

NOTIZIARIO TECNICO



IN QUESTO NUMERO

La Legge di Bilancio 2026

Il Conto Termico

Milleproroghe

Antincendio

Sicurezza

Bonus edilizi

New fiscali

Sentenze

Normativa

Vita di Categoria

NUMERO 01/2026



TECNICI&PROFESSIONE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE "DONNE GEOMETRA"

ESPERTI EDIFICIO SALUBRE - GAS RADON

Carissime Lettrici e Cari Lettori,
l'inizio di un nuovo anno rappresenta, da sempre, una soglia simbolica: un passaggio tra il tempo che lasciamo alle spalle e quello che siamo chiamati a costruire. È un esercizio che richiede speranza, ma anche lucidità. Il presente che abitiamo è complesso e inquieto, attraversato da fratture profonde che investono la geopolitica, l'economia, le relazioni sociali e il nostro stesso modo di vivere il mondo.

Lo scenario internazionale restituisce un quadro denso di tensioni: conflitti armati ancora aperti, nuove aree di instabilità in Africa, il protrarsi delle crisi in Ucraina e in Medio Oriente, la competizione tra grandi potenze, le pressioni migratorie ed energetiche. A preoccupare non è solo la somma di questi fattori, ma il rischio crescente di una frammentazione delle istituzioni globali, sempre più in difficoltà nel governare una complessità che evolve più rapidamente delle risposte disponibili. Il mondo appare spesso *"sull'orlo di un precipizio"*: la vera sfida è evitare che crisi locali si saldino in uno scenario globale incontrollabile. Questo quadro si intreccia con una cronaca che ferisce nel profondo. I femminicidi e il ricorso alla violenza come risposta al conflitto interpersonale riportano alla luce una questione culturale e strutturale mai realmente risolta: l'incapacità di accettare la perdita, la fine del controllo sull'altro, la persistenza di modelli fondati sul dominio e sul possesso. Modelli che prescindono dalla gestione delle emozioni, dal rispetto della vita, dalla relazione come spazio di reciprocità.

Non a caso, l'*Istituto della Enciclopedia Italiana Treccani* ha scelto **"rispetto"** come **parola dell'anno**.

Il rispetto è il fondamento di una società più inclusiva, sicura e umana; è il presupposto per costruire dialogo, collaborazione e solidarietà. Un valore che deve estendersi anche al territorio, da custodire con responsabilità per noi stessi e per le generazioni future. In una società che misura il valore attraverso il possesso, faticiamo a donarci, a costruire ponti, a riconoscere che è proprio nella dinamica del **"dare"** che si genera senso, bellezza e crescita. Eppure, le risorse per cambiare rotta non sono esterne: risiedono nella capacità di rimettere al centro il *"bello"* e il *"giusto"*, la tutela e la sicurezza come beni comuni. Coltivare la ricchezza interiore, riscoprire la forza dei gesti semplici e delle parole che generano speranza non è un esercizio retorico, ma una necessità politica e culturale.

Perché la conoscenza fa crescere, mentre accumulo e possesso finì a sé stessi anestetizzano.

Questa riflessione diventa ancora più urgente se osservata attraverso la lente della **crisi climatica**. I dati scientifici sono inequivocabili. Il *Sesto Rapporto IPCC (AR6)* conferma che l'attività antropica ha determinato un riscaldamento senza precedenti di atmosfera, oceani e terre emerse, con un aumento significativo della frequenza e dell'intensità degli eventi estremi.

Il *Mediterraneo* è tra le aree più vulnerabili e l'Italia registra uno dei *trend* di crescita delle temperature più rilevanti d'Europa.

Le città, per densità abitativa e infrastrutturale, sono i luoghi in cui questi impatti si manifestano con maggiore intensità, amplificati dal fenomeno dell'**isola di calore urbana**.



Non è più possibile affrontare separatamente ambiente, salute, economia e pianificazione urbana.

La comunità scientifica internazionale sollecita un **approccio integrato** che tenga insieme ecosistemi, benessere umano e sistemi produttivi. Anche in Italia si intravede un cambio di paradigma: il *Piano di Transizione Ecologica* ha introdotto il principio della **"Salute in tutte le politiche"**, riconoscendo i co-benefici sanitari delle azioni climatiche e promuovendo una **visione sistemica** che coniuga decarbonizzazione, tutela della **biodiversità**, **qualità della vita** ed **equità sociale**.

In questo contesto, le **infrastrutture verdi e blu** e le **soluzioni basate sulla natura** non sono più elementi accessori, ma **strumenti strategici**.

Parchi urbani, forestazione periurbana, tetti e pareti verdi, sistemi di drenaggio urbano sostenibile, rinaturalizzazione dei corsi d'acqua rappresentano risposte efficaci sia in termini di mitigazione sia di adattamento.

Ridurre l'isola di calore, gestire le acque meteoriche, migliorare il comfort microclimatico, tutelare la salute delle fasce più vulnerabili è possibile solo

attraverso **un'urbanistica capace di dialogare con la natura, anziché contrastarla.**

Come ricordato dal Presidente della Repubblica **Sergio Mattarella**, il Paese è impegnato in una fase di riforme che incide profondamente sul suo assetto sociale ed economico, dal tema dell'abitare alle politiche territoriali.



Accanto alle misure strutturali, assumono un ruolo decisivo le cosiddette **“misure soft”**: **formazione, sensibilizzazione, partecipazione, costruzione di reti di conoscenza.**

Interventi flessibili e sostenibili, capaci di rafforzare la resilienza delle comunità attraverso il cambiamento dei comportamenti e degli stili di vita. Esperienze come i rifugi climatici, le oasi urbane e i percorsi formativi in rete dimostrano che l'adattamento climatico è, prima di tutto, un processo culturale.

Tutto questo chiama direttamente in causa i professionisti del settore tecnico, ambientale ed edilizio.

La responsabilità non è solo progettuale, ma etica: tradurre le evidenze scientifiche in scelte coerenti, ripensare il costruito in chiave **bio-psico-sociale, superare modelli obsoleti di efficienza a favore di un'edilizia sana, salubre e sostenibile.**

La casa non è più soltanto un investimento, ma un presidio di salute e un elemento centrale nella cura del pianeta.

Non è più il tempo dell'autoreferenzialità.

È il tempo dell'armonizzazione dei saperi, della collaborazione tra competenze, della costruzione di un modello economico capace di rispondere ai bisogni di un'umanità globalizzata e affaticata. Un modello che metta al centro la resilienza, la qualità, la cura delle persone e dei territori.

In questo scenario, la Categoria dei **Geometri e dei Geometri Laureati** assume un ruolo da protagonista. *«Le situazioni di povertà, di varia natura, che si stanno manifestando negli ultimi anni – ha affermato Paolo Biscaro, Presidente del CNGeGL – dovranno vedere sempre più i professionisti, quali corpi intermedi, al centro delle soluzioni possibili».*



Il geometra diventa così una figura strategica di raccordo tra la riqualificazione fisica degli spazi e la rigenerazione delle relazioni sociali.

L'**Associazione Nazionale Donne Geometra – Esperti Edificio Salubre – Gas Radon**, da tempo impegnata sui temi della rigenerazione urbana con particolare attenzione alla **tutela della salute**, alla **salubrità degli ambienti confinati** e alla **qualità ambientale**, ha ripreso le proprie attività per il 2026 avviando un nuovo programma formativo dedicato al **Radon**.

Con la definizione delle **aree prioritarie** già adottata da **numerose Regioni** e con ulteriori territori in fase di classificazione, si prospetta un significativo **incremento della domanda di tecnici specializzati negli interventi di risanamento dal gas Radon.**



Parallelamente, le amministrazioni stanno innalzando i livelli di attenzione sulla tutela della salute anche nelle nuove costruzioni, richiedendo una progettazione sempre più qualificata. Normative più stringenti e un quadro regolatorio in evoluzione rendono imprescindibile una formazione adeguata dei tecnici, a sostegno di un processo di crescita professionale e occupazionale. In questo contesto, la collaborazione tra enti pubblici e privati diventa fondamentale per garantire standard elevati e uniformi, mentre la ricerca e l'innovazione tecnologica assumono un ruolo centrale nel favorire soluzioni sostenibili e sicure.

La **sensibilizzazione dei cittadini** contribuisce a creare una cultura diffusa della prevenzione e della responsabilità condivisa, e l'integrazione di competenze multidisciplinari permette di affrontare le sfide future con maggiore efficacia e visione strategica.

Come ha sottolineato **Paola Allegri, Presidente dell'Associazione Nazionale Donne Geometra – Esperti Edificio Salubre – Gas Radon**, «*si apre un percorso che richiede il contributo qualificato di molti professionisti, chiamati a garantire l'efficace applicazione delle misure previste*».



L'Associazione ha integrato un programma formativo con il supporto di enti e ricercatori di riconosciuto prestigio, sviluppando ulteriori ricerche nel **settore edilizio-salute** che hanno ottenuto anche il riconoscimento della *Presidenza della Repubblica*. Più edifici sani significano meno malattie, talvolta anche letali. Non solo: disturbi dell'apprendimento scolastico, disabilità psico-attitudinali e cognitive, fino a fenomeni di criminalità, sono tutti aspetti influenzati dall'ambiente costruito. Temi che porteremo all'edizione del CONAPE edizione 2026. **Il costo umano dell'inquinamento indoor resta e va affrontato con competenze solide e senso di responsabilità.**

Si apre una nuova fase di operatività e monitoraggio ambientale, regolata dal quadro normativo vigente, in cui la **progettazione integra in modo sistemico aspetti estetici, amministrativi e igienico-sanitari**. In questo contesto, sono numerose le iniziative dedicate alla formazione e alla divulgazione tecnico-scientifica.

Il percorso è ancora impegnativo, ma poggia su basi solide: competenze, talenti e capacità di trasformare le esigenze in opportunità di sviluppo.

Il comparto edilizio si conferma una realtà strutturata e pronta a rispondere alle nuove istanze normative, ambientali e di mercato.

Le direttive europee sui prodotti da costruzione, la normativa sui lavori pubblici, i decreti in materia di

salute e sicurezza, i CAM, le norme ISO e le evoluzioni del mercato rendono evidente la necessità di affrontare con rigore le tematiche della qualità ambientale.

È una sfida trasversale che coinvolge l'intero sistema economico e sociale, incluso il turismo, risorsa strategica per i territori.

Ci attendono anni decisivi per il futuro edilizio e urbanistico del Paese. Affrontiamoli con preparazione, responsabilità e spirito di comunità, cogliendo le opportunità di crescita e innovazione che il futuro offre.

Con lo stesso impegno e passione di sempre, abbiamo predisposto numerosi opuscoli e inserti dedicati, tra questi: **Sanatorie e Bonus edilizi, Decreto Milleproroghe, Legge di Bilancio 2026, Case Green, Sicurezza, Testo Unico dell'Edilizia aggiornato, Salva Casa, Requisiti Minimi, Conto Termico 3.0 e Condominio.**

Sono **22 le guide disponibili per gli associati, consultabili nell'area riservata** del sito: www.donnegeometra.it.

E per restare aggiornati sui monitoraggi, le tecniche di mitigazioni, normative e Piano Radon www.espertogasradon.it

Ringraziamo i Collegi che ci sostengono e tutti coloro che hanno già rinnovato la **quota associativa**, consentendoci di portare avanti i programmi pianificati.

Vi invitiamo ad entrare nella nostra rete professionale iscrivendovi con un semplice **[clik](#)**

La nostra è una comunità di professionisti — uomini e donne — che operano con competenza, responsabilità e dedizione nei settori della sostenibilità, dell'innovazione, della biofilia, della psicologia e della neuroarchitettura ambientale, oltre che della salubrità degli edifici. Abbiamo trasformato **il legame tra edilizia e salute nella nostra missione, orientando ogni progetto con rigore scientifico, il contributo di ricercatori qualificati e un profondo impegno etico.**

Ci accomuna l'entusiasmo per l'innovazione e la volontà di esplorare le nuove tecnologie con curiosità, rigore e spirito propositivo.

Potete seguirci e restare aggiornati anche attraverso le nostre pagine Facebook — **[Professione Geometra](#)** e **[Associazione Nazionale Donne Geometra](#)**, che hanno superato i sei milioni di visitatori — i gruppi **[Geometri Italiani](#)** ed **[Esperti in Edificio Salubre – Gas Radon](#)**, e il nostro network su LinkedIn.

Con profonda gratitudine per la fiducia e la vicinanza che ci dimostrate, vi auguriamo un anno ricco di traguardi, soddisfazioni e nuove opportunità.

Buon lavoro a tutti.

La Redazione di "Professione Geometra"

SOMMARIO

Editoriale

Vita di Categoria	4
-------------------------	---

Come iscriversi	14
-----------------------	----

New Tecniche	15
--------------------	----

Legge di Bilancio 2026	15
------------------------------	----

Conto Termico 3.0	18
-------------------------	----

Decreto Requisiti Minimi	20
--------------------------------	----

Testo Unico dell'Edilizia aggiornato.....	22
---	----

Salute e Sicurezza: la legge 29.12.2025 n.198	23
---	----

D.lgs 81/2008: la versione aggiornata a Ottobre 2025	26
--	----

Amianto e Sicurezza sul lavoro: le novità dal 24.01.2026	29
--	----

Criteri Ambientali Minimi (CAM). Novità dal 2026	31
--	----

Decreto Milleproroghe.....	33
----------------------------	----

Adeguamento antincendio nei luoghi della cultura: proroga	37
---	----

Antincendio: linee guida locali spettacolo, ristoranti-bar	38
--	----

Pagamenti PA ai professionisti: il blocco	39
---	----

Edifici: cosa cambia per i progettisti nel 2026.....	41
--	----

Efficienza energetica, soluzioni sostenibili e innovazione	42
--	----

Direttiva EU 2024/1275 le nuove regole efficienza energetica	44
--	----

Superbonus: continuano i controlli sui condomini	46
--	----

Rinnovabili nei centri storici	48
--------------------------------------	----

La Riforma sulle Donazioni L. 182/2025	50
--	----

Aree Idonee per Fotovoltaico	51
------------------------------------	----

Legge Concorrenza: cosa cambia per i professionisti	52
---	----

Prezzario nazionale lavori pubblici	53
---	----

Incompatibilità collaudatore statico e coordinatore per la sicurezza	54
--	----

Morosità in condominio: cosa prevede la nuova proposta di riforma.....	56
--	----

Rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare: si può ma a condizione	58
--	----

Gas Radon: mitigazione la ventilazione del vespaio D.lg 101/2020.....	59
---	----

New Fiscali

Nessun cambiamento per il calcolo detrazioni usufrutto	61
--	----

Rottamazione Quinques: adesione 30.04.2026	62
--	----

Tracciabilità spese di trasferta e rappresentanza	64
---	----

Imposta di bollo sulla fattura elettronica.....	66
---	----

Accettazione di eredità: trascrizione più semplice dal 2026.....	68
--	----

Le agevolazioni fiscali per persone con disabilità	69
--	----

Lotto qualificato come "zona bianca" area edificatoria IVA ordinaria.....	71
---	----

Successioni vale il saldo effettivo e non il contabilizzato	72
---	----

Vendita infraquinquennale Prima Casa	73
--	----

Autoliquidazione Imposta di successione e lo Studio del Notariato	74
---	----

Operazioni immobiliari, attività d'Impresa e Superbonus	75
---	----

Rinnovo ipoteche: le nuove modalità	76
---	----

Volture catastali	77
-------------------------	----

Visura catastale: la guida aggiornata.....	77
--	----

Tabella ACI aggiornati i costi chilometrici	79
---	----

Superbonus 110% per immobili danneggiati dal sisma: chiarimenti.....	80
--	----

Regime forfettario 2026	80
-------------------------------	----

Attenzione alle false mail per il pagamento delle tasse	81
---	----

Locazioni brevi: dal terzo immobile scatta l'attività d'Impresa.....	83
--	----

Bonifico tra familiari e parenti: le nuove modalità operative	84
---	----

Apertura portale ENEA bonus edilizi 2026	86
--	----

Sentenze	88
----------------	----

Notizie dal web	105
-----------------------	-----

Approfondimento: Vendere una casa donata: novità dopo la L.182/2025	120
---	-----

Un Nuovo Anno

Il **2026** si apre come un anno di nuove opportunità, di crescita e di rinnovamento. Ogni sfida che incontreremo sarà occasione per imparare e per costruire un futuro più solido e luminoso. La forza delle comunità, la professionalità delle persone e la fiducia nelle istituzioni saranno i pilastri su cui poggiare questo cammino.

Che sia un anno di serenità, di progetti realizzati e di traguardi raggiunti. Che porti con sé la capacità di guardare avanti con coraggio, di affrontare i cambiamenti con determinazione e di cogliere ogni possibilità come un dono prezioso.

Il 2026 ci invita a credere nel valore della collaborazione, nella bellezza della condivisione e nella speranza di un domani migliore. Con questo spirito, auguriamo a tutti un anno ricco di soddisfazioni, di successi e di gioia.

Ogni diritto riservato ©

NOTIZIE DI CATEGORIA



RIFORMA DEGLI ORDINAMENTI PROFESSIONALI, AUDIZIONE IN SENATO PER I GEOMETRI

Il Presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati **Paolo Biscaro (nella foto)** ha partecipato a un'audizione presso il Senato della Repubblica, nell'ambito del percorso di revisione degli ordinamenti professionali avviato dal Governo. L'incontro ha rappresentato un momento di grande rilevanza istituzionale, volto a illustrare il contributo che la categoria può offrire alla modernizzazione del sistema delle professioni tecniche e alla crescita del Paese. Durante l'audizione, è stato sottolineato come la professione del geometra sia oggi chiamata a rispondere a sfide complesse: dalla transizione ecologica alla digitalizzazione, dalla sicurezza degli edifici alla rigenerazione urbana. In questo contesto, la riforma degli ordinamenti non è percepita come un mero adeguamento normativo, ma come un'occasione di rilancio e di valorizzazione del ruolo sociale dei geometri.

TEMI PRINCIPALI AFFRONTATI

- **Formazione e accesso alla professione:** è stata evidenziata l'importanza di percorsi formativi aggiornati, con particolare attenzione alle lauree professionalizzanti e a un esame di Stato che rispecchi le nuove competenze richieste dal mercato.
- **Equo compenso:** la tutela economica dei professionisti è stata indicata come condizione essenziale per garantire qualità e dignità al lavoro svolto.
- **Aggiornamento delle regole:** si è discusso della necessità di norme più flessibili e moderne, capaci di accompagnare l'evoluzione della professione e di favorire l'integrazione con altre figure tecniche.

- **Ruolo sociale e territoriale:** i geometri sono stati presentati come attori fondamentali nella gestione del territorio, nella pianificazione urbanistica e nella sostenibilità ambientale.

PROSPETTIVE FUTURE

Il Consiglio Nazionale ha ribadito la disponibilità a collaborare con le istituzioni per costruire un quadro normativo che valorizzi le competenze dei geometri e ne rafforzi il contributo alla società. La riforma, infatti, è vista come un'opportunità per rendere la professione più attrattiva per i giovani, più competitiva sul mercato e più incisiva nelle politiche di sviluppo del Paese. L'audizione ha confermato la volontà della categoria di essere parte attiva del cambiamento, proponendosi come interlocutore affidabile e innovativo. I geometri intendono continuare a svolgere un ruolo centrale nella trasformazione delle città, nella tutela del patrimonio edilizio e nella promozione di un futuro sostenibile.

PER ACCEDERE ALL'AUDIZIONE

[CLICCA QUI](#)

LA COMMISSIONE GIOVANI DEL CNGeGL



La nuova iniziativa della **Commissione Giovani CNGeGL** per il 2026 si presenta come un progetto ampio e strutturato, pensato per dare voce e spazio ai giovani geometri e rafforzare il loro ruolo nella professione. Si tratta di un programma che punta a formazione continua, con strumenti digitali e percorsi innovativi, e a creare un dialogo intergenerazionale tra professionisti esperti e nuove leve. L'obiettivo è anche quello di facilitare l'ingresso nel mondo del lavoro, grazie a mentoring, orientamento e collaborazioni con scuole e università. La Commissione intende rendere i giovani protagonisti in ambiti cruciali come sostenibilità, rigenerazione urbana e digitalizzazione, consolidando la loro presenza nelle istituzioni e favorendo una partecipazione attiva alle scelte strategiche del Consiglio Nazionale. Il progetto è definito "ambizioso" perché mira a trasformare la Commissione Giovani in un vero laboratorio di futuro, capace di rendere la professione più attrattiva e di rispondere alle sfide di un mercato in evoluzione. Sono previsti workshop, momenti di confronto pubblico, attività di networking e campagne di comunicazione per valorizzare il contributo giovanile e sensibilizzare l'opinione pubblica sul ruolo sociale del geometra. Inoltre, l'iniziativa si inserisce in un percorso di rinnovamento culturale della categoria, volto a rafforzare la visibilità dei giovani anche a livello europeo. Saranno promossi eventi tematici e collaborazioni con istituzioni locali e nazionali, per tradurre le proposte in azioni concrete. In questo modo, la Commissione Giovani si propone di costruire una rete solida e inclusiva, capace di generare nuove opportunità e di consolidare il senso di appartenenza alla comunità professionale.

IL NUOVO PREZZARIO NAZIONALE

Il consigliere del CNGeGL **Paolo Ghigliotti** ha presentato ufficialmente sul portale DIAC il nuovo prezzoario, sottolineando come questo strumento rappresenti un passo fondamentale verso una maggiore trasparenza e uniformità nel settore dei lavori e delle forniture. Secondo Ghigliotti, l'aggiornamento del prezzoario risponde alla necessità di adeguare le tariffe ai valori reali di mercato, riducendo le discrepanze che spesso si verificano tra preventivi e costi effettivi. L'obiettivo è quello di fornire un quadro chiaro e condiviso, capace di supportare sia le amministrazioni pubbliche sia le imprese private nella programmazione degli interventi. Il nuovo sistema introduce criteri uniformi e regole comuni per la valutazione delle opere, favorendo una pianificazione più efficiente e riducendo margini di conflitto. Un altro aspetto centrale è la trasparenza: grazie al prezzoario, i controlli diventano più agevoli e i confronti immediati, aumentando la fiducia tra committenti e operatori.



Ghigliotti ha evidenziato come il prezzoario non debba essere visto soltanto come un elenco di valori, ma come un vero e proprio **strumento di modernizzazione**, capace di migliorare la qualità della gestione dei lavori e di rendere più solida la programmazione economica.

IL CONTO TERMICO 3.0



Il consigliere nazionale del CNGeGL **Michele Specchio** ha dedicato un approfondimento al tema del **Conto Termico 3.0**, evidenziandone il ruolo strategico per la transizione energetica e la sostenibilità. Lo strumento, rilanciato anche nella testata giornalistica DIAC *del Cresme*, rappresenta un incentivo diretto per cittadini, imprese e pubbliche amministrazioni che intendono migliorare l'efficienza energetica e ridurre i consumi. La misura prevede contributi a fondo perduto fino al 65% delle spese ammissibili, con procedure semplificate e tempi di erogazione più rapidi rispetto alle tradizionali detrazioni fiscali. Tra gli interventi ammessi rientrano la sostituzione di impianti obsoleti, l'installazione di pompe di calore, caldaie a biomassa e sistemi solari termici, oltre alla riqualificazione energetica degli edifici.

