

Circolare 5-2025

A.P.I.CO., in collaborazione con gli Sponsor,
pubblica la circolare **N. 5/2025** dell'Ordine

IN COLLABORAZIONE CON:



Circolare N. 5 - 30 luglio 2025

INDICE:

- CATASTO
- EDILIZIA
- ELETTROTECNICA
- ENERGIA
- FISCALE
- LL.PP.
- SICUREZZA
- VV.F



CATASTO

AGENZIA DELLE ENTRATE, ART. 30, COMMA 5/BIS – Aggiornamento cartografia catastale

Art. 30, comma 5-bis, del DPR 6 giugno 2001, n. 380

L'Agenzia fornisce chiarimenti relativamente all'attuazione delle disposizioni recate dall'art. 30, comma 5-bis, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

In particolare vengono richiesti chiarimenti relativi all'effettivo ambito di applicazione della disciplina normativa in oggetto (tipologie di atti Pregeo interessate), nonché alle modalità operative con cui i professionisti potranno rendere le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà relative al suddetto deposito, conformemente alle mutate disposizioni normative sul tema.

RISOLUZIONE N. 40/E



Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Roma, 9 giugno 2025

OGGETTO: *Articolo 30, comma 5-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380: aggiornamento della cartografia catastale e dell'archivio censuario del Catasto Terreni con deposito telematico degli atti recanti frazionamento dei terreni presso i Comuni.*

Sono pervenute a questa Direzione Centrale richieste di chiarimenti relativamente all'attuazione delle disposizioni recate dall'articolo 30, comma 5-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

In particolare, ai fini della corretta redazione dei Tipi di frazionamento da parte dei professionisti incaricati e per il corretto adempimento dell'obbligo di deposito presso il Comune a decorrere dal 1° luglio 2025, vengono richiesti chiarimenti relativi all'effettivo ambito di applicazione della disciplina normativa in oggetto (tipologie di atti Pregeo interessate), nonché alle modalità operative con cui i professionisti potranno rendere le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà relative al suddetto deposito, conformemente alle mutate disposizioni normative sul tema.

Al riguardo, al fine di poter fornire i richiesti chiarimenti, risulta necessario procedere ad un preliminare inquadramento giuridico-normativo della fattispecie in esame, onde coglierne la *ratio* sottesa e poter conseguentemente fornire una risposta in linea con il dettato normativo e coerente con le finalità perseguite dal legislatore.

Come noto, l'articolo 25¹ del decreto legislativo n. 1 dell'8 gennaio 2024² ha introdotto il comma 5-bis all'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6

¹ Rubricato "Semplificazione degli adempimenti tecnici correlati ai trasferimenti immobiliari".

² Recante "Razionalizzazione e semplificazione delle norme in materia di adempimenti tributari".

giugno 2001, n. 380, secondo cui *“A decorrere dalla data stabilita con provvedimento del direttore dell’Agenzia delle entrate, d’intesa con l’Associazione Nazionale dei Comuni Italiani, gli adempimenti di cui al comma 5 vengono effettuati con modalità telematiche dall’Agenzia delle entrate mediante deposito, su un’area dedicata del Portale dei Comuni, dei tipi di frazionamento ad essa presentati per via telematica dai professionisti incaricati, preliminarmente alla loro approvazione. In sede di prima applicazione, l’Agenzia delle entrate comunica l’avvenuto deposito a ciascun comune competente, mediante posta elettronica certificata la cui ricevuta di avvenuta consegna sostituisce l’attestazione di cui al comma 5. Ulteriori o alternative modalità telematiche possono essere stabilite con successivo provvedimento del direttore dell’Agenzia delle entrate d’intesa con l’Associazione Nazionale dei Comuni Italiani”*.

Questa Agenzia ha dato attuazione al precetto normativo con Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate 30 dicembre 2024, prot. n. 460141³, il quale ha stabilito - nel 1° luglio 2025 - il termine di decorrenza per effettuare il deposito, con modalità telematica, presso il Comune dei tipi di frazionamento, di cui al richiamato comma 5-*bis*.

Dalla suddetta data, quindi, il deposito dei tipi di frazionamento presentati all’Agenzia delle entrate dai professionisti incaricati è effettuato, con le modalità previste dal comma 5-*bis*, direttamente dall’Agenzia, preliminarmente alla loro approvazione, risultando così superata l’attuale modalità di deposito presso i Comuni, effettuata a cura dei professionisti incaricati⁴.

La nuova disciplina introduce un cambio di prospettiva rispetto alla disciplina previgente, comportando un evidente impulso alla telematizzazione delle procedure, oltre che una semplificazione degli adempimenti a carico del cittadino/professionista.

Ciò posto, venendo agli specifici quesiti posti a questa Direzione Centrale, si rappresenta che l’Agenzia, attesa la citata spinta verso la telematizzazione e per dare piena attuazione alla novità in parola, ha sviluppato, di concerto con il partner tecnologico, la nuova versione “10.6.5 - APAG 2.15” della procedura Pregeo 10 - obbligatoria dal 1° luglio 2025⁵, data di decorrenza delle nuove modalità di deposito

³ Pubblicato sul sito *internet* dell’Agenzia ai sensi dell’art. 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

⁴ Un eventuale deposito di un tipo di frazionamento, predisposto per la trasmissione telematica all’Agenzia delle entrate, effettuato dal 1° luglio 2025 presso il Comune dal professionista incaricato risulterebbe privo di effetti e, pertanto, il tipo non può essere approvato.

⁵ Gli atti di aggiornamento redatti con la nuova versione “10.6.5 - APAG 2.15” della procedura Pregeo 10 e presentati in via telematica prima del 1° luglio 2025 saranno pertanto respinti dal sistema telematico che renderà disponibile all’utente, sempre in via telematica, apposita comunicazione con i motivi che non consentono la presentazione dell’atto di aggiornamento. Analogo respingimento è previsto per gli atti di aggiornamento redatti con versioni della procedura Pregeo 10 precedenti alla “10.6.5 - APAG 2.15” e presentati in via telematica a partire dal 1° luglio 2025.

Inoltre, al fine di gestire alcune situazioni connesse alle peculiarità del sistema tavolare e nelle more della implementazione di specifiche ulteriori casistiche ammesse per l’utilizzo del Pregeo, per i soli atti di aggiornamento geometrico recanti frazionamento di Enti Urbani (cod. 282 e 278) presentati nei territori in cui vige il sistema del Libro Fondiario di cui al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499, potrà essere utilizzata, laddove

telematico dei frazionamenti - ed ha implementato specifiche funzionalità relative al Portale per i Comuni⁶, che si rilasciano dalla data di emanazione della presente risoluzione al fine di consentirne una anticipata disponibilità da parte degli *stakeholder*, in un'ottica di preliminare diretta conoscibilità delle innovazioni introdotte⁷.

Infatti, attese le previsioni di deposito telematico presso i Comuni da parte dell'Agenzia delle entrate dei frazionamenti dei terreni trasmessi alla stessa in via telematica, si rende necessario modificare il contenuto delle attuali dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà di cui agli articoli 38 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rese dal professionista incaricato nel modello unico informatico catastale. In particolare, nella predisposizione dell'atto da trasmettere telematicamente all'Agenzia delle entrate dal 1° luglio 2025, il tecnico redattore, con la nuova versione "10.6.5 - APAG 2.15" della procedura Pregeo 10, attesta che, in coerenza con quanto dallo stesso indicato relativamente alla tipologia di atto di aggiornamento redatto⁸, lo stesso è oggetto di deposito presso il Comune competente ai sensi dell'articolo 30, comma 5-*bis*, del D.P.R. n. 380 del 2001, ovvero che ricorrono le condizioni di esonero dall'obbligo di deposito.

In sostanza, nel nuovo contesto delineato dal legislatore ed attuato dall'Agenzia, sulla base della dichiarazione resa dal professionista redattore dell'atto di aggiornamento, quando ne ricorrono le condizioni, è la medesima Agenzia delle entrate che provvede, preliminarmente alla sua approvazione, al deposito dell'atto sull'area dedicata del Portale per i Comuni e alla comunicazione dell'avvenuto deposito al Comune competente mediante posta elettronica certificata⁹, la cui ricevuta di avvenuta

strettamente necessario, la versione 10.6.5 del software, aggiornata con la specifica *patch* rilasciata, a tal fine, sul sito *internet* dell'Agenzia. In tali casi, il professionista giustificherà tale scelta nella Relazione Tecnica Libera, nel rispetto del principio della perfetta concordanza tra le risultanze del catasto fondiario e del libro maestro.

Si rappresenta, infine, che la nuova versione "10.6.5 - APAG 2.15" della procedura Pregeo 10 integra al suo interno l'aggiornamento del modulo "*gestione GNSS*", già rilasciato con la *patch* del 31 luglio 2024 per la precedente versione "10.6.4 - APAG 2.15", e migliora la gestione del frazionamento degli Enti Urbani con esclusivo riferimento al trasferimento di un'area ad un lotto limitrofo, consentito, con la nuova versione, non solo in caso di area libera, ma anche quando sulla particella derivata sia presente una costruzione (utilizzo combinato delle casistiche "E" e "F" di cui all'Allegato tecnico alla Circolare n. 11/E dell'8 maggio 2023).

⁶ Dal 1° luglio 2025, su nuova area dedicata del Portale per i Comuni sono depositati gli atti di aggiornamento geometrico recanti frazionamento catastale dei terreni, trasmessi all'Agenzia delle entrate in via telematica, con indicazioni sullo stato di perfezionamento del deposito e sull'esito dell'approvazione dell'atto. Sul medesimo Portale, sono rese altresì disponibili apposite funzionalità che consentono a ciascun Comune, oltre alla visualizzazione dell'indirizzo di PEC presso cui l'Agenzia delle entrate effettua, a decorrere dal 1° luglio 2025, le comunicazioni di avvenuto deposito dei frazionamenti sul Portale, di indicare eventualmente, per dette comunicazioni, un differente domicilio digitale come risultante dall'"*Indice dei domicili digitali della pubblica amministrazione e dei gestori di pubblici servizi*" (IPA), gestito dall'AgID.

⁷ In particolare, la versione 10.6.5 APAG 2.15 della procedura Pregeo viene pubblicata in data odierna nella pagina di *download* del *software* sul sito *internet* dell'Agenzia:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricaiterreni/aggiornamento-catasto-terreni-pregeo/software-pregeo> .

⁸ Si fa riferimento, in particolare, a quanto riportato dal professionista redattore dell'atto nel "*libretto delle misure*" alla "*riga 9*".

⁹ Le comunicazioni verranno inviate dalla casella di posta elettronica certificata dell'Agenzia delle entrate, unica nazionale, a funzionamento automatico e di tipo no-reply: depositofrazionamenticatastali@pec.agenziaentrate.it, gestita dalla Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare.

consegna sostituisce l'attestazione di cui al comma 5 dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Con l'approvazione dell'atto di aggiornamento ed il conseguente aggiornamento degli archivi, al professionista incaricato è resa disponibile, unitamente agli attestati di approvazione censuaria e cartografica, anche copia della menzionata comunicazione di avvenuto deposito, inviata dall'Agenzia delle entrate via PEC al Comune competente, e della relativa ricevuta di avvenuta consegna.

Detta comunicazione, con la relativa ricevuta di avvenuta consegna, è altresì unita alla copia dell'atto di aggiornamento geometrico, sottoscritta con firma digitale dal direttore dell'ufficio competente dell'Agenzia delle entrate o suo delegato e restituita per via telematica, che tiene luogo del secondo originale di cui all'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650.

Con riferimento, infine, all'ulteriore quesito relativo all'ambito di applicazione della disciplina in argomento, si può affermare che dal quadro complessivo sopra delineato emerge con evidenza che il complesso impianto posto in essere denota un'attenzione particolare del legislatore all'incentivazione dei modelli e delle procedure telematiche che possono sostituire le più defatiganti procedure non informatizzate, adducendo un fattivo contributo alla *ratio* di semplificazione perseguita dal legislatore.

Peraltro, già nel dettato normativo in esame si individuano elementi testuali in favore della soluzione qui di seguito prospettata.

Infatti, per espressa previsione di legge, le novità introdotte dal comma 5-*bis* dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380 del 2001 riguardano gli atti di aggiornamento recanti frazionamenti catastali dei terreni, "... *presentati per via telematica dai professionisti incaricati ...*" all'Agenzia delle entrate.

Tutto ciò depone per una individuazione dell'ambito oggettivo di applicazione della nuova disciplina limitato ai soli atti di aggiornamento presentati telematicamente.

Nello specifico, con riferimento alla classificazione degli atti, operata nell'ambito della procedura Pregeo¹⁰ sulla base delle loro caratteristiche e dei loro contenuti, le tipologie di atti di aggiornamento che - a decorrere dal 1° luglio 2025 - saranno oggetto di deposito telematico da parte dell'Agenzia delle entrate, sull'area dedicata del Portale per i Comuni, preliminarmente alla loro approvazione, sono i "*Tipi di frazionamento*" (FR), gli "*Atti di aggiornamento misti*" (Tipi di frazionamento e Tipi Mappali - FM) e i "*Tipi Mappali con stralcio di corte*" (SC), presentati per via telematica.

Ne consegue che per le altre tipologie di atti di aggiornamento permangono le correnti modalità di redazione, trasmissione e trattazione, non essendo interessati dalle previsioni di cui al comma 5-*bis* dell'articolo 30 del D.P.R. 380 del 2001.

¹⁰ Cfr., da ultima, la Circolare n. 44/E del 14 dicembre 2016.

Atteso, infine, che la nuova disciplina riguarda i soli atti di aggiornamento presentati telematicamente¹¹, nei casi residuali, in cui l'atto di aggiornamento recante frazionamento dei terreni è predisposto per la presentazione presso l'Ufficio territorialmente competente dell'Agenzia delle entrate su supporto informatico (ad esempio, per *irregolare funzionamento del servizio telematico*), il relativo deposito presso i Comuni, previsto dal comma 5 dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380 del 2001, obbligatorio ai fini dell'approvazione dell'atto da parte dell'Agenzia delle entrate, continua a dover essere effettuato dal tecnico redattore incaricato.

LA DIRETTRICE CENTRALE

firmato digitalmente

¹¹ Per la trasmissione telematica degli atti di aggiornamento catastale vige il regime di obbligatorio per i professionisti iscritti agli Ordini e Collegi professionali, abilitati alla predisposizione e alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 11 marzo 2015, prot. n. 35112) e di facoltatività per le Amministrazioni Pubbliche, di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, per i beni dei quali le stesse siano proprietarie o titolari di altri diritti reali soggetti alla iscrizione in catasto (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 28 gennaio 2021, prot. n. 27427).



INSTALLAZIONE DI VETRATE PANORAMICHE (VEPA) IN ZONA VINCOLATA

TAR Lazio 19 maggio 2025, n. 9579

Quando servono permessi per l'installazione delle vetrate panoramiche amovibili? Il TAR Lazio chiarisce i limiti dell'attività di edilizia libera. Con la sentenza n. 9579 del 2025, il TAR Lazio affronta il tema della legittimità dell'installazione delle vetrate panoramiche amovibili (VEPA) in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e archeologico, chiarendo i limiti applicativi della normativa sull'attività edilizia libera.

La controversia nasce dall'ingiunzione a demolire una vetrata panoramica (VEPA) installata su un balcone di un appartamento privato, poiché ritenuta priva di titolo abilitativo. L'amministrazione ha qualificato l'intervento come ristrutturazione edilizia abusiva, poiché avvenuto in assenza del necessario titolo edilizio e in un'area gravata da vincoli paesaggistici e archeologici, ex artt. 136 e 142 del D.lgs. n. 42/2004.

La proprietaria dell'immobile, destinataria del provvedimento, ha proposto ricorso davanti al TAR Lazio, sostenendo la natura libera dell'intervento, ai sensi dell'ART. 6, comma 1, lett. b-bis, del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), come modificato dalla Legge 142/2022, trattandosi di struttura amovibile e richiudibile "a pacchetto"; totalmente trasparente; installata su un balcone aggettante; non configurante uno spazio stabilmente chiuso e non integrante una variazione di volumi e superfici. Quanto alla presenza di vincoli paesaggistici e archeologici sull'area, la ricorrente sosteneva che questi non influenzassero la qualificazione dell'intervento, sia perché non rappresentavano la vera motivazione del provvedimento impugnato, sia perché l'art. 6 del D.P.R. 380/2001 non esclude l'applicabilità del regime semplificato in presenza di vincoli, fermo restando l'eventuale necessità di ottenere separati assensi paesaggistici, anche in sanatoria.

La ricorrente ha inoltre eccepito che i vincoli menzionati nel provvedimento comunale non rappresentassero veri elementi motivazionali, bensì una mera "ricognizione" del contesto urbanistico-vincolistico. Ha inoltre evidenziato di aver avviato una procedura postuma di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004.

Di contro, l'Amministrazione ha ritenuto infondato il ricorso nel merito e ha sollevato anche un'eccezione preliminare di irricevibilità per tardività, successivamente rigettata dal Collegio.

Quando serve un permesso per l'installazione di VePA?

Il TAR Lazio ha rigettato la tesi della ricorrente secondo cui l'intervento rientrasse in edilizia libera. Il Collegio ha ribadito che la normativa sull'attività edilizia libera deve essere letta in combinato disposto con il rispetto di tutte le normative di settore, inclusa quella paesaggistica:

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Ne consegue che, anche qualora un'opera rientri nell'attività edilizia libera, la sua esecuzione in area vincolata richiede comunque un titolo abilitativo e il preventivo assenso delle autorità preposte alla tutela paesaggistica. In particolare, l'assenza di autorizzazione paesaggistica determina l'illegittimità dell'opera, rendendo legittimo il provvedimento sanzionatorio.

Il Tribunale ha inoltre affermato che la descrizione dei vincoli paesaggistici e archeologici contenuta nel provvedimento non rappresenta una ricognizione meramente descrittiva, ma costituisce parte integrante della motivazione.

Quanto alla richiesta di rinvio della trattazione in attesa della definizione del procedimento postumo di autorizzazione paesaggistica, il TAR ha ritenuto che non ricorressero i presupposti di eccezionalità richiesti per il rinvio (art. 73, comma 1-bis, c.p.a.), evidenziando la scarsa diligenza della ricorrente nel sollecitare l'istruttoria amministrativa. Infine, è stata rigettata anche l'eccezione preliminare di irricevibilità sollevata dal Comune, in quanto il termine per proporre il ricorso era stato rispettato, grazie alla proroga legale dovuta alla scadenza in giorno non lavorativo.

Alla luce delle motivazioni sopra esposte, il TAR Lazio ha concluso per la legittimità dell'ingiunzione a demolire. A sostegno della decisione, è stata richiamata la giurisprudenza consolidata che riprende l'art. 27 del D.P.R. 380/01:

L'art. 27 del D.P.R. n. 380 del 2001 impone di adottare un provvedimento di demolizione per tutte le opere che siano, comunque, costruite senza titolo in aree sottoposte a vincolo paesistico. Infatti, per le opere abusive eseguite in assenza di titolo edilizio e di

autorizzazione paesaggistica in aree vincolate, vige un principio di indifferenza del titolo necessario all'esecuzione di interventi in dette zone, essendo legittimo l'esercizio del potere repressivo in ogni caso, a prescindere, appunto, dal titolo edilizio ritenuto più idoneo e corretto per realizzare l'intervento edilizio nella zona vincolata; ciò che rileva, ai fini dell'irrogazione della sanzione ripristinatoria, è il fatto che lo stesso è stato posto in essere in zona vincolata e in assoluta carenza di titolo abilitativo, sia sotto il profilo paesaggistico che urbanistico" (così T.A.R. Lazio – Roma, sez. II-bis, n. 35 del 2.1.2024). Pertanto, il ricorso è stato rigettato. In zona sottoposta a vincoli paesaggistici e/o archeologici, anche l'installazione di strutture riconducibili all'attività edilizia libera, come le vetrate panoramiche amovibili (VEPA), richiede un titolo abilitativo edilizio accompagnato da autorizzazione paesaggistica preventiva; in difetto, l'amministrazione può legittimamente adottare provvedimenti di ripristino.

Link di riferimento: <https://assites.it/2025/06/uncategorized/installazione-di-vepa-in-aree-vincolate-chiarimenti-su-edilizia-libera-e-autorizzazione-paesaggistica-alla-luce-della-sentenza-tar-lazio-n-9579-2025/>

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI DOPO IL DECRETO SALVA CASA

Consiglio Nazionale del Notariato – Studio N. 225/2024-P

Uno studio del notariato analizza la nuova conformazione dello stato legittimo di un immobile dopo il decreto Salva Casa e i titoli edilizi idonei alla sua determinazione

Il concetto di "stato legittimo" rappresenta un punto cardine per la definizione della regolarità di un immobile. Con questa espressione si fa riferimento alla condizione giuridica e tecnica di un edificio o di una singola unità immobiliare, in relazione alla conformità alle normative urbanistiche e edilizie vigenti al momento della sua realizzazione o delle successive trasformazioni.

Con il Decreto Salva Casa il riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile è fortemente semplificato, prevedendo che esso possa essere determinato in via alternativa sulla base:

- del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa;
- del titolo rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, (a condizione che tale titolo sia stato rilasciato all'esito di un procedimento che abbia verificato l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa) integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Nel suo assetto attuale, dunque, è prevista una duplice possibilità di definizione dello stato legittimo di un immobile o di un'unità immobiliare; per certi versi, lo stato legittimo consiste nella modulazione della conformità alle norme vigenti del bene esistente.

Come si legge nella Relazione Illustrativa allo Schema decreto-legge, lo scopo della norma è:

valorizzare l'affidamento del privato nei casi in cui gli uffici tecnici comunali abbiano nel passato "espressamente accertato" parziali difformità rispetto al titolo edilizio, ma non le abbiano considerate rilevanti (procedendo alla contestazione dell'abuso). Pertanto, è ragionevole disporre che l'amministrazione, in sede di accertamento dello stato legittimo, non possa contestare una difformità che nel procedimento relativo all'ultimo intervento edilizio abbia espressamente considerato tollerabile emanando un provvedimento favorevole al privato.

Lo studio n. 225-2024/P di Giuseppe Trapani proposto dal Centro Studi del Notariato passa ai raggi X la materia con un'attenzione particolare alle innovazioni introdotte allo stato legittimo dal Decreto Salva Casa.

Ecco i temi affrontati:

- il presupposto: il limite alla richiesta di documentazione da parte della pubblica Amministrazione;
- dalla originaria previsione normativa dello stato legittimo alla novella del 2024;
- la nuova conformazione dello stato legittimo di un immobile dopo il decreto Salva Casa;
- il concetto di immobile quale oggetto dello stato legittimo;
- le questioni relative ai titoli edilizi, poste dallo stato legittimo;
- i titoli edilizi idonei alla determinazione dello stato legittimo;
- gli immobili realizzati in un'epoca in cui era obbligatorio un titolo abilitativo;
- gli immobili realizzati anteriormente alle norme impositive dell'obbligo di un titolo abilitativo;
- gli immobili realizzati successivamente alle norme impositive dell'obbligo di un titolo abilitativo, la dispersione dei titoli di legittimazione e l'inesistenza di copie;
- lo stato legittimo degli edifici con più unità immobiliari;
- il ruolo centrale dello stato legittimo nel TUE: dall'art. 23 ter TUE all'art. 34 ter TUE;
- la certificazione dello stato legittimo in tema di tolleranze.

Link di riferimento: <https://www.notariato.it/wp-content/uploads/Studio-225-2024Pgt.pdf>

BONUS CASA ED ECOBONUS COMUNICAZIONE ENEA

A partire dal 30 giugno 2025 è operativo il portale <http://bonusfiscali.enea.it> per trasmettere all'Enea i dati relativi agli interventi agevolati con Ecobonus e Bonus Ristrutturazione con data di fine lavori nel 2024 e 2025.

A partire dal 30 giugno 2025 è operativo il portale bonusfiscali.enea.it per trasmettere all'Enea i dati relativi agli interventi agevolati con Ecobonus e Bonus Ristrutturazione con data di fine lavori nel 2024 e 2025.

Dopo i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la circolare 8/2025 e l'aggiornamento dei sistemi alle novità della legge di Bilancio 2025, è finalmente possibile adempiere alla comunicazione.

Il conteggio dei 90 giorni per la trasmissione delle schede descrittive decorre dal 30 giugno 2025 per gli interventi conclusi tra il 1° gennaio 2025 e la data di messa online del portale; in questi casi la scadenza è fissata al 29 settembre. Gli stessi termini valgono per i lavori conclusi nel 2024 ma con parte delle spese da detrarre sostenute nel 2025.

Per effettuare l'invio, bisogna accedere al servizio online di comunicazione autenticandosi tramite Spid o Carta di identità elettronica.

Nei prossimi giorni è prevista anche la pubblicazione dell'aggiornamento del portale SuperEcobonus.

Ricordiamo che ad ENEA vanno trasmesse le schede descrittive in caso di:

- Ecobonus, per gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica (Legge 296/2006);
- Bonus Casa (Ristrutturazione) per gli interventi che comportano risparmio energetico e/o utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili (art. 16-bis D.P.R. 917/86) e in alcuni casi il Bonus Mobili;
- Superbonus: vanno trasmesse le asseverazioni degli interventi agevolati alla fine dei lavori e, quando si opta per la cessione del credito e lo sconto in fattura, per gli stati di avanzamento lavori al 30% e al 60%.

Comunicazione ENEA 2025: quando e come farla La comunicazione all'Enea è obbligatoria?

In linea generale, la comunicazione all'Enea:

- è un requisito sostanziale per fruire degli interventi agevolati con il Superbonus o Ecobonus (si vedano sul punto le circolari 7/E/2021, 7/E/2018, 38/E/2012, 3/E/2013 e, da ultimo, la risposta 406/2023), ma sull'Ecobonus la prassi amministrativa e la giurisprudenza di merito, come vedremo, danno un orientamento diverso sulla questione del suo ruolo "determinante" ai fini della perdita dell'agevolazione;
- è un adempimento richiesto, ma non determina, qualora non effettuata, la perdita del beneficio fiscale per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportano un risparmio energetico e/o l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia agevolati con il Bonus Ristrutturazione (come precisato dalla Risoluzione 46/E/2019).

Il nostro consiglio è, per prudenza, di inviare in ogni caso la comunicazione.

RETROATTIVITÀ IN CASO DI RETTIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI

Cass. Ordinanza sez. 2, 4 settembre 2024, n. 23739

La Cassazione affronta le questioni giuridiche in tema di rettifica delle tabelle millesimali e ripartizione degli arretrati condominiali, tra interventi dei condomini e richieste di indennizzo

Quando si parla di tabelle millesimali e delle loro rettifiche, il dibattito tra i condomini si accende spesso su un tema certamente non trascurabile e per nulla scontato: come vanno ripartite le spese e cosa succede alle quote già versate negli anni passati? La questione non è solo tecnica, ma tocca interessi concreti e può generare dubbi e conflitti all'interno delle assemblee condominiali. Comprendere le implicazioni giuridiche di una modifica delle tabelle millesimali è fondamentale per amministratori, proprietari e professionisti del settore, perché da queste decisioni dipendono sia la corretta gestione delle risorse comuni sia i rapporti tra i vari partecipanti alla vita condominiale.

Ma scopriamo assieme il caso discusso e chiarito dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 23739/2024.

La rettifica delle tabelle millesimali ha effetti retroattivi? E se sì, chi può chiedere gli arretrati?

Due condomini impugnavano, ai sensi dell'art. 1137 c.c., una delibera del proprio condominio relativa alla rettifica dei bilanci condominiali per gli anni 1994-2008, effettuata in ottemperanza ad una precedente sentenza che aveva modificato le tabelle millesimali. I protagonisti della vicenda sostenevano che la sentenza modificativa delle tabelle millesimali avesse avuto efficacia costitutiva (quindi limitata ai futuri pagamenti) e non dichiarativa (con necessità di ricalcolo dei pagamenti già fatti negli anni precedenti) e quindi non avrebbe potuto applicarsi retroattivamente per la ripartizione delle spese relative ad anni precedenti.

Il Condominio, dal canto suo, richiedeva, oltretutto, in via riconvenzionale la condanna delle controparti al pagamento di un indennizzo per ingiustificato arricchimento.

Il giudizio è stato riunito ad un altro promosso dai condomini per l'annullamento di una successiva delibera condominiale, anch'essa relativa alla modifica delle tabelle millesimali e alla rideterminazione delle somme dovute dai condomini.

Decisioni del Tribunale e della Corte d'Appello in merito alla retroattività del ricalcolo dei millesimi

In primo grado, il Tribunale ha annullato entrambe le delibere che applicavano retroattivamente la rettifica delle tabelle millesimali ai bilanci degli anni precedenti (1994- 2008).

In appello, la Corte territoriale ha invece:

- riformato la decisione, escludendo che il Tribunale avesse disposto l'integrale annullamento delle delibere (di fatto, la stessa Corte ha ritenuto legittima la rettifica dei bilanci anche per gli anni precedenti, cioè ha ammesso la possibilità di applicare la modifica delle tabelle millesimali anche alle annualità passate);
- rigettato la domanda di indennizzo per ingiustificato arricchimento, confermando la statuizione sulle spese. In particolare riguardo all'indennizzo, la Corte d'Appello ha infatti ritenuto infondata la richiesta, motivando che, in caso di rettifica delle tabelle millesimali, solo i singoli condomini (e non il condominio tramite l'amministratore) avrebbero potuto agire per ottenere tale indennizzo.

Il condominio ha proposto ricorso per cassazione articolando tra vari motivi la violazione dell'art. 2041 c.c., censurando la decisione della Corte d'Appello che aveva riconosciuto la legittimazione all'azione di indennizzo per ingiustificato arricchimento solo ai singoli condomini e non all'amministratore per conto del condominio.

I controricorrenti, hanno ribadito:

- le ragioni ad eliminare ogni incertezza sul criterio di riparto delle spese condominiali antecedenti alla rettifica delle tabelle millesimali;
- la correttezza della statuizione che limita la legittimazione all'azione di indennizzo per ingiustificato arricchimento ai singoli condomini.

Cassazione: la rettifica giudiziale delle tabelle millesimali ha effetto solo dal passaggio in giudicato della sentenza e non si applica retroattivamente alle spese già ripartite; tuttavia, il condominio può chiedere l'indennizzo per chi ha pagato meno

La Cassazione ha ribadito che la sentenza che modifica le tabelle millesimali non ha efficacia retroattiva, ma solo per il futuro. In particolare, la Corte afferma che:

La sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. c.c. non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini; l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato.

Questo significa che la modifica delle tabelle millesimali produce effetti solo dal momento in cui la sentenza diventa definitiva e non può essere applicata alle ripartizioni delle spese relative agli anni precedenti.

Sulla richiesta di indennizzo per arricchimento indebito

La Cassazione si è poi soffermata sulla possibilità per il condominio di chiedere un indennizzo per arricchimento indebito nei confronti dei condomini che, prima della modifica, avevano pagato meno del dovuto. In questo senso, la Corte precisa:

Di conseguenza, ove il singolo abbia versato, prima della modifica, quote condominiali calcolate sulla base di valori millesimali non rispondenti al reale valore dell'unità, al risparmio di spesa ottenuto corrisponde un arricchimento indebito con depauperamento della cassa comune in assenza di giustificazione relativamente a somme altrimenti destinate a far fronte ad esigenze dell'intero Condominio, che è, quindi, legittimato ad agire per l'indennizzo ai sensi dell'art. 2041 c.c.

Dunque, anche se la modifica delle tabelle non opera retroattivamente, il condominio può agire per ottenere un indennizzo nei confronti di chi, a causa dei vecchi millesimi errati, ha pagato meno di quanto avrebbe dovuto, provocando così un danno alla cassa comune.

La Cassazione conclude quindi:

La sentenza è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte di appello [...], in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese di legittimità.

Link di riferimento: <https://www.italgiure.giustizia.it/xway/application/nif/clean/hc.dll?verbo=attach&ecli=y&db=snciv&id=./20240909/snciv@s20@a2024@n23739@t0.clean.pdf>



ELETTROTECNICA

MANUTENZIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA – PROCEDURE E PIANIFICAZIONE

Tutto quello che occorre includere in un piano di manutenzione dell'illuminazione pubblica per assicurare efficienza e sicurezza

Pianificare la manutenzione dell'impianto di illuminazione pubblica è assolutamente necessario in uno scenario di gestione efficiente e sicurezza degli asset.

In questo articolo, esploriamo le diverse tipologie di interventi manutentivi e i criteri per una pianificazione delle attività a norma di legge, strutturata e cadenzata nel tempo.

Cos'è un impianto di illuminazione pubblica

Un impianto di illuminazione pubblica è un sistema elettrico progettato per fornire illuminazione artificiale agli spazi esterni di uso pubblico, come strade, piazze e aree verdi, con l'obiettivo di garantire sicurezza, visibilità e comfort visivo.

Le componenti principali sono:

- Sorgenti luminose: lampade ad alta efficienza (ad esempio LED, lampade a sodio ad alta pressione, lampade al mercurio) che emettono luce con specifiche caratteristiche fotometriche e cromatiche.
- Apparecchi di illuminazione (corpi illuminanti): dispositivi che integrano la sorgente luminosa, il riflettore e il sistema ottico, progettati per distribuire il flusso luminoso secondo schemi predefiniti (es. simmetrico, asimmetrico, stradale).
- Pali e supporti: strutture meccaniche, spesso in acciaio o alluminio, dimensionate per garantire stabilità e sicurezza, poste ad altezza regolata in base al tipo di strada e alla normativa vigente.
- Linea elettrica di alimentazione: rete di cablaggio, che può essere interrata o aerea, costituita da conduttori, isolatori e protezioni, che distribuisce energia elettrica dall'alimentatore ai corpi illuminanti.
- Quadri di comando e protezione: centraline elettriche dotate di dispositivi di protezione (interruttori magnetotermici, differenziali), sistemi di comando (orari, sensori di luminosità, telegestione) per l'accensione, lo spegnimento e la regolazione dell'impianto.
- Sistemi di controllo e telegestione (opzionali): tecnologie che consentono il monitoraggio remoto e la gestione dinamica dell'illuminazione, ad esempio modulando l'intensità luminosa in base al traffico o alle condizioni ambientali.

Tipologie di intervento nella verifica dell'impianto di illuminazione

Il processo di verifica dell'impianto di illuminazione può richiedere una varietà di interventi, tra cui:

- manutenzione ordinaria, comprende azioni mirate a riparare parti dell'impianto influenzate dall'usura, dagli agenti atmosferici e dal trascorrere del tempo. Questi interventi, definiti come "di routine", includono il cambio di lampadine, la pulizia dei centri luminosi, la verniciatura, la manutenzione dei pali e il rinnovo delle parti di linea;
- manutenzione straordinaria, coinvolge prestazioni "non di routine", spesso richiedendo l'uso di attrezzature specifiche. Pur non alterando sostanzialmente la natura dell'impianto, tali azioni mirano a migliorarne l'efficienza complessiva. Questi interventi possono comprendere la sostituzione di componenti con diverse caratteristiche, la variazione dei punti luce, la sostituzione di parti dei quadri elettrici o l'installazione di fotocellule;
- manutenzione agli apparecchi di illuminazione, si concentra sulla sostituzione di lampade e accessori, insieme alla pulizia approfondita dei corpi illuminanti. Gli specialisti dedicati a questa mansione esaminano attentamente le varie parti dell'intero impianto di illuminazione pubblica, tra cui morsetti, cablaggi e reattori, per garantire non solo il corretto funzionamento ma anche la massima sicurezza ed efficienza;
- manutenzione all'impianto elettrico, dato che l'impianto elettrico si trova in spazi pubblici, potenzialmente soggetti a causare danni a persone e beni, è fondamentale effettuare ispezioni periodiche per individuare e risolvere tempestivamente eventuali anomalie. Questo comprende la verifica della chiusura dei quadri elettrici, degli interruttori e dei differenziali, oltre alla misurazione delle correnti assorbite per identificare possibili guasti o malfunzionamenti;
- manutenzione dei sostegni, essenziale per garantire un funzionamento ottimale dell'impianto. Pertanto, è necessario controllare attentamente le armature di contenimento, i pali e le tesate, concentrando l'attenzione sulla stabilità complessiva del sistema.

Tecnologie IoT per la manutenzione dell'illuminazione pubblica

In un'ottica di modernizzazione e efficienza, l'adozione di tecnologie Internet of Things (IoT) può rivoluzionare la gestione della manutenzione dell'illuminazione pubblica. Introducendo sensori e dispositivi intelligenti sugli apparecchi illuminanti, è possibile monitorare in tempo reale lo stato di ciascun componente dell'impianto. I sensori possono rilevare dati quali la temperatura, l'intensità luminosa, il consumo energetico e il funzionamento delle lampade.

Le informazioni raccolte dagli apparecchi IoT vengono trasmesse a una piattaforma BIM IoT, che consente al personale addetto alla manutenzione di avere una visione dettagliata delle condizioni degli impianti. In caso di anomalie o guasti, il sistema può generare automaticamente segnalazioni di manutenzione, consentendo interventi rapidi e mirati.

La manutenzione predittiva diventa possibile grazie alla capacità degli IoT di prevedere i guasti in anticipo analizzando i dati raccolti. Ad esempio, i sensori possono rilevare un calo nell'efficienza di una lampada o anomalie nei consumi, consentendo agli operatori di intervenire prima che si verifichi un malfunzionamento completo.

L'integrazione di applicazioni IoT nell'illuminazione pubblica non solo ottimizza la manutenzione, ma contribuisce anche a una gestione più sostenibile dell'energia. La regolazione dinamica dell'intensità luminosa in risposta alle condizioni ambientali o al passaggio di persone può essere implementata per ridurre ulteriormente i consumi energetici.

Inoltre, le applicazioni IoT consentono di automatizzare i processi di monitoraggio e di gestione degli interventi manutentivi. I responsabili possono ricevere notifiche automatiche, assegnare compiti agli operatori e tenere traccia degli interventi effettuati, contribuendo a una gestione più efficiente e documentata dell'intero processo di manutenzione dell'illuminazione pubblica.

Piano di manutenzione degli impianti di illuminazione pubblica

Il piano di manutenzione della pubblica illuminazione costituisce il sistema principale per la gestione e il controllo degli strumenti e degli obiettivi della manutenzione. Esso si può articolare in:

- manuale d'uso, si riferisce alle parti più importanti dell'impianto e contiene gli elaborati grafici con l'ubicazione di tali parti;
- piano di manutenzione, contiene gli stessi elementi di identificazione di cui al manuale d'uso e, inoltre, le possibili anomalie, le operazioni manutentive e le risorse relative, il livello minimo delle prestazioni;
- programma di manutenzione, riporta le prestazioni delle parti, gli interventi manutentivi e i tempi relativi, i controlli per il mantenimento dei livelli prestazionali.

La gestione complessiva dell'impianto deve mirare a raggiungere specifici obiettivi finali, di seguito dettagliati:

- prolungare la durata effettiva del funzionamento dell'impianto;
- ridurre l'incidenza di guasti;
- abbreviare i tempi di intervento in caso di guasti, considerando la manutenibilità e le risorse disponibili;
- ridurre i tempi di attesa per l'accesso alle risorse umane e ai mezzi necessari;
- ottimizzare la disponibilità dei pezzi di ricambio.

Una manutenzione appropriata degli impianti, per quanto possibile, assolve altresì alle seguenti responsabilità:

- contribuisce al mantenimento degli standard di sicurezza e funzionalità previsti;
- agevola la continuità nell'erogazione dei servizi;
- limita i danni economici;
- riduce i rischi di danni irreversibili;
- consente il monitoraggio dei parametri legati al contratto di fornitura di energia elettrica stipulato con l'ente distributore, garantendo il rispetto degli accordi e prevenendo oneri finanziari superflui.

Tuttavia, è importante sottolineare che, anche con una manutenzione eseguita correttamente, non è possibile evitare il naturale deterioramento dei vari componenti, poiché ognuno di essi subisce un processo di invecchiamento più o meno accelerato, influenzato dal tipo di materiale, dalle condizioni ambientali, dalle sollecitazioni esterne e dalla gravità del servizio a cui sono sottoposti. Al fine di garantire che gli impianti e i loro componenti mantengano condizioni adeguate per l'impiego, è essenziale condurre regolari ispezioni periodiche o sottoporre gli impianti a una vigilanza continua da parte di personale qualificato. Tale monitoraggio è fondamentale per adottare interventi di manutenzione in base ai risultati delle verifiche.

I principali fattori che possono compromettere il corretto funzionamento dell'impianto d'illuminazione e dei suoi componenti sono elencati di seguito:

- intensa attività di servizio;
- condizioni ambientali avverse (ingresso di acqua o corpi solidi, esposizione a temperature estreme, umidità, velocità del vento, irraggiamento solare diretto, ecc.);
- sollecitazioni esterne (urto meccanico, vibrazioni anomale, presenza di flora, muffe, fauna, ecc.);
- sensibilità alla corrosione;

- contatto con sostanze corrosive o inquinanti (prodotti chimici o solventi);
- accumulo di polvere e sporcizia;
- formazione del personale addetto;
- modifiche o regolazioni non autorizzate;
- manutenzioni non adeguate o non conformi alle istruzioni del costruttore;
- vetustà in relazione alla durata prevista.

In base a tali fattori, si sviluppa un programma di ispezioni che include la definizione del tipo di verifica e degli intervalli temporali. È opportuno seguire la periodicità e le modalità di manutenzione indicate nei manuali d'uso e manutenzione forniti dai costruttori, intervenendo tempestivamente in caso di segni evidenti di deterioramento o malfunzionamento.

COMPUTERIZED MAINTENANCE MANAGEMENT SYSTEM (CMMS)

Criteri di manutenzione

Al fine di ridurre i tempi e i costi delle operazioni di manutenzione, è fondamentale acquisire conoscenza sulle caratteristiche dell'impianto, sulla sua collocazione e sulla disposizione dei principali componenti (quadri elettrici, condotte, scatole di derivazione, ecc.).

Per ottimizzare gli interventi, è necessario:

- identificare i mezzi, i materiali e le attrezzature necessarie;
- verificare la disponibilità dei Dispositivi di Protezione Individuale (DPI);
- valutare i materiali necessari per gli interventi pianificati.

In conclusione, per eseguire una manutenzione corretta ed efficace dell'impianto, è cruciale disporre della documentazione di progetto e della documentazione tecnica completa dei componenti, comprendente istruzioni ed avvertenze d'uso e manutenzione fornite dal progettista dell'impianto e dai costruttori dei componenti.

Modalità d'intervento

Di seguito un breve riepilogo delle diverse modalità d'intervento per le operazioni di manutenzione dell'impianto di illuminazione pubblica.

Manutenzione correttiva

La manutenzione correttiva, o di necessità, è prevista per gli impianti a basso contenuto tecnologico, dove non sono necessarie particolari esigenze di continuità di esercizio. Essendo generalmente richiesta su chiamata, è importante garantire la reperibilità del manutentore specificando giorni, ore lavorative e tempi di intervento. Le operazioni di manutenzione correttiva includono la sostituzione di:

- lampade;
- accessori elettrici degli apparecchi di illuminazione;
- cablaggi elettrici a vista e relativi accessori di montaggio;
- morsettiere interne ai pali o per la derivazione di punti luce sospesi;
- interruttori, relè e morsettiere degli armadi di comando e protezione.

La manutenzione ordinaria correttiva include anche il ripristino della protezione anticorrosiva nei pali, se necessario.

Interventi che comportano la sostituzione integrale di componenti, invece, saranno considerati manutenzione straordinaria.

Pronto intervento

Il pronto intervento mira alla messa in sicurezza dell'impianto in situazioni di emergenza, come:

- possibili contatti diretti tra persone e parti in tensione;
- tensioni di passo e contatto superiori ai valori di sicurezza;
- instabilità statica di elementi di impianto;
- pericoli per il traffico veicolare o pedonale.

Il pronto intervento deve garantire l'attivazione delle squadre in qualsiasi momento e gli interventi di riparazione devono essere tempestivi, con eventuali soluzioni provvisorie se il ripristino definitivo non è immediato.

Manutenzione preventiva

La manutenzione preventiva è prevista quando occorre garantire la continuità di esercizio. È necessario definire tempi di esecuzione, giorni di preavviso, modalità di intervento e disponibilità di componenti sostitutivi. Include:

- verifica del corretto funzionamento delle apparecchiature di comando, controllo e regolazione degli impianti;

- verifica dei parametri elettrici di funzionamento degli impianti;
- verifica dello stato di conservazione dei punti luce;
- ricambio programmato delle lampade;
- pulizia periodica degli apparecchi illuminanti;
- gestione del magazzino con ricambi;
- interventi di revisione, lubrificazione, e riparazione di argani;
- verifica e sostituzione di corde di acciaio e accessori per il sostegno delle linee elettriche;
- sostituzione dei sensori di comando con un sistema di telecontrollo.

Il piano di manutenzione definisce anche tempi e modalità d'intervento relative a cambio delle lampade, pulizia degli apparecchi di illuminazione, verniciatura dei sostegni e ritesatura di elementi sospesi, monitoraggio dello stato di conservazione e la sicurezza degli impianti attraverso ispezioni visive e misure strumentali periodiche.

Il committente può gestire la manutenzione direttamente o affidarla a terzi (manutenzione indiretta) con diverse modalità, come chiamata su richiesta, presenza permanente in loco, o presenza in giorni prefissati.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE DELL'ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Punti chiave del piano di manutenzione illuminazione pubblica

Il piano di manutenzione delinea le procedure e le scadenze per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti elettrici e di illuminazione pubblica. Alcuni punti chiave del piano includono:

- sostituzione programmata delle lampade:
- vengono specificate le durate medie delle lampade a seconda del tipo;
- viene proposta una periodicità di sostituzione in base al tipo di lampada, con suggerimenti di durata che variano da 2 a 20 anni;
- pulizia degli apparecchi illuminanti:
- si indica la periodicità della pulizia in base al tipo di apparecchio, con frequenze che vanno da annuale a biennale;
- attrezzatura per la manutenzione:
- si stabiliscono le attrezzature necessarie per eseguire la manutenzione, compresi automezzi con piattaforme per raggiungere altezze elevate;
- cavi elettrici e quadri elettrici:
- si consiglia di effettuare controlli periodici sui cavi elettrici e di pulire i quadri elettrici annualmente. Si specifica la necessità di verificare gli interruttori differenziali
- sostegni:
- si indica la necessità di verniciare i sostegni di acciaio quando necessario e di potare la vegetazione che potrebbe ostacolare l'illuminazione;
- controlli periodici e segnalazione dei guasti:
- si consiglia la verifica mensile di tutti gli impianti di illuminazione pubblica e la tempestiva risoluzione dei guasti segnalati;
- tempi di intervento:
- si specificano i tempi massimi per l'intervento in base alla gravità del guasto, con situazioni di pericolo che richiedono un intervento entro 2 ore;
- verifiche impianto di terra:
- si richiede la registrazione degli impianti di messa a terra, la notifica alle autorità competenti e la verifica quinquennale dell'efficienza dell'impianto.

Manutenzione illuminazione pubblica: le FAQ

Cos'è un impianto di illuminazione pubblica e quali sono le sue componenti principali?

Un impianto di illuminazione pubblica è un sistema elettrico che fornisce illuminazione artificiale agli spazi esterni pubblici. Le sue componenti principali includono sorgenti luminose (come lampade LED o a sodio ad alta pressione), corpi illuminanti, pali di sostegno, linee elettriche di alimentazione e quadri di comando e protezione.

Quali tipi di manutenzione vengono effettuati sugli impianti di illuminazione pubblica?

Si distinguono diversi tipi: manutenzione ordinaria (sostituzione lampade, pulizia e verniciatura), manutenzione straordinaria (sostituzione di componenti critici o upgrade tecnici), manutenzione preventiva (controlli programmati per evitare guasti), manutenzione correttiva (interventi su guasti imprevisti) e pronto intervento in caso di emergenze.

Quali sono i principali rischi legati alla mancata manutenzione?

La mancata manutenzione può causare rischi elettrici per operatori e cittadini, guasti frequenti, riduzione dell'efficienza luminosa, degrado strutturale dei pali e dei sostegni, aumenti dei consumi energetici, interruzioni del servizio e possibili sanzioni per non conformità normativa.

Come può la tecnologia IoT migliorare la manutenzione degli impianti?

L'integrazione di sensori IoT permette il monitoraggio in tempo reale di parametri come temperatura, consumo energetico e stato di funzionamento delle lampade. Questo consente manutenzione predittiva, interventi mirati, ottimizzazione dei consumi e gestione più efficiente degli asset.

Quali normative e standard tecnici devono essere rispettati nella manutenzione?

È necessario attenersi alle normative nazionali e internazionali (come CEI e EN), ai requisiti di sicurezza elettrica, agli standard per la messa a terra e protezione da contatti elettrici, nonché ai manuali tecnici forniti dai produttori per garantire conformità e sicurezza.

Come si organizza un piano di manutenzione efficace per l'illuminazione pubblica?

Un piano efficace include schedulazioni periodiche di ispezioni, sostituzione programmata delle lampade, pulizia degli apparecchi, controlli elettrici e strutturali, gestione dei ricambi e registrazione dettagliata degli interventi manutentivi.

Chi è responsabile della manutenzione degli impianti di illuminazione pubblica?

La responsabilità ricade generalmente sull'ente pubblico proprietario o su un gestore delegato tramite appalto, che deve garantire sicurezza, efficienza e continuità del servizio.

Come si scelgono le modalità di intervento manutentivo?

La scelta dipende dal livello tecnologico dell'impianto, dall'urgenza del problema, dalla disponibilità delle risorse e dalla necessità di continuità operativa, optando per manutenzione preventiva, correttiva, diretta o indiretta a seconda dei casi.

NUOVE REGOLE CACER

Il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica (Mase), tramite i decreti direttoriali n. 228 e n. 229 del 17/7/25, ha approvato l'aggiornamento delle Regole Operative e dell'Avviso Pubblico per la concessione dei relativi contributi per le configurazioni di autoconsumo per la condivisione dell'energia rinnovabile (CACER).

La principale novità consiste nell'estensione dell'accesso al contributo a fondo perduto del PNRR, che copre fino al 40% dei costi di investimento, anche agli impianti appartenenti a configurazioni di comunità energetiche rinnovabili o di sistemi di autoconsumo collettivo situati in Comuni con una popolazione con meno di 50.000 abitanti (finora il contributo era riservato soltanto agli impianti ubicati in Comuni con meno di 5.000 abitanti).



ENERGIA

AUTOPRODUZIONE DI ENERGIA – RIAPERTO LO SPORTELLO PER LE DOMANDE DI AGEVOLAZIONE

Il Ministero delle imprese e del made in Italy (Mimit) ha riaperto lo sportello per presentare le domande di accesso agli incentivi rimanenti (180 M€) per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili nelle piccole e medie imprese (PMI). La domanda di agevolazione deve essere presentata tramite il portale di Invitalia a partire dalle ore 12.00 dell' 8/7/25 e fino alle ore 12.00 del 30/9/25.



FISCALE

TASSAZIONE DELLE PLUSVALENZE DA SUPERBONUS

Studio del 01.07.2025 a cura della Fondazione Nazionale dei Commercialisti

Lo studio dei commercialisti sugli aspetti controversi e le criticità delle norme sulla plusvalenza in vigore dal 2024 in caso di vendita di immobili ristrutturati con il Superbonus Dal 1° gennaio 2024, le plusvalenze su cessioni di immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus conclusi da non più di dieci anni sono assoggettati ad IRPEF come redditi diversi.

In un documento diffuso il 1° luglio 2025, la Fondazione Nazionale dei commercialisti esamina alcuni aspetti controversi e le criticità ancora presenti nell'applicazione della nuova lettera b-bis del comma 1 dell'articolo 67 del Tuir. L'analisi si concentra su alcune casistiche non immediatamente riconducibili al nuovo presupposto imponibile, offrendo una chiave di lettura in relazione ai dubbi interpretativi che ancora restano aperti.

In particolare, le tematiche oggetto di indagine nel documento sono le seguenti:

- immobile acquisito per successione e successivamente oggetto di interventi "Superbonus";
- immobile acquistato fruendo del "sismabonus acquisti" in versione "Superbonus";
- interventi "Superbonus" effettuati dal donante;
- immobile oggetto di interventi "Superbonus" senza trasformazione urbanistica ed edilizia;
- cessione dell'immobile antecedentemente alla fine dei lavori;
- cessione tramite il contratto di "rent to buy".

Particolarmente interessanti sono le considerazioni relative agli immobili acquisiti per successione.

La norma sulla plusvalenza "esonera" gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione ovvero - qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore - per la maggior parte di tale periodo.

Secondo i commercialisti, l'esclusione della tassazione vale anche nei casi in cui l'erede ceda prima del termine un immobile su cui i lavori sono stati eseguiti sia dal de-cuius (prima) che dall'erede (dopo).

In caso di donazione, è chiara l'imponibilità (in presenza delle condizioni di legge) della plusvalenza ottenuta dal donatario-cedente che ha in proprio sostenuto l'intervento (o che ha fruito dell'intervento eseguito, sempre post donazione, dagli altri aventi diritto), mentre è esclusa nel caso di lavori effettuati esclusivamente ante-donazione, anche se al momento della cessione l'intervento fosse terminato da meno di dieci anni (da valutare, tuttavia, la possibile condotta elusiva).

Link di riferimento: https://commercialisti.it/wp-content/uploads/2025/07/2025_07_01_Plusvalenze-su-immobili-agevolati-con-superbonus_aspetti-controversi.pdf

Circolare N. 8/E del 19.06.2025 Agenzia delle Entrate.

Aliquote aggiornate, limiti di spesa, soggetti ammessi e chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate. Una guida tecnica sul bonus ristrutturazione

Il Bonus Ristrutturazione 2025, confermato con la Legge di Bilancio 2025 (Legge 207/2024) e recentemente chiarito dalla circolare 8/2025 del 19 giugno 2025 dell'Agenzia delle Entrate, segna un'evoluzione rilevante nella disciplina delle detrazioni per interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il nuovo assetto normativo introduce differenziazioni sostanziali tra tipologie di immobili, profili fiscali dei beneficiari e tempistiche di spesa, rendendo imprescindibile per i tecnici un aggiornamento puntuale e una capacità interpretativa avanzata.

Aliquote e massimali: il nuovo impianto normativo 2025-2028

La riformulazione del Bonus Ristrutturazione introdotta dalla Legge di Bilancio 2025 ha determinato una profonda revisione delle percentuali di detrazione IRPEF e dei relativi tetti di spesa differenziando le aliquote in funzione della natura dell'immobile e del profilo soggettivo del beneficiario. Inoltre, sono state previste riduzioni graduali delle agevolazioni a partire dal 2026, che avranno un impatto diretto sulla pianificazione fiscale e operativa degli interventi edilizi.

Per i professionisti, ciò comporta la necessità di valutare con attenzione sia la tempistica dei lavori che la tipologia di beneficiario, al fine di massimizzare l'accesso all'aliquota più favorevole prima che il regime agevolativo venga ridimensionato nei prossimi esercizi.

Aliquote differenziate per destinazione d'uso e profilo soggettivo Nel 2025, la disciplina distingue in maniera netta tra:

- unità immobiliari adibite ad abitazione principale di soggetti proprietari o titolari di un diritto reale di godimento per cui è prevista un'aliquota del 50% su spese fino a 96.000 €;
- altri immobili (es. seconde case, immobili locati o a reddito, immobili in comodato) per cui è prevista un'aliquota ridotta al 36%.

Questa struttura duale è destinata ad evolversi progressivamente:

- 2026-2027: 36% per abitazioni principali, 30% per gli altri immobili;
- dal 2028: aliquota unica del 30%, con un massimale dimezzato a 48.000 € per unità. Un'eccezione specifica riguarda le spese per la sostituzione di gruppi elettrogeni di emergenza esistenti con generatori a gas di ultima generazione, che continueranno a beneficiare della detrazione al 50%, indipendentemente dalla classificazione dell'immobile.

Periodo	Abitazione principale (proprietario/Dir.reale)	Altri immobili (o altri soggetti)	Massimale di spesa per unità immobiliare
Fino al 31/12/2025	50%	36%	€ 96.000
01/01/2026 - 31/12/2027	36%	30%	€ 96.000
Dal 01/01/2028	30%	30%	€ 48.000

Ripartizione temporale della detrazione

La detrazione resta fruibile in 10 rate annuali di pari importo, calcolate secondo il criterio di cassa, il che significa che le spese devono essere effettivamente pagate entro l'anno fiscale di riferimento, non la data di esecuzione dei lavori o di emissione della fattura. I tecnici devono chiarire ai committenti che la quota annua eccedente l'IRPEF dovuta è persa e non può essere recuperata negli esercizi successivi.

Un corretto dimensionamento dell'investimento in funzione della capienza fiscale del contribuente è oggi una competenza necessaria per i professionisti che forniscono consulenza strategica ai clienti.

Esempi pratici di applicazione:

- Esempio 1 (Abitazione Principale): se un proprietario spende € 50.000 per ristrutturare la propria abitazione principale nel 2025, potrà detrarre il 50% di € 50.000, pari a € 25.000, ripartiti in 10 quote annuali di € 2.500 ciascuna.
- Esempio 2 (Seconda Casa): se lo stesso proprietario spende € 50.000 per ristrutturare una seconda casa nel 2025, potrà detrarre il 36% di € 50.000, pari a € 18.000, ripartiti in 10 quote annuali di € 1.800 ciascuna.
- Esempio 3 (Spesa Massimale): qualora un proprietario di abitazione principale sostenga € 100.000 di spese ammissibili nel 2025, la detrazione del 50% sarà calcolata sul limite massimo di € 96.000, risultando in una detrazione totale di € 48.000, ovvero € 4.800 all'anno per 10 anni. L'eccedenza di € 4.000 (€ 100.000 - € 96.000) non sarà detraibile.

Differenze di applicazione: abitazione principale, altri immobili e condominio

L'applicazione del Bonus Ristrutturazione 2025 non è uniforme per tutte le tipologie di immobile o per ogni soggetto beneficiario. In particolare, si è consolidato un approccio selettivo e progressivo, che premia gli interventi realizzati sull'abitazione principale a scapito delle seconde case e degli immobili strumentali. Inoltre, in ambito condominiale e nelle pertinenze, l'eleggibilità al beneficio fiscale si diversifica a seconda di parametri oggettivi e soggettivi. Di seguito l'analisi dettagliata.

Abitazione principale vs. altri immobili: criteri e impatto sulle aliquote

La normativa vigente prevede che l'aliquota più elevata del 50% nel 2025 sia riservata esclusivamente agli interventi realizzati su immobili destinati a residenza principale, purché il beneficiario sia titolare di diritto di proprietà o diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione). Tale definizione si rifà a quanto disposto dal D.P.R. 917/1986, art. 10, comma 3-bis, che lega la residenza principale al concetto di dimora abituale del contribuente o dei suoi familiari.

Un elemento interpretativo di particolare rilievo riguarda la possibilità di considerare l'immobile come abitazione principale anche a posteriori, ossia al termine dei lavori. Questo consente l'accesso all'aliquota più favorevole anche per chi ristruttura un immobile con l'intenzione di stabilirvi successivamente la propria residenza.

Al contrario, per interventi su seconde case, immobili locati, immobili concessi in comodato gratuito o a reddito, l'agevolazione è limitata al 36% nel 2025, con una riduzione prevista al 30% nel biennio 2026-2027.

Dal punto di vista progettuale, questa interpretazione estensiva consente di includere nel perimetro dell'aliquota agevolata una più ampia gamma di interventi, facilitando operazioni su immobili non ancora abitati ma destinati a diventare la dimora principale del contribuente.

Interventi su parti comuni condominiali: aliquote differenziate per unità

Nel caso di interventi effettuati su parti comuni di edifici residenziali in condominio, l'ammissibilità al bonus e la determinazione dell'aliquota applicabile avvengono pro-quota, in funzione del profilo soggettivo di ciascun condomino.

La Circolare dell'Agenzia stabilisce che:

- l'aliquota del 50% si applica solo alla quota parte delle spese riferibili a unità destinate ad abitazione principale di un proprietario o titolare di diritto reale;
- per gli altri soggetti (locatari, comodatari, possessori di seconde case), si applica l'aliquota ordinaria del 36% nel 2025, destinata a scendere al 30% nei due anni successivi. Questo significa che, all'interno dello stesso condominio, più aliquote possono coesistere per il medesimo intervento, generando notevoli implicazioni in termini di tracciabilità contabile e fiscale. Il tecnico incaricato dovrà:
- redigere computi separati delle spese per ciascun avente diritto;
- collaborare con l'amministratore per la corretta attribuzione delle quote millesimali;
- assistere nella compilazione delle dichiarazioni utili ai fini IRPEF di ciascun condomino. La normativa si applica anche ai cosiddetti "condomini minimi" (fino a 8 unità senza codice fiscale), per i quali sarà necessaria un'autocertificazione completa dei dati catastali e della tipologia di intervento. La maggiore frammentazione delle aliquote agevolabili implica per i professionisti un'attività istruttoria e documentale molto più articolata rispetto al passato. Le pertinenze: condizioni per l'agevolazione al 50%

Un ulteriore ambito su cui la Circolare 8/2025 ha fatto chiarezza riguarda gli interventi su pertinenze (box auto, cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti). Tali interventi possono accedere all'aliquota più favorevole del 50%, a condizione che le pertinenze:

- siano già accatastate e dichiarate come tali;
- siano funzionalmente collegate a un'abitazione principale;
- condividano la titolarità giuridica con l'unità abitativa principale.

Anche in assenza di interventi diretti sull'abitazione, è possibile usufruire del beneficio se la ristrutturazione riguarda esclusivamente la pertinenza, purché il vincolo pertinenziale sia formalmente dimostrato tramite visura catastale o documentazione urbanistica.

È importante ricordare che le spese sulle pertinenze non godono di un plafond autonomo: rientrano nel massimale complessivo di 96.000 € per unità immobiliare principale, inclusi eventuali interventi combinati.

Esclusioni rilevanti: le caldaie a combustibili fossili e alternative agevolabili

Dal 1° gennaio 2025 non sono più detraibili interventi che prevedano sistemi di climatizzazione alimentati esclusivamente da combustibili fossili, in particolare caldaie a condensazione a gas.

Sono invece ammessi:

- sistemi ibridi (pompa di calore + caldaia),
- micro-cogeneratori a gas,

- generatori a biomassa,
- pompe di calore ad assorbimento.

Limiti di detrazione per redditi elevati: il calcolo personalizzato

Per i contribuenti ad alto reddito (> 75.000 €), l'ammontare massimo della detrazione non è più una semplice percentuale del tetto di spesa ma diventa variabile. Viene calcolato moltiplicando un importo base specifico (che dipende dalla fascia di reddito del contribuente) per un coefficiente direttamente correlato al numero di figli a carico presenti nel nucleo familiare del contribuente. Fasce di reddito e importi base (per il calcolo della detrazione massima):

- per redditi complessivi tra € 75.000 e € 100.000: l'importo base è € 14.000;
- per redditi complessivi superiori a €100.000: l'importo base è €8.000.

Coefficienti familiari (applicati all'importo base):

- nessun figlio a carico: 0.50,
- 1 figlio a carico: 0.70,
- 2 figli a carico: 0.85,
- 3 o più figli a carico o almeno 1 figlio con disabilità certificata: 1.

Reddito (€/anno)	Coeff. familiare	Massimale detraibile (€)
75.000-100.000	0,50-1,00	7.000-14.000
> 100.000	0,50-1,00	4.000-8.000

Casi particolari e titolarità: soggetti ammessi e nuove esclusioni

La detrazione è generalmente accessibile a tutti i contribuenti soggetti all'IRPEF, residenti o meno nel territorio dello Stato. Il requisito fondamentale è che essi debbano possedere o detenere l'immobile in base a un titolo giuridico idoneo e dimostrare di aver sostenuto le relative spese di ristrutturazione.

Soggetti ammessi al bonus Hanno diritto alla detrazione:

- proprietari e nudi proprietari,
- usufruttuari e altri titolari di diritto reale,
- soci di cooperative,
- inquilini e comodatari, ma solo con aliquota ridotta.

Il caso dei conviventi non proprietari: nuove restrizioni e chiarimenti

Una modifica significativa per il 2025 riguarda i conviventi non proprietari. Prima della Legge di Bilancio 2025, i conviventi non proprietari potevano generalmente beneficiare dell'aliquota del 50% se dimostravano di aver sostenuto le spese e la convivenza era legalmente stabilita.

La Circolare n. 8/2025 chiarisce esplicitamente che l'aliquota più elevata (50% nel 2025) non è accessibile ai familiari conviventi o ai detentori dell'immobile come inquilini (locatari) e comodatari che non siano proprietari o titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile. Questa è una limitazione cruciale.

Per queste specifiche categorie di soggetti (conviventi non proprietari, inquilini, comodatari), la detrazione sarà limitata all'aliquota inferiore: 36% per il 2025 e 30% per il 2026-2027, anche se sono loro a sostenere l'intero onere finanziario delle spese di ristrutturazione.

Affinché i conviventi possano richiedere qualsiasi detrazione, lo status di convivenza deve essere esistente all'inizio dei lavori e verificabile tramite registri ufficiali (ad esempio, registrazioni anagrafiche) o un'autocertificazione formale. Inoltre, i lavori di ristrutturazione devono essere eseguiti su una delle residenze in cui la convivenza si svolge attivamente.

Nuda proprietà e futuri acquirenti: condizioni per l'accesso

Il nudo proprietario è esplicitamente riconosciuto come beneficiario ammissibile della detrazione. È importante sottolineare che può anche qualificarsi per l'aliquota più elevata (50% nel 2025) se l'immobile funge da abitazione principale dell'usufruttuario (il titolare del diritto di usufrutto).

Anche i futuri acquirenti di un immobile possono beneficiare della detrazione, a condizioni specifiche e ben definite:

- deve essere stato formalmente registrato un contratto preliminare di vendita (compromesso) per l'immobile;
- il futuro acquirente deve aver preso il possesso fisico dell'immobile;

- deve sostenere personalmente le spese di ristrutturazione;
- il compromesso deve essere stato registrato prima della presentazione della dichiarazione dei redditi in cui viene richiesta la detrazione.

Lavori eseguiti in proprio: solo spese per materiali

Nel caso in cui il contribuente esegua i lavori di ristrutturazione in proprio, il diritto alla detrazione è limitato esclusivamente alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati. Le spese per la manodopera propria non sono detraibili. È importante notare che l'acquisto dei materiali può essere effettuato anche prima dell'inizio effettivo dei lavori.

Link di riferimento: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/d/guest/circolare-bonus-edilizi-del-19-giugno-2025>



LL.PP.

ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE PART-TIME DEL DIPENDENTE PUBBLICO

Consiglio di Stato sez. V, 20 giugno 2025, n. 5407

Quando l'attività di progettazione non può essere utilizzata come elemento di qualificazione tecnica nelle gare né dal professionista stesso né dall'operatore economico cui egli appartenga.

Con la sentenza n. 5407 del 2025 il Consiglio di Stato ribadisce un principio fondamentale in materia di appalti pubblici: l'attività di progettazione svolta da un dipendente pubblico, anche se in regime di part-time, non può essere utilizzata come elemento di qualificazione tecnica nelle gare né dal professionista stesso né dall'operatore economico cui egli appartenga.

Nel caso in esame, una società aveva indicato tra i requisiti l'esperienza progettuale maturata da un proprio socio e amministratore, dipendente part-time di un Comune (attività retribuita anche con l'incentivo tecnico previsto dal Codice dei contratti). Secondo il ricorrente, tale esperienza non era validamente spendibile in quanto imputabile all'ente pubblico e non al professionista in modo autonomo.

Il Consiglio di Stato ha confermato questa impostazione, sottolineando che l'esperienza acquisita all'interno della pubblica amministrazione non può essere assimilata a quella maturata in ambito libero-professionale, poiché è frutto di un'attività integrata nell'organizzazione pubblica e non separabile da essa. Il rapporto di immedesimazione organica tra dipendente e amministrazione impedisce infatti che le prestazioni rese possano essere considerate come personali e privatamente valorizzabili. Anche la natura part-time del rapporto di lavoro non modifica tale qualificazione: il fatto che il dipendente operi con un orario ridotto non lo rende un libero professionista né lo autorizza a considerare le attività svolte per conto dell'ente come proprie esperienze professionali. Inoltre, il riconoscimento di incentivi economici non incide sul carattere pubblico della prestazione, che resta legata all'ente e non al singolo tecnico.

La sentenza, dunque, esclude ogni possibilità di "spendere" attività progettuali interne alla PA come requisiti in gare d'appalto, riaffermando la distinzione tra l'esperienza pubblica e quella maturata nel mercato libero. Una posizione che rafforza la trasparenza e la correttezza nella partecipazione alle procedure pubbliche.

Link di riferimento: https://mdp.giustizia-amministrativa.it/visualizza/?nodeRef=EHSqjJcBe3zqIM-xab5b&schema=cds&nrg=202501437&noMeFile=202505407_11.xml&subDir=Provvedimenti

AFFIDAMENTI FINO A 5.000 EURO PROROGA PER L'UTILIZZO INTERFACCIA WEB

Comunicato del Presidente ANAC del 18.06.2025

Cancellata la scadenza fissata al 30 giugno per venire incontro alle esigenze di istituti scolastici, piccoli comuni ed enti pubblici. Con provvedimento approvato il 18 giugno 2025, l'ANAC ha prolungato oltre il 30 giugno 2025 la possibilità di utilizzare l'interfaccia web messa a disposizione dalla Piattaforma dell'Autorità per gli affidamenti diretti di importo inferiore a 5.000 euro da parte di scuole, comuni, enti pubblici.

Il provvedimento va incontro alle esigenze di istituti scolastici, piccoli comuni ed enti pubblici in caso di impossibilità o difficoltà di ricorso alla Piattaforma dei contratti pubblici, al fine di consentire l'assolvimento delle funzioni ad essa demandate, ivi compresi gli obblighi in materia di trasparenza.

Dallo scorso anno sono entrate in vigore le disposizioni in materia di digitalizzazione dei contratti. In base al nuovo Codice degli Appalti, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti utilizzano le piattaforme di approvvigionamento digitale (PAD) per svolgere le procedure di affidamento dei contratti.

Con Comunicati del Presidente del 28 giugno e 18 dicembre 2024 erano stati già prorogati fino al 30 giugno 2025 alcuni adempimenti previsti con la Delibera n. 582 del 13 dicembre 2023.

La nuova proroga senza scadenza per l'utilizzo dell'interfaccia web messa a disposizione dalla Piattaforma PCP, riguarda:

- gli affidamenti diretti di importo inferiore a 5.000 euro;
- le fattispecie di cui alla Delibera n. 584 del 2023, che ha sostituito ed integrato la Delibera n. 214 del 2022.

In caso di impossibilità o difficoltà di ricorso alle PAD, al fine di consentire l'assolvimento delle funzioni ad essa demandate, ivi compresi gli obblighi in materia di trasparenza. Non è consentito, dunque, l'inserimento ex post dei dati e delle informazioni relativi agli affidamenti.

La proroga vale anche per l'adesione ad accordi quadro e convenzioni i cui bandi siano stati pubblicati entro il 31 dicembre 2023, con o senza successivo confronto competitivo, e per gli accordi quadro e convenzioni pubblicati dal 1 gennaio 2024. Inoltre, la proroga è valida anche per la ripetizione di lavori o servizi analoghi per procedure pubblicate prima del 31 dicembre 2023 e per gli affidamenti in house.

Resta confermata in via definitiva la facoltà per le stazioni appaltanti e gli enti concedenti di utilizzare l'interfaccia web messa a disposizione mediante la Piattaforma dei Contratti Pubblici per l'acquisizione del codice identificativo di gara (CIG) per tutte le fattispecie per cui è previsto l'utilizzo della scheda P5, ivi comprese le ipotesi di acquisizione del CIG ai soli fini della tracciabilità dei flussi finanziari.

Link di riferimento: <https://www.anticorruzione.it/documents/91439/280912844/Comunicato+del+Presidente+del+18+giugno+2025.pdf/c579adc7-a6d6-6d0e-2ed3-521ccea77245?t=1750345706087>



SICUREZZA

OBBLIGO DI SEGNALAZIONE E DELIMITAZIONE DELLE ZONE PERICOLOSE

Cass. 23 giugno 2025, n. 23320

La Cassazione conferma: il luogo di lavoro va presidiato con segnalazioni idonee e barriere fisiche

Nei cantieri temporanei o mobili, la sicurezza non può essere lasciata all'improvvisazione e ogni area di lavoro deve essere chiaramente delimitata e segnalata, specialmente quando vi siano porzioni dell'edificio instabili, pericolanti o oggetto di demolizione. La sola comunicazione verbale non basta: la cartellonistica e le barriere fisiche sono strumenti fondamentali per prevenire incidenti anche in fase di allestimento cantiere.

La sentenza n. 23320/2025 della Corte di Cassazione ribadisce con forza questo principio, confermando la responsabilità penale del datore di lavoro per la morte di un operaio, caduto durante le attività di predisposizione dei lavori in un edificio danneggiato.

La causa dell'incidente? Una zona pericolante non adeguatamente isolata e segnalata.

Ogni datore di lavoro ha il dovere non solo di rispettare formalmente le norme, ma di creare un ambiente di lavoro dove i rischi siano visibili, segnalati e fisicamente evitabili, anche nei momenti preliminari come la fase di allestimento di un cantiere.

Scopriamo il caso

Durante i lavori di rifacimento del tetto di un edificio gravemente danneggiato da un incendio — con struttura instabile e pericolante in diversi punti — si è verificato un grave incidente. Un operaio, impegnato nelle attività di montaggio del ponteggio in un'area adiacente alla stanza colpita dal rogo, è precipitato all'interno di un locale sottostante attraverso una voragine nel solaio interpiano, riportando lesioni mortali. La zona in cui è avvenuta la caduta era facilmente accessibile sia tramite una porta interna che attraverso la scala dell'edificio, e si trovava nelle immediate vicinanze dell'area di cantiere in fase di allestimento.

La stanza non era oggetto diretto di intervento, ma era comunque facilmente accessibile e collocata in prossimità delle attività di montaggio del ponteggio. Nonostante ciò, non risultava adeguatamente isolata, né presidiata da segnaletica che avvertisse del pericolo imminente rappresentato dal foro presente nel pavimento, in parte coperto da un tappeto.

Le uniche "barriere" predisposte consistevano in assi di legno alte circa un metro, facilmente superabili e l'ingresso alla stanza non era protetto da cartelli di divieto o segnalazioni visive del rischio di caduta.

Dopo la condanna pronunciata dalla Corte d'Appello di Catanzaro, che aveva rideterminato la pena per omicidio colposo a carico del datore di lavoro, quest'ultimo ha deciso di proporre ricorso per Cassazione, nel tentativo di ottenere l'annullamento della sentenza o una sua ulteriore revisione.

Nello specifico, al datore di lavoro veniva contestata:

- l'omessa predisposizione di adeguati ponteggi idonei a prevenire il rischio di cadute dall'alto;
- la mancata fornitura al lavoratore di informazioni adeguate e dei necessari dispositivi di protezione individuale;
- l'aver consentito l'accesso del lavoratore al cantiere, e in particolare ai piani superiori dell'edificio, senza l'adozione di tutte le misure necessarie a segnalare la pericolosità dei luoghi;
- l'omessa installazione di idonea segnaletica di cantiere.

La posizione della difesa: condotta imprevedibile del lavoratore?

Il datore di lavoro, ricorrente in Cassazione, ha sostenuto che il lavoratore avesse agito di propria iniziativa, allontanandosi dall'area operativa ed entrando in una stanza che non rientrava tra quelle oggetto di intervento. Secondo tale tesi, la condotta sarebbe stata "abnorme e imprevedibile", tale da interrompere il nesso causale tra l'omissione e l'evento. La condotta posta in essere era totalmente al di fuori di ogni prevedibilità del datore di lavoro: la vittima aveva deliberatamente scavalcato lo sbarramento recandosi in un'area espressamente interdotta, contravvenendo alle specifiche disposizioni ricevute. Detta condotta aveva pertanto innegabilmente determinato l'interruzione del nesso causale, essendo del tutto eccezionale ed imprevedibile.

Tuttavia, la Corte ha escluso categoricamente questa ipotesi, osservando che l'accesso alla zona pericolosa non era né imprevedibile né estranea all'attività lavorativa, proprio in virtù della sua contiguità al cantiere. Anzi, ha ritenuto l'accesso perfettamente prevedibile e coerente con la dinamica operativa di un ambiente in cui si stavano allestendo strutture provvisorie.

La responsabilità del datore di lavoro: un dovere di protezione concreto

Gli ermellini hanno confermato che il datore di lavoro non ha adottato misure adeguate a impedire l'accesso a un'area pericolosa, omettendo sia l'apposizione di segnaletica conforme, sia l'installazione di barriere fisiche idonee a neutralizzare il rischio. Le assi di legno presenti non costituivano un ostacolo efficace né erano accompagnate da avvisi che specificassero la presenza di un pericolo imminente. La semplice comunicazione verbale, eventualmente fornita al singolo lavoratore, è stata giudicata insufficiente, soprattutto perché non estesa a tutti gli addetti presenti sul posto.

Inoltre, i giudici di merito hanno ben evidenziato che, data la situazione di fatto esistente, il luogo di lavoro doveva essere presidiato da segnalazioni idonee a salvaguardare la incolumità dei lavoratori; in proposito, le valutazioni di merito della Corte territoriale, riguardanti la insufficienza del mero sbarramento con assi di legno e della accessibilità della stanza non solo dalle scale dell'edificio ma anche da una entrata adiacente a quella ove il cantiere era in fase di allestimento, sono perfettamente in linea e coerenti con i principi costantemente affermati dalla Corte di legittimità.

In sintesi, il datore di lavoro ha omesso di governare un rischio perfettamente conoscibile e gestibile, venendo meno alla sua posizione di garanzia nei confronti dei lavoratori.

Il principio ribadito dalla Cassazione

La Corte ha riaffermato un principio giurisprudenziale consolidato: il comportamento imprudente del lavoratore non esonera il datore dalla responsabilità, se questo rientra nel rischio tipico dell'attività e non è "eccentrico" rispetto al contesto operativo.

L'evento è pertanto direttamente riconducibile all'omissione delle misure di prevenzione da parte del datore di lavoro, che avrebbe dovuto prevedere la possibilità che i lavoratori accedessero anche a locali adiacenti al cantiere e porre in atto idonei accorgimenti per proteggerne l'incolumità.

Infine, per la Cassazione il ricorso è stato dichiarato inammissibile. Segnaletica nei luoghi di lavoro

Il caso esaminato mette in evidenza un aspetto spesso sottovalutato nei cantieri: l'importanza fondamentale della segnaletica di sicurezza. Una corretta installazione dei sistemi di segnalazione può fare la differenza tra un ambiente di lavoro sicuro e un contesto esposto a gravi rischi, fino ad arrivare – nei casi più estremi – a conseguenze fatali e responsabilità penali per i datori di lavoro. Oggi è fondamentale chiarire che il termine “segnaletica” non si riferisce unicamente ai cartelli visivi affissi nel cantiere. Il concetto comprende anche segnali luminosi, acustici, gestuali e verbali, che possono essere sia permanenti che temporanei, a seconda delle esigenze operative. Ogni tipologia di segnalazione ha un ruolo preciso nel contribuire alla prevenzione degli infortuni, soprattutto in ambienti ad alto rischio come quelli edilizi.

È bene ricordare che i cartelli di sicurezza, per essere realmente efficaci, devono rispettare specifici criteri tecnici, tra cui la visibilità fino a distanze che possono raggiungere i 50 metri. Si tratta di requisiti normativi non solo obbligatori, ma essenziali per garantire la tutela di lavoratori, tecnici e visitatori

Link di riferimento: https://olympus.uniurb.it/index.php?option=com_content&view=article&id=34674&catid=17&Itemid=138

EMERGENZA CALDO – NUOVE MISURE DI PREVENZIONE

Protocollo quadro del 2.07.2025 da adottare con Decreto Ministeriale

Nuove misure di prevenzione nei piani di sicurezza per la gestione del rischio climatico nei luoghi di lavoro. La mappa aggiornata delle ordinanze regionali

L'Italia è nel pieno di un'intensa ondata di calore con temperature che, in alcune aree, hanno già raggiunto e superato i 40°C. Condizioni climatiche estreme, che rappresentano un fattore di rischio crescente per numerosi ambiti lavorativi, in particolare quelli all'aperto o in ambienti non climatizzati. Per far fronte a quella che può essere considerata a tutti gli effetti una situazione di emergenza, il 2 luglio 2025 il Ministero del Lavoro ha sottoscritto con le parti sociali un nuovo Protocollo per l'adozione delle misure di contenimento dei rischi lavorativi legate alle emergenze climatiche.

Il documento introduce una serie di misure strutturate per affrontare le criticità operative e tutelare la salute dei lavoratori nei periodi caratterizzati da condizioni meteorologiche eccezionali.

Il protocollo sarà adottato con un decreto ministeriale ed attuato con accordi territoriali che verranno sottoscritti dalle parti sociali.

La firma del protocollo segue di pochi giorni la pubblicazione delle nuove linee di indirizzo per la protezione dei lavoratori dal calore e dalla radiazione solare, approvate il 19 giugno 2025 dalla Conferenza delle Regioni.

Le nuove indicazioni del Protocollo 2025 per la valutazione e la prevenzione del rischio “caldo severo” nei cantieri e nei luoghi di lavoro

I datori di lavoro, fermo restando l'obbligo di dare completa attuazione alla normativa in tema di salute e sicurezza sul lavoro di cui a D.Lgs. 81/2008, che già fornisce il quadro per la protezione delle lavoratrici e dei lavoratori, si riferiscono agli accordi attuativi del protocollo quadro eventualmente stipulati in sede nazionale di categoria, territoriali o aziendali, per la condivisione delle esigenze di contenimento dei rischi derivanti dalle emergenze climatiche, tra le quali l'esposizione ad alte temperature, nell'ottica di una piena tutela delle condizioni psicofisiche delle lavoratrici e dei lavoratori.

La valutazione del rischio di cui all'articolo 28 del D.Lgs. 81/2008 deve pertanto includere tutti i rischi per la salute e sicurezza, anche in relazione a quanto disposto dall'articolo 180 in materia di microclima..

Le parti sindacali e datoriali si impegnano ad attivare tavoli contrattuali nazionali settoriali, territoriali o aziendali, volti a declinare le buone prassi e le misure necessarie e condivise per le realtà specifiche dei diversi settori, delle dimensioni aziendali, dei territori e dei processi industriali e lavorativi, che potranno diventare parte integrante dei relativi CCNL vigenti.

Di seguito alcuni possibili temi di intervento, in un quadro di buone prassi, volte a costituire base utile di confronto per l'azione che si potrà svolgere sui tavoli contrattuali in tema di prevenzione e protezione dei lavoratori in caso di eventi straordinari legati ai cambiamenti climatici o anche in prospettiva prevenzionale di lungo periodo:

- Informazione/formazione

- Sorveglianza sanitaria
- Abbigliamento/indumenti/dpi
- Riorganizzazione turni e orari di lavoro

Nelle attività ricadenti nel campo di applicazione del Titolo IV del D.Lgs. 81/2008 (cantieri temporanei o mobili), il Coordinatore per la progettazione, qualora previsto, all'atto dell'elaborazione del Piano di sicurezza e di coordinamento (PSC) dovrà prendere in considerazione anche il rischio microclima, e prevedere misure di prevenzione idonee al fine di ridurre il rischio come, ad esempio, la presenza di aree di ristoro adeguate alle pause, la variazione dell'inizio delle lavorazioni, ecc.

Anche i datori di lavoro delle ditte in appalto dovranno prevedere, all'interno dei relativi POS, misure specifiche di organizzazione delle lavorazioni in cantiere, quali, ad esempio, l'idoneità dei DPI alla stagione in corso, la possibilità di pause o l'anticipo/posticipo delle lavorazioni, la fornitura di bevande, l'accesso all'ombra, ecc., come previsto dall'articolo 96, co. 1, lett. d), decreto legislativo n. 81 del 2008.

Inoltre, i datori di lavoro sono chiamati a monitorare quotidianamente le condizioni climatiche, facendo fede al portale ministeriale www.salute.gov.it/caldo e attivare un controllo preventivo costante, che consenta di adottare tempestivamente le misure necessarie alla tutela della salute dei lavoratori, compresi gli studenti in tirocinio.

Ammortizzatori sociali e tutele aggiuntive per le imprese

Tra le principali novità introdotte dal protocollo, si prevede la possibilità di ricorrere in maniera estesa e automatica agli ammortizzatori sociali per ogni fattispecie di sospensione o riduzione dell'attività lavorativa dovuta a temperature elevate, includendo anche le situazioni relative al lavoro stagionale.

Il Protocollo introduce anche tutele aggiuntive per le imprese: viene infatti proposto che eventuali ritardi nei tempi di consegna delle opere legati a ordinanze o sospensioni delle attività causate da ondate di calore non comportino sanzioni o penalità contrattuali.

Potranno essere previsti criteri di premialità per le imprese aderenti, riconosciuti dall'Inail in relazione agli strumenti di incentivazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro individuati dalla normativa di riferimento, senza che questo comporti incrementi della spesa pubblica.

Intanto, con il messaggio n. 2130 del 3 luglio 2025, l'INPS ha precisato che le richieste di Cassa integrazione salariale per temperature elevate – per la riduzione o sospensione delle attività lavorative – possono essere riconosciute “laddove le temperature medesime risultino superiori a 35 °C” ma “anche il verificarsi di temperature pari o inferiori a 35 °C può determinare l'accoglimento della domanda di accesso alle prestazioni di integrazione salariale qualora si prenda in considerazione la valutazione della temperatura ‘percepita’, che è più elevata di quella reale”.

Ordinanze regionali per l'emergenza caldo: la mappa aggiornata

Quasi tutte le Regioni hanno diramato specifiche ordinanze che:

- dispongono il divieto di lavoro nei settori agricoli, edili ed affini in condizioni di esposizione prolungata al sole nelle ore più calde (generalmente tra le 12:30 e le 16:00) nei giorni in cui il sistema nazionale Workclimate (<http://www.workclimate.it/scelta-mappa/sole-attivita-fisica-alta/>) segnala un livello di rischio “Alto” per i lavoratori esposti al sole.;
- raccomandano il rispetto delle “Linee di indirizzo per la protezione dei lavoratori dal calore e dalla radiazione solare”.

Ecco la situazione ad oggi:

Regione	Ordinanza Regionale Emergenza Caldo 2025
Abruzzo	Emanata
Basilicata	Emanata
Calabria	Emanata
Campania	Emanata
Emilia-Romagna	Emanata
Friuli Venezia Giulia	Emanata
Lazio	Emanata

Liguria	Emanata
Lombardia	Emanata
Marche	Emanata
Molise	Emanata
Piemonte	Emanata
Puglia	Emanata
Sardegna	Emanata
Sicilia	Emanata
Toscana	Emanata
Trento e Bolzano	Non emanata
Umbria	Emanata
Valle d'Aosta	Non emanata
Veneto	Emanata

Link di riferimento: <https://www.lavoro.gov.it/stampa-e-media/protocollo-condizioni-climatiche-estreme-luglio-2025-mlps>

RESPONSABILITÀ DEL DATORE DI LAVORO PER IMPRUDENZE DEL LAVORATORE

Cass. Pen. Sez .4, 17 giugno 2025, n. 22843

La Cassazione chiarisce che il datore di lavoro non è esonerato dalla responsabilità all'interno dell'area di rischio che gli compete, anche in presenza di comportamenti imprudenti del lavoratore

La sentenza n. 22843/2025 della Corte di Cassazione ha assolto il datore di lavoro dall'accusa di lesioni gravissime, aggravate dalla violazione delle norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro ai danni di un lavoratore. L'episodio riguarda un infortunio avvenuto il giorno stesso in cui la persona offesa aveva iniziato a lavorare come operaio presso la ditta dell'imputato. Il lavoratore ha subito l'amputazione della mano sinistra mentre operava su una macchina troncatrice.

L'accusa sosteneva che il datore di lavoro avesse omesso di formare e informare adeguatamente la vittima sui rischi connessi all'uso del macchinario, come previsto dagli articoli 36 e 37 del D.Lgs. 81/08. Secondo la ricostruzione, la vittima avrebbe iniziato a lavorare prima della sottoscrizione formale del contratto, avvenuta lo stesso giorno dell'infortunio.

La difesa ha sostenuto che la vittima, inizialmente, aveva dichiarato di essere stata incaricata dal datore di lavoro di utilizzare la macchina, ma successivamente aveva affermato che le era stato detto solo di stare al macchinario, al quale era assegnato anche un altro operaio, regolarmente formato. L'ispettore SPISAL (Servizio Prevenzione Igiene e Sicurezza negli Ambienti di Lavoro) ha inoltre dichiarato che un operaio incaricato solo di restare a distanza dal macchinario non avrebbe avuto bisogno di formazione specifica. Il Tribunale ha quindi ritenuto che la vittima avesse agito in modo imprudente e autonomo, approfittando dell'assenza del collega e che tale comportamento, atipico ed eccezionale, avesse interrotto il nesso causale tra l'obbligo di sicurezza del datore di lavoro e l'infortunio. La Cassazione ha accolto il ricorso, ritenendo incongruo il ragionamento del Tribunale riguardo l'interruzione del nesso causale. Secondo la Suprema Corte, il comportamento del lavoratore non può essere considerato abnorme se si inserisce comunque nel contesto delle mansioni affidategli, soprattutto quando la contestazione riguarda proprio la mancata formazione e informazione sui rischi del macchinario. La Cassazione ha richiamato il principio secondo cui il datore di lavoro non è esonerato dalla responsabilità all'interno dell'area di rischio che gli compete, anche in presenza di comportamenti imprudenti del lavoratore, salvo che questi siano del tutto eccentrici e imprevedibili rispetto alle mansioni affidate. Nel caso specifico, la condotta della vittima non è risultata così eccezionale da escludere la responsabilità datoriale. Pertanto, la sentenza di assoluzione è stata annullata con rinvio, in diversa composizione, per un nuovo giudizio. Il datore di lavoro deve provvedere alla corretta informazione e formazione dei lavoratori. Inoltre, deve attestare l'avvenuta formazione dei lavoratori altrimenti rischia di incorrere in sanzioni amministrative o penali.

Link di riferimento: https://olympus.uniurb.it/index.php?option=com_content&view=article&id=34651:cassazione-penale,-sez-4,-17-giugno-2025,-n-22843-infornio-del-lavoratore-neo-assunto-con-la-macchina-troncatrice-non-basta-l-affiancamento-del-collega-esperto-se-manca-la-formazione-il-datore-di-lavoro-%C3%A8-responsabile&catid=17&Itemid=138

RESPONSABILITÀ DEL CSE SULLA COERENZA TRA PSC E POS

Cassazione Pen., Sez. 4, del 24 maggio 2025, n. 19425

La Cassazione richiama gli obblighi del Coordinatore che non può limitarsi alla vigilanza formale, ma deve garantire l'adeguatezza dei piani rispetto allo sviluppo del cantiere.

La sentenza n. 19425/2025 della Corte di Cassazione riguarda un grave infortunio mortale avvenuto durante le operazioni di smontaggio e trasporto di un impianto industriale. L'impresa aveva affidato l'intervento ad un'altra impresa, la quale aveva a sua volta subappaltato ad impresa terza il trasporto dei macchinari. I fatti si sono verificati mentre alcuni lavoratori stavano caricando su un rimorchio sezioni di un nastro trasportatore, utilizzando un carrello elevatore telescopico modificato con un gancio, che lo rendeva di fatto simile ad una gru. A causa di un errore nella rimozione delle catene d'imbracatura, il nastro si è sollevando in modo irregolare colpendo il lavoratore, morto in seguito per le gravi lesioni riportate.

La Corte ha attribuito responsabilità al CSE per l'omessa adeguata valutazione delle interferenze tra le imprese coinvolte e per la carenza del PSC. Inoltre, è stato ritenuto responsabile l'amministratore dell'impresa affidataria per non aver garantito la formazione idonea dei lavoratori e per non aver coordinato correttamente le attività affidate.

Il CSE ha sostenuto che il giorno dell'incidente non vi fossero interferenze tra imprese, poiché operava solo l'impresa affidataria e che l'attività svolta prevedeva correttamente l'uso del sollevatore telescopico. Ha, inoltre, contestato l'interpretazione del piano di sicurezza e il presunto travisamento delle dichiarazioni di un lavoratore. L'amministratore ha criticato l'attendibilità del rapporto ispettivo, unico elemento probatorio e ha affermato che la scelta del mezzo di sollevamento era legata al peso dei componenti. Ha, inoltre, sostenuto che il lavoratore incaricato era regolarmente formato all'uso del carrello telescopico secondo le normative vigenti.

La Corte di Cassazione ha respinto entrambi i ricorsi.

Per l'amministratore, ha ritenuto irrilevanti le inesattezze nel rapporto ispettivo, evidenziando l'ambiguità del POS dell'impresa affidataria e l'inadeguata formazione del lavoratore, che utilizzava un mezzo assimilabile a una gru. Per il CSE, invece, la Corte ha ribadito gli obblighi del coordinatore, anche in caso di interferenze prevedibili. Ha rilevato l'insufficienza del PSC nel definire chiaramente le modalità operative e la presenza di una prassi consolidata di attività simultanea tra le imprese. Le contestazioni sul travisamento delle prove sono state giudicate prive di fondamento.

In conclusione, la Cassazione ha riaffermato il ruolo sostanziale del coordinatore nel garantire l'effettiva coerenza e adeguatezza tra PSC e POS in relazione all'evoluzione reale dei lavori.

[Link di riferimento: https://olympus.uniurb.it/index.php?option=com_content&view=article&id=34561:cassazione-penale-sez-4-24-maggio-2025,-n-19425-caduta-mortale-durante-le-attivit%C3%A0-di-pulizia-e-sgombero-in-un-capannone&catid=17&Itemid=138](https://olympus.uniurb.it/index.php?option=com_content&view=article&id=34561:cassazione-penale-sez-4-24-maggio-2025,-n-19425-caduta-mortale-durante-le-attivit%C3%A0-di-pulizia-e-sgombero-in-un-capannone&catid=17&Itemid=138)



VIGILI DEL FUOCO

LINEE GUIDA PER SISTEMI DI ACCUMULO DI ENERGIA ELETTRICA "BESS"

Dipartimento Nazionale VV.F nota n. 9467 del 05.06.2025

In una nota importanti chiarimenti per la corretta interpretazione delle Linee guida 2024 per l'analisi del rischio e misure di sicurezza antincendio dei dispositivi destinati all'uso di produzione di massa

Il Dipartimento dei Vigili del Fuoco, in risposta ai quesiti inoltrati dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri, ha fornito con nota n. 9467 del 5 giugno 2025 importanti chiarimenti inerenti alla corretta interpretazione da dare alle Linee Guida di prevenzione incendi per la progettazione, realizzazione e l'esercizio di Sistemi di accumulo di energia Elettrica ("Battery Energy Storage System - BESS") emanate dai Vigili del Fuoco con la circolare 21021/2024.

In via generale l'installazione di un BESS, in funzione delle caratteristiche elettriche/costruttive e/o delle relative modalità di posa in opera, comporta una modifica sostanziale del preesistente livello di sicurezza antincendio e, in taluni casi, può comportare un

aggravio del livello di rischio di incendio.

Le linee guida forniscono metodologie per l'analisi del rischio e misure di sicurezza antincendio dei dispositivi destinati all'uso di produzione di massa.

I chiarimenti forniti dai Vigili del fuoco riguardano in particolare:

- la definizione di "isola BESS";
- la definizione di distanza di sicurezza interna, esterna e di protezione;
- la definizione di ciò che è tenuto al rispetto delle distanze di sicurezza;
- le pareti antincendio BESS;
- la compresenza di BESS e stazione di trasformazione, di sicura utilità per i professionisti antincendio.

Definizione di "isola BESS"

Nella nota si conferma che l'isola BESS identifica un gruppo di container combinati ad un Power Conversion System, ossia un'unità ragionevolmente modulare e funzionalmente indipendente, al netto degli elementi comuni; resta inteso che, in generale, possono trovarsi impianti diversi con unità modulari di diversa natura (es. possono includere o meno la trasformazione, i quadri di misure, altre apparecchiature, ecc.).

Definizione di distanza di sicurezza interna, esterna e di protezione

La guida tecnica in argomento, per i termini, le definizioni e le tolleranze dimensionali rimanda a quanto stabilito con decreto del Ministro dell'Interno 30 novembre 1983; in particolare, relativamente alle distanze di sicurezza, le specifiche definizioni sono riprese, seppur terminologicamente aggiornate, anche al capitolo G del D.M. 3 agosto 2015.

Alla luce di quanto sopra, si può affermare che:

- Distanza interna tra container è la distanza minima misurata in pianta tra i perimetri dei container Bess appartenenti alla stessa isola; inoltre, si osserva che la guida tecnica considera elementi pericolosi anche i trasformatori e gli inverter quando ricadenti nel campo di applicazione del D.M. 15 luglio 2014 e, in tal caso, si può far riferimento a tale decreto per la determinazione delle distanze di sicurezza interne.
- Distanza interna tra isole è la distanza minima misurata in pianta tra i perimetri dei container Bess appartenenti a due differenti isole.
- Distanza di protezione è distanza minima misurata in pianta tra il perimetro di ciascun elemento pericoloso dell'attività ed il confine dell'area su cui sorge l'attività stessa.
- Distanza di sicurezza esterna è la distanza minima misurata in pianta tra il perimetro di ciascun elemento pericoloso dell'attività ed i seguenti elementi esterni al confine dell'attività e da preservare
 - a. i confini di aree edificabili,
 - b. il perimetro del più vicino fabbricato,
 - c. il perimetro di altre opere pubbliche o private.

Per il distanziamento tra isola BESS e container con quadri elettrici di media tensione e controllo dedicati al BESS, si deve fare riferimento agli obiettivi di sicurezza antincendio che la guida tecnica pone alla base della progettazione e rinvenibili anche nel D.M. 15 luglio 2014 o nel D.M. 3 agosto 2015; a tal fine, e fermo restando le valutazioni di maggior dettaglio effettuate dal progettista sulla base delle caratteristiche della specifica attività in progetto, occorre interporre almeno la distanza di sicurezza interna tra il perimetro degli elementi pericoli e altri elementi impiantistici necessari al controllo ed alla manovra dei Bess.

Definizione di ciò che è tenuto al rispetto delle distanze di sicurezza

Il container standard da 40 piedi adibito a battery container è stato preso a riferimento come unità base, in termini di energia immagazzinabile, in funzione della quale sono state definite le conseguenti distanze di sicurezza. Ciò posto, non emergono vincoli ostativi alla realizzazione di tale unità base attraverso l'installazione di due distinti container o cabinati che complessivamente, però, non eccedano il limite di 32 m² di superficie in pianta occupata.

Pareti antincendio BESS

La guida tecnica non fornisce indicazioni specifiche in ordine ai requisiti di resistenza al fuoco minimi per le barriere di protezione eventualmente installate; le caratteristiche di resistenza al fuoco eventualmente possedute dalle pareti dei container Bess, così come risultanti dalla documentazione fornita dal produttore, potranno tornare utili al progettista nell'ambito delle valutazioni per la determinazione delle distanze di sicurezza diverse, attraverso le metodologie alternative di cui al punto 3 del Titolo IV della guida tecnica.

Compresenza BESS e stazione trasformazione

In merito alla possibilità di coesistenza all'interno del sito dell'attività di Bess di trasformatori ricadenti nel campo di applicazione del D.M. 15 luglio 2014, la guida tecnica definisce l'area su cui sorge l'attività di Bess e che, parimenti, non pone vincoli alla presenza nella predetta area di trasformatori, in quanto attività collaterali assolutamente funzionali alla prima attività di Bess.

Detti trasformatori ricadenti nel campo di applicazione del D.M. 15 luglio 2014 sono considerati dalla guida tecnica elementi pericolosi e, pertanto, occorre prevedere l'adozione di distanze di sicurezza interne.

Resta, altresì, inteso che essendo i predetti trasformatori assoggettati al D.M. 15 luglio 2014 devono comunque essere progettati, installati e mantenuti in esercizio secondo le specifiche disposizioni fissate dalla citata cogente regola tecnica.

Link di riferimento: https://www.tuttoprevenzioneincendi.it/images/Norme/NOTA_05_06_2025_n_9467.pdf