nazionale dei CTU

Con D.M. 109/2023 dell'11 agosto 2023 è stato istituito l'Albo unico dei CTU.

Il provvedimento individua le categorie professionali e i relativi settori di specializzazione dell'albo dei consulenti tecnici di ufficio, i contenuti dell'albo e della domanda di iscrizione, le condizioni per la sospensione e cancellazione volontaria, i requisiti necessari ai fini dell'iscrizione e le condizioni per il suo mantenimento nel tempo, i contenuti dell'elenco, le modalità informatiche di tenuta dell'albo e dell'elenco.

L'allegato A del decreto contiene la tabella delle categorie, con i relativi settori di specializzazione.

Possono essere iscritti nell'albo coloro che:

- a. sono iscritti nei rispettivi ordini o collegi professionali, o ruoli, o associazioni professionali;
- b. sono in regola con gli obblighi di formazione professionale continua, ove previsti;

- c. sono di condotta morale specchiata;
- d. sono dotati di speciale competenza tecnica nelle materie oggetto della categoria di interesse;
- e. hanno residenza anagrafica o domicilio professionale ai sensi dell'articolo 16 della legge 21 dicembre 1999, n. 526 nel circondario del tribunale.

Il requisito della speciale competenza tecnica sussiste quando con specifico riferimento alla categoria e all'eventuale settore di specializzazione l'attività professionale è stata esercitata per almeno cinque anni in modo effettivo e continuativo.

In mancanza di tale requisito, la speciale competenza tecnica è riconosciuta quando ricorrono almeno due delle seguenti circostanze:

- a. possesso di adeguati titoli di specializzazione o approfondimento post-universitari, purché l'aspirante sia iscritto da almeno cinque anni nei rispettivi ordini, collegi o associazioni professionali;
- b. possesso di adeguato curriculum scientifico, comprendente, a titolo esemplificativo, attività di docenza, attività di ricerca, iscrizione a società scientifiche, pubblicazioni su riviste scientifiche;
- c. conseguimento della certificazione UNI relativa all'attività professionale svolta, rilasciata da un organismo di certificazione accreditato.

L'aspirante può essere iscritto, nell'ambito del medesimo albo, in più categorie o settori di specializzazione, quando soddisfa i requisiti previsti per ciascuno di essi.

Costituiscono requisiti per il mantenimento dell'iscrizione all'albo:

- lo svolgimento continuativo dell'attività professionale;
- il rispetto degli obblighi di formazione professionale continua, ove previsti dall'ordine, collegio o associazione cui si è iscritti.

Albo dei CTU online: come fare iscrizioni e cancellazioni obbligatorie

Gli albi e l'elenco nazionale dei consulenti tecnici operano esclusivamente in modalità informatica. Dal 4 gennaio 2024, è stata introdotta la modalità esclusivamente telematica per l'iscrizione all'Albo dei consulenti tecnici e dei periti presso il Tribunale.

Leggi l'articolo sull'Albo dei CTU online.

Sospensione e cancellazione volontaria

Il consulente può chiedere la sospensione dall'albo per un periodo non superiore a nove mesi. È possibile formulare più richieste di sospensione, a condizione che la loro durata complessiva non sia superiore a diciotto mesi nell'arco di un quadriennio.

Il consulente può sempre chiedere la cancellazione dall'albo o da una delle categorie o settori di specializzazione in cui esso si articola.

Il giuramento del CTU

L'art. 193 del Codice di Procedura Civile indica come deve avvenire il giuramento del CTU, l'atto che gli permette di intervenire in tribunale a supporto del giudice nel caso in cui ci siano questioni di natura tecnica.

Il giuramento del CTU solitamente viene prestato all'udienza al momento del conferimento dell'incarico, ma può essere prestato successivamente fino al deposito della perizia.

Secondo l'articolo è compito del giudice durante l'udienza di comparizione ricordare al consulente l'importanza del suo ruolo e fargli prestare giuramento di assolvere ai suoi compiti perché i giudici possano scoprire la verità.

La formula che il CTU deve pronunciare per prestare giuramento durante l'udienza di comparizione è la seguente: "Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità". Successivamente il CTU appone la propria firma per accettazione dell'incarico sul verbale d'udienza.

Il mancato giuramento del CTU non comporta la nullità. Il giudice può decidere di considerare i risultati della perizia come argomenti di prova atipica.

L'accettazione dell'incarico è obbligatoria per il professionista che sia iscritto in un albo; il rifiuto o la mancata esecuzione dell'incarico costituisce reato e illecito disciplinare, salvo che non ricorra un'ipotesi di astensione riconosciuta dal Giudice.

Il consulente scelto tra gli iscritti in un Albo, se ritiene di doversi astenere, deve presentare un ricorso di astensione almeno tre giorni prima dell'udienza di comparizione, al contrario il consulente non iscritto all'Albo ha la facoltà di non accettare l'incarico, anche se ha l'obbligo di denunciare tale volontà al magistrato che lo ha designato e di astenersi ove ne ricorrano i presupposti.

Le parti possono contestare la nomina del CTU mediante istanza di ricasazione. Come si deposita una CTU

Il CTU deve depositare in cancelleria tramite PEC 4 relazioni:

- la CTU (relazioni, inclusi eventuali allegati come verbali e disegni);
- le due controdeduzioni (le due Consulenze Tecniche di Parte);
- la valutazione sulle controdeduzioni.

Per farlo, oltre alla firma digitale, è necessario dotarsi del software per la creazione di un c.d. "busta telematica" al cui interno troviamo tutti i documenti da inviare in cancelleria. Una volta creato il file, che include tutto ad eccezione della richiesta di liquidazione sarà necessario salvare tutto in PDF nativo, quindi senza scansioni.

L'invio può avvenire tramite SLPCT, un software gratuito, in pochi semplici passaggi. Dopo aver caricato i file, dovrai selezionare il Tribunale di riferimento a cui vuoi inviare gli atti, il numero e l'anno del procedimento, proseguire con il deposito della perizia e procedere con l'aggiunta della firma per creare la busta telematica.



SICUREZZA

ESPOSIZIONE AI GAS DI SCARICO DEI MOTORI DIESEL

Link di riferimento: <https://www.inail.it/portale/it/inail-comunica/pubblicazioni/catalogo-generale/catalogo-generale-dettaglio.2025.02.esposizione-ai-gas-di-scarico-dei-motori-diesel-valore-limite-di-esposizione-professionale-e-strategie-nella-valutazione-dell-esposizione.html>

Fact sheet INAIL - rischio cancerogeno

Il 25 febbraio 2025, l'INAIL ha reso disponibile un fact sheet dedicato al rischio cancerogeno associato all'esposizione ai gas di scarico dei motori diesel (Diesel Engine Exhaust, DEE). Il documento approfondisce il valore limite di esposizione professionale (VLEP) e le strategie per valutare l'esposizione nei contesti lavorativi. L'Agenzia Internazionale per la Ricerca sul Cancro (IARC) ha classificato, già nel 2012, le emissioni di questi motori come cancerogene di gruppo 1, ovvero con prove sufficienti di cancerogenicità per l'uomo. Secondo la Roadmap on Carcinogens della Commissione Europea, oltre 3,6 milioni di lavoratori in Europa sono esposti a tali emissioni, con un incremento del 40% del rischio di sviluppare il tumore ai polmoni.

Il D.l. 11 febbraio 2021, in attuazione della Direttiva (UE) 2019/130, ha fissato un valore limite di esposizione inalatoria per il carbonio elementare, parametro di riferimento per la misurazione dell'esposizione ai DEE, pari a 0,05 mg/m³ nell'arco di 8 ore lavorative. Tale limite è in vigore dal 21 febbraio 2023 e, per i lavori in sotterraneo, entrerà in applicazione dal 2026. Il fact sheet evidenzia che la pericolosità dei gas di scarico diesel è legata alla presenza di sostanze incombuste, come gli idrocarburi policiclici aromatici (IPA), noti per le loro proprietà cancerogene.

Nel documento vengono illustrate anche le tecniche di campionamento e analisi del carbonio elementare, con un focus sulle metodologie più affidabili per quantificare l'esposizione dei lavoratori. Viene, inoltre, evidenziata la difficoltà di definire un valore limite esclusivamente basato sulla concentrazione di carbonio elementare, tanto che alcuni paesi, come i Paesi Bassi, hanno recentemente abbassato il VLEP a 0,001 mg/m³, un valore notevolmente inferiore rispetto a quello attualmente adottato in Italia. Infine, il fact sheet sottolinea l'importanza di adottare misure di prevenzione e protezione, tra cui la sorveglianza sanitaria, la registrazione degli esposti e l'implementazione di strategie per ridurre l'esposizione residua. L'INAIL evidenzia che, sebbene l'attuale limite di 0,05 mg/m³ rappresenti un progresso nella tutela dei lavoratori, potrebbero essere introdotte future revisioni per rafforzare ulteriormente la protezione della salute nei luoghi di lavoro.

DISPOSITIVI DI SICUREZZA INDIVIDUALE E COLLETTIVA

Link di riferimento: https://olympus.uniurb.it/index.php?option=com_content&view=article&id=33234:cassazione-penale,-sez-3,-26-novembre-2024,-n-42968-caduta-mortale-dall-alto-del-dipendente-della-societ%C3%A0-subappaltatrice-di-lavori-edili%20&catid=17&Itemid=138

Sentenza Corte di Cassazione n. 42968/2025

Con la sentenza n. 42968/2025 la Corte di Cassazione ha valutato le responsabilità di un incidente verificatosi in un cantiere edile, in cui un lavoratore è precipitato da un'altezza di circa 6 metri mentre eseguiva misurazioni preliminari per l'installazione di alcune travi.

Le indagini condotte in seguito all'incidente avevano evidenziato che il datore di lavoro, il dirigente e il direttore tecnico non avevano predisposto né sistemi di protezione individuale né dispositivi di protezione collettiva per i lavoratori impegnati in quota. A seguito delle indagini, il Tribunale e successivamente la Corte d'Appello di Bologna hanno condannato i 3 imputati per omicidio

colposo aggravato dalla violazione delle norme di sicurezza sul lavoro. Inoltre, la società è stata ritenuta responsabile amministrativamente ai sensi del D.Lgs. 231/2001, poiché la mancata adozione delle misure di prevenzione aveva favorito un risparmio economico e un'accelerazione dei tempi di esecuzione dei lavori.

A seguito della condanna in appello, il datore di lavoro e la società hanno presentato ricorso in Cassazione, contestando l'interpretazione dell'art. 111 del D.Lgs. 81/2008. La difesa ha sostenuto che i giudici di merito avevano basato la condanna solo sulla mancanza dei DPI, senza considerare se fossero state previste e adottate misure di protezione collettiva, come le piattaforme elevatrici, che avrebbero potuto garantire maggiore sicurezza.

La Cassazione, con la sentenza 24908/2021, ha accolto il ricorso, annullando la sentenza d'appello e disponendo il rinvio a un'altra sezione della Corte d'Appello di Bologna. La Suprema Corte ha evidenziato due punti fondamentali:

- i giudici di merito avrebbero dovuto valutare prioritariamente se fossero state adottate misure di protezione collettiva, prima di considerare l'assenza di dispositivi individuali;
- era fondamentale verificare se l'omissione delle misure di sicurezza contestate avesse avuto un ruolo diretto nell'evento mortale.

Nel giudizio di rinvio, la Corte d'Appello ha preso atto dell'incapacità sopravvenuta del datore di lavoro, dichiarando l'improcedibilità nei suoi confronti. Tuttavia, ha confermato la responsabilità amministrativa della società, riducendo la sanzione pecuniaria. Nonostante ciò, la Corte non si è attenuta ai principi stabiliti dalla Cassazione, basando nuovamente la condanna esclusivamente sulla mancata adozione dei DPI, senza valutare la priorità dei DPC. Inoltre, ha fondato la decisione sulle condanne già passate in giudicato del dirigente e del direttore tecnico, senza riaprire il dibattito sulla loro posizione e ha omesso di convocare i coimputati non ricorrenti, compromettendo il loro diritto alla revisione del giudizio.

Con la sentenza 42968/2024, la Corte di Cassazione ha nuovamente annullato la decisione d'appello per la violazione dell'art. 627 c.p.p., poiché il giudice di rinvio non ha seguito le indicazioni fornite dalla Cassazione, intraprendendo un percorso argomentativo indipendente che non rispettava i principi stabiliti dalla sentenza rescindente. Inoltre, la Corte ha rilevato l'inosservanza del principio di protezione collettiva, in quanto la Corte territoriale non ha verificato se la piattaforma elevatrice utilizzata in cantiere fosse adeguata e se l'assenza di formazione sull'utilizzo di tale attrezzatura avesse contribuito in maniera determinante all'incidente. Infine, è stato evidenziato il mancato rispetto del contraddittorio, poiché la mancata citazione del dirigente e del direttore tecnico ha impedito loro di esercitare il diritto di difesa e di vedere rivalutata la loro posizione a seguito dell'annullamento.

La Cassazione ha disposto un ulteriore rinvio alla Corte d'Appello di Bologna, imponendo di:

- rispettare i principi stabiliti nella sentenza rescindente;
- rivalutare le prove alla luce della priorità delle misure di protezione collettiva; • integrare il contraddittorio, includendo i coimputati non ricorrenti.

POLIZZA ASSICURATIVA CATASTROFALE

Link di riferimento: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2025/02/27/25G00027/sg>

Link di riferimento: https://ance.it/wp-content/uploads/allegati/20250228_Obbligo_polizza_catastrofale.pdf

D.M. 30 gennaio 2025, n. 18 + Focus ANCE

La Legge di Bilancio 2024 ha introdotto l'obbligo per tutte le imprese con sede legale in Italia di sottoscrivere polizze assicurative a copertura dei danni derivanti da eventi catastrofici e calamità naturali.

La copertura assicurativa obbligatoria contro eventi catastrofici, in linea con le pratiche già presenti in altri Paesi europei, consentirà alle imprese di affrontare meglio situazioni emergenziali, limitando la dipendenza dagli aiuti pubblici. L'obiettivo è tutelare il patrimonio aziendale e garantire la continuità operativa anche in situazioni di emergenza con un meccanismo di protezione finanziaria, che riduca l'impatto economico delle calamità naturali e distribuisca il rischio tra aziende, compagnie assicurative e Stato. La misura è stata introdotta dall'articolo 1, commi 101 e successivi, della Legge di Bilancio 213/2023; la scadenza per l'adeguamento, inizialmente fissata al 31 dicembre 2024, è stata differita con il Decreto Milleproroghe (D.L. 207/2024) al 31 marzo 2025.

Con la pubblicazione in Gazzetta del D.M. 30 gennaio 2025, n. 18 sono state emanate le modalità attuative e operative degli schemi di assicurazione dei rischi catastrofici. Il decreto disciplina:

- ambito di applicazione;
- beni oggetto di copertura;
- definizione degli eventi catastrofici;
- determinazione del premio;

- franchigia, massimali e limiti di indennizzo;
- modalità di determinazione e adeguamento periodico dei premi anche tenuto conto del principio di mutualità;
- limiti alla capacità di assunzione del rischio da parte delle imprese assicuratrici.

Polizza catastrofale: quali imprese sono soggette all'obbligo

L'obbligo di assicurazione riguarda sia le imprese italiane che quelle estere con una sede operativa stabile in Italia.

Le imprese con sede legale in Italia e le imprese aventi sede legale all'estero con una stabile organizzazione in Italia, tenute all'iscrizione nel registro delle imprese ai sensi dell'articolo 2188 del codice civile, sono tenute a stipulare, entro il 31 marzo 2025, contratti assicurativi a copertura dei danni ai beni di cui all'articolo 2424, primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3), del codice civile direttamente cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofici verificatisi sul territorio nazionale. Per eventi da assicurare di cui al primo periodo si intendono i sismi, le alluvioni, le frane, le inondazioni e le esondazioni.

Sono escluse dall'obbligo:

- le imprese agricole (ex all'art. 2135 del codice civile) cui si applica la disciplina del Fondo mutualistico nazionale per la copertura dei danni catastrofici meteorologici alle produzioni agricole causati da alluvione, gelo-brina e siccità;
- le imprese i cui beni immobili risultino gravati da abuso edilizio o costruiti in carenza delle autorizzazioni previste, ovvero gravati da abuso sorto successivamente alla data di costruzione.

Destinatari dell'obbligo sono anche le imprese che detengono i beni ad titolo diverso dalla proprietà (leasing, locazione, comodato).

Quali beni copre la polizza catastrofale

La polizza assicurativa riguarda le immobilizzazioni "a qualsiasi titolo impiegate", i beni di cui all'articolo 2424, primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3), del codice civile. Le polizze includono la copertura per i seguenti beni:

- terreni: fondi o loro porzioni, con differenti caratteristiche geografiche in relazione alla posizione e alla loro conformazione;
- fabbricato: l'intera costruzione edile e tutte le opere murarie e di finitura, compresi fissi e infissi, opere di fondazione o interrate, impianti idrici ed igienici, impianti elettrici fissi, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento d'aria, impianti di segnalazione e comunicazione, ascensori, montacarichi, scale mobili, altri impianti o installazioni di pertinenza del fabbricato compresi cancelli, recinzioni, fognature nonché eventuali quote spettanti delle parti comuni;
- impianti e macchinari: tutte le macchine anche elettroniche e a controllo numerico e qualsiasi tipo di impianto atto allo svolgimento dell'attività esercitata dall'assicurato;
- attrezzature industriali e commerciali: macchine, attrezzi, utensili e relativi ricambi e basamenti, altri impianti non rientranti nella definizione di fabbricato, impianti e mezzi di sollevamento, pesa, nonché di imballaggio e trasporto non iscritti al P.R.A.

L'obbligo non riguarda i veicoli a qualsiasi titolo detenuti dall'impresa produttiva. Nella definizione di "impianti e macchinari", infatti, non sono i citati i veicoli iscritti al Pra, ove non assistiti da copertura assicurativa avverso i danni causati dagli eventi catastrofici.

La polizza assicurativa non copre:

- i danni che sono conseguenza diretta del comportamento attivo dell'uomo o i danni a terzi provocati dai beni assicurati a seguito di eventi;
- i danni conseguenza diretta o indiretta di atti di conflitti armati, terrorismo, sabotaggio, tumulti;
- i danni relativi a energia nucleare, armi, sostanze radioattive, esplosive, chimiche o derivanti da inquinamento o contaminazione.

Quali eventi calamitosi e catastrofici sono indennizzabili

Oggetto della copertura assicurativa sono i danni alle immobilizzazioni materiali, direttamente cagionati dai seguenti eventi:

- alluvioni, inondazioni ed esondazioni;
- eventi sismici, purché i beni assicurati si trovino in un'area individuata tra quelle interessate dal sisma nei provvedimenti assunti dalle autorità competenti, localizzati dalla Rete sismica nazionale dell'Istituto nazionale di geofisica e vulcanologia (INGV) in relazione all'epicentro del sisma. Le scosse registrate nelle settantadue ore successive al primo evento, che ha dato luogo al sinistro indennizzabile, sono attribuite a uno stesso episodio e i relativi danni sono considerati singolo sinistro;
- frane (sono considerate come singolo evento le prosecuzioni di tali fenomeni entro le settantadue ore dalla prima manifestazione).

Non sono coperti:

- i danni prodotti in occasione dell'evento catastrofale ma non per suo effetto, in base ad un criterio di causalità adeguata (per esempio, il furto di macchinari dopo l'evacuazione dei locali in occasione di un sisma);
- i danni indiretti relativi a perdite di guadagno o la perdita di produttività per interruzione forzata dell'attività (business interruption) da coprire con garanzia aggiuntiva facoltativa; • i danni conseguenza diretta del comportamento attivo dell'uomo o quelli a terzi provocati dai beni assicurati a seguito di eventi.

Come sono determinati e aggiornati i premi della polizza catastrofale

Il premio è determinato in misura proporzionale al rischio, anche tenendo conto della ubicazione del rischio sul territorio e della

vulnerabilità dei beni assicurati, sulla base delle serie storiche attualmente disponibili, delle mappe di pericolosità o rischiosità del territorio disponibili e della letteratura scientifica in materia, e adottando, ove applicabili, modelli predittivi che tengono in debita considerazione l'evoluzione nel tempo delle probabilità di accadimento degli eventi e della vulnerabilità dei beni assicurati. Si tiene conto, inoltre, in misura proporzionale alla conseguente riduzione del rischio, delle misure adottate dall'impresa, anche per il tramite delle organizzazioni collettive cui aderisce, per prevenire i rischi e proteggere i beni.

I premi sono aggiornati periodicamente, anche in considerazione del principio di mutualità, al fine di riflettere l'evoluzione dei valori economici e di conoscenza e modellazione del rischio, tenuto conto dei rischi di antiselezione e degli obiettivi di solvibilità dell'impresa di assicurazione.

Entità del danno indennizzabile, massimali o limiti di indennizzo

Per la fascia fino a 30 milioni di euro di somma assicurata, avuto riguardo al totale complessivo delle ubicazioni assicurate, le polizze assicurative possono prevedere, qualora convenuto dalle parti, uno scoperto, che rimane a carico dell'assicurato, non superiore al 15 per cento del danno indennizzabile.

Fermo l'obbligo di copertura assicurativa, per la fascia superiore a 30 milioni di euro di somma assicurata, la determinazione della percentuale di danno indennizzabile che rimane a carico dell'assicurato è rimessa alla libera negoziazione delle parti.

Le polizze assicurative possono prevedere l'applicazione di massimali o limiti di indennizzo che, ove convenuto dalle parti, rispettano i seguenti principi:

- a. per la fascia fino a 1 milione di euro di somma assicurata trova applicazione un limite di indennizzo pari alla somma assicurata;
- b. per la fascia da 1 milione a 30 milioni di euro di somma assicurata trova applicazione un limite di indennizzo non inferiore al 70 per cento della somma assicurata.

Anche in questo caso, per la fascia superiore a 30 milioni di euro di somma assicurata ovvero per le grandi imprese, la determinazione di massimali o limiti di indennizzo è rimessa alla libera negoziazione delle parti.

Per i terreni la copertura è prestata nella forma a primo rischio assoluto, fino a concorrenza del massimale o limite di indennizzo, pattuiti in misura proporzionale alla superficie del terreno assicurato.

Cosa succede se non si stipula la polizza catastofale

Dell'inadempimento dell'obbligo di assicurazione da parte delle imprese si deve tener conto nell'assegnazione di contributi, sovvenzioni o agevolazioni di carattere finanziario a valere su risorse pubbliche, anche con riferimento a quelle previste in occasione di eventi calamitosi e catastofali.

Resta ancora da chiarire se tale requisito si applicherà anche alle imprese che hanno già ottenuto aiuti prima dell'entrata in vigore della norma. Un chiarimento ufficiale potrebbe arrivare tramite le FAQ pubblicate dagli enti competenti per l'erogazione dei fondi. Inoltre, è plausibile che banche e istituti di credito incentivino la sottoscrizione di queste polizze, al fine di proteggere i capitali concessi alle imprese.

Il rifiuto o l'elusione dell'obbligo a contrarre da parte delle imprese di assicurazione è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 100.000 a euro 500.000.

Cosa succede per le polizze catastofali già in essere

Per le polizze già in essere al momento dell'entrata in vigore dell'obbligo, l'articolo 11, comma 2 del D.M. 18/2025 prevede che l'adeguamento debba avvenire "a partire dal primo rinnovo o quietanzamento utile delle stesse".

Pertanto, alla prima scadenza il contratto vigente, assoggettato a rinnovo, potrà rinnovarsi solo alle condizioni del D.M. 18/2025 oppure, qualora la polizza non rispetti lo schema di legge, essa dovrà essere sostituita o aggiornata con appendici integrative.

Polizza catastofale: FAQ

Qual è il nuovo obbligo assicurativo per le imprese in Italia?

La Legge di Bilancio 213/2023 ha introdotto l'obbligo per tutte le imprese con sede legale in Italia di stipulare polizze assicurative contro danni da calamità naturali ed eventi catastofali.

Quali imprese devono sottoscrivere la polizza catastofale?

Tutte le imprese italiane e quelle estere con una stabile organizzazione in Italia, iscritte al registro delle imprese, con l'eccezione del settore agricolo.

Quali eventi devono essere coperti dalla polizza obbligatoria?

Le polizze devono coprire terremoti, alluvioni, frane, inondazioni ed esondazioni.

Quali beni aziendali devono essere assicurati?

Devono essere coperti immobili e terreni, impianti e macchinari, attrezzature industriali e commerciali.

Quali immobili devono non essere coperti dalla polizza catastofale?

La polizza riguarda esclusivamente i fabbricati strumentali per l'attività della società così come definiti dal principio contabile Oic 16. Pertanto, sono esclusi dall'applicazione normativa tutti quei fabbricati che non sono strumentali per l'attività della società ancorché rappresentanti un investimento di mezzi finanziari quali, ad esempio, gli immobili ad uso abitativo benché l'accezione

del termine «impiegati», utilizzata dal legislatore, in alcuni casi potrebbe anche includerli (ad esempio, quelli a uso foresteria).

Qual è la nuova scadenza per adeguarsi all'obbligo assicurativo?

La scadenza è stata posticipata dal 31 dicembre 2024 al 31 marzo 2025 con il Decreto Milleproroghe.

Cosa succede se un'azienda non stipula la polizza obbligatoria?

Le imprese senza copertura assicurativa non potranno accedere a finanziamenti pubblici, incentivi e garanzie statali.

Come vengono calcolati i premi assicurativi?

I premi sono determinati in base al livello di rischio, considerando la posizione geografica e la vulnerabilità dei beni aziendali.

Esistono sanzioni per le compagnie assicurative che non offrono queste polizze? Sì, le compagnie che rifiutano o eludono l'obbligo possono essere multate tra 100.000 e 500.000 euro.

Esistono fondi pubblici di supporto per le imprese?

Sì, la SACE può coprire fino al 50% degli indennizzi, con un fondo speciale da 5 miliardi di euro.

Dove le imprese possono confrontare le offerte assicurative?

L'IVASS creerà un portale online per aiutare le aziende a scegliere la polizza più adatta.



VIGILI DEL FUOCO

PROROGHE IN MATERIA DI PREVENZIONE INCENDI

Link di riferimento: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2024/12/27/24G00227/SG>

DL 27 dicembre 2024, n. 202 (G.U. n. 45 del 24/02/25)

In fase di conversione in legge del DL 202/24 (G.U. n. 45 del 24/2/25) sono state introdotte alcune proroghe in materia di prevenzione incendi, oltre a un chiarimento riguardante il piano "Transizione 5.0", come illustrato di seguito.

Strutture alberghiere

Le attività ricettive turistico-alberghiere con oltre 25 posti letto, esistenti all'11/5/94 e in possesso dei requisiti per l'ammissione al piano straordinario di adeguamento previsto dal DM 16/3/12, devono completare l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi entro il 31 dicembre 2026 (la scadenza precedente era il 31/12/24), previa presentazione al Comando provinciale dei Vigili del fuoco, entro il 31 dicembre 2025, della SCIA parziale, attestante il rispetto di almeno otto (prima della proroga in questione erano sei) delle prescrizioni disciplinate dalle specifiche regole tecniche.

Per i rifugi alpini, il termine per presentare le istanze ai sensi del DPR 151/11 slitta al 31 dicembre 2025 (la scadenza precedente era il 31/12/23).

Edifici scolastici

Il termine per l'adeguamento alla normativa antincendio degli edifici scolastici è stato rinviato dal 31/12/24 al 31/12/27.

Piano "Transizione 5.0"

E' stato chiarito che il credito d'imposta "Transizione 5.0" è riconosciuto anche se gli investimenti agevolabili sono sostenuti antecedentemente alla presentazione della relativa domanda di accesso, a condizione che siano effettuati a decorrere dal 1° gennaio 2024.

VVF COMO - MODIFICA IBAN

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha comunicato il nuovo IBAN da utilizzare per la riscossione dei servizi istituzionali a pagamento dei vigili del fuoco (Comando di Como): prevenzione incendi e servizi di vigilanza antincendio.

Il nuovo IBAN è IT62A0100003245BE00000001D9

Occorre precisare nella causale che il versamento viene effettuato per il Comando VV.F. di Como.



Ministero dell'Interno
COMANDO VIGILI DEL FUOCO - COMO

"In periculo fidem tollo meam"

Ufficio Prevenzione Incendi
Aggiornamento IBAN

All'Ordine Degli Ingegneri della Provincia di Como
ordine.como@ingpec.eu

All'Ordine Degli Architetti Pianificatori Paesaggisti
Conservatori della Provincia di Como
oappc.como@archiworldpec.it

All'Ordine Dei Periti Industriali e dei Periti
Industriali Laureati della Provincia di Como
ordinedicomo@pec.cnpi.it

Al Collegio Provinciale Geometri e
Geometri Laureati di Como
collegio.como@geopec.it

Oggetto: Ministro dell'Economia e delle Finanze - **Modifica delle modalità di riscossione per i servizi istituzionali a pagamento dei Vigili del Fuoco: prevenzione incendi e servizi di vigilanza antincendio. Aggiornamento IBAN.**

Si comunica che il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha comunicato il nuovo IBAN da utilizzare per la riscossione dei servizi istituzionali a pagamento dei vigili del fuoco: **prevenzione incendi e vigilanza antincendio.**

In generale gli IBAN associati ai capitoli di entrata, relativi ad ogni tipologia di servizio reso a pagamento, distinti per ciascuna sezione di Tesoreria Provinciale dello Stato, sono reperibili accedendo alla *home page* del sito *internet* del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Ragioneria Generale dello Stato - al seguente link:

<https://www.rgs.mef.gov.it/VERSIONE-I/Attivit--i/Tesoreria/Codici-IBA/>

Si riporta di seguito il codice IBAN da utilizzare:

IT62A0100003245BE0000001D9

Si evidenzia che occorre precisare nella causale che il versamento viene effettuato per il Comando VV.F. di Como.

Si prega di informare tutti gli iscritti.

Distinti saluti.



IL COMANDANTE
Dott. Ing. Antonio Pugliano
firmato digitalmente ai sensi di legge