La **Commissione Sostenibilità Ambientale del CNGeGL**, di cui Specchio è parte attiva, ha inserito il Conto Termico 3.0 tra i temi prioritari da seguire e diffondere nella Categoria. L'obiettivo è rafforzare la consapevolezza dei geometri sulle opportunità offerte da questo strumento e favorire il loro ruolo di consulenti tecnici nella progettazione di interventi sostenibili. In questo modo, la Commissione intende valorizzare il contributo dei professionisti più giovani, promuovendo una cultura della sostenibilità e della rigenerazione urbana. L'approfondimento di Specchio sottolinea come il Conto Termico 3.0 possa diventare un volano per la professione, creando nuove occasioni di lavoro e consolidando il dialogo con le istituzioni. Il progetto si inserisce in una visione più ampia di rinnovamento culturale della categoria, con l'obiettivo di rendere i geometri protagonisti della transizione ecologica e della digitalizzazione dei processi.



Il Ministero dell'Istruzione ha fissato le date per le iscrizioni al nuovo anno scolastico: dal **13 gennaio al 14 febbraio 2026** sarà possibile presentare domanda per l'anno 2026/2027. In questo contesto, il **Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati** rilancia il progetto **Georientiamoci – Una rotta per l'orientamento**, pensato per accompagnare studenti e famiglie nella delicata fase di scelta della scuola superiore. Il progetto, attivo da diversi anni, mette a disposizione test di orientamento, laboratori esperienziali e materiali didattici che aiutano i ragazzi delle scuole medie a individuare il percorso più adatto alle proprie inclinazioni e aspirazioni. L'obiettivo è favorire una decisione consapevole, riducendo il rischio di abbandono scolastico e valorizzando i talenti individuali.

Georientiamoci si rivolge non solo agli studenti, ma anche a docenti e genitori, offrendo strumenti di supporto per guidare i ragazzi nelle scelte future.

Tra le attività proposte figurano quiz interattivi, incontri con professionisti e approfondimenti sulla figura del geometra e sulle opportunità offerte dalle lauree professionalizzanti. Il Consiglio Nazionale Geometri sottolinea come l'orientamento sia un passaggio cruciale per costruire un percorso formativo coerente con le esigenze del mercato del lavoro e con le sfide della società contemporanea. La professione del geometra, in particolare, si colloca al centro di temi strategici come la sostenibilità, la sicurezza degli edifici e la gestione del territorio, rendendo ancora più importante un orientamento mirato e informato. Con l'apertura delle iscrizioni, Georientiamoci si conferma dunque un alleato prezioso per studenti e famiglie, offrendo una guida pratica e concreta per affrontare con serenità una delle scelte più importanti della vita scolastica.

PER ACCEDERE ALLE INFORMAZIONI DETTAGLIATE

CLICCA QUI

NUOVI GEOMETRI VERSO LA QUALIFICA DI ESPERTI NEL RISANAMENTO DEL GAS RADON

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI MONDOVI

INIZIO CORSO 7 GENNAIO 2026

Corso Nazionale

60 ore

RADON

ESPERTO IN INTERVENTI DI RISANAMENTO GAS RADON

MODALITA' DIDATTICA SINCRONA

Un Modulo di aggiornamento professionale (4 ore) è dedicata agli Esperti con qualifica riconosciuta.

CONTATTI:
INFO@TECNICIEPROFESSIONE.IT
TEL: +393355314139

WWW.DONNEGEOMETRA.IT
WWW.ESPERTOGASRADON.IT

Un altro gruppo di geometri ha intrapreso il percorso di formazione continua per conseguire la qualifica di **Esperti in interventi di risanamento dal gas Radon**. L'iniziativa, promossa dal **Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL)** e organizzata dall'**Associazione Donne Geometre**, rappresenta un passo importante nella crescita professionale della categoria e nella tutela della salute pubblica. Il corso si distingue per la qualità e l'autorevolezza dei contenuti: alle lezioni partecipano docenti universitari e rappresentanti di enti preposti, che mettono a disposizione competenze scientifiche e tecniche di alto livello. L'obiettivo è fornire ai professionisti strumenti concreti per individuare, prevenire e risanare le situazioni di rischio legate alla presenza del gas Radon negli edifici, una sostanza naturale ma potenzialmente pericolosa per la salute. Questa iniziativa si inserisce nel più ampio programma di aggiornamento professionale promosso dal CNGeGL, che punta a rafforzare la preparazione dei geometri su temi di grande rilevanza sociale, come la salubrità degli ambienti, la sostenibilità e la sicurezza edilizia.

La formazione continua diventa così un elemento strategico per garantire qualità e competenza, rendendo la categoria sempre più pronta ad affrontare le sfide del presente e del futuro. Grazie a percorsi come questo, **i geometri si confermano protagonisti attivi nella protezione della salute pubblica e nella diffusione di buone pratiche di prevenzione**, contribuendo a rendere le città e le comunità più sicure e vivibili. Dopo la pubblicazione del **Piano Nazionale Radon**, le conoscenze acquisite assumono un valore ancora più rilevante: le **Leggi Regionali** e i **Regolamenti edilizi** vengono rimodulati, richiedendo una progettazione attenta ai materiali da costruzione, alla geologia del terreno e alla sinergia con le misure di efficientamento energetico. Anche i **Tribunali** hanno istituito settori dedicati alle consulenze dei CTU sulla qualità indoor, a garanzia della salubrità degli edifici e della tutela della salute dei cittadini. Il Radon, seconda causa di morte dopo il fumo di sigaretta, impone la presenza di tecnici qualificati e preparati, capaci di affrontare questa sfida con competenze aggiornate e responsabilità sociale.

ACCEDI AL SITO DEGLI ESPERTI GAS RADON

[CLICCA QUI](#)

SCARICA LA GUIDA OPERATIVA DEL GAS RADON

[CLICCA QUI](#)

ESPERTI IN INTERVENTI DI RISANAMENTO GAS RADON: AGGIORNAMENTO DI 4 ORE OBBLIGATORIO OGNI TRE ANNI. DATA DEL CORSO: 11 FEBBRAIO 2026



La normativa vigente (D.lgs 101/2020 e n.203/2022) impone un aggiornamento professionale costante per tutti gli operatori qualificati che si occupano di mitigazione del gas radon. In particolare, è previsto che ogni **tre anni** tali professionisti debbano completare almeno **quattro ore di formazione specifica**. Questo requisito non è facoltativo: senza il completamento del corso, **non è consentito proseguire l'attività di mitigazione**.

Il corso di aggiornamento è previsto il giorno 11 Febbraio 2026 (ore 14,30 alle ore 18,30).

Modalità di erogazione: F.A.D. sincrona su piattaforma ZOOM

[Clicca qui per scaricare la domanda di iscrizione](#)

[Clicca qui per acquistare il Corso](#)

La domanda di iscrizione compilata in ogni sua parte con la copia del versamento vanno inviate a: info@tecnicieprofessione.it entro il **5 Febbraio 2026**

Perché è importante?

Il radon è un gas radioattivo naturale, incolore e inodore, che può accumularsi negli ambienti chiusi e rappresentare un rischio per la salute, in particolare per l'apparato respiratorio. La sua gestione richiede competenze tecniche aggiornate, sia per la valutazione del rischio che per l'applicazione delle soluzioni di bonifica.

Cosa prevede la formazione?

Il percorso formativo è pensato per:

- Aggiornare i professionisti sulle **nuove tecnologie di rilevamento e mitigazione**
- Approfondire le **normative nazionali e internazionali**
- Condividere **buone pratiche** e casi studio
- Rafforzare la consapevolezza sui **rischi sanitari** legati all'esposizione al radon

Conseguenze della mancata formazione

Il mancato rispetto dell'obbligo formativo comporta la sospensione del diritto a svolgere interventi di mitigazione del radon. Inoltre, il professionista può incorrere in procedimenti disciplinari, azioni legali e richieste di risarcimento qualora operi senza aver completato la formazione prevista.

ISCRIVITI AL CORSO DI AGGIORNAMENTO GAS RADON

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO ESPLICATIVO MITIGAZIONE GAS RADON

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)

RUOLO SOCIALE PER I GEOMETRI NEL PROGETTO CENTOPIAZZE



CARTA DEI VALORI

"IL MONDO SAREBBE UN POSTO MIGLIORE SE, RIQUALIFICANDO I NOSTRI QUARTIERI, CONSENTISSIMO ALLE PERSONE DI RICONNETTERSI TRA LORO".

Il **Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL)** ha annunciato la partecipazione al progetto **Centopiazze** una iniziativa che mira a restituire centralità alle piazze italiane, trasformandole in spazi di incontro, cultura e coesione sociale. In questo scenario, i geometri assumono un ruolo nuovo e più ampio: non soltanto professionisti tecnici, ma anche attori sociali capaci di contribuire alla rigenerazione urbana e al benessere delle comunità.

Il progetto nasce dalla volontà di valorizzare le piazze come luoghi simbolici della vita collettiva, spesso trascurati o sottoutilizzati. Attraverso interventi mirati, Centopiazze intende renderle protagoniste della quotidianità, favorendo la partecipazione attiva dei cittadini e la valorizzazione delle identità locali.

I geometri, grazie alle loro competenze, sono chiamati a supportare le amministrazioni comunali nella progettazione e gestione degli spazi urbani, garantendo soluzioni innovative e sostenibili. Il loro contributo si estende alla sicurezza degli edifici, alla riqualificazione ambientale e alla digitalizzazione dei processi, elementi fondamentali per rendere le piazze più vivibili e funzionali.

La partecipazione al progetto rappresenta anche un'occasione per rafforzare il legame tra professione e società. I geometri diventano così figure di riferimento per la comunità, capaci di tradurre le competenze tecniche in valore sociale e contribuire alla costruzione di città più inclusive e resilienti.

Il CNGeGL ha sottolineato come Centopiazze sia un esempio concreto di collaborazione tra istituzioni, professionisti e cittadini, un modello replicabile che può favorire la crescita culturale e sociale del Paese. La categoria si propone quindi come protagonista attiva di un cambiamento che mette al centro la qualità della vita urbana e la sostenibilità.

Il progetto segna una nuova fase per i geometri, che da tecnici del territorio si trasformano in custodi della comunità, impegnati a rendere gli spazi pubblici luoghi di aggregazione, sicurezza e innovazione. La loro presenza nelle piazze diventa simbolo di un impegno concreto per il futuro delle città e per la costruzione di comunità più forti e coese.

Questa iniziativa contribuisce a rafforzare l'immagine del geometra come professionista moderno e multidisciplinare, capace di affrontare le sfide della transizione ecologica e della rigenerazione urbana. Il progetto Centopiazze diventa così un laboratorio di innovazione sociale e tecnica, dove la categoria può mettere in pratica le proprie competenze e consolidare il rapporto con i cittadini.

SCARICA LA CARTA DEI VALORI

[CLICCA QUI](#)

CONAPE: II EDIZIONE 9 APRILE 2026



Il **9 aprile 2026** il Centro Congressi Savoia di Bologna ospiterà la seconda edizione del **Convegno Nazionale Patologie Edilizie (CoNaPE)**, promosso da Maggioli Editore e ormai riconosciuto come appuntamento di riferimento per i professionisti delle costruzioni. L'evento favorisce il dialogo tra progettisti, tecnici, imprese e amministrazioni, con l'obiettivo di condividere strategie efficaci per prevenire e gestire le patologie edilizie, migliorando qualità, sicurezza e durabilità degli edifici.

La giornata offrirà **9 workshop tematici** dedicati alle sfide più attuali: infiltrazioni e danni da acqua, isolamento termico, umidità, facciate e strutture. Accanto ai workshop, un'ampia area Expo ospiterà aziende e associazioni di settore, pronte a presentare tecnologie e soluzioni innovative. Partecipare al CoNaPE significa acquisire nuove conoscenze, confrontarsi con esperti e aggiornarsi su ricerche e normative, con interventi che pongono grande attenzione alla **sostenibilità ambientale** e alla riduzione dell'impatto delle costruzioni.



Il convegno si propone non solo come momento di formazione, ma anche come spazio di riflessione sul ruolo dell'edilizia nella **transizione ecologica**, diffondendo buone pratiche e una cultura del costruire responsabile. L'**Associazione Nazionale Donne Geometra - Esperti Edificio Salubre - Gas Radon**, da anni impegnata nella diffusione dei temi legati alla salubrità, parteciperà con una relazione su **salubrità e qualità dell'aria indoor**, sottolineando l'importanza di affrontare l'inquinamento

con competenze solide e responsabilità.

Come ha ricordato il Presidente **Paola Allegri**, si tratta di un settore in forte espansione nella formazione dei tecnici delle costruzioni e "esserci è un dovere necessario". L'ingresso nel **Comitato Scientifico** rappresenta inoltre un impegno concreto per divulgare una cultura del costruire orientata alla qualità, alla sicurezza e al benessere degli ambienti, integrando innovazione, sostenibilità e tutela della salute.

ACCEDI ALL'EVENTO

[CLICCA QUI](#)

CASSA GEOMETRI: 70 ANNI DI STORIA



Fondata nel 1955, la **Cassa Geometri** ha raggiunto un traguardo significativo nel 2025: settant'anni di attività al servizio dei liberi professionisti della categoria. L'ente previdenziale si distingue per la sua capacità di garantire stabilità e sicurezza agli iscritti, consolidando nel tempo un patrimonio di oltre 2,9 miliardi di euro e una platea di circa 73mila professionisti.

Un punto di riferimento per la categoria. La celebrazione dei 70 anni è stata l'occasione per ribadire il ruolo centrale della Cassa Geometri nel sistema delle casse professionali italiane. Il patrimonio accumulato rappresenta un segnale di solidità e di gestione responsabile, elementi che rafforzano la fiducia degli iscritti e garantiscono la sostenibilità delle prestazioni nel lungo periodo. La Cassa guarda al futuro con l'obiettivo di continuare a investire in servizi innovativi e di accompagnare la professione verso le sfide della digitalizzazione, della sostenibilità e della rigenerazione urbana.

Una comunità di 73mila professionisti. Con oltre 73mila iscritti, la Cassa Geometri si conferma come una delle più rilevanti realtà previdenziali del Paese. La sua storia di 70 anni testimonia un impegno costante nel tutelare i professionisti e nel rafforzare il ruolo sociale della categoria.

La celebrazione ha inoltre messo in luce il valore della **collaborazione con le istituzioni**, che ha permesso alla Cassa di consolidare la propria posizione e di garantire servizi sempre più mirati. In questi anni, l'ente ha saputo affrontare con responsabilità le sfide economiche e sociali, dimostrando capacità di adattamento e visione strategica. Un'attenzione particolare è stata rivolta al **welfare integrativo**, con iniziative dedicate alla salute, alla famiglia e al sostegno dei giovani professionisti. La Cassa ha anche promosso progetti di **educazione finanziaria**, per aiutare gli iscritti a gestire con consapevolezza le proprie risorse. Infine, il 70° anniversario rappresenta non solo un traguardo storico, ma anche un punto di partenza verso nuove prospettive di crescita e innovazione, con l'obiettivo di rafforzare ulteriormente il legame tra la Cassa e la comunità dei geometri.

CASSA GEOMETRI: UNA SEZIONE DEDICATA ALLA VENDITA DI IMMOBILI



La **Cassa Geometri**, ente previdenziale della categoria, ha avviato un progetto innovativo che prevede la creazione di una **sezione dedicata alla vendita di immobili**. L'iniziativa nasce dall'esigenza di valorizzare il patrimonio immobiliare dell'ente e di renderlo più accessibile e trasparente agli iscritti e ai cittadini interessati.

Un patrimonio da valorizzare. La Cassa Geometri gestisce un patrimonio significativo, frutto di decenni di attività e investimenti. La nuova sezione dedicata alla vendita di immobili rappresenta un passo importante per ottimizzare la gestione delle risorse, favorendo la dismissione di beni non più strategici e al tempo stesso offrendo opportunità concrete sul mercato immobiliare.

Trasparenza e accessibilità. Il progetto punta a garantire **massima trasparenza** nelle procedure di vendita, con annunci chiari, documentazione completa e modalità di partecipazione semplificate. Gli immobili sono presentati attraverso schede dettagliate, corredate da fotografie, planimetrie e informazioni tecniche, così da permettere agli interessati di valutare con precisione le caratteristiche di ciascun bene.

Opportunità per iscritti e cittadini. La sezione dedicata non si rivolge soltanto agli iscritti alla Cassa, ma anche a privati e investitori. In questo modo, l'ente amplia la platea di potenziali acquirenti, favorendo una gestione più dinamica e sostenibile del proprio patrimonio.

Un modello replicabile. La scelta della Cassa Geometri si inserisce in un trend più ampio che vede le casse previdenziali impegnate nella valorizzazione dei propri beni immobiliari. La creazione di una sezione dedicata alla vendita diventa così un modello replicabile, capace di coniugare esigenze di bilancio con opportunità di mercato.

Prospettive future. Con questa iniziativa, la Cassa Geometri conferma la propria capacità di innovare e di rispondere alle sfide del presente. La sezione dedicata alla vendita di immobili non è solo uno strumento operativo, ma anche un segnale di attenzione verso la comunità professionale e verso la società, che potrà beneficiare di nuove occasioni di investimento e di riqualificazione urbana.

ACCEDI I LOTTI DISPONIBILI E ALLA PROCEDURA DI ACQUISTO

[CLICCA QUI](#)

CASSA GEOMETRI APPROVA IL BILANCIO DI PREVISIONE 2026 CON UN AVANZO DI 171,4 MILIONI

La Cassa Geometri ha dato il via libera al **bilancio di previsione 2026**, chiuso con un avanzo di 177,4 milioni di euro. Questo dato rappresenta un segnale importante di stabilità e di buona gestione, rafforzando la fiducia degli iscritti e consolidando il ruolo dell'ente nel panorama delle casse professionali italiane. Il risultato positivo è frutto di una politica attenta alla **razionalizzazione delle spese** e alla valorizzazione del patrimonio, oltre che di un costante impegno nel garantire prestazioni previdenziali e assistenziali di qualità. La Cassa ha ribadito la volontà di proseguire su questa strada, puntando su investimenti mirati e su iniziative di welfare che possano rispondere alle esigenze dei geometri iscritti.

Il bilancio di previsione non è solo un documento contabile, ma anche uno strumento di programmazione strategica. Esso consente di pianificare le attività future con un approccio responsabile e sostenibile, assicurando che le risorse disponibili vengano impiegate per rafforzare la tutela previdenziale e per sostenere la professione in un contesto economico in continua evoluzione.

Con l'approvazione del bilancio 2026, la Cassa Geometri conferma la propria capacità di coniugare **solidità finanziaria e attenzione al sociale**, dimostrando di essere un punto di riferimento per oltre 73mila iscritti e di guardare al futuro con fiducia e progettualità

ACCEDI AL BILANCIO DI PREVISIONE 2026

[CLICCA QUI](#)

CASSA GEOMETRI: CONTRIBUZIONE VOLONTARIA

La **Cassa Geometri** consente agli iscritti di versare contributi volontari per incrementare la pensione futura, scegliendo l'importo in sede di comunicazione reddituale. Per accedere è necessario essere in regola con i versamenti obbligatori e rispettare i requisiti previsti.

Vantaggi

- **Incremento della pensione:** al trattamento ordinario si aggiunge una quota suppletiva calcolata con il sistema contributivo.
- **Deduzione fiscale:** gli importi versati sono interamente deducibili dal reddito complessivo (in regime ordinario, non nel forfettario).
- **Flessibilità:** la scelta può essere modificata ogni anno.

Modalità di versamento

- La decisione va comunicata contestualmente alla dichiarazione reddituale.
- Il pagamento deve avvenire entro il **31 dicembre** dell'anno di riferimento.
- La quota suppletiva viene liquidata insieme alla pensione ordinaria

ACCEDI AL SERVIZIO

[CLICCA QUI](#)

NUOVA ISCRIZIONE PER L'ANNO 2026

Per iscriversi a Tecnici&Professione -Associazione Nazionale Donne Geometra, e poter usufruire di tutti i servizi riservati ai soci (copie sentenze, servizio on-line, informazioni, allegati, approfondimenti, programmi, agevolazioni per corsi formazione, ecc.), occorre:

- **COMPILARE LA DOMANDA DI ISCRIZIONE ON LINE**
- **ED EFFETTUARE IL VERSAMENTO DELLA QUOTA ANNUALE DI:**
- **EURO 25,00 (PER I SOCI ORDINARI),**
- **EURO 150,00 (COLLEGI PROVINCIALI E ENTI)**

TRAMITE:

- BONIFICO BANCARIO SUL C/C N. 000401061451 DELL'UNICREDIT - AGENZIA 30037, PIAZZA BARBERINI N. 40 – ROMA - INTESTATO ALL'ASSOCIAZIONE NAZIONALE “DONNE GEOMETRA” – **CODICE IBAN: IT 07 N 02008 05075 000401061451 - IMPORTANTE:** INDICARE NEL BONIFICO IL NOME E COGNOME, E LA CAUSALE **NUOVA ISCRIZIONE ANNO 2026**
- IMPORTANTE: INDICARE NEL BONIFICO EMAIL D'ISCRIZIONE ED IL NOME E COGNOME, E LA CAUSALE: QUOTA ASSOCIATIVA ANNO 2025
- La copia del bonifico dovrà essere inviata tramite posta elettronica a info@tecnicieprofessione.it
- -- **Carta di Credito:** la transazione con carta di credito avviene attraverso il sistema di pagamento 3D secure di Stripe. Le carte di credito accettate sono: Visa, MasterCard, Carta Aura, Visa, American Express. L'addebito del pagamento risulta immediato.



I dati del bonifico bancario (codice CRO) dovranno essere indicati nella domanda di iscrizione compilabile on-line. (L'originale del versamento rimarrà, invece, in vostro possesso, quale ricevuta dell'avvenuto pagamento della quota associativa e scaricabile ai fini fiscali). Dopo l'invio dei dati richiesti per l'iscrizione verrà notificata, all'indirizzo e-mail indicato, l'avvenuta ricezione della domanda. In seguito, verrà data comunicazione, sempre tramite e-mail indicata al momento dell'iscrizione, dell'accettazione della domanda e l'inserimento nel libro soci con attivazione dell'**AREA RISERVATA**.

Attraverso l'area riservata sarà sempre possibile aggiornare i propri dati.

RINNOVI PER L'ANNO 2026 PER I GIÀ SOCI

Per rinnovare l'iscrizione all'Associazione Nazionale Donne Geometra e continuare ad usufruire di tutti i servizi riservati ai soci (copie sentenze, servizio on-line, informazioni, allegati, approfondimenti, programmi, agevolazioni per corsi formazione, ecc.), occorre procedere nel modo seguente:

EFFETTUARE IL VERSAMENTO DELLA QUOTA ANNUALE DI **EURO 25,00** (PER I SOCI ORDINARI), **EURO 15,00** (PER TIROCINANTI E STUDENTI), **EURO 150,00** (COLLEGI PROVINCIALI E ENTI) TRAMITE:

--**Bonifico bancario** sul C/C n. 000401061451 dell'Unicredit, Agenzia 30037, Piazza Barberini n. 40 – Roma - intestato all'Associazione Nazionale “Donne Geometra” – Codice Iban: IT 07 N 02008 05075 000401061451. **IMPORTANTE:** Indicare nel bonifico EMAIL d'iscrizione ed il NOME e COGNOME, e la causale: QUOTA ASSOCIATIVA ANNO 2025

La copia del bonifico o del pagamento stripe dovrà essere inviata tramite posta elettronica a info@tecnicieprofessione.it

- COLLEGARSI AL SITO **CLICCANDO QUI** e selezionare la sessione **RINNOVO**. Compilare il format con i dati richiesti compresi gli estremi del pagamento effettuato. L'originale del versamento rimarrà in vostro possesso, quale ricevuta dell'avvenuto pagamento della quota associativa.



PER OGNI ALTRA INFORMAZIONE CONTATTARE IL NUMERO 3517664728 DALLE 15,00 ALLE 17,00 MARTEDÌ, MERCOLEDÌ, GIOVEDÌ OPPURE SCRIVETE A: [INFO@TECNICIEPROFESSIONE.IT](mailto:info@tecnicieprofessione.it)

NEW TECNICHE

LA LEGGE DI BILANCIO 2026: LE NOVITA' PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI



La **Legge di Bilancio 2026**, approvata dal Parlamento a fine dicembre 2025, rappresenta la manovra economica con cui il Governo definisce le priorità di spesa e di entrata per il nuovo anno e pianifica gli obiettivi di finanza pubblica per il triennio 2026-2028. Con un valore complessivo di circa 22 miliardi di euro, la manovra si propone di sostenere famiglie e imprese, rafforzare il sistema sanitario e accompagnare il Paese nelle sfide della transizione digitale ed ecologica, mantenendo al tempo stesso equilibrio nei conti pubblici.

PRINCIPALI MISURE DELLA LEGGE DI BILANCIO 2026

1. Misure fiscali e sostegno al reddito

- **Riduzione IRPEF:** la seconda aliquota (redditi tra 28.000 e 50.000 euro) scende dal 35% al 33%.
- **Bonus casa:** conferma di agevolazioni per ristrutturazioni e riqualificazione energetica.
- **Tassa pacchi extra-UE:** introdotta una nuova imposta sulle spedizioni provenienti da Paesi fuori dall'Unione Europea.

2. Lavoro e pensioni

- **Proroga APE Sociale:** misura di anticipo pensionistico confermata.
- **Requisiti pensionistici:** aumento graduale previsto tra il 2027 e il 2028.
- **TFR:** nuove regole di tassazione e possibilità di anticipo agevolato.

3. Imprese e competitività

- **Iperammortamento:** agevolazioni sugli investimenti produttivi.
- **Nuovi fondi per PMI:** sostegno a innovazione e digitalizzazione.
- **Rottamazione cartelle:** proroga e semplificazione delle procedure.

4. Sanità e welfare

- **Potenziamento del sistema sanitario:** stanziamenti aggiuntivi per ospedali e personale.
- **Carta Cultura e bonus libri:** misure a favore di studenti e famiglie.
- **Scuola paritaria:** contributi dedicati al sostegno delle strutture educative.

5. Ambiente e infrastrutture

- **Riprogrammazione risorse per il Ponte sullo Stretto.**
- **Interventi per trasporti e territorio:** fondi per infrastrutture locali e mobilità sostenibile.

Rischi e trade-off

- **Margini di spesa ridotti:** la manovra è vincolata al rispetto dei saldi di finanza pubblica.
- **Accise in aumento:** su carburanti e sigarette, con impatto sul potere d'acquisto.
- **Delusioni sociali:** cittadini e associazioni avrebbero voluto misure più incisive su sanità e occupazione.

La Legge di Bilancio 2026 punta a **ridurre le tasse sul lavoro dipendente e sul ceto medio**, sostenere le imprese con incentivi agli investimenti, rafforzare la sanità e introdurre nuove misure di welfare, mantenendo però un approccio prudente e senza aumentare il deficit.

RINCIPALI MISURE DELLA LEGGE DI BILANCIO 2026 NEL SETTORE EDILIZIO: BONUS CONFERMATI SENZA INCENTIVI STRAORDINARI

La Legge di Bilancio 2026 conferma i principali bonus edilizi (ristrutturazioni, Ecobonus, Sismabonus e bonus mobili) ma con aliquote ordinarie e senza incentivi straordinari. Introduce inoltre novità su affitti brevi, agevolazioni fiscali per imprese edili e misure di razionalizzazione delle detrazioni.

1. Bonus edilizi

- **Bonus ristrutturazioni:** confermato al 50% di detrazione IRPEF.

Lo sconto per i proprietari, calcolato su un tetto di 96.000 euro, copre **manutenzioni straordinarie, restauri, risanamenti, efficientamento energetico ed eliminazione delle barriere architettoniche**. Il 2026 potrebbe essere l'ultimo anno con aliquota al 50%. Dal 2027 la detrazione potrebbe scendere al 36%, anche per la prima casa, in attesa della prossima manovra di Bilancio. Si tratta al momento solo di un'ipotesi prevista nella programmazione triennale del governo. Per gli altri immobili, lo sconto dovrebbe ridursi dal 36% al 30%, salvo modifiche.

- **Ecobonus e Sismabonus:** prorogati con aliquote ordinarie, senza estensioni straordinarie.

Tra i bonus fiscali prorogati per il prossimo anno con le attuali aliquote spicca anche l'**ecobonus**. Il contributo che copre una serie di interventi di efficientamento energetico - come l'installazione di pompe di calore o la sostituzione di infissi volti al miglior isolamento termico - **resterà al 50% o al 36%, a seconda che i lavori vengano eseguiti sull'abitazione principale** o su altri immobili. Già quest'anno non sono più detraibili le spese per sostituire gli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

Mentre le regole restano invariate per il **sismabonus**. **L'incentivo sgrava i lavori finalizzati alla messa in sicurezza degli edifici privati** nelle zone a rischio sismico 1,2 e 3. Anche in questo caso, l'aliquota più alta è riservata ai lavori eseguiti sulla prima casa. L'ottenimento di ecobonus e bonus prima casa è subordinato all'invio della documentazione tecnica all'agenzia Enea. **L'ente, in un avviso pubblicato il 19 dicembre 2025, fa sapere che dal 1° gennaio prossimo i dati relativi alle spese sostenute entro la fine del 2025** si potranno inviare sul portale dedicato. La scadenza per l'invio è di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori.

Mentre per le opere concluse nel 2025 ma con spese sostenute del tutto o in parte nel 2026 occorrerà attendere

- **Bonus mobili ed elettrodomestici:** mantenuto, ma con tetti di spesa ridotti rispetto agli anni precedenti.
- La detrazione Irpef al 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici collegati a ristrutturazioni è confermata anche per il prossimo anno, con un tetto massimo di 5.000 euro e lavori già avviati. L'agevolazione riguarda solo prodotti nuovi con classi minime: A per i forni, E per lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie, F per frigoriferi e congelatori. Possono beneficiarne i contribuenti che hanno realizzato interventi di ristrutturazione edilizia.
- **Superbonus:** resta solo in aree sismiche e per interventi specifici, con crediti d'imposta mirati.

2. Novità fiscali e immobiliari

- **Prima casa:** esclusa dal calcolo ISEE, misura che agevola famiglie e giovani acquirenti.
- Dal 2026 la soglia di esenzione Isee per la prima casa sale a **91.500 euro**, più 2.500 euro per ogni figlio convivente oltre il primo. Una modifica approvata in Senato porta il limite a **200.000 euro**
- **Affitti brevi:** stretta normativa per contrastare l'evasione e regolamentare il mercato turistico.
- **Crediti d'imposta per imprese edili:** incentivi agli investimenti e alla riqualificazione del patrimonio immobiliare.

3. Obiettivi della manovra

- **Razionalizzazione degli incentivi:** dopo anni di misure straordinarie, il Governo punta a stabilizzare il sistema di agevolazioni.
- **Contenimento della spesa pubblica:** riduzione delle aliquote straordinarie e ritorno a regimi ordinari.
- **Sostenibilità e sicurezza:** focus su interventi di riqualificazione energetica e antisismica.

La **Legge di Bilancio 2026** per l'edilizia segna il passaggio dagli incentivi straordinari del Superbonus a un sistema stabile con bonus a aliquote ordinarie. I vantaggi fiscali risultano meno generosi, le norme più complesse da interpretare e ciò potrebbe rallentare gli interventi edilizi meno urgenti. Sono introdotte nuove regole per gli affitti brevi e agevolazioni mirate alle imprese.

ACCEDI ALLA LEGGE DI BILANCIO

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO ESPLICATIVO LEGGE DI BILANCIO -MISURE PER L'EDILIZIA
PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)



Dal 25 dicembre 2025 è entrato in vigore il Conto Termico 3.0, il nuovo sistema di incentivi dedicato all'efficientamento energetico degli edifici e alla produzione di energia termica da fonti rinnovabili tramite impianti di piccola taglia. La misura aggiorna e amplia il precedente Conto Termico del 2016, con l'obiettivo di sostenere la transizione energetica nel settore pubblico e privato. Il quadro normativo è definito dal Decreto MASE del 7 agosto 2025, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 26 settembre 2025, che stabilisce soggetti ammessi, interventi incentivabili, percentuali di contributo e modalità di accesso.

Il meccanismo riguarda impianti con potenza termica inferiore a 2 MW e, per il solare termico, superfici fino a 2.500 m².

Possono accedere pubbliche amministrazioni, soggetti privati, enti del Terzo Settore e Comunità Energetiche Rinnovabili. Una novità rilevante è l'equiparazione degli enti del Terzo Settore alle PA, ampliando la platea dei beneficiari.

Gli interventi incentivati includono:

- isolamento delle superfici opache,
- sostituzione di infissi,
- schermature solari,
- trasformazione in NZEB,
- ammodernamento dell'illuminazione,
- sistemi di building automation,
- infrastrutture di ricarica e fotovoltaico con accumulo abbinato a pompe di calore.

Sono inoltre sostenuti **impianti per la produzione di energia termica da rinnovabili**: pompe di calore elettriche o a gas, sistemi ibridi, generatori a biomassa, solare termico anche con solar cooling, scaldacqua a pompa di calore, allacci a reti di teleriscaldamento efficienti e microgenerazione da rinnovabili. L'incentivo può coprire fino al 65% delle spese ammissibili. In casi specifici arriva al 100%, ad esempio per edifici pubblici in comuni sotto i 15.000 abitanti, scuole e strutture sanitarie del SSN. Pubblici e privati possono accedere anche tramite Comunità Energetiche o configurazioni di autoconsumo collettivo, direttamente o tramite il referente GSE. Il percorso normativo è stato accompagnato da consultazioni e confronti istituzionali. Con la pubblicazione in Gazzetta, la misura diventa operativa. Entro 60 giorni il GSE emanerà le regole applicative, che definiranno nel dettaglio le procedure di accesso agli incentivi.

Come accedere al Conto termico 3.0: modelli da scaricare

Con **Determina del 23 dicembre 2025** il GSE ha predisposto il **contratto-tipo da utilizzare** come riferimento ai fini dell'erogazione degli incentivi previsti dal decreto ministeriale 7 agosto 2025 per

interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili.

Sul sito GSE sono disponibili due modelli (che possono essere scaricati anche qui):

- contratto per istanze di **accesso tramite prenotazione** (per lavori ancora da avviare o in corso di realizzazione, riservata alle Pubbliche Amministrazioni e agli Enti del Terzo Settore);
- contratto per istanze **accesso senza prenotazione** (accesso diretto alla conclusione dei lavori).

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI
L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SUL CONTO TERMICO 3.0
PER ASSOCIATI
[CLICCA QUI](#)

POLIZZA CATASTROFALE: OBBLIGO, PROROGHE E CRITICITA'

La **polizza catastrofale obbligatoria** per le imprese, introdotta dalla Legge di Bilancio 2024, è stata rimodulata dal **Milleproroghe 2026**. Non si tratta di un semplice adempimento, ma di uno strumento strutturale di gestione del rischio.

Le scadenze restano differenziate:

- grandi imprese dal 1° aprile 2025
- medie dal 1° ottobre 2025
- per micro e piccole imprese, proroga al 31 marzo 2026 per pesca, acquacoltura, turismo e ristorazione.

La copertura riguarda solo immobilizzazioni materiali: *terreni, fabbricati, impianti e macchinari.*

Sono esclusi veicoli, merci, scorte e immobili abusivi. Gli eventi assicurati sono terremoto, alluvione e frana, con criterio delle 72 ore. Franchigia e scoperto incidono pesantemente sull'indennizzo.

Il DM 18/2025 fissa scoperto massimo al 15% fino a 30 milioni. Limiti di indennizzo variabili rendono cruciale la stima dei valori. La regola proporzionale penalizza la sottoassicurazione. La copertura obbligatoria non include la Business Interruption. Il fermo produttivo può avere impatti economici superiori ai danni materiali.

L'inadempimento non comporta sanzioni dirette, ma limita l'accesso a incentivi pubblici. La vera differenza la fa la corretta applicazione: censimento beni, stima valori e clausole contrattuali. In questo quadro, la qualità della consulenza assicurativa diventa determinante per evitare coperture inefficaci o lacune operative. Le imprese devono integrare la polizza nei propri sistemi di risk management, aggiornando periodicamente inventari e perizie. Particolare attenzione va posta alla coerenza tra valori assicurati e valori di bilancio, spesso divergenti. Anche la scelta delle compagnie e delle condizioni aggiuntive può incidere sulla reale capacità di assorbire l'impatto di un evento estremo. La polizza obbligatoria rappresenta quindi un punto di partenza, non di arrivo, per una strategia di resilienza aziendale realmente efficace.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI
L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULLE POLIZZE CATASTROFALI
PER ASSOCIATI
[CLICCA QUI](#)

DECRETO REQUISITI MINIMI 2025 IN GAZZETTA UFFICIALE: COSA CAMBIA DAVVERO

Con la pubblicazione in **Gazzetta Ufficiale n. 283 del 5 dicembre 2025**, il **Decreto del MASE del 28 ottobre**



2025, noto come **Decreto Requisiti Minimi 2025**, aggiorna in modo sostanziale il quadro normativo sulla prestazione energetica degli edifici, superando il precedente DM 26 giugno 2015. L'entrata in vigore è fissata al **3 giugno 2026**, con un periodo transitorio di 180 giorni per consentire l'adeguamento dei professionisti.

Il nuovo decreto non introduce solo nuovi limiti prestazionali, ma modifica l'approccio alla progettazione: l'edificio viene considerato come un **sistema integrato**, in cui involucro, impianti, automazione e comfort concorrono unitariamente al raggiungimento degli obiettivi di efficienza, sostenibilità e qualità abitativa, anche in funzione delle future esigenze tecnologiche.

Quattro categorie di intervento

CLASSIFICAZIONE INTERVENTI - DECRETO REQUISITI MINIMI 2025				
CATEGORIA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	SUPERFICIE COINVOLTA	AMBITO VERIFICA	OBBLIGHI PRINCIPALI
1 Nuove Costruzioni e Assimilabili	Nuove edificazioni, • Demolizioni / Ricostruzioni • Ampliamenti volumetrici	> 15% (se > 500 m ²)	 Intero Edificio	 Edificio di Riferimento  Fonti Rinnovabili  Predisposizione EV
2 Ristrutturazioni Importanti 1° Livello	• Impianti e Involucro 	> 50% 	 Intero Edificio	 Verifica Globale
3 Ristrutturazioni Importanti 2° Livello	• Involucro Parziale 	> 25% 	Parti Modificate  Coeff. H'T	 Caratt. Termo-Fisiche  Coeff. H'T
4 Riqualificazione Energetica	• Sostituzione Impianti 	< 25% 	Componenti Modificati 	 Trasmittanze & Rendimento 

Resta confermata la suddivisione in quattro livelli di intervento, ciascuno con obblighi e ambiti di verifica. Le nuove costruzioni richiedono controlli sull'intero edificio, con vincoli su fonti rinnovabili e mobilità elettrica. Le ristrutturazioni di primo livello prevedono una verifica energetica globale, mentre quelle di secondo livello si concentrano sulle parti coinvolte e sul coefficiente di scambio termico dell'involucro. La riqualificazione energetica riguarda invece interventi limitati, con verifiche sui soli componenti sostituiti. Il decreto rafforza l'analisi dell'involucro, imponendo il calcolo analitico dei **ponti termici** secondo le norme tecniche aggiornate. Particolare attenzione è riservata anche al **comfort estivo**, con requisiti specifici su inerzia termica, **trasmissione periodica** e **riflettanza delle coperture**, per contrastare il surriscaldamento.

In questo modo, non si guarda più soltanto alla riduzione dei consumi invernali, ma si introduce un approccio bilanciato che considera l'edificio nell'arco dell'intero anno. La valutazione dei ponti termici diventa un elemento centrale per evitare dispersioni e garantire uniformità di prestazioni, riducendo fenomeni di **condensa e muffa**.

Il **comfort estivo**, spesso trascurato in passato, viene ora posto sullo stesso piano del comfort invernale: la capacità dell'involucro di accumulare e rilasciare calore, la risposta **dinamica dei materiali e la riflettanza delle superfici esterne** sono parametri che incidono direttamente sulla qualità abitativa.

Il legislatore sottolinea inoltre l'importanza di soluzioni progettuali integrate, come l'uso di schermature solari, ventilazione naturale e materiali ad alta prestazione, che contribuiscono a contenere i picchi di temperatura interna.

Questi requisiti non si limitano a un mero adempimento burocratico, ma spingono verso una nuova cultura progettuale, dove l'involucro edilizio è visto come il primo strumento di efficienza e benessere. La diagnosi energetica, di conseguenza, deve includere simulazioni dinamiche e verifiche puntuali, andando oltre i calcoli statici tradizionali.

Automazione e mobilità elettrica

Cresce il ruolo dei sistemi di automazione (BACS), soprattutto negli edifici non residenziali con richiesta di sistemi di classe B. Il decreto introduce anche obblighi per la predisposizione delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici, sia nel residenziale che nel non residenziale.

La relazione tecnica come perno normativo

La **relazione tecnica ex Legge 10** diventa il fulcro della verifica di conformità, includendo calcoli energetici avanzati, analisi dei ponti termici, valutazioni igrotermiche e motivazioni delle scelte progettuali.

Il nuovo impianto normativo sarà applicabile dal **3 giugno 2026**; le pratiche presentate prima di tale data continueranno a seguire il DM 2015, accompagnando il settore verso un approccio progettuale più integrato e consapevole.

ACCEDI AL DECRETO REQUISITI MINIMI

[CLICCA QUI](#)

ACCEDI AL TESTO COORDINATO

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO SUI REQUISITI MINIMI CON LE FAQ

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO SULL'UMIDITA' E LA PROGETTAZIONE

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)

NUOVE MODIFICHE AL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DPR 380/2001 IN VIGORE DAL 18/12/2025



TESTO UNICO DELL'EDILIZIA 380/2001 **AGGIORNATO** IN VIGORE DAL 18/12/2025

Con l'entrata in vigore del cosiddetto "Decreto Salva Casa" (DL 69/2024, convertito nella Legge 105/2024), il quadro normativo delineato dal **DPR 380/2001** subisce un intervento di rilievo. Le modifiche introdotte mirano a riallineare la disciplina edilizia alla realtà del patrimonio costruito, intervenendo su nodi critici quali **tolleranze costruttive, doppia conformità, stato legittimo e semplificazioni procedurali**.

Nella **Gazzetta Ufficiale della Repubblica Serie Generale n. 281 del 03/12/2025**, è stata pubblicata la **Legge 2 dicembre 2025, n. 182**, contenente "Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese, che è entrato in vigore il 18/12/2025.



Tra le modifiche:

1. Tolleranze costruttive ed esecutive: proporzionalità e superamento della rigidità

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il legislatore introduce una disciplina più flessibile delle difformità dimensionali, riconoscendo che scostamenti minimi – relativi a elementi quali altezze, spessori, tramezzature o aperture – non configurano automaticamente un abuso edilizio. Le soglie di tolleranza sono ora parametrizzate alla superficie utile dell'unità immobiliare, secondo un criterio di proporzionalità che salvaguarda il controllo pubblico senza generare ostacoli giuridici sproporzionati.

2. Doppia conformità: revisione del principio per le difformità parziali

Viene superato l'obbligo di conformità simultanea nel tempo per le difformità parziali. È ora consentita la regolarizzazione degli interventi che risultino conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione e alla normativa urbanistica attuale. La sanatoria resta subordinata al versamento di una sanzione pecuniaria, ma viene meno l'automatismo sanzionatorio che, in passato, ha impedito soluzioni anche in assenza di impatti urbanistici significativi.

3. Stato legittimo dell'immobile: semplificazione documentale

La possibilità di attestare lo stato legittimo dell'immobile facendo riferimento al titolo edilizio originario o all'ultimo intervento assentito consente una significativa riduzione degli oneri documentali. Per gli edifici datati, spesso privi di una ricostruzione urbanistica completa, questa semplificazione rappresenta un cambio di paradigma operativo, con ricadute dirette per tecnici, notai e amministratori.

4. Destinazioni d'uso e riuso del costruito: maggiore flessibilità funzionale

La nuova disciplina amplia i margini di manovra per i cambi di destinazione d'uso, sia all'interno della medesima categoria funzionale, sia – in ambiti territoriali definiti – tra categorie differenti. Il rispetto delle

normative igienico-sanitarie, di sicurezza e di settore resta vincolante, ma l'impianto normativo si orienta verso una valorizzazione del riuso come strumento di rigenerazione urbana.

5. Semplificazioni procedurali: silenzio-assenso e riduzione dei tempi

L'estensione del meccanismo del silenzio-assenso per il rilascio del permesso di costruire incide positivamente sulla tempistica autorizzativa, in particolare per gli interventi sulle parti comuni. La riduzione delle incertezze amministrative contribuisce a contenere i costi e a prevenire conflitti assembleari.

Gli aggiornamenti al DPR 380/2001 non alterano l'impianto del Testo Unico, ma ne correggono alcune rigidità strutturali. L'effetto è una maggiore certezza del diritto, una riduzione del contenzioso e un miglior raccordo tra norma e realtà edilizia. Il controllo pubblico non viene indebolito, ma ricalibrato, distinguendo con maggiore precisione tra irregolarità formali e abusi sostanziali.

ACCEDI ALLA LEGGE N.182 DEL 2 DICEMBRE 2025

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE N.182 DEL 2 DICEMBRE 2025 E IL TESTO AGGIORNATO DEL TESTO UNICO EDILIZIA 380/2001

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)

SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL DECRETO-LEGGE 31 OTTOBRE 2025, N. 159, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 29 DICEMBRE 2025, N. 198

Il Decreto-legge 31 ottobre 2025, n. 159 – convertito con modificazioni dalla Legge 29 dicembre 2025, n. 198 – rappresenta uno dei più significativi interventi degli ultimi anni in materia di salute e sicurezza sul lavoro. La riforma si inserisce in un quadro caratterizzato da:

- incremento degli infortuni gravi e mortali, in particolare nei cantieri e nell'agricoltura
- necessità di rafforzare i sistemi di prevenzione e vigilanza
- richiesta di maggiore tracciabilità dei processi lavorativi
- esigenza di uniformare e digitalizzare la formazione e le competenze



Il provvedimento modifica in modo diretto o indiretto il **D.Lgs. 81/2008**, la disciplina INAIL e le procedure di vigilanza dell'INL.

Principali novità introdotte dalla legge di conversione

1. Premialità INAIL e revisione delle aliquote (dal 1° gennaio 2026)

- INAIL è autorizzato a rivedere le **aliquote di oscillazione in bonus** legate all'andamento infortunistico.
- Obiettivo: premiare le imprese virtuose e incentivare la riduzione degli infortuni.
- Esclusione dal beneficio per aziende con **condanne definitive** negli ultimi due anni per violazioni gravi in materia di sicurezza.

2. Agricoltura: rafforzamento della Rete del lavoro agricolo di qualità

- L'iscrizione richiede assenza di condanne o sanzioni (anche non definitive) negli ultimi 3 anni in materia di SSL.
- Alle imprese iscritte è riservata una quota delle risorse INAIL per progetti di prevenzione e innovazione.

3. Badge di cantiere e tracciabilità digitale

- Introduzione obbligatoria del **badge digitale** con codice univoco anticontraffazione per i lavoratori in specifici settori, soprattutto cantieri e appalti/subappalti.
- Il badge può essere anche digitale e interoperabile con la piattaforma **SIISL**.
- Rafforzamento dei controlli dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro (INL) e priorità ai datori di lavoro in regime di subappalto.

4. Patente a crediti e Lista di Conformità INL

- Conferma e ampliamento del sistema della **patente a crediti** per imprese e lavoratori autonomi nei cantieri.
- L'INL rilascia un attestato e iscrive le imprese virtuose nella **Lista di Conformità**, consultabile pubblicamente.

5. Formazione: nuove regole e accreditamento

- Introduzione di un **corso online di aggiornamento** per RSPP/ASPP valido come credito formativo anche per docenti-formatori e coordinatori.
- Entro 90 giorni è previsto un **riordino del sistema di accreditamento dei formatori** in materia di sicurezza sul lavoro.
- Nuovi limiti per la formazione nelle imprese turistico-ricettive e nella somministrazione di alimenti e bevande (art. 1-bis introdotto al Senato).

6. Lavori in quota, scale verticali e DPI

- Aggiornamenti tecnici significativi, con un periodo transitorio per l'adeguamento delle attrezzature e delle procedure operative.

7. Studenti e percorsi scuola-lavoro

- Estensione della tutela INAIL anche **in itinere**.
- Divieto di attività ad alto rischio per gli studenti inseriti in PCTO (Percorsi per le Competenze Trasversali e l'Orientamento).

8. Near miss: ingresso nel diritto della prevenzione

- Il “mancato infortunio” diventa elemento rilevante nella valutazione della prevenzione aziendale, con impatto su modelli organizzativi e sistemi di gestione.

BADGE DIGITALE DI CANTIERE: QUANDO SCATTA L’OBBLIGO



Negli ultimi mesi il badge di cantiere è diventato uno dei temi più discussi in materia di sicurezza, spesso però con interpretazioni superficiali che generano confusione. C’è chi lo descrive come un nuovo adempimento già operativo, chi lo confonde con la patente a crediti e chi individua scadenze prive di reale fondamento normativo.

In realtà, il badge rappresenta l’evoluzione di un obbligo già previsto dal Testo Unico Sicurezza (D.Lgs. 81/2008): l’identificazione dei lavoratori nei cantieri. L’art. 26, comma 8, impone da tempo che il personale di appaltatori e subappaltatori sia munito di tessera di riconoscimento con

foto e dati del datore di lavoro. Il problema non era la norma, ma la sua scarsa efficacia: la tessera cartacea si riduceva spesso a un atto formale, incapace di garantire un controllo reale delle presenze.

Con il D.L. 159/2025, convertito nella Legge 198/2025, il legislatore rafforza l’obbligo esistente: la tessera diventa un **badge con codice univoco anticontraffazione**, disponibile anche in formato digitale. Non più un semplice tesserino, ma un sistema di identificazione verificabile e integrabile con banche dati pubbliche. La vera novità è la dimensione digitale: il badge può essere generato automaticamente tramite il **SIISL**

È fondamentale non confondere badge e patente a crediti.

- La patente a crediti qualifica l’impresa nel tempo, valutando il rispetto delle regole di sicurezza.
- Il badge opera sul piano quotidiano, registrando chi è presente in cantiere, per quale impresa e con quale ruolo.

IL BADGE NON SOSTITUISCE LA PATENTE, MA NE COSTITUISCE IL PRESUPPOSTO OPERATIVO: SENZA TRACCIABILITÀ DELLE PRESENZE, LA PATENTE RISCHIEREBBE DI RESTARE UNA CERTIFICAZIONE ASTRATTA.

La disponibilità di dati certi sulle presenze consente infatti di associare in modo inequivocabile comportamenti, violazioni e adempimenti ai singoli soggetti coinvolti. Solo attraverso questa base informativa è possibile applicare correttamente i meccanismi di decurtazione e recupero crediti previsti dal sistema. Il badge garantisce inoltre la coerenza tra personale effettivamente impiegato e qualifiche dichiarate, rendendo la patente uno strumento effettivamente operativo e verificabile.

L’introduzione di un tracciamento puntuale permette anche di superare molte delle criticità storiche legate alla gestione dei cantieri: presenze non registrate, turnazioni irregolari, utilizzo improprio di manodopera o ricorso a figure prive delle competenze necessarie. La digitalizzazione delle informazioni consente alle autorità di vigilanza di intervenire in modo più tempestivo e mirato, riducendo il margine di discrezionalità e aumentando la trasparenza complessiva del processo produttivo.

La disciplina non si limita ai cantieri edili. L’art. 3 della legge prevede l’estensione del badge anche ad altri settori ad alto rischio, individuati con decreto ministeriale, e applica il regime sanzionatorio del D.Lgs. 81/2008. Segno che non si tratta di una misura sperimentale, ma di un obbligo destinato a incidere concretamente sull’organizzazione del lavoro. La logica è quella di costruire un sistema uniforme di

tracciabilità, capace di garantire standard minimi di sicurezza in tutti i comparti caratterizzati da elevata esposizione a infortuni o irregolarità.

L'obiettivo finale è duplice: da un lato tutelare i lavoratori, assicurando che ogni attività sia svolta da personale formato e correttamente inquadrato; dall'altro responsabilizzare imprese e committenti, chiamati a dimostrare la piena conformità delle proprie procedure. L'adozione del badge diventa così un elemento strutturale della gestione aziendale, non un adempimento accessorio. In prospettiva, la raccolta sistematica dei dati potrà alimentare analisi statistiche utili per programmare interventi di prevenzione più efficaci, individuare aree critiche e orientare le politiche pubbliche in materia di sicurezza sul lavoro.

Il quadro normativo è già in vigore dal **31 dicembre 2025**, ma l'obbligo digitale diventerà operativo solo dopo il decreto attuativo, atteso entro il **28 febbraio 2026**. Fino ad allora resta valido l'obbligo di identificazione previsto dal TUSL, mentre il badge digitale attende le regole tecniche su interoperabilità, controlli e gestione dei dati.

ACCEDI AL DECRETO LEGGE N.159/2025

[CLICCA QUI](#)

ACCEDI ALLA LEGGE N.198/2025

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

**L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULLE NOVITA' INTRODOTTE DAL DECRETO LEGGE 31
OTTOBRE 2025 N.159 CONVERTITO CON LE MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 29
DICEMBRE 2025 N.198**

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)

D.LGS. 81/2008 – QUADRO NORMATIVO, STRUTTURA E AGGIORNAMENTI TECNICO-GIURIDICI (AGGIORNATO A OTTOBRE 2025)

Il D.Lgs. 81/2008, coordinato con il D.Lgs. 106/2009, costituisce il sistema organico di prevenzione e protezione aziendale. L'aggiornamento a **Ottobre 2025** integra modifiche normative, interpelli e revisioni degli Allegati tecnici, con impatto diretto su obblighi, procedure e requisiti prestazionali.

Il corpo normativo è articolato in **13 Titoli**:

- **Titolo I:** principi generali, obblighi dei soggetti della sicurezza, gestione della valutazione dei rischi (artt. 17–28), formazione (art. 37), sorveglianza sanitaria (artt. 38–41), gestione appalti (art. 26).
- **Titolo II:** requisiti dei luoghi di lavoro (Allegato IV).
- **Titolo III:** attrezzature di lavoro (Allegato V), verifiche periodiche (Allegato VII), DPI (Allegato VIII).
- **Titolo IV:** cantieri temporanei e mobili, PSC, POS, fascicolo dell'opera (Allegati X–XV).
- **Titolo V:** segnaletica di sicurezza (Allegato XXV).

- **Titolo VI:** movimentazione manuale dei carichi (Allegati XXXIII–XXXIV).
- **Titolo VII:** videoterminali (Allegato XXXIV).
- **Titolo VIII:** agenti fisici (rumore, vibrazioni, campi EM, radiazioni ottiche).
- **Titolo IX:** agenti chimici e cancerogeni (Allegati XXXVIII–XLII).
- **Titolo X:** agenti biologici (Allegati XLIV–XLVI).
- **Titolo XI:** atmosfere esplosive (Allegato XLIX).
- **Titolo XII–XIII:** disposizioni penali e finali.

Gli **aggiornamenti 2025** introducono:

- revisione dei **VLE e VLEP** per agenti chimici e fisici, con recepimento di direttive europee;
- aggiornamento dei requisiti dei **PSC/POS** e del fascicolo dell’opera, con integrazioni su interferenze e coordinamento;
- introduzione della **patente a crediti** per imprese e lavoratori autonomi (Allegato I-bis), con criteri di attribuzione, decurtazione e sospensione;
- adeguamento dei contenuti minimi della **formazione** per RSPP/ASPP, coordinatori, preposti e lavoratori, con aggiornamento dei moduli tecnico-specifici;
- integrazioni alla **sorveglianza sanitaria**, con revisione della cartella sanitaria e dei protocolli sanitari correlati ai rischi;
- aggiornamento degli elenchi degli **agenti biologici** e delle attività soggette a notifica;
- chiarimenti applicativi tramite **interpelli** su obblighi del datore di lavoro, deleghe di funzione, gestione dei DPI, criteri di idoneità tecnico-professionale;
- rafforzamento delle misure interdittive e dei poteri di vigilanza, con estensione delle cause di sospensione dell’attività.

Il documento aggiornato costituisce il riferimento tecnico-giuridico essenziale per la progettazione, gestione e verifica dei sistemi di prevenzione aziendale, garantendo coerenza con la normativa europea e con le più recenti prassi operative.

1. Tabella –per RSPP (Impatti Operativi) - D.Lgs. 81/2008 – Aggiornato a Ottobre 2025

Area normativa	Riferimenti	Impatti operativi per RSPP	Documenti/azioni richieste
Valutazione dei rischi	Art. 17–28	Aggiornare DVR con nuovi VLEP, agenti fisici e biologici; integrare interferenze e nuove prescrizioni cantieri	DVR, procedure, misurazioni, aggiornamento matrice rischi
Formazione	Art. 37; Accordi Stato-Regioni	Adeguare programmi formativi a nuovi contenuti tecnici per RSPP/ASPP, preposti e lavoratori	Piani formativi, registri, attestati aggiornati
Sorveglianza sanitaria	Art. 41	Coordinare medico competente su nuovi protocolli sanitari e revisione cartella sanitaria	Protocolli, cartelle sanitarie, report medico

Cantieri temporanei mobili	e	Titolo IV; Allegati X–XV	Aggiornare PSC/POS; rafforzare coordinamento fasi critiche; verificare patente a crediti	PSC, POS, fascicolo opera, verbali coordinamento
Attrezzature DPI	e	Titolo III; Allegati V–VIII	Verificare conformità attrezzature ai nuovi requisiti; aggiornare scelta DPI	Registro attrezzature, verbali verifiche, schede DPI
Agenti fisici		Titolo VIII	Rieseguire valutazioni rumore, vibrazioni, EMF con nuovi limiti	Relazioni tecniche, misurazioni, piani di miglioramento
Agenti chimici e cancerogeni	e	Titolo IX; Allegati XXXVIII–XLII	Aggiornare inventario sostanze; adeguare misure tecniche e DPI	Schede SDS, procedure, monitoraggi
Agenti biologici		Titolo X; Allegati XLIV–XLVI	Verificare nuove classificazioni; aggiornare misure di contenimento	Procedure, piani emergenza, notifiche
ATEX		Titolo XI; Allegato XLIX	Aggiornare classificazione zone e documenti di protezione	Documento ATEX, planimetrie, verifiche
Patente a crediti		Allegato I-bis	Verificare idoneità imprese e autonomi; gestire decurtazioni	Registri, controlli accesso cantiere

ADEMPIMENTI OBBLIGATORI PER DATORI DI LAVORO – (AGGIORNATO A OTTOBRE 2025)

Il datore di lavoro, ai sensi del D.Lgs. 81/2008 aggiornato a **Ottobre 2025**, deve garantire:

1. Valutazione dei rischi

- Redigere e aggiornare il DVR includendo nuovi valori limite, agenti fisici, chimici e biologici.
- Assicurare la valutazione delle interferenze negli appalti (art. 26).

2. Formazione obbligatoria

- Aggiornare la formazione di lavoratori, preposti, dirigenti e RSPP secondo i nuovi contenuti tecnico-specifici.
- Garantire tracciabilità e aggiornamento periodico.

3. Sorveglianza sanitaria

- Nominare il medico competente e assicurare protocolli sanitari aggiornati.
- Garantire la corretta gestione della cartella sanitaria.

4. Gestione appalti e idoneità tecnico-professionale

- Verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese appaltatrici.
- Applicare le nuove regole della **patente a crediti** (Allegato I-bis).

5. Cantieri temporanei e mobili

- Nominare i coordinatori quando previsto.

- Assicurare PSC, POS e fascicolo dell'opera aggiornati ai nuovi requisiti.

6. Attrezzature e DPI

- Garantire conformità delle attrezzature ai requisiti aggiornati.
- Fornire DPI adeguati e verificarne l'uso.

7. Agenti fisici, chimici, cancerogeni e biologici

- Assicurare valutazioni aggiornate e misure tecniche adeguate.
- Notificare attività soggette a obbligo (Titolo X).

8. ATEX

- Aggiornare la classificazione delle zone e il documento di protezione contro le esplosioni.

9. Vigilanza interna e responsabilità

- Assicurare la vigilanza del preposto.
- Applicare le misure previste dall'art. 14 in caso di sospensione attività.

ACCEDI E SCARICA IL TESTO AGGIORNATO D.LGS 81/2008

[CLICCA QUI](#)

AMIANTO E SICUREZZA SUL LAVORO: LE NOVITÀ NORMATIVE IN VIGORE DAL 24 GENNAIO 2026.



Dal **24 gennaio 2026** entrano in vigore importanti modifiche alla disciplina sulla tutela dei lavoratori esposti all'amianto. Con il **D.Lgs. 213/2025**, il legislatore ha **aggiornato il D.Lgs. 81/2008**, recependo la direttiva europea 2023/2668 e rafforzando in modo significativo il sistema di prevenzione, controllo e gestione del rischio. Le nuove regole incidono su ambito di applicazione, valutazione del rischio, limiti di esposizione, notifiche, formazione e sorveglianza sanitaria. Vediamo cosa cambia in concreto. Le disposizioni sulla protezione dal rischio amianto si applicano ora in modo esplicito non solo alle attività di rimozione e bonifica, ma anche a:

- lavori di ristrutturazione e demolizione;
- operazioni di scavo ed estrazione in contesti geologici a rischio;
- interventi di emergenza, come incendi o eventi naturali estremi.

L'obiettivo è superare le incertezze interpretative del passato e garantire tutela in tutte le situazioni in cui l'esposizione, anche potenziale, è concreta.

AMIANTO: NUOVO INQUADRAMENTO GIURIDICO

L'amianto viene ora esplicitamente collegato al sistema europeo di classificazione delle sostanze pericolose.

Tutte le fibre sono formalmente riconosciute come cancerogene di categoria 1A ai sensi del regolamento CLP, rafforzando la coerenza tra normativa sulla sicurezza sul lavoro e disciplina chimica europea.

Valutazione preventiva obbligatoria nei cantieri

Una delle novità più rilevanti riguarda la fase che precede l'inizio dei lavori. Per gli edifici costruiti prima del 1992, il datore di lavoro deve:

- raccogliere informazioni da proprietari, archivi tecnici e altri soggetti coinvolti;
- in mancanza di dati attendibili, disporre verifiche tecniche specialistiche prima dell'avvio delle attività;
- condividere le informazioni con gli altri datori di lavoro presenti in cantiere.

Si passa così da una gestione reattiva a una prevenzione programmata del rischio.

La **valutazione del rischio** deve ora stabilire chiaramente che, quando possibile, la rimozione dell'amianto ha priorità rispetto ad altri interventi di manutenzione o bonifica. Inoltre, le deroghe per le esposizioni sporadiche sono state ridotte, rendendo il sistema più uniforme e stringente.

Per i lavori con esposizione ad amianto la notifica all'organo di vigilanza diventa più completa: oltre ai dati sul cantiere, devono essere indicati:

- procedure di protezione e decontaminazione;
- elenco dei lavoratori coinvolti;
- attestati di formazione e dati sanitari;
- dispositivi di protezione utilizzati.

La documentazione sui lavoratori dovrà essere conservata per 40 anni, garantendo tracciabilità e tutela anche nel lungo periodo. IL VALORE LIMITE DI ESPOSIZIONE VIENE ABBASSATO DI DIECI VOLTE: DA 0,1 A 0,01 FIBRE PER CM³ COME MEDIA SU 8 ORE.

In caso di superamento del limite o di rinvenimento imprevisto di materiali contenenti amianto, i lavori devono cessare immediatamente e riprendere solo dopo l'adozione di misure di protezione adeguate.

Dal 2029, inoltre, le misurazioni dovranno basarsi su tecniche analitiche più avanzate, come la microscopia elettronica. Le nuove regole impongono di ridurre l'esposizione al livello tecnicamente più basso possibile, non solo sotto i limiti di legge. Tra gli obblighi principali:

- uso sempre più mirato dei DPI, soprattutto per le vie respiratorie;
- sistemi di contenimento delle polveri (aspirazione localizzata, acqua nebulizzata, incapsulanti);
- procedure rigorose di decontaminazione;

- attenzione specifica ai lavori in ambienti confinati.

La formazione dei lavoratori diventa più concreta e legata alle mansioni svolte. Chi opera in attività di demolizione o rimozione deve ricevere anche un addestramento specifico sull'uso di attrezzature tecnologiche progettate per ridurre la dispersione delle fibre.

Con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni nel 2026, la tutela contro l'amianto compie un salto di qualità.

Il sistema si fonda sempre meno su adempimenti formali e sempre più su:

- prevenzione anticipata;
- responsabilità condivisa;
- tracciabilità;
- uso di tecnologie più avanzate.

Per imprese, professionisti della sicurezza e datori di lavoro si apre una fase di adeguamento importante, ma anche un'opportunità concreta per innalzare gli standard di tutela della salute nei luoghi di lavoro.

ACCEDI ALLA DECRETO LEGGE N.213/2025

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

**L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULLE NOVITÀ INTRODOTTE DAL DECRETO LEGGE N.213
DEL 2025 CONVERTITO CON LE MODIFICAZIONI AL TESTO UNICO SICUREZZA 81/
2008**

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)

**CAM EDILIZIA, PUBBLICATO IL NUOVO DECRETO: TUTTE LE NOVITÀ OPERATIVE
DAL 2026**



CAM
CRITERI
AMBIENTALI
MINIMI

I nuovi **CAM Edilizia**, pubblicati con il decreto del 24 novembre 2025, diventano obbligatori nei contratti pubblici di progettazione e lavori dal 2 febbraio 2026, sostituendo quelli del 2022. Il decreto aggiorna criteri e procedure in coerenza con il Codice dei contratti 2023, rafforzando responsabilità delle stazioni appaltanti e integrazione dei requisiti ambientali fin dalla progettazione. I CAM si applicano a progettazione, direzione lavori, manutenzione, lavori pubblici e contratti integrati basati su progetti validati dopo l'entrata in vigore, inclusi i privati che realizzano opere di urbanizzazione a scomputo.

Previsto un regime transitorio: i vecchi CAM restano validi solo per appalti fondati su progetti già validati, con bando pubblicato entro tre mesi.

Sono stati aggiornati in modo significativo i criteri tecnici applicabili agli edifici, con l'introduzione di nuovi capitoli dedicati ai giunti di raccordo, alle tecniche di risanamento dall'umidità, ai sistemi a reti duali e alle soluzioni per la gestione sostenibile delle acque meteoriche. L'aggiornamento amplia il quadro prestazionale richiesto alle opere edilizie, includendo indicazioni più puntuali sulle modalità di progettazione, posa e verifica dei componenti, così da garantire maggiore durabilità, efficienza e sicurezza degli interventi.

Parallelamente, sono stati introdotti nuovi requisiti per prodotti da costruzione, con particolare attenzione ai materiali a contenuto riciclato e alle tecnologie ad alta efficienza. Tra questi rientrano tubazioni in gres riciclato, rubinetteria a ridotto consumo idrico, impianti tecnologici certificati e vetrate isolanti conformi ai più recenti standard energetici. L'obiettivo è favorire soluzioni costruttive sostenibili e coerenti con i principi dell'economia circolare.

Diventa obbligatorio l'utilizzo di aggregati riciclati nei riempimenti, in misura non inferiore al 30%, riducendo il ricorso a risorse naturali vergini. Restano confermati i requisiti tecnici relativi a calcestruzzi e acciaio da costruzione, con un periodo transitorio di 36 mesi per l'attestazione del contenuto riciclato. Ammesse diverse certificazioni per dimostrare il contenuto di riciclato, incluse EPD, ReMade, PSV e Made Green in Italy, con riconoscimento del 100% per prodotti ottenuti da materiali End of Waste.

Nuovi documenti obbligatori per i rifiuti: Piano di riutilizzo, riciclo e recupero e Piano di gestione dei rifiuti di cantiere. Il cantiere deve dimostrare il raggiungimento del target del 70% di rifiuti avviati a recupero, integrando sistemi di monitoraggio e reportistica periodica. Aggiornati i criteri ESG, ora più ampi e basati su attestazioni rilasciate da organismi accreditati UNI CEI EN ISO/IEC 17029. Per il personale di cantiere è richiesta formazione specifica su sostenibilità e gestione dei rifiuti, con percorsi aggiornati annualmente e obbligo di documentazione già in fase di gara.

ACCEDI E SCARICA IL D.M. 24.11.2025

[CLICCA QUI](#)

ACCEDI E SCARICA L'ALLEGATO 1 RISERVATO ALL'EDILIZIA

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

**L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SUI CRITERI AMBIENTALI MINIMI
PER ASSOCIARTI**

[CLICCA QUI](#)

DECRETO MILLEPROGHE

Pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale*, Serie generale, n. 302 del 31 dicembre 2025 e in vigore dal 31 dicembre 2025 (data di pubblicazione in G.U.) il **decreto-legge 31 dicembre 2025, n. 200, recante: «Disposizioni urgenti in materia di termini normativi»**.

Il Decreto Milleproroghe 2026 non è solo un testo tecnico: contiene proroghe e misure che incidono direttamente sulla vita quotidiana di famiglie, lavoratori e studenti. Ecco i punti più rilevanti.

Famiglie e cittadini

- **Bonus e agevolazioni:** prorogati diversi incentivi fiscali e contributivi, con scadenze spostate al 2026.
- **Sanità pubblica:** confermato lo “scudo penale” per i medici fino a fine 2026, per garantire continuità delle cure senza timori legali.
- **Accesso ai servizi sanitari:** rinviata la riforma dei PUA (Punti Unici di Accesso), quindi i cittadini continueranno ad accedere ai servizi con le modalità attuali.

Sanità

- **Più personale disponibile:** prorogata la possibilità di assumere specializzandi e laureati con incarichi temporanei, utile per ridurre le liste d’attesa.
- **Concorsi prorogati:** slittano al 2026 i concorsi per medici di emergenza-urgenza e dirigenti chimici, garantendo più tempo per nuove assunzioni.

Lavoro e imprese

- **Fondo di garanzia PMI:** prorogato fino al 31 dicembre 2026, favorendo l’accesso al credito per piccole e medie imprese.
- **Assicurazioni obbligatorie:** rinviato al 31 marzo 2026 l’obbligo per micro e piccole imprese di stipulare polizze contro rischi catastrofali.
- **Riforme fiscali:** slittano nuove regole su sanzioni e giustizia tributaria, dando più tempo a imprese e professionisti per adeguarsi.

Pubblica Amministrazione

- **Prescrizione contributiva:** prorogata per dipendenti pubblici e collaboratori, evitando vuoti normativi.
- **Direttori generali Asl:** limite di età fissato a 68 anni, per garantire continuità gestionale.

Con la conversione in legge del Milleproroghe è stato sospeso per tutto il 2026 anche l’obbligo di trasmettere all’ENEA le informazioni sugli interventi di riqualificazione energetica e strutturale legati al Superbonus.

La deroga riguarda **solo i cantieri nei comuni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria** colpiti dai terremoti del 2009 e del 2016.

Il Milleproroghe concede un anno in più su tre fronti strategici per il settore turistico:

- **Impianti da fonti rinnovabili** nelle strutture turistiche e termali: autorizzazioni prorogate al **31 dicembre 2026**.
- **Polizze assicurative contro rischi catastrofali**: piccole e microimprese della ristorazione e del turismo ricettivo hanno tempo fino al **31 dicembre 2026**.
- **Allestimenti mobili** di campeggi e villaggi turistici: regolarizzazione e mantenimento prorogati al **15 dicembre 2026**, per una gestione più flessibile degli spazi.

Differimento scadenze catastali per strutture ricettive all'aperto



La scadenza per gli **aggiornamenti catastali relativi agli allestimenti mobili** nelle **strutture ricettive all'aperto** viene spostata al **15 dicembre 2026**. Questo riguarda, ad esempio, case mobili, maxi-caravan e altri mezzi destinati all'ospitalità che, pur non determinando più una rendita autonoma, **devono comunque essere regolarmente censiti** (in merito ricordiamo che l'articolo 7-quinquies del decreto-legge 9 agosto 2024, n. 113, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 ottobre 2024, n. 143, ha sancito l'irrelevanza catastale degli allestimenti mobili in strutture ricettive all'aperto).

Per le imprese turistiche significa più tempo per adeguare le dichiarazioni catastali, minor pressione sui periodi di picco stagionale per il completamento degli adempimenti.

Riapre la rottamazione quater

Chi ha aderito alla definizione agevolata delle cartelle ma è decaduto dal beneficio per non aver pagato - o averlo fatto in ritardo - una rata, potrà essere riammesso inviando la dichiarazione entro il 30 aprile 2025. Salta invece la proroga del concordato preventivo biennale previsto da un emendamento dei relatori poi ritirato fortemente chiesto dalle associazioni di artigiani e commercianti, oltre che dai commercialisti.

Stop alle multe per i no vax

Annullate le multe da 100 euro emesse contro quanti non hanno ottemperato l'obbligo vaccinale durante la pandemia Covid. L'intervento riguarda solo coloro che non hanno ancora pagato la sanzione o la cartella. Non ci sarà alcun rimborso per quanti hanno già pagato la sanzione.

Assemblee a distanza

Vengono estese a tutto il 2025 le norme sullo svolgimento delle assemblee ordinarie di società ed enti: potranno anche essere a distanza, in deroga agli Statuti.

Norme antincendio per le scuole

Gli edifici scolastici avranno più tempo per adeguarsi alla normativa antincendio. Il termine viene prorogato dal 31 dicembre 2024 al 31 dicembre 2027.

1 Tabella riassuntiva delle proroghe

Ambito / Ministero	Norma / Oggetto	Nuova scadenza
Presidenza Consiglio	Livelli essenziali prestazioni (LEP)	31/12/2026
Presidenza Consiglio	Sub-commissario La Maddalena	31/12/2027

Presidenza Consiglio	Nuovo ospedale di Siracusa	31/12/2026
Presidenza Consiglio	Commissario Bagnoli-Coroglio	31/12/2026
Presidenza Consiglio	Prescrizione contributi PA	31/12/2026
Presidenza Consiglio	Sanzioni contributi PA	31/12/2026
Presidenza Consiglio	Contributo autonoma sistemazione	31/12/2026
Presidenza Consiglio	Commissario baraccopoli Messina	31/12/2026
Presidenza Consiglio	Sub-commissario baraccopoli Messina	31/12/2026
Presidenza Consiglio	Contratti emergenze meteo	31/12/2026
Presidenza Consiglio	Struttura emergenza bradisismica	31/12/2026
Interno	Regolamento organizzazione Ministero	31/03/2026
Interno	Divieto comando/distacco personale	31/12/2026
Interno	Personale CRI a Lampedusa	31/12/2026
Interno	Sistema accoglienza e frontiere	31/12/2026
Interno	Graduatorie vigili del fuoco	31/12/2026
Interno	Facoltà assunzionali Forze di polizia	31/12/2026
Sicurezza	Rilevazione sindacale	2022-2026
MEF	Testi unici tributari	01/01/2027
MEF	Riduzioni canoni locazioni PA	31/12/2026
MEF	Disciplina AMCO	30/09/2026
MEF	Trasferimento beni demaniali PNRR	31/12/2026
MEF	Assemblee societarie online	30/09/2026
MEF	Capitale società riscossione enti	30/04/2026
Salute	Valutazione anziani non autosufficienti	2026-2028
Salute	Veterinari autorizzati	31/12/2026

Salute	Responsabilità penale sanitaria	31/12/2026
Salute	Limiti età dirigenti sanitari	31/12/2026
Salute	Emergenza-urgenza (concorsi/part-time)	31/12/2026
Salute	Incompatibilità operatori sanitari	31/12/2026
Salute	Incarichi straordinari sanitari	31/12/2026
Istruzione	Mobilità accademica (CIMEA)	2026-2028
Istruzione	Reclutamento dirigenti tecnici	31/12/2026
Istruzione	Incarichi dirigenti tecnici	31/12/2026
Istruzione	Comandi USR	a.s. 2026/27
Istruzione	Docenti religione cattolica	a.s. 2026/27
Istruzione	Cofinanziamento ITS Academy	2026
Università	Consiglio Universitario Nazionale	30/06/2026
Università	Abilitazione scientifica nazionale	10/06/2026
Cultura	Contabilità musei	31/12/2026
Cultura	Prevenzione incendi beni culturali	31/12/2026
Cultura	Contratti PNRR cultura	31/12/2026
Infrastrutture	Sanzioni Codice della strada	2026
Infrastrutture	Programma “Ponti sul Po”	30/06/2026
Infrastrutture	Regolamento organizzazione MIT	31/03/2026
Esteri	Servizi digitali MAECI	31/12/2026 – 31/03/2027
Difesa	Regime ausiliaria militari	31/12/2026
Giustizia	Mobilità personale	31/12/2026
Giustizia	Divieto assegnazione personale	31/12/2026
Giustizia	Graduatoria funzionari DAP	31/01/2027

Giustizia	Facoltà assunzionali giustizia minorile	31/12/2026
Ambiente	Stabilizzazione personale MASE	31/12/2026
Ambiente	Obbligo rinnovabili termiche	01/01/2026
Ambiente	Commissario sito di Taranto	31/12/2026
Lavoro / Imprese	Fondo garanzia PMI	31/12/2026
Agricoltura	Assicurazioni pesca	31/03/2026
Agricoltura	Recupero aiuti di Stato	31/12/2027
Turismo	Autorizzazioni rinnovabili strutture turistiche	31/12/2026

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI
L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SUL DECRETO MILLEPROROGHE
PER ASSOCIARTI
[CLICCA QUI](#)

UN ANNO IN PIÙ PER L'ADEGUAMENTO ANTINCENDIO NEI LUOGHI DELLA CULTURA

Il decreto Milleproroghe ha concesso un ulteriore anno di tempo agli istituti e ai luoghi della cultura per completare l'adeguamento alle norme di **prevenzione incendi**. La nuova scadenza è fissata al **31 dicembre 2026**, offrendo un margine più ampio per pianificare e realizzare gli interventi necessari.

Gli edifici tutelati – come musei, biblioteche, archivi e altri luoghi di interesse culturale – sono soggetti a regole specifiche di sicurezza antincendio. Il Milleproroghe ha prorogato:

- l'obbligo di adeguamento alle norme tecniche di prevenzione incendi;
- la predisposizione del **Piano di Limitazione dei Danni (PLD)**, documento essenziale per la gestione delle emergenze e la protezione del patrimonio culturale.

Impatti per gli enti

- **Proprietari e gestori** (ministeri, enti locali, fondazioni) avranno più tempo per reperire risorse economiche e organizzative.
- **Responsabili della sicurezza** dovranno comunque mantenere alta l'attenzione, avviando i lavori senza attendere l'ultimo momento.
- **Professionisti tecnici** (ingegneri, architetti, periti) saranno chiamati a progettare soluzioni compatibili con la tutela dei beni storici e artistici.

Opportunità e criticità

- **Opportunità:**

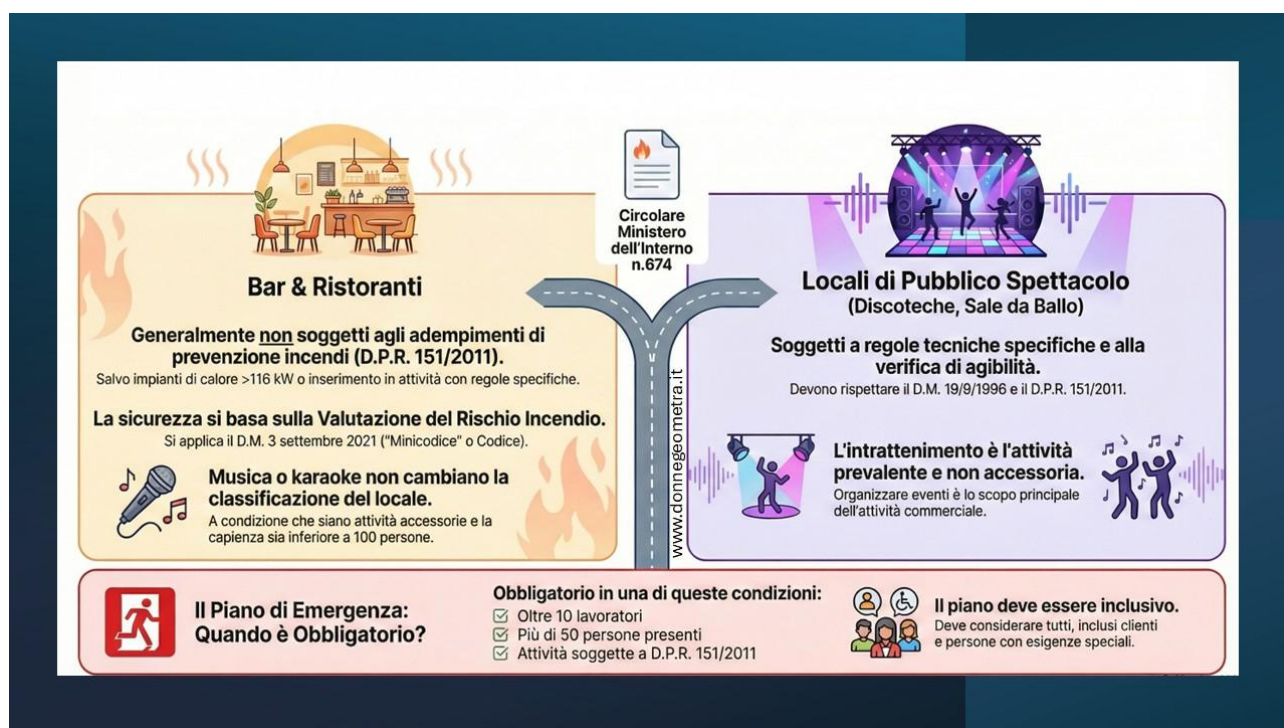
- Maggior tempo per pianificare interventi complessi.
- Possibilità di integrare le misure antincendio con progetti di restauro e valorizzazione.

- **Criticità:**

- Rischio di ulteriori ritardi.
- Necessità di coordinamento tra diversi livelli istituzionali per rispettare la nuova scadenza.

La proroga al 2026 rappresenta un sollievo per molti enti, ma non deve trasformarsi in un alibi per rinviare ulteriormente. La sicurezza antincendio nei luoghi della cultura è un tema cruciale: proteggere il patrimonio significa garantirne la fruizione alle generazioni future.

ANTINCENDIO: NUOVE LINEE GUIDA LOCALI DI PUBBLICO SPETTACOLO E RISTORANTI E BAR



La nuova circolare del Ministero dell'Interno n. 674 del 15 gennaio 2026 introduce criteri uniformi per distinguere con chiarezza i semplici esercizi di ristorazione dai locali destinati al pubblico spettacolo. Il documento ribadisce che bar e ristoranti, nella loro configurazione ordinaria, non rientrano tra le attività soggette ai controlli più stringenti dei Vigili del Fuoco, salvo il superamento di specifiche soglie di affollamento o di potenza termica installata. Anche quando sono presenti forme di intrattenimento accessorie – come karaoke, piccoli concerti o musica dal vivo – tali esercizi mantengono la loro classificazione originaria, purché l'intrattenimento non assuma carattere prevalente né trasformi la natura

dell'attività.

Resta comunque fermo l'obbligo, per i gestori, di garantire adeguati livelli di sicurezza attraverso una valutazione del rischio incendio completa e aggiornata, accompagnata dalla predisposizione di un piano di

emergenza che consideri anche la presenza di pubblico non abituale o potenzialmente numeroso. La circolare richiama inoltre l'importanza della formazione del personale, della corretta gestione delle vie di esodo e della manutenzione periodica delle attrezzature antincendio, elementi essenziali per assicurare un ambiente conforme alle norme di prevenzione.

Questa normativa punta a superare le incertezze interpretative che negli anni hanno generato applicazioni disomogenee sul territorio nazionale, offrendo un quadro chiaro e coerente degli adempimenti richiesti. L'obiettivo è tutelare l'incolumità di lavoratori e clienti senza imporre oneri sproporzionati alle imprese che non svolgono attività di spettacolo in senso proprio. La circolare, inoltre, invita le amministrazioni locali a uniformare le proprie prassi autorizzative, favorendo un approccio più lineare e prevedibile per gli operatori del settore. In questo modo, la distinzione tra ristorazione e spettacolo diventa non solo più trasparente, ma anche più funzionale alla corretta gestione dei rischi e alla semplificazione degli adempimenti.

ACCEDI ALLA CIRCOLARE N.674 DEL 15 GENNAIO 2025

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

**L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULLE LINEE GUIDA DEL MINISTERO DELL'INTERNO –
VIGILI DEL FUOCO CON CHECK LIST OPERATIVA**

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)

PAGAMENTI PA AI PROFESSIONISTI: QUANDO SCATTA IL BLOCCO

**Blocco pagamenti PA ai
professionisti con
debiti: cosa cambia**

Il D.P.R. 602/1973 impone alle pubbliche amministrazioni, prima di procedere a qualsiasi pagamento di compensi, l'obbligo di verificare – anche con modalità telematiche – se il beneficiario risulti inadempiente rispetto a debiti derivanti dalla notifica di una o più cartelle di pagamento.

La presenza di morosità fiscali può determinare la sospensione o la riduzione degli importi dovuti. Con la Legge di Bilancio 2026 la disciplina è stata aggiornata con riferimento specifico ai compensi professionali, introducendo l'abbassamento delle soglie di controllo e un meccanismo di trattenuta automatica delle somme iscritte a ruolo.

Blocco dei pagamenti delle PA: la disciplina vigente

La norma di riferimento è l'articolo 48-bis del D.P.R. 602/1973, che condiziona il pagamento dei compensi ai liberi professionisti alla verifica della loro posizione fiscale.

Il controllo è obbligatorio per ogni pagamento di importo superiore a 5.000 euro e riguarda qualsiasi tipologia di incarico – dalle consulenze ai progetti, fino alla rappresentanza legale – nonché tutti gli emolumenti, compresi quelli corrisposti da soggetti diversi dalla PA quando l'onere economico grava sullo Stato.

Prima di effettuare il pagamento, l'amministrazione trasmette una richiesta telematica all'Agenzia delle Entrate-Riscossione, che deve effettuare le verifiche entro cinque giorni lavorativi. Se emerge l'esistenza di debiti scaduti pari o superiori a 5.000 euro, il pagamento viene sospeso per un massimo di 60 giorni, in attesa dell'eventuale notifica del pignoramento presso terzi. In questo arco di tempo, il contribuente può regolarizzare la propria posizione.

Restano esclusi dalla verifica:

- le somme iscritte a ruolo ma non ancora notificate con cartella di pagamento;
- i debiti oggetto di rateazione, rottamazione o sospensione della riscossione;
- gli avvisi di accertamento non esecutivi e quelli di liquidazione;
- gli avvisi di recupero dei crediti d'imposta;
- gli avvisi bonari.

Dal 1° gennaio 2026, la procedura è stata estesa anche ai pagamenti superiori a 2.500 euro effettuati in favore dei dipendenti pubblici.

Le novità della Legge di Bilancio 2026: nuove soglie per i professionisti

L'articolo 1, comma 725, della legge 199/2025 ha introdotto il comma 1-ter all'articolo 48-bis del D.P.R. 602/1973, prevedendo che le amministrazioni pubbliche, prima di pagare compensi fino a 5.000 euro agli esercenti arti e professioni, debbano verificare l'eventuale presenza di inadempienze fiscali derivanti da cartelle di pagamento di qualsiasi importo.

In caso di irregolarità, il pagamento viene così ripartito:

- all'agente della riscossione, fino a concorrenza del debito residuo;
- al professionista, per l'eventuale eccedenza.

La nuova disciplina si applica ai debiti fiscali e contributivi a partire dal 15 giugno 2026 e riguarda ogni tipologia di compenso professionale: consulenze, perizie, incarichi fiduciari, patrocinio legale (anche a spese dello Stato) e prestazioni tecniche.

Restano invece esclusi i fornitori di beni e servizi non professionali, le imprese e i lavoratori dipendenti della pubblica amministrazione.

Cosa cambia dal 2026 per chi lavora con le PA

Fino al **15 giugno 2026**:

- l'obbligo di verifica resta limitato ai pagamenti pari o superiori a 5.000 euro;
- il blocco dei pagamenti scatta solo in presenza di debiti fiscali scaduti di almeno 5.000 euro;
- per importi inferiori non è prevista alcuna verifica e il pagamento avviene regolarmente;
- permane comunque la sospensione per debiti pari o superiori a 5.000 euro.

Dal **15 giugno 2026** entra in funzione un nuovo meccanismo automatico, riservato a professionisti e lavoratori autonomi:

- l'obbligo di verifica viene esteso anche ai pagamenti sotto i 5.000 euro;
- in presenza di morosità, anche di modesto importo, la PA versa direttamente all'agente della riscossione la quota dovuta e corrisponde al professionista solo l'eventuale residuo.

In sostanza, non si avrà più un blocco totale del compenso, ma una decurtazione automatica pari all'importo del debito risultante dalla verifica, con pagamento della parte eccedente. I compensi vengono quindi liquidati al netto delle pendenze fiscali.

Resta invece invariato il meccanismo tradizionale di sospensione per compensi superiori a 5.000 euro, in presenza di somme iscritte a ruolo.

Come evitare blocchi o decurtazioni dei pagamenti

Per prevenire disagi nei rapporti con le pubbliche amministrazioni, i professionisti che attendono pagamenti dovrebbero:

- richiedere periodicamente l'estratto di ruolo all'agente della riscossione, per verificare l'eventuale presenza di debiti pendenti;
- valutare l'opportunità di allegare tale documentazione alla fattura elettronica trasmessa tramite il Sistema di Interscambio.

Un controllo preventivo della propria posizione fiscale diventa quindi uno strumento essenziale per garantire la regolarità e la tempestività dei compensi dovuti dalla PA.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

**L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SUL BLOCCO DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI AI
PROFESSIONISTI
PER ASSOCIARTI
[CLICCA QUI](#)**

EDIFICI: COSA CAMBIA PER I PROGETTISTI DAL 2026

Dal **4 febbraio 2026** entreranno in vigore le nuove disposizioni introdotte dal **D.Lgs. 9 gennaio 2026 n. 5**, con cui l'Italia recepisce la **Direttiva europea RED III**. Il provvedimento modifica il quadro normativo definito dal **D.Lgs. 199/2021**, aggiornando le **quote obbligatorie di copertura dei fabbisogni energetici tramite fonti rinnovabili** negli edifici e rafforzando il ruolo della progettazione energetica nel processo edilizio.



Le nuove regole si applicano a un ampio ventaglio di interventi, che comprende **nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti rilevanti, ristrutturazioni importanti e interventi sugli impianti termici**. L'obiettivo è incrementare progressivamente il contributo delle fonti rinnovabili nel settore edilizio, in linea con gli obiettivi europei di decarbonizzazione.

Le percentuali di copertura

A partire dal 2026, le quote minime di energia da fonti rinnovabili sul fabbisogno complessivo dell'edificio saranno differenziate in base alla tipologia di intervento e alla destinazione d'uso. Per **nuove costruzioni e ampliamenti importanti** è richiesta una copertura pari al **60% per gli edifici privati** e al **65% per quelli pubblici**.

Nel caso di **ristrutturazioni importanti di primo livello**, la quota scende al **40% per il settore privato** e al **45% per quello pubblico**, mentre per le **ristrutturazioni di secondo livello e gli interventi sugli impianti termici** è prevista una copertura minima del **15%**, che sale al **20% per gli edifici pubblici**.

Implicazioni progettuali e controlli

Il rispetto delle quote deve essere verificato sin dalle fasi preliminari del progetto, orientando le scelte verso soluzioni impiantistiche integrate ed efficienti.

Qualora non sia possibile raggiungere le percentuali previste per motivi tecnici o di sostenibilità economica, il progettista è tenuto a fornire una **motivazione dettagliata nella relazione tecnica ex Legge 10**, valutando le alternative tecnologiche disponibili. Gli impianti a fonti rinnovabili devono essere installati **sull'edificio o nelle relative pertinenze**, assicurando coerenza con l'assetto architettonico e prestazioni adeguate. Il mancato rispetto degli obblighi comporta il **diniego del titolo edilizio**, confermando il ruolo centrale della verifica energetica nell'iter autorizzativo.

Le quote obbligatorie saranno infine **aggiornate con cadenza almeno quinquennale**, a partire dal 2026, per tenere conto dell'evoluzione tecnologica e degli obiettivi climatici nazionali ed europei.

ACCEDI AL D.LGS N.5 DEL 9.1.2026

[CLICCA QUI](#)

EFFICIENZA ENERGETICA, SOLUZIONI SOSTENIBILI E INNOVAZIONE TECNOLOGICA



Il cambiamento climatico amplifica le criticità dell'edilizia abitativa nel garantire condizioni salubri. Temperature estreme, eventi meteorologici intensi e inquinamento incidono sulla salute, soprattutto delle fasce più vulnerabili. L'abitazione diventa così un determinante primario: può proteggere o aggravare le disuguaglianze.

1. Abitazioni, salute e vulnerabilità climatica. Gli eventi estremi alterano i sistemi abitativi, influenzando sicurezza, accessibilità economica, qualità dell'aria interna e comfort termico. Il cambiamento climatico agisce come moltiplicatore dei rischi legati a case poco isolate, prive di ventilazione o soggette a instabilità strutturale, aumentando patologie respiratorie, cardiovascolari e stress psicologico.

Parallelamente, il settore edilizio contribuisce in modo significativo alle emissioni climalteranti, sia nella fase costruttiva sia nella gestione quotidiana degli edifici.

2. I tre pilastri dell'abitare sano

La qualità dell'abitare si fonda su tre dimensioni interconnesse:

- **Accessibilità economica:** oltre il 20% delle famiglie italiane spende più del 40% del reddito per la casa, con effetti su benessere e sovraffollamento.
- **Sicurezza abitativa:** stabilità strutturale e protezione da sfratti o danni post-evento sono essenziali per la salute fisica e mentale.
- **Idoneità dell'alloggio:** isolamento termico, ventilazione e qualità dell'aria interna determinano il rischio di malattie da caldo, freddo e umidità.

3. Case fredde, case calde: rischi sanitari

- **Inverno:** abitazioni fredde e poco isolate aumentano pressione sanguigna e rischio cardiovascolare, soprattutto negli anziani.
- **Estate:** senza raffrescamento e ventilazione, gli edifici diventano “trappole termiche”, aggravando asma, bronchiti e colpi di calore.

4. Edifici come leva di mitigazione climatica

Una casa sana è anche una casa sostenibile. Gli elementi chiave:

- **Efficienza energetica:** riduce consumi e costi.
- **Fonti rinnovabili:** pannelli solari, pompe di calore, geotermia.
- **Materiali sostenibili e non tossici:** minore impatto ambientale e migliore qualità dell'aria interna.
- **Isolamento termico:** fino al 40% di riduzione dei consumi.
- **Gestione dell'acqua:** recupero piovana e riuso acque grigie.
- **Riduzione delle emissioni:** tecniche costruttive a basso impatto e soluzioni passive.
- **Mobilità sostenibile:** localizzazione strategica degli edifici.
- **Spazi verdi integrati:** miglioramento del microclima e del benessere psicologico.

5. Benefici congiunti: salute e clima

Le scelte progettuali incidono simultaneamente su salute e ambiente. Esempi:

- ventilazione naturale → meno muffe, meno inquinanti, meno energia;
- isolamento termico → comfort e riduzione delle emissioni;
- materiali non tossici → aria più sana e minore carbonio incorporato;
- spazi verdi → CO₂ assorbita e benessere mentale.

6. Il ruolo dei tecnici delle costruzioni

Per i professionisti, il cambiamento climatico è ormai un parametro progettuale imprescindibile. Ogni scelta tecnica incide sulla salute pubblica e sulla mitigazione climatica. Progettare edifici sostenibili significa rafforzare la resilienza delle comunità e guidare le trasformazioni urbane, assumendo un ruolo di responsabilità sociale e contribuendo a una visione di giustizia climatica.

SCARICA LA PUBBLICAZIONE

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

**L'OPUSCOLO SUI TETTI VERDI – TRA TECNOLOGIA, PROGETTAZIONE E INNOVAZIONE
PER ASSOCIARTI**

[CLICCA QUI](#)

DIRETTIVA UE 2024/1275: NUOVE REGOLE SU EFFICIENZA ENERGETICA, CALDAIE FOSSILI E COMPETENZE PROFESSIONALI



La Direttiva (UE) 2024/1275, nota come **“Direttiva Case Green”**, ridisegna il quadro europeo sugli edifici. Introduce obblighi e divieti per migliorare la prestazione energetica e ridurre l’uso di combustibili fossili. L’obiettivo è un parco immobiliare completamente decarbonizzato entro il 2050. Gli Stati membri devono recepire la direttiva con piani d’attuazione nazionali. **Italia, Francia e Germania avrebbero dovuto presentare il piano entro il 31 dicembre, ma non lo hanno fatto.** Ora si attendono sviluppi e decisioni a livello europeo.

Di seguito una sintesi dei punti più rilevanti per cittadini, imprese, tecnici e amministrazioni.

Certificatori energetici e professionisti dell’edilizia: nuovi requisiti

La Direttiva Green rafforza il ruolo dei tecnici coinvolti nella certificazione energetica e nei lavori di riqualificazione. Gli Stati membri devono garantire che:

- la certificazione sia svolta **in piena indipendenza** da esperti qualificati o certificati, operanti come liberi professionisti, dipendenti pubblici o tecnici di imprese private;
- i professionisti impegnati in interventi di **ristrutturazione integrata** dispongano di competenze aggiornate e adeguate alla complessità degli interventi richiesti.

In Italia, la materia è attualmente regolata dal **D.P.R. 75/2013**, che definisce requisiti formativi e criteri di accreditamento dei certificatori. La norma stabilisce i titoli di studio necessari, le competenze tecniche richieste e le modalità con cui i professionisti possono essere inseriti negli elenchi regionali. Prevede inoltre percorsi di aggiornamento periodico per garantire standard qualitativi omogenei sul territorio nazionale. Il decreto rappresenta quindi il riferimento centrale per assicurare che le attività di certificazione siano svolte da figure qualificate e in grado di operare con adeguata responsabilità tecnica.

Stop agli incentivi per le caldaie a combustibili fossili dal 1° gennaio 2025

Uno dei punti più discussi della Direttiva riguarda il divieto di concedere incentivi finanziari per l’installazione di **caldaie uniche alimentate da combustibili fossili**. Il divieto si applica a:

- acquisto, assemblaggio e installazione della caldaia;
- sistemi che utilizzano gas naturale, gasolio, carbone o altri combustibili fossili non rinnovabili;

- impianti non integrati con tecnologie rinnovabili in grado di coprire una quota significativa dell'energia prodotta.

La Commissione europea ha chiarito che il divieto vale **anche se la caldaia viene installata nell'ambito di una ristrutturazione profonda**.

Impianti ibridi: quando sono ancora incentivabili

La Direttiva consente agli Stati membri di sostenere economicamente gli **impianti ibridi**, a condizione che la componente rinnovabile (pompa di calore, solare termico) garantisca una **quota energetica rilevante**.

La Commissione precisa che:

- la quota rinnovabile deve essere valutata dall'autorità competente;
- se l'ibridazione viene aggiunta successivamente, l'incentivo può riguardare solo la parte rinnovabile;
- per gli impianti ibridi immessi sul mercato come prodotti unici, l'incentivo deve essere proporzionato alla quota rinnovabile.

Gli impianti ibridi sono considerati **soluzioni transitorie**, utili solo nel percorso verso l'eliminazione definitiva dei combustibili fossili.

Casi che non rientrano nel divieto di incentivazione

La Commissione europea ha fornito una serie di esempi che **non** ricadono nel divieto previsto dall'art. 17, par. 15. Ecco una tabella riepilogativa:

Tipologia	Descrizione
Impianti ibridi con quota rinnovabile significativa	Incentivi ammessi e proporzionati alla quota rinnovabile.
Adeguamenti per l'uso di gas rinnovabili	Ammissibili interventi tecnici e infrastrutturali.
Incentivi non legati all'installazione	Manutenzione, riparazione, rottamazione, automazione.
Misure per famiglie vulnerabili	Tariffe sociali, sostegni al reddito, soluzioni temporanee.
Apparecchi non classificati come caldaie	Stufe, microcogenerazione e altri generatori esclusi dal divieto.
Incentivi già concessi prima del 01/01/2025	Erogazione valida anche dopo tale data.

Eccezioni formali al divieto

Il divieto non si applica quando:

1. l'intervento è finanziato tramite **RRF, FESR, Fondo di coesione o misure di sviluppo rurale**;
2. il progetto è stato **selezionato per il finanziamento prima del 2025**.

La Comunicazione UE del 18 dicembre 2025: chiarimenti operativi

Per facilitare il recepimento della Direttiva, la Commissione ha pubblicato la Comunicazione 6438/2025, che fornisce indicazioni pratiche su:

- definizione di caldaia a combustibili fossili;
- istituzione degli sportelli unici per la prestazione energetica;
- valori limite del potenziale di riscaldamento globale (GWP) degli edifici nuovi;

- calcolo del calore ambientale;
- prestazione energetica degli elementi trasparenti;
- sicurezza antincendio nei parcheggi.

La Comunicazione è accompagnata da **13 allegati tecnici**, ciascuno dedicato a un ambito specifico della Direttiva, dalle norme minime di prestazione energetica ai sistemi tecnici per l'edilizia, fino ai criteri per gli edifici a emissioni zero.

La Direttiva UE 2024/1275 rappresenta una delle riforme più incisive degli ultimi anni nel settore edilizio. Le nuove regole su certificazione, competenze professionali, caldaie fossili e strumenti di supporto – come passaporti di ristrutturazione e sportelli unici – delineano un percorso chiaro verso un patrimonio edilizio più efficiente, sicuro e sostenibile.

Per cittadini, imprese e professionisti sarà fondamentale seguire con attenzione le fasi di recepimento nazionale, così da cogliere opportunità, evitare criticità e contribuire alla trasformazione energetica del settore.

SCARICA LA COMUNICAZIONE N.6438/2025

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULLE CASE GREEN

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)

SUPERBONUS: CONTINUANO NEL 2026 CONTROLLI INTENSIVI SUI CONDOMINI E DECADENZA DETRAZIONI

La **Manovra di Bilancio 2026** conferma un presidio rigoroso sul versante dei controlli. Il sistema di vigilanza fiscale non prevede alleggerimenti e continua a concentrare le verifiche innanzitutto sul contribuente che ha sostenuto le spese. La priorità dell'amministrazione finanziaria resta il recupero delle detrazioni indebitamente fruite e dei crediti d'imposta inesistenti, spesso originati dalle opzioni di sconto in fattura o cessione. Le prime attività ispettive sono i controlli automatizzati di liquidazione (art. 36-bis del Dpr 600/1973) e i controlli formali (art. 36-ter), finalizzati a verificare la correttezza della documentazione presentata — bonifici parlanti, fatture, titoli abilitativi. Gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate intervengono di norma entro due anni dalla presentazione della dichiarazione, mentre le cartelle di pagamento possono essere notificate fino al 31 dicembre del quarto anno successivo.

Per i bonus edilizi utilizzati tramite **cessione del credito o sconto in fattura**, il legislatore – per contrastare le frodi – ha **allungato i termini**: l'Agenzia può recuperare il credito entro il **31 dicembre dell'ottavo anno successivo** a quello di utilizzo irregolare della quota annuale.

Con la scadenza del **31 dicembre 2025**, il regime agevolativo del Superbonus si è concluso. A partire dal **1° gennaio 2026**, l'**Agenzia delle Entrate** avvierà un piano di controlli sistematici sugli interventi edilizi agevolati, con particolare attenzione ai **condomini** che hanno beneficiato della proroga per il completamento dei lavori.

Il mancato rispetto dei requisiti normativi comporterà la **decadenza del diritto alla detrazione**, con conseguente obbligo di **restituzione delle somme percepite**, maggiorate di **interessi e sanzioni**.

Il **Superbonus 110%**, introdotto dall'art. 119 D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio) e poi più volte modificato, ha permesso ai proprietari di scegliere tra:

- detrazione diretta in dichiarazione;
- **cessione del credito**;
- **sconto in fattura** ai sensi dell'art. 121 D.L. 34/2020.

Dopo la stretta su cessioni e sconti (D.L. 11/2023 convertito in L. 38/2023) – che ha limitato le nuove opzioni ma non ha cancellato i crediti già generati – l'Agenzia delle Entrate ha continua con i controlli **massivi** su chi ha beneficiato del Superbonus.

Non sono oggetto di verifica solo le imprese: l'attenzione si estende anche ai proprietari e ai condomini, in particolare quando:

- l'intervento presenta un importo rilevante
- emergono incongruenze nei dati (catasto, anagrafe tributaria, piattaforma dei crediti)
- il credito è stato ceduto più volte o compensato in maniera particolarmente intensa.

Requisito di ultimazione dei lavori: condizione essenziale

Il completamento dei lavori entro il termine previsto rappresenta un presupposto imprescindibile per l'accesso al Superbonus. In particolare:

- se il **cantiere risulta ancora aperto** alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno fiscale in corso,
- e se non è stato raggiunto il livello di **efficienza energetica richiesto**, il beneficio fiscale **non può essere riconosciuto**, anche in presenza di **pagamenti in acconto** regolarmente effettuati.

La normativa impone che l'intervento sia **concluso e certificato** prima della dichiarazione fiscale, pena la **perdita del diritto alla detrazione**.

Verifica del salto energetico: condizione tecnica vincolante

Ai fini dell'accesso al Superbonus, è necessario che l'edificio oggetto di intervento consegua, a seguito dei lavori, un **salto di almeno due classi energetiche**, come previsto dalle disposizioni tecniche vigenti. In caso di mancato raggiungimento di tale obiettivo, anche se il cantiere risulta formalmente concluso, l'Agenzia delle Entrate procederà al **recupero delle detrazioni indebitamente fruite**, con applicazione delle relative **sanzioni amministrative**.

REQUISITO	CONDIZIONE	CONSEGUENZA
ULTIMAZIONE LAVORI	Entro dichiarazione fiscale	Detrazione ammessa
SALTO ENERGETICO	≥ 2 classi	Detrazione confermata
REQUISITI NON RISPETTATI	Anche parzialmente	Recupero somme + sanzioni

Sanzioni e termini di notifica

La sanzione prevista per l'indebita fruizione dei bonus edilizi è pari al **25% dell'importo non spettante**, con un termine di **cinque anni** per la notifica dell'atto di recupero. Oltre alla sanzione principale, il contribuente sarà tenuto al versamento degli **interessi legali** e delle **penali** connesse al ritardo nel rimborso.

Responsabilità fiscale e soggetti coinvolti

I controlli si concentreranno in particolare sui **condomini che hanno optato per la cessione del credito**, con responsabilità fiscale attribuita ai **committenti** che hanno deliberato gli interventi.

- Le irregolarità relative a **asseverazioni tecniche, calcoli errati o stati di avanzamento lavori** non comportano automaticamente responsabilità per gli esecutori o fornitori, salvo **concorso nella violazione con dolo o colpa grave**.
- L'**amministratore condominiale** può essere chiamato a rispondere solo in caso di **revoca per inadempienza**; in assenza di tale revoca, si presume che il suo operato sia stato approvato dall'assemblea condominiale.

Revisione della rendita catastale e controlli incrociati

L'Agenzia delle Entrate ha già avviato ispezioni sugli interventi conclusi, con particolare attenzione ai casi in cui non è stata effettuata la **revisione della rendita catastale**. Tale verifica costituisce un ulteriore strumento di controllo incrociato per accertare la congruità tra lavori eseguiti e benefici fiscali richiesti.

I proprietari di immobili che hanno beneficiato del Superbonus devono prepararsi ad affrontare un **intensificarsi delle verifiche fiscali**, adottando un approccio documentale rigoroso e verificando la **correttezza delle asseverazioni tecniche** e delle **certificazioni energetiche**.

La mancata conformità ai requisiti normativi può comportare **conseguenze economiche rilevanti**, trasformando un'opportunità di riqualificazione edilizia in un **contenzioso tributario**.

RINNOVABILI: NUOVE REGOLE PER IL FOTOVOLTAICO NEI CENTRI STORICI



Con l'entrata in vigore del **Decreto-legge n. 178/2025**, correttivo al Testo Unico Rinnovabili, si apre una nuova fase per la diffusione delle energie pulite in Italia. Dal 11 dicembre 2025, infatti, cambiano radicalmente le regole per l'installazione dei pannelli fotovoltaici nei centri storici, superando un divieto che

fino ad oggi aveva rappresentato un ostacolo significativo alla transizione energetica. La nuova disciplina introduce criteri più flessibili, consentendo l'installazione degli impianti anche in aree sottoposte a tutela, purché siano rispettati requisiti di integrazione architettonica e minimizzazione dell'impatto visivo. Si tratta di un passaggio strategico che permette di coniugare la salvaguardia del patrimonio culturale con gli obiettivi di decarbonizzazione fissati a livello europeo. Il decreto, inoltre, attribuisce ai Comuni un ruolo più attivo nella definizione delle linee guida locali, favorendo soluzioni progettuali compatibili con il contesto urbano. L'intento è quello di accelerare la produzione diffusa di energia rinnovabile, ampliando le possibilità di intervento per cittadini, imprese e amministrazioni pubbliche. In questo modo, anche i centri storici potranno contribuire in modo significativo alla riduzione delle emissioni e alla sicurezza energetica nazionale.

Maggiore libertà e riduzione della burocrazia

Il nuovo decreto stabilisce che i **tetti degli edifici situati nei centri storici** devono essere considerati **aree idonee** all'installazione di impianti fotovoltaici. Ciò significa che i regolamenti comunali non potranno più vietare tali interventi in via generale, come accadeva in passato.

Questa modifica normativa ha un duplice obiettivo:

- **favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili**, anche in contesti urbani di pregio;
- **semplificare le procedure autorizzative**, riducendo la burocrazia e rendendo più accessibile l'adozione di tecnologie sostenibili.

Ruolo della Soprintendenza

Nonostante l'apertura generalizzata, resta fermo il coinvolgimento della **Soprintendenza** per gli interventi che non rientrano tra quelli a basso impatto ambientale. In tali casi, l'autorità dovrà essere consultata, ma il **parere negativo non avrà carattere vincolante**, consentendo comunque la realizzazione dell'impianto. Questa previsione rappresenta un compromesso tra l'esigenza di tutela del patrimonio storico-artistico e la necessità di accelerare la transizione energetica.

Eccezioni per i beni culturali tutelati

L'unica deroga significativa riguarda gli **immobili sottoposti a vincolo diretto come beni culturali**. In tali circostanze, l'installazione dei pannelli fotovoltaici rimane subordinata alle regole imposte dalla Soprintendenza, con un procedimento autorizzativo più rigoroso e vincolante.

Impatti attesi

Le nuove disposizioni del DL 178/2025 sono destinate ad avere un impatto rilevante:

- **diffusione capillare del fotovoltaico** anche nei centri storici, fino ad oggi esclusi;
- **incremento della produzione di energia rinnovabile** in ambito urbano;
- **riduzione dei tempi e dei costi burocratici** per cittadini e imprese;
- **armonizzazione tra tutela del patrimonio e sostenibilità ambientale**, grazie al bilanciamento tra libertà di installazione e ruolo consultivo della Soprintendenza.

Il DL 178/2025 segna un passo decisivo verso una maggiore integrazione delle energie rinnovabili nel tessuto urbano italiano. La possibilità di installare pannelli fotovoltaici sui tetti dei centri storici, senza più vincoli generalizzati, rappresenta un cambio di paradigma: da un lato si tutela il patrimonio culturale, dall'altro si favorisce la transizione ecologica, rendendo le città più sostenibili e resilienti.

SCARICA IL DECRETO LEGGE N. 178/2025

[CLICCA QUI](#)

CAMBIANO LE REGOLE DELLE DONAZIONI CON LA NUOVA LEGGE



La **Legge 182/2025**, entrata in vigore il **18 dicembre 2025**, ha segnato un punto di svolta nella disciplina delle donazioni immobiliari, introducendo modifiche sostanziali volte a semplificare la circolazione dei beni donati e a garantire maggiore certezza giuridica agli acquirenti. Si tratta di un intervento atteso da anni, frutto di un lungo dibattito tra operatori del settore, notai, giuristi e associazioni di categoria, che da tempo segnalavano la necessità di superare un sistema considerato ormai poco coerente con le esigenze del mercato immobiliare contemporaneo.

Il cambiamento più rilevante riguarda l'**eliminazione dell'azione di restituzione**, uno strumento che fino ad oggi permetteva agli eredi legittimari di reclamare

l'immobile donato, anche dopo la sua vendita, qualora la donazione avesse leso la loro quota di legittima. Questa possibilità, esercitabile entro vent'anni dalla donazione o dieci anni dalla morte del donante, rappresentava un ostacolo significativo alla commerciabilità degli immobili donati, rendendoli di fatto beni "a rischio" per acquirenti e istituti di credito. Le banche, infatti, tendevano a rifiutare mutui su tali immobili, e i potenziali compratori erano spesso scoraggiati dalla prospettiva di un contenzioso futuro, con conseguenti rallentamenti nelle transazioni e un generale clima di incertezza che finiva per penalizzare l'intero comparto.

Con l'entrata in vigore della nuova normativa, il quadro cambia radicalmente: l'azione di restituzione viene soppressa e la tutela dei legittimari si trasforma in un diritto al risarcimento economico, da esercitare nei confronti del donatario, ma non più sul bene immobile. In altre parole, chi acquista una casa donata non rischia più di perderla per effetto di una rivendicazione ereditaria, e il bene esce definitivamente dalla sfera delle possibili pretese reali. Si passa così da una tutela di tipo reale a una tutela obbligatoria, più coerente con i principi di certezza dei traffici giuridici e con le esigenze di stabilità del mercato.

Le questioni ereditarie restano interne alla famiglia

Le eventuali controversie sulle quote di legittima non coinvolgeranno più chi ha acquistato l'immobile: restano **affari interni tra eredi e donatario**. Il sistema della "quota mobile" rimane invariato, così come il diritto del legittimario a chiedere la riduzione della donazione, ma senza effetti sui terzi.

Un esempio concreto

Prima della riforma, se una persona acquistava una casa donata anni prima e alla morte del donante emergeva che quella donazione aveva leso un erede, quest'ultimo poteva chiedere la **restituzione dell'immobile** anche all'acquirente. Ora questo scenario non è più possibile: l'acquirente resta tutelato.

Regime transitorio

La nuova disciplina si applica alle successioni aperte **dopo** l'entrata in vigore della legge. Per quelle precedenti, continua a valere la normativa precedente **solo se**:

- la domanda di riduzione è stata notificata e trascritta prima della riforma;
- oppure lo è stata entro sei mesi dall'entrata in vigore;
- oppure è stato notificato un atto stragiudiziale di opposizione entro lo stesso termine.

Se questi passaggi non sono stati compiuti, dopo sei mesi si applicano le nuove regole anche alle successioni già aperte.

Questo intervento legislativo mira a sbloccare il mercato immobiliare, rendendo gli immobili donati pienamente commerciabili e idonei a essere utilizzati come garanzia ipotecaria. Per chi vende, significa poter alienare il bene con maggiore tranquillità e senza necessità di complesse verifiche pregresse; per chi acquista, significa poter investire senza timori di future contestazioni; per le banche, significa poter concedere mutui su basi più solide e con minori rischi, ampliando così l'accesso al credito.

SCARICA IL DECRETO LEGGE N. 182/2025

[CLICCA QUI](#)

ALL'ARGOMENTO È DEDICATO L'APPROFONDIMENTO DI QUESTO NOTIZIARIO NELLA PARTE CONCLUSIVA

AREE IDONEE: COSA CAMBIA PER IL FOTOVOLTAICO E AGRIVOLTAICO



Il **Decreto Aree Idonee n.175/2025**, recentemente modificato dal Senato, ridefinisce il quadro normativo per l'installazione di impianti fotovoltaici e agrivoltaici, con l'obiettivo di semplificare le autorizzazioni, tutelare il paesaggio e garantire una maggiore integrazione tra produzione energetica e uso agricolo del suolo.

Aree idonee: definizione estesa e criteri aggiornati

Il nuovo testo amplia la definizione di "aree idonee" includendo:

- le superfici interne a stabilimenti industriali e impianti produttivi, purché non destinate ad attività agricole o zootecniche;
- le aree già occupate da impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

Viene inoltre eliminato il requisito dell'AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) per impianti industriali e di biometano, semplificando l'iter autorizzativo.

Coordinamento interministeriale

L'individuazione dei beni immobili idonei non sarà più competenza esclusiva del MEF: il nuovo testo prevede anche il coinvolgimento del Ministero dell'Agricoltura, a garanzia di una valutazione più equilibrata tra esigenze energetiche e tutela del suolo agricolo.

Agrivoltaico: più controlli, più trasparenza

Per gli impianti agrivoltaici, il decreto introduce l'obbligo di una dichiarazione asseverata da parte di un tecnico. Per gli impianti agrivoltaici, il decreto introduce l'obbligo di una dichiarazione asseverata da parte di un tecnico abilitato. Tale documento deve attestare il mantenimento di almeno l'80% della produzione lorda

vendibile, e va allegato al progetto e reso disponibile per eventuali controlli. La dichiarazione assume così un ruolo centrale nel garantire la compatibilità tra produzione energetica e continuità delle attività agricole, diventando uno strumento di verifica preventiva e successiva. Inoltre, la sua presenza consente alle autorità competenti di monitorare con maggiore precisione l'effettiva rispondenza dell'impianto ai requisiti richiesti dalla normativa.

Tutela delle superfici agricole

Le Regioni dovranno garantire che le aree agricole idonee siano comprese tra lo 0,8% e il 3% della SAU (Superficie Agricola Utilizzata) regionale. Nel calcolo rientrano anche:

- i suoli occupati da impianti agrivoltaici;
- le aree idonee ex lege, se ricadenti in zone agricole.

Tempistiche e regime transitorio

Il decreto stabilisce tempi certi per l'individuazione delle aree:

- Le Regioni devono procedere secondo le tempistiche ordinarie;
- Le Province autonome hanno 180 giorni;
- Le Regioni a statuto speciale partecipano al processo programmatico.

Le nuove disposizioni non si applicano alle procedure già avviate, ma le Regioni potranno opporsi alle autorizzazioni in corso per tutelare aree agricole di particolare valore.

SCARICA IL DECRETO LEGGE N. 175/2025

[CLICCA QUI](#)

LEGGE CONCORRENZA 2025: COSA CAMBIA PER PROFESSIONISTI, STP E INFRASTRUTTURE DI RICARICA

La **Legge 190/2025**, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 19 dicembre 2025 ed entrata in vigore il 3 gennaio 2026, introduce una serie di interventi mirati a rafforzare la concorrenza nei servizi professionali e nel settore della mobilità elettrica. Il provvedimento incide in modo significativo sul funzionamento delle **Società tra Professionisti (STP)** e sulle regole per l'installazione delle **colonnine di ricarica per veicoli elettrici**.

Di seguito una panoramica chiara e ragionata delle principali novità.

1. Società tra Professionisti: stop al “doppio requisito”

Uno dei punti più rilevanti riguarda la modifica dell'art. 10, comma 4, lett. b) della Legge 183/2011, che per anni ha generato interpretazioni contrastanti e contenziosi tra Ordini professionali.

Il problema precedente

Secondo l'interpretazione più rigida:

- almeno **2/3 dei soci** dovevano essere professionisti;
- gli stessi soci dovevano detenere **almeno 2/3 del capitale sociale**.

Una lettura più flessibile della giurisprudenza riteneva invece sufficiente che i professionisti avessero il **controllo sostanziale** delle decisioni, anche senza detenere la maggioranza del capitale.

La soluzione introdotta dalla Legge Concorrenza 2025

La nuova norma chiarisce definitivamente che:

- per l'iscrizione all'Albo delle STP è sufficiente che i soci professionisti possano **determinare una maggioranza qualificata dei 2/3 nelle decisioni strategiche**;
- non è più necessario che detengano anche i 2/3 del capitale.

La perdita di questo controllo comporta la cancellazione dall'Albo, salvo regolarizzazione entro sei mesi.

Questa modifica recepisce le osservazioni dell'AGCM e punta a rendere le STP uno strumento più flessibile e competitivo.

2. Colonnine elettriche: più concorrenza, meno monopoli

La legge interviene anche sul settore delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici, con l'obiettivo di evitare concentrazioni eccessive e favorire un mercato più aperto.

La nuova regola

A parità di condizioni tecniche tra più richieste di autorizzazione:

- il Comune deve **dare priorità** ai soggetti che detengono **meno del 40%** delle infrastrutture di ricarica già installate o autorizzate nel territorio comunale.

L'obiettivo è evitare situazioni di monopolio e garantire agli utenti un'offerta più ampia e competitiva.

SCARICA IL DECRETO LEGGE N. 190/2025

[CLICCA QUI](#)

IL PREZZARIO NAZIONALE DEI LAVORI PUBBLICI

Il **Prezzario Nazionale delle Opere Pubbliche** è un nuovo riferimento tecnico introdotto dalla Legge di Bilancio 2026 (L. 199/2025). La sua funzione è monitorare l'andamento dei costi, favorire l'equilibrio dei contratti e armonizzare i prezzari regionali, senza sostituirli. Fornisce infatti un quadro comune per le soglie di variazione dei prezzi, con l'obiettivo di ridurre disomogeneità territoriali e costi non giustificati nel settore dei lavori pubblici. La gestione è affidata all'Osservatorio istituito presso il Ministero delle Infrastrutture.

Finalità e funzionamento

Non ha carattere vincolante, ma costituisce la base metodologica per i prezzari regionali e speciali, indicando soglie di variazione territoriali per materiali, attrezzature e lavorazioni.

Monitoraggio dei costi Consente al Ministero di rilevare e analizzare l'evoluzione dei prezzi a livello nazionale attraverso un Osservatorio dedicato.

Coerenza e sostenibilità Punta a garantire maggiore stabilità nei costi e nei quadri economici delle opere pubbliche, riducendo oscillazioni eccessive e favorendo una programmazione più affidabile.

Struttura del prezzario È articolato in sezioni (opere civili, ICT, impianti) e contiene voci complete di codice, descrizione, unità di misura, prezzo e analisi in chiaro.

Aggiornamento annuale Viene revisionato ogni anno secondo i criteri previsti dal Codice dei Contratti, assicurando allineamento con l'andamento reale del mercato.

Impatto operativo

Per Regioni e Stazioni Appaltanti Eventuali scostamenti significativi rispetto ai prezzi o alle soglie del prezzario nazionale dovranno essere motivati in modo puntuale.

Per imprese e progettisti. Il nuovo riferimento garantisce maggiore uniformità nella gestione degli appalti, negli adeguamenti prezzi e nella redazione dei SAL, riducendo incertezze e differenze territoriali.

Consultazione

Il prezzario sarà disponibile tramite pubblicazioni ministeriali e piattaforme tecniche specializzate (es. Certifico.it, Edilportale.com, Biblus.acca.it), man mano che verranno definiti i provvedimenti attuativi, con **adozione prevista entro giugno 2026**.

INCOMPATIBILITA' TRA COLLAUDATORE STATICO E COORDINATORE PER LA SICUREZZA (CSE)



Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT), con il **parere n. 3687 del 2 ottobre 2025**, e il **Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI), con la circolare n. 357/2025**, hanno chiarito l'incompatibilità tra l'incarico di collaudatore statico e quello di Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE) sulla medesima opera. Il principio guida è la tutela dell'imparzialità e della terzietà del collaudatore.

Quadro normativo

- **Legge 1086/1971, art. 7:** vieta il collaudo statico a chi abbia partecipato alla progettazione, direzione o esecuzione dell'opera.
- **D. Lgs. 36/2023:**
 - Art. 116, comma 6, lett. d): estende l'incompatibilità a chi abbia svolto attività di controllo, verifica, approvazione, autorizzazione, vigilanza o direzione sul contratto da collaudare.
 - Art. 16, comma 4: impone alle stazioni appaltanti misure efficaci per prevenire conflitti di interesse.
- **D. Lgs. 81/2008:**

- Art. 89 e 92: definiscono il ruolo del CSE come figura di alta vigilanza, con poteri fino alla sospensione delle lavorazioni.

Principio generale di incompatibilità

Il CSE non può essere nominato collaudatore statico della stessa opera. La funzione di vigilanza esercitata dal CSE rientra tra le attività che la normativa considera incompatibili con il collaudo, anche in assenza di altri ruoli tecnici.

QUANDO IL CSE COINCIDE CON IL DIRETTORE DEI LAVORI, L'INCOMPATIBILITÀ È ASSOLUTA.

La stessa persona cumula funzioni di direzione e vigilanza, ostante alla nomina come collaudatore statico. Precedenti giurisprudenziali e deliberazioni ANAC confermano questa posizione.

Se il CSE è distinto dal Direttore dei Lavori, la stazione appaltante può valutare la compatibilità, ma deve:

- Verificare se il CSE ha svolto attività riconducibili a controllo o vigilanza.
- Accertare se tali attività possano compromettere l'imparzialità del collaudatore.
- Motivare adeguatamente l'eventuale nomina, documentando l'assenza di interferenze.

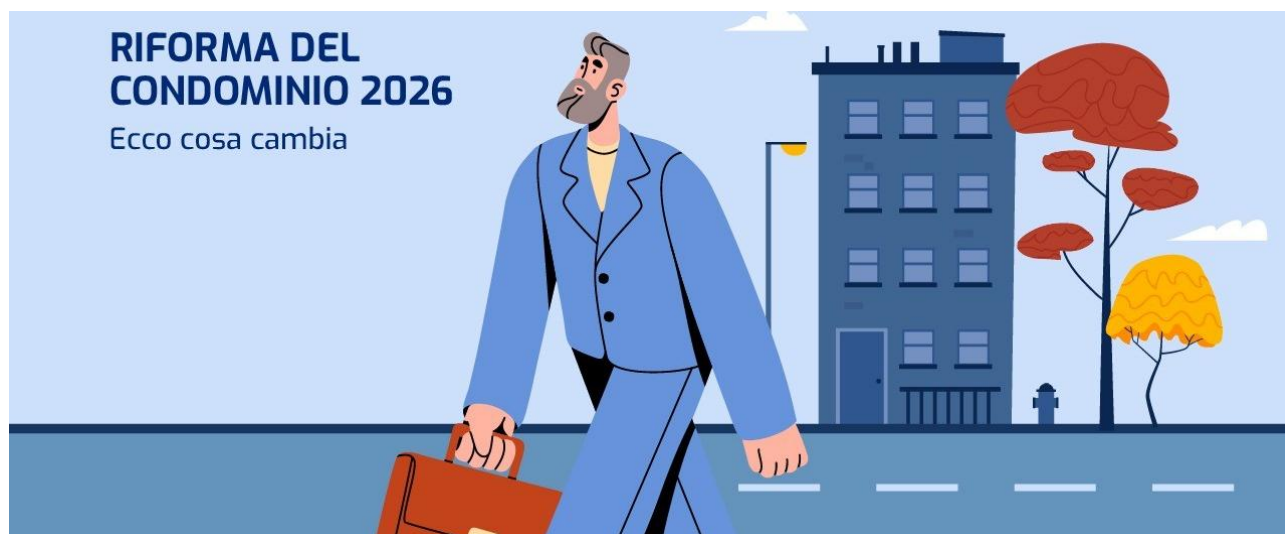
Implicazioni operative

- **Cumulabilità degli incarichi:** chi accetta il ruolo di CSE deve considerare l'impossibilità tendenziale di assumere il collaudo statico sulla stessa opera.
- **Valutazione preventiva:** anche in assenza di ruoli direttivi, occorre documentare l'assenza di conflitti di interesse.
- **Trasparenza:** le stazioni appaltanti devono motivare ogni scelta, in particolare quando affidano il collaudo a chi ha svolto funzioni di vigilanza.
- **Approccio prudentiale:** è preferibile evitare sovrapposizioni tra incarichi tecnici che comportano controllo diretto sull'opera.

Il collaudo statico deve essere affidato a un soggetto terzo, indipendente e imparziale. La sovrapposizione tra CSE e collaudatore statico comporta rischi significativi di conflitto di interessi. La linea interpretativa suggerita è quella della massima prudenza, a tutela della trasparenza e della qualità delle prestazioni tecniche.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI
L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULL'INCOMPATIBILITÀ TRA COLLAUDATORE STATICO E
COORDINATORE PER LA SICUREZZA
PER ASSOCIATI
[CLICCA QUI](#)

MOROSITA' IN CONDOMINIO: COSA PREVEDE LA NUOVA PROPOSTA DI RIFORMA



A novembre 2025 è stata presentata alla Camera dei Deputati la proposta di legge n. 2692, che interviene su alcune disposizioni del Codice civile in materia di condominio negli edifici. A distanza di oltre tredici anni dall'ultima riforma organica, il legislatore torna a occuparsi di un settore che, nella pratica quotidiana, presenta ancora numerose criticità: gestione dei debiti, tutela dei condòmini in regola, morosità e tempi di recupero delle spese. Tra le modifiche più rilevanti, la proposta incide sulla disciplina dei creditori del condominio e sulle modalità di recupero dei crediti nei confronti dei singoli partecipanti.

1. Azione dei creditori sul conto corrente condominiale

La proposta modifica il comma 2 dell'art. 63 disp. att. c.c., chiarendo in modo espresso che i creditori del condominio possono agire direttamente sul **conto corrente condominiale**, anche mediante pignoramento.

Questa previsione ha suscitato reazioni contrastanti:

- secondo i critici, rischia di penalizzare i condòmini in regola, che alimentano il conto condominiale e potrebbero trovarsi a sostenere indirettamente i debiti dei morosi;
- secondo altri, la norma si limita a recepire un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato.

Infatti, la giurisprudenza ammette da tempo il pignoramento del conto condominiale senza necessità di preventiva escussione dei morosi, purché il creditore sia munito di titolo esecutivo. La proposta, dunque, non introduce una novità sostanziale, ma chiarisce un punto che in passato aveva generato incertezze interpretative.

2. Responsabilità dei condòmini in regola: solo in proporzione ai millesimi

Il testo prevede che, in caso di incapienza del conto condominiale e dopo l'infruttuosa escussione dei condòmini morosi, il creditore possa agire anche nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti.

La novità sta nel criterio di ripartizione:

- **oggi** i condòmini in regola possono essere chiamati a rispondere dell'intero debito residuo;
- **con la riforma**, risponderanno **solo in proporzione alla loro quota millesimale**.

Si tratta di una tutela significativa, che limita l'esposizione dei condòmini virtuosi e rende più equo il meccanismo di riparto del debito.

3. Diritto di regresso verso i condòmini morosi

La proposta riconosce espressamente ai condòmini in regola, che abbiano dovuto coprire i debiti del condominio, il **diritto di regresso** nei confronti dei morosi. Il diritto esiste già in via generale, ma la sua formalizzazione nel contesto condominiale:

- rafforza la posizione dei condòmini adempienti;
- chiarisce la possibilità di recuperare le somme anticipate;
- non elimina, tuttavia, le difficoltà pratiche: il recupero richiede comunque azioni giudiziarie spesso lunghe e costose.

4. Più tempo per l'amministratore per agire contro i morosi

Una delle modifiche più rilevanti riguarda i tempi per la riscossione coattiva degli oneri condominiali.

Il nuovo comma 9 dell'art. 1129 c.c. stabilisce che l'amministratore deve agire:

- **non più entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio,**
- **ma entro sei mesi dall'approvazione del rendiconto** relativo all'esercizio in cui il credito è compreso.

Il rendiconto, a sua volta, dovrà essere approvato entro **180 giorni dalla fine dell'esercizio** (nuovo n. 10 dell'art. 1130 c.c.).

In pratica:

- l'amministratore avrà più tempo per avviare i decreti ingiuntivi;
- la riscossione potrà essere programmata con maggiore precisione;
- si riduce il rischio di azioni tardive o inefficaci.

5. Pagamento diretto al creditore e liberazione dall'obbligo verso il condominio

La proposta introduce un nuovo comma all'art. 1129 c.c., stabilendo che: il condòmino che paga direttamente il creditore del condominio non è liberato dall'obbligo di versare i contributi al condominio, **salvo** il caso previsto dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.

In sostanza:

- se il condòmino paga una quota del debito condominiale verso un creditore,
- è liberato dall'obbligo di versare al condominio la corrispondente quota di contributi.

Si tratta di una forma di **compensazione legale**, che evita doppi pagamenti e tutela chi interviene per evitare conseguenze più gravi (pignoramenti, interessi, azioni esecutive).

ACCEDI ALLA PROPOSTA DI LEGGE N.2692

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SUL CONDOMINIO

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)

RINUNCIA ABDICATIVA ALLA PROPRIETA' IMMOBILIARE: NOVITA' INTRODOTTE DALLA LEGGE DI BILANCIO 2026

A partire dal **1° gennaio 2026**, la **Legge di Bilancio** ha introdotto una modifica sostanziale alla disciplina dell'atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, in risposta diretta alla sentenza della Cassazione n. 23093/2025. La nuova norma interviene sull'art. 827 c.c., che prevede il trasferimento automatico allo Stato dei beni immobili rinunciati, stabilendo la **nullità dell'atto in assenza di documentazione tecnica attestante la regolarità del fabbricato**.

Requisiti obbligatori

L'atto di rinuncia è considerato nullo se non corredato da certificazioni che attestino:

- l'agibilità dell'immobile,
- l'assenza di abusi edilizi,
- la conformità al piano PAI (pericolosità idrogeologica),
- il rispetto delle normative antisismiche e ambientali.

Tali certificazioni devono essere **verificate e allegate dal notaio o pubblico ufficiale rogante**, pena la nullità dell'atto ai sensi dell'art. 1418 c.c.

Testo normativo (Legge 199/2025, art. 1, commi 731–732)

Comma 731: L'atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, che comporta l'acquisto originario da parte dello Stato ai sensi dell'art. 827 c.c., è nullo se privo della documentazione che ne attesti la conformità alla normativa vigente, inclusa quella urbanistica, ambientale e sismica.

Comma 732: La disposizione si applica anche nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e Bolzano, compatibilmente con i rispettivi statuti e norme di attuazione.

Impatti operativi

Soggetto	Implicazioni principali
Proprietari	Non è più possibile dismettere immobili abusivi o irregolari senza prima sanare o demolire.
Stato/Demanio	Evita l'acquisizione di beni problematici, tutelandosi da oneri futuri e responsabilità.
Notai/Ufficiali	Rafforzato il controllo formale: la mancanza di certificazioni comporta nullità assoluta.

La disposizione recepisce il principio di legalità ex art. 42 Cost., bilanciando l'autonomia privata con la tutela dell'interesse pubblico. Si impedisce così il trasferimento allo Stato di immobili "tossici", colmando un vuoto normativo e rafforzando la responsabilità patrimoniale. In questo modo si garantisce maggiore trasparenza nei rapporti giuridici e si tutela l'equilibrio tra interesse collettivo e diritti individuali. La norma contribuisce inoltre a rafforzare la fiducia dei cittadini nelle istituzioni, assicurando che il patrimonio pubblico non venga gravato da beni improduttivi. Infine, rappresenta un passo avanti verso una gestione più responsabile e sostenibile delle risorse immobiliari.

GAS RADON: PERCHÉ LA VENTILAZIONE DEL VESPAIO È UNA SOLUZIONE SEMPLICE ED EFFICACE. D.LGS 101/2020

Gas Radon: Proteggi la Tua Casa con la Ventilazione del Vespaio

Il radon è un gas radioattivo naturale che si sprigiona dal suolo ed è la seconda causa di tumore polmonare. Può accumularsi pericolosamente nei vespai (intercapedini sotto il pavimento) non aerati degli edifici, ma una corretta ventilazione rappresenta una soluzione semplice ed efficace per proteggere la salute.

Il Pericolo Silenzioso: Cos'è il Radon?

2^a Causa di Tumore Polmonare
L'Organizzazione Mondiale della Sanità lo identifica come un rischio serio subito dopo il fumo.

Un Gas Naturale, Invisibile e Pericoloso
Si sprigiona dal suolo e si infiltra negli edifici, specialmente attraverso i vespai.

Il Vespaio: Un Punto Critico di Accumulo
Se poco aerato, si trasforma in un serbatoio che rilascia radon negli ambienti interni.

La Soluzione: Ventilare il Vespaio

Ventilazione Naturale: Semplice ed Economica
Con bocchette su lati opposti, può ridurre il radon fino al 60%.

Ventilazione Forzata: Massima Efficacia
Con aspiratori meccanici, può ridurre il radon fino al 90%.

Consigli per un Risultato Ottimale

- Orienta le Bocchette a Nord-Sud**
Sfrutta al meglio i moti d'aria naturali per una ventilazione più efficiente.
- Mantieni Libere le Aperture**
Una manutenzione periodica garantisce un flusso d'aria costante e senza ostacoli.

Il radon è un gas naturale, invisibile e inodore, che si sprigiona dal suolo e può infiltrarsi negli edifici attraverso fessure, giunti, impianti e soprattutto attraverso i vespai. La sua presenza non è percepibile, ma i suoi effetti sono ben documentati: l'Organizzazione Mondiale della Sanità lo indica come la seconda causa di tumore polmonare dopo il fumo. Per questo motivo, conoscere e applicare tecniche di mitigazione efficaci non è solo una buona pratica, ma un vero investimento sulla salute e sulla qualità dell'abitare.

Come verificare la presenza di radon

Prima di intervenire, è indispensabile **misurare** la concentrazione di radon negli ambienti. Lo strumento più utilizzato è il **dosimetro CR-39**, un rivelatore passivo che resta in ambiente per alcuni mesi e permette di ottenere una valutazione affidabile della concentrazione media. Se le misurazioni evidenziano valori **superiori a 300 Bq/m³**, soglia di riferimento indicata dal **D.lgs. 101/2020 e s.m.i.**, è necessario procedere con un intervento di risanamento. La normativa richiede che tali interventi siano affidati a un **tecnico qualificato**, munito di **specifico attestato di formazione** di 60 ore, che si aggiorna ogni tre anni. Un elenco di tecnici qualificati puoi trovarlo [cliccando qui](#).

Perché il vespaio è un punto critico

Il vespaio, molto diffuso nelle abitazioni italiane, nasce come camera d'aria tra il terreno e il piano abitato. Se correttamente ventilato, svolge un ruolo protettivo; se invece è poco aerato, può trasformarsi in un serbatoio di radon, che poi migra verso gli ambienti interni. La buona notizia è che intervenire sul vespaio è spesso semplice, poco invasivo e sorprendentemente efficace.

Ventilare il vespaio: due approcci, un obiettivo

Ventilazione naturale

Un sistema basato su un principio elementare: far entrare e uscire l'aria attraverso bocchette contrapposte.

- Bocchette posizionate su lati opposti dell'edificio
- Riduzione del radon fino al **60%**
- Soluzione economica, immediata e con minima manutenzione
- Ideale per edifici esistenti con vespaio già accessibile

La ventilazione naturale sfrutta il moto dell'aria generato da differenze di temperatura e pressione. È la soluzione più semplice e, in molti casi, già sufficiente per riportare i livelli di radon entro soglie accettabili.

Ventilazione forzata

Quando la ventilazione naturale non basta, si può ricorrere a sistemi meccanici.

- Utilizzo di aspiratori o insufflatori per creare un flusso d'aria continuo
- Riduzioni del radon fino al **90%**
- Richiede un investimento maggiore
- Necessaria una buona sigillatura di pavimenti e fessure

La ventilazione forzata permette di controllare il ricambio d'aria in modo costante, indipendentemente dalle condizioni climatiche. È particolarmente utile in edifici con vespai poco accessibili o con accumuli significativi.

Accorgimenti che fanno la differenza

Per ottenere il massimo da qualunque sistema di ventilazione, alcuni dettagli progettuali e manutentivi sono decisivi:

- **Orientamento nord-sud** delle bocchette per sfruttare meglio i moti d'aria
- **Protezioni antivento** per evitare ingressi indesiderati o turbolenze
- **Isolamento delle tubazioni** nel vespaio per evitare condense e dispersioni
- **Manutenzione periodica** delle aperture per garantire un flusso d'aria costante

Sono interventi semplici, ma spesso trascurati, che possono aumentare sensibilmente l'efficacia del sistema.

Un investimento che tutela la salute

Ventilare correttamente il vespaio significa migliorare la qualità dell'aria indoor in modo concreto, accessibile e non invasivo.

PER INFORMAZIONI SULL'ARGOMENTO E METODI DI MITIGAZIONE

[CLICCA QUI](#)

NEW FISCALI

NESSUN CAMBIAMENTO PER IL CALCOLO DI USUFRUTTO, RENDITE E PENSIONI NEL 2026

Scende il tasso di interesse ma l'usufrutto non cambia

Il Decreto MEF del 24 dicembre 2025 conferma che, anche per il 2026, restano invariate le regole per la determinazione dei valori di usufrutto, rendite e pensioni. **DECRETO MEF 24 dicembre 2025 (G.U. n. 302 del 31.12.2025)** – link.

Aggiornamento del saggio degli interessi legali

L'art. 1284, primo comma, c.c. (come modificato dall'art. 2, comma 185, L. 662/1996) attribuisce al Ministro dell'economia e delle finanze la facoltà di aggiornare annualmente il saggio degli interessi legali, sulla base del rendimento medio dei titoli di Stato a breve termine e del tasso di inflazione registrato. Sulla base dei dati trasmessi dalla Banca d'Italia con nota prot. n. 2228149 del 17 novembre 2025, e ritenuta la necessità di intervenire sull'attuale misura del tasso, il MEF – con decreto del 10 dicembre 2025 – ha fissato **all'1,60% annuo** il nuovo saggio degli interessi legali, con decorrenza **1° gennaio 2026**.

Il tasso scende quindi dal precedente 2%. Tuttavia, ai fini fiscali, **continua ad applicarsi il tasso minimo del 2,5%** per il calcolo dell'usufrutto e della rendita vitalizia. Di conseguenza, **le tabelle restano invariate** rispetto a quelle del 2024 e del 2025.

Perché le tabelle non cambiano

La relazione illustrativa al Decreto MEF del 24 dicembre 2025 ricorda che il saggio legale è il parametro di riferimento per determinare i coefficienti necessari al calcolo del valore dell'usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie. Il d.lgs. n. 139 del 18 settembre 2024, ha introdotto:

- il comma 5-ter all'art. 46 del TUR,
- il comma 1-ter all'art. 17 del TUS,

stabilendo che, per tali calcoli, **non può essere utilizzato un saggio legale inferiore al 2,5%**. La norma è stata introdotta per evitare effetti distorsivi sul principio di capacità contributiva (art. 53 Cost.) derivanti dalle oscillazioni del tasso legale.

Un esempio pratico

Restando nella fascia d'età 57–60 anni: se la piena proprietà vale 100.000 euro, il valore dell'usufrutto rimane pari al **60%** (60.000 euro), mentre la nuda proprietà vale il **40%** (40.000 euro).

Conferma per le rendite vitalizie

L'art. 1 del DMEF 24 dicembre 2025 conferma inoltre che, per le rendite o pensioni perpetue o a tempo indeterminato, il valore si ottiene moltiplicando l'annualità per **40**, nuovo valore multiplo introdotto dal d.lgs. n. 139/2024.

Il ruolo del “tasso floor”

Il limite minimo del 2,5% è stato introdotto per evitare situazioni paradossali generate dalla progressiva riduzione del tasso legale negli ultimi anni, che aveva fatto lievitare in modo sproporzionato le imposte. Per esempio, per un sessantenne, l'imposta di registro sulla rendita vitalizia veniva calcolata moltiplicando l'annualità per **1200**, con effetti evidentemente irragionevoli. La giurisprudenza era già intervenuta per contenere tali esiti, e il legislatore ha poi stabilizzato la soluzione con un intervento normativo finalmente efficace.

Poiché il tasso di riferimento resta fissato al 2,5%, **le tabelle per il 2026 non subiscono modifiche**. Come precisato nella relazione illustrativa, non è allegato alcun nuovo prospetto dei coefficienti, poiché rimane valido l'allegato 1 del d.lgs. 139/2024.

Età	Valore A	Valore B	Valore C
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

ROTTAMAZIONE QUINQUES: ADESIONE ENTRO IL 30 APRILE 2026

Con la **Legge di Bilancio 2026** (L. n. 199/2025), pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 30 dicembre 2025, viene introdotta la **Rottamazione-quinques**, una nuova definizione agevolata che permette ai contribuenti di estinguere i debiti affidati all'Agente della riscossione dal 2000 al 2023 **senza sanzioni e interessi di mora**.

Ambito di applicazione

La misura riguarda i carichi affidati all'Agente della riscossione tra il **1° gennaio 2000 e il 31 dicembre 2023** relativi a:

- imposte dichiarate ma non versate;
- somme derivanti da attività di controllo dell'amministrazione finanziaria;
- contributi previdenziali dovuti all'INPS.

Sono esclusi i debiti derivanti da **accertamento**. Possono invece aderire anche i contribuenti **decaduti da precedenti rottamazioni**, mentre restano fuori i carichi già inseriti nella **Rottamazione-quater** per i quali, al 30 settembre 2025, risultino pagate tutte le rate scadute.

Modalità e termini di adesione

La domanda potrà essere presentata **entro il 30 aprile 2026**, secondo le istruzioni che l'Agenzia delle Entrate-Riscossione pubblicherà sul proprio sito entro venti giorni dall'entrata in vigore della legge.

Pagamenti

Il contribuente potrà scegliere tra:

- **pagamento in un'unica soluzione** entro il **31 luglio 2026**;
- **rateizzazione fino a 54 rate bimestrali** (9 anni), con interessi del **3% annuo** a partire dal **1° agosto 2026**.

Le scadenze previste sono:

- **1^a, 2^a e 3^a rata:** 31 luglio 2026, 30 settembre 2026, 30 novembre 2026;
- **4^a–51^a rata:** 31 gennaio, 31 marzo, 31 maggio, 31 luglio, 30 settembre, 30 novembre di ogni anno dal 2027;
- **52^a–54^a rata:** 31 gennaio 2035, 31 marzo 2035, 31 maggio 2035.

Decadenza

Si decade dal beneficio in caso di:

- mancato o insufficiente pagamento dell'unica rata;

ROTTAMAZIONE-QUINQUIES – SCHEDA OPERATIVA 2026

● COS'È

Permette di estinguere i debiti affidati all'Agente della riscossione **2000–2023** ➡ *Senza sanzioni* ➡ *Senza interessi di mora* ➡ *Senza aggio* Si pagano solo imposte e contributi.

■ DEBITI AMMESSI

- Imposte dichiarate e non versate
- Somme da controlli dell'Agenzia
- Contributi INPS non versati

✗ ESCLUSI

- Debiti da accertamento
- Carichi in Rottamazione-quater con rate regolari al 30/09/2025

✓ INCLUSI

- Decaduti da precedenti rottamazioni

■ COME ADERIRE

 **Entro il 30 aprile 2026**  Domanda tramite portale Agenzia Entrate-Riscossione (istruzioni online entro 20 giorni dall'entrata in vigore della legge)

■ MODALITÀ DI PAGAMENTO

1 Unica soluzione

 **31 luglio 2026**

2 Rateizzazione fino a 54 rate bimestrali (9 anni)

 Interessi **3% annuo** dal 1° agosto 2026

Scadenze

2026

- 1^a rata → 31/07
- 2^a rata → 30/09
- 3^a rata → 30/11

2027-2034

- 4^a-51^a rata → 31/01 – 31/03 – 31/05 – 31/07 – 30/09 – 30/11

2035

- 52^a → 31/01
- 53^a → 31/03
- 54^a → 31/05

● DECADENZA

Perdita dei benefici se:

- non si paga l'unica rata **oppure**
- non si pagano **due rate**, anche non consecutive

■ EFFETTI DELLA DECADENZA

- Ripristino del debito originario
- Ripresa di sanzioni, interessi e aggio
- Nessuna possibilità di rientrare nella stessa definizione

TRACCIABILITÀ SPESE DI TRASFERTA E DI RAPPRESENTANZA



Con la **Circolare n. 15/E del 22 dicembre 2025**, l'Agenzia delle Entrate ha fornito un quadro operativo delle novità introdotte dal **Decreto IRPEF** (D.Lgs. 192/2024), dalla **Legge di Bilancio 2025** e dal successivo **Decreto Fiscale** (D.L. 84/2025).

Il principio cardine delle nuove disposizioni è il **rafforzamento dell'obbligo di tracciabilità dei pagamenti**, che diventa condizione imprescindibile:

- per la **deducibilità dei costi** in capo a imprese e professionisti;
- per la **non concorrenza al reddito** dei rimborsi erogati ai lavoratori dipendenti.

1. Trasferte dei lavoratori dipendenti

La Circolare distingue due ambiti:

- **semplificazioni per le trasferte comunali,**
- **nuovi obblighi di tracciabilità** per i servizi di trasporto “non di linea”.

2. Lavoro autonomo e reddito d’impresa

Per imprese e **professionisti**, la tracciabilità diventa un **requisito sostanziale** per la deducibilità delle spese di:

- vitto,
- alloggio,
- taxi e NCC,

quando sostenute **nel territorio dello Stato**.

L’Agenzia chiarisce che:

- la mancanza di un pagamento tracciabile comporta **indeducibilità totale**,
- anche se la spesa è supportata da fattura regolare e rispetta il principio di inerenza.

Il caso delle spese di rappresentanza

A differenza delle spese di trasferta, per le spese di rappresentanza **non esiste** nel TUIR una limitazione territoriale. La Circolare conferma quindi che la tracciabilità è **obbligatoria anche per le spese sostenute all’estero**.

Schema riepilogativo

TIPOLOGIA DI SPESA	TRACCIABILITÀ PER DEDUCIBILITÀ (ITALIA)	TRACCIABILITÀ PER DEDUCIBILITÀ (ESTERO)
VITTO E ALLOGGIO	Obbligatoria	Non richiesta
TAXI E NCC	Obbligatoria	Non richiesta
SPESA DI RAPPRESENTANZA	Obbligatoria	Obbligatoria

3. Mezzi di pagamento considerati tracciabili

Per garantire la riconducibilità del pagamento al soggetto che sostiene la spesa, sono considerati idonei:

- bonifico bancario o postale;
- carte di debito, credito e prepagate;
- assegni bancari e circolari;
- app di pagamento collegate a conti correnti (incluse quelle di istituti di moneta elettronica), purché sia possibile esibire prova della transazione.

L’**estratto conto** è ammesso come prova **residuale**, qualora non siano disponibili altre attestazioni.

4. Decorrenze e regime transitorio

Il calendario applicativo risulta articolato per effetto della stratificazione normativa.

Date chiave

- **1° gennaio 2025** Decorrenza generale:
 - per le regole sulle trasferte dei dipendenti (non concorrenza al reddito),

- per la maggior parte delle deduzioni d'impresa.
- **18 giugno 2025** Entrata in vigore del Decreto Fiscale: da questa data scatta l'obbligo di tracciabilità per:
 - spese di rappresentanza,
 - spese dirette dei professionisti non già disciplinate.

Principio di cassa per i dipendenti

Le nuove regole si applicano ai **rimborsi percepiti dal 1° gennaio 2025**, anche se riferiti a spese sostenute nel 2024. Per queste ultime **non è richiesta tracciabilità retroattiva**.

SCARICA LA CIRCOLARE N. 15/E DEL 2025 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

IMPOSTA DI BOLLO IN FATTURA: CHIARIMENTI SULL'ADDEBITO AL CLIENTE E SUL TRATTAMENTO IVA

L'IMPOSTA DI BOLLO SULLA FATTURA ELETTRONICA



L'Agenzia delle Entrate ha ribadito più volte che l'imposta di bollo sulle fatture è **a carico del soggetto che emette il documento**, mentre il destinatario è semplicemente **obbligato in solido**. Da questo principio discendono due conseguenze operative fondamentali:

- la marca da bollo addebitata al cliente **non può essere qualificata come "spesa anticipata in nome e per conto"** ai sensi dell'art. 15 del DPR 633/1972;
- il relativo importo **concorre ai compensi** e deve essere assoggettato **allo stesso trattamento IVA** applicato alla prestazione principale.

Il precedente dell'Agenzia: interpello n. 428/2022

Nella risposta n. 428 del 12 agosto 2022, riferita a un professionista in regime forfettario, l'Agenzia aveva già chiarito che l'importo del bollo addebitato in fattura:

"assume la natura di ricavo o compenso e concorre alla determinazione forfettaria del reddito soggetto a imposta sostitutiva".

Si tratta però di un principio **valido per tutti i contribuenti**, non solo per i forfettari.

Ambito soggettivo: chi è interessato

L'obbligo di applicare il bollo da **2 euro** (art. 13 Tariffa, Parte I, DPR 642/1972) riguarda, oltre ai forfettari:

- i fornitori degli **esportatori abituali** che emettono fatture non imponibili ex art. 8, comma 1, lett. c), DPR 633/1972;
- i professionisti che emettono fatture **esenti IVA** ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972;
- tutti i soggetti che emettono fatture fuori campo, non soggette o non imponibili, quando ricorrono i presupposti del bollo.

In tutti questi casi, il riaddebito del bollo **segue il regime IVA della prestazione**.

Quando il bollo è escluso da IVA

L'unica ipotesi in cui il riaddebito del bollo può essere trattato come **spesa esclusa da IVA ex art. 15 DPR 633/1972** è quella in cui l'imposta di bollo derivi **direttamente** dall'indicazione in fattura di:

- **spese anticipate in nome e per conto del cliente,**
- per importi **superiori a 77,47 euro.**

In questo caso, il bollo non è un costo del prestatore, ma una conseguenza dell'anticipazione effettuata per conto del cliente.

Fattura elettronica: codici "Natura" da utilizzare

A seconda del regime IVA della prestazione, l'imposta di bollo deve essere indicata in fattura elettronica valorizzando il campo **Natura** con uno dei seguenti codici:

- **N1** – operazioni escluse da IVA
- **N2.1 / N2.2** – operazioni non soggette
- **N3.5 / N3.6** – operazioni non imponibili
- **N4** – operazioni esenti

ESEMPIO DI FATTURA CON IMPOSTA DI BOLLO – PRESTAZIONE ESENTE IVA (ART. 10 DPR 633/72)

FATTURA N. 12/2026 Data: 15/01/2026

Cedente/Prestatore Studio Rossi – Dott. Mario Rossi Via Verdi 10 – 20100 Milano P.IVA 01234567890 – CF RSSMRA70A01F205X

Cessionario/Committente Società Alfa S.r.l. Via Manzoni 25 – 20121 Milano P.IVA 09876543210

Descrizione operazioni

Descrizione	Importo
Prestazione professionale esente IVA ex art. 10 DPR 633/72	€ 1.000,00
Imposta di bollo assolta ai sensi dell'art. 13 Tariffa Parte I DPR 642/1972	€ 2,00

Totale fattura: € 1.002,00

Note obbligatorie

- *Operazione esente IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972*
- *Imposta di bollo da € 2,00 assolta in modo virtuale – addebitata al cliente*
- *Codice Natura (fattura elettronica): N4 – Operazioni esenti*

ESEMPIO DI FATTURA CON BOLLO SU OPERAZIONE NON IMPONIBILE (ART. 8, C.1, LETT. C)

FATTURA N. 45/2026 Data: 15/01/2026

Descrizione operazioni

Descrizione	Importo

Fornitura servizi non imponibili art. 8, c.1, lett. c) DPR 633/72	€ 5.000,00
Imposta di bollo	€ 2,00

Totale fattura: € 5.002,00

Note

- *Operazione non imponibile IVA ex art. 8, c.1, lett. c)*
- *Imposta di bollo assolta – Codice Natura N3.5*

ESEMPIO DI FATTURA CON BOLLO ESCLUSO DA IVA (ART. 15) – SPESA ANTICIPATA > € 77,47

FATTURA N. 78/2026 Data: 15/01/2026

Descrizione	Importo
Prestazione professionale imponibile IVA 22%	€ 1.000,00
IVA 22%	€ 220,00
Spese anticipate in nome e per conto del cliente (art. 15) – biglietto aereo	€ 300,00
Imposta di bollo dovuta per spesa anticipata > € 77,47	€ 2,00

Totale fattura: € 1.522,00

Note

- *Spese anticipate escluse da IVA ex art. 15 DPR 633/72*
- *Imposta di bollo riaddebitata come operazione esclusa – Codice Natura N1*

PER UN APPROFONDIMENTO SI SEGNA LA L'OPUSCOLO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA': TRASCRIZIONE PIU' SEMPLICE DAL 2026

Con la **Legge di semplificazione n. 182/2025 (art. 41)**, in vigore dal **18 dicembre 2025**, si è modificato l'articolo **2648, comma 3, del Codice civile**.

Prima era necessario che la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità si basasse su atti con **requisiti di forma ben precisi** (ad esempio: sentenza, atto pubblico o scrittura privata autenticata/accertata giudizialmente).

Ora, oltre a questi titoli, è possibile richiedere la trascrizione **anche sulla base di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata che contenga una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** resa dall'erede (o dal suo successore universale), **che attesti**:

- l'accettazione tacita dell'eredità (art. 476 c.c.) oppure

- l'acquisto della qualità di erede (art. 485 c.c.).

Perché questa modifica è importante

La norma risolve una **lacunosa situazione pratica** in cui, se il soggetto chiamato all'eredità era già **deceduto** prima di compiere atti dispositivi, non c'era titolo idoneo per trascrivere l'accettazione tacita.

Grazie alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio, si può ora **documentare e trascrivere** l'accettazione tacita anche per successioni "a catena" (più mortis causa successive), *senza dover per forza passare per un accertamento giudiziale*.

Effetto pratico

Questo rende la **trascrizione dell'accettazione tacita più agevole** nei registri immobiliari, perché si amplia il tipo di titolo che può essere prodotto per la trascrizione.

AGEVOLAZIONI A PERSONE CON DISABILITÀ, ONLINE L'AGGIORNAMENTO DELLA GUIDA

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE PERSONE CON DISABILITÀ

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato online la versione aggiornata della **Guida alle agevolazioni fiscali per le persone con disabilità**, uno strumento gratuito e scaricabile che riunisce in modo chiaro tutte le **agevolazioni fiscali riconosciute a favore dei contribuenti con disabilità e dei loro familiari**.

Definizione aggiornate di "persona con disabilità"

Secondo la normativa più recente (D.Lgs. n. 62/2024, che modifica l'articolo 3 della L. 104/1992), **persona con disabilità** è chi presenta **compromissioni fisiche, mentali, intellettive o sensoriali durature** che, in relazione a barriere di varia natura, ostacolano la piena e effettiva partecipazione alla vita sociale su base di uguaglianza con gli altri.

Agevolazioni per l'acquisto e uso di veicoli

Una sezione importante della guida è dedicata alle **agevolazioni nel settore auto**, tra cui:

- **Detrazione IRPEF** per l'acquisto, l'adattamento o la riparazione di veicoli destinati all'uso della persona con disabilità;
- **IVA agevolata al 4%** sulle spese per l'acquisto o l'adattamento dei veicoli;
- **Esenzione dal bollo auto e dall'imposta di trascrizione nei passaggi di proprietà**.

Le agevolazioni possono essere riconosciute anche **al familiare** quando la persona con disabilità è **fiscalmente a carico** secondo i limiti stabiliti dalla normativa.

Mezzi di ausilio e sussidi tecnici

La guida spiega come ottenere benefici fiscali anche per spese legate a **mezzi di ausilio, sussidi tecnici e informatici**, con **IVA ridotta al 4%** e detrazioni per l'acquisto di strumenti utili alla mobilità, comunicazione e autonomia.

Interventi per barriere architettoniche

Tra le altre agevolazioni, sono illustrate le **misure per l'eliminazione delle barriere architettoniche** distinguendo tra:

1. la detrazione delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir e dall'articolo 16 del decreto-legge n. 63/2013
2. la detrazione del 75%, introdotta dalla legge di bilancio 2022 (legge n. 234/2021) in vigore, salvo proroghe, fino al 31 dicembre 2025.

La prima è attualmente prevista nelle seguenti misure:

- 36% delle spese sostenute nell'anno 2025, da calcolare su un importo massimo di 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è elevata al 50% se le stesse spese sono sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale
- 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è elevata al 36% se le stesse spese sono sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

La seconda consiste in una detrazione del 75% delle spese documentate sostenute nel periodo tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2025 e va ripartita tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo.

L'importo complessivo sul quale calcolare la detrazione non può superare:

- 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- 40.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari
- 30.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Per usufruire della detrazione del 75%, gli interventi devono riguardare esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici e rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989. Occorre, inoltre, essere in possesso di un'asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato.

SCARICA LA GUIDA AGGIORNATA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
[CLICCA QUI](#)

LOTTO QUALIFICATO COME “ZONA BIANCA”, AREA EDIFICABILE CON IVA ORDINARIA



L'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti sul trattamento IVA applicabile alla **vendita di un terreno classificato come “zona bianca”** nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU). La questione è rilevante per imprese e professionisti che operano nel settore immobiliare, soprattutto quando la qualificazione urbanistica di un terreno può influire direttamente sulla tassazione delle operazioni di compravendita.

Cos'è la “zona bianca”

La “zona bianca” è una categoria urbanistica prevista dal **Testo unico dell'edilizia (DPR n. 380/2001)** per indicare aree **sprovviste di una pianificazione urbanistica specifica** ma comunque **potenzialmente suscettibili di utilizzazione edificatoria**, anche se con indici di edificabilità molto contenuti.

Il caso concreto: interpello n. 321/E/2025

Due società hanno presentato un interpello chiedendo se la **vendita di un terreno in “zona bianca”, privo di strumenti urbanistici puntuali**, dovesse essere considerata **esente da IVA**, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, lettera c) del DPR n. 633/1972 (che esclude dal campo IVA le cessioni di terreni non edificabili), oppure se invece fosse soggetta ad **IVA in misura ordinaria**.

L'Agenzia delle Entrate ha **confermato la seconda opzione**: la cessione di un lotto in “zona bianca” è **assoggettata ad IVA ordinaria**, perché l'area deve essere considerata suscettibile di utilizzazione edificatoria.

Perché si applica l'IVA ordinaria

Secondo l'Amministrazione finanziaria:

- la **mancaanza di strumenti urbanistici specifici** non equivale a una totale **inoffensività o inedificabilità** del terreno;
- l'area, pur con un basso indice di edificabilità, **mantiene una potenzialità edificatoria**, come previsto dall'articolo 9 del DPR n. 380/2001;
- pertanto, la norma che esclude dal campo IVA le cessioni di terreni **non suscettibili di utilizzazione edificatoria** non si applica alle “zone bianche”.

In altre parole, **per la normativa fiscale l'elemento fondamentale è la potenziale capacità edificatoria** del terreno piuttosto che la pianificazione urbanistica puntuale o la reale possibilità di costruire nell'immediato.

Riferimenti giurisprudenziali

L'Agenzia ha anche richiamato alcune **sentenze della giurisprudenza amministrativa e civile** (es. Consiglio di Stato, Corte di Cassazione e Corte Costituzionale) che confermano come la classificazione di "zona bianca" non determini l'inedificabilità assoluta e non escluda la capacità edificatoria dell'area. Questi orientamenti sono utili per comprendere che, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, la **potenzialità edificatoria del terreno resta un elemento decisivo ai fini fiscali**.

La qualificazione del terreno come **edificabile ai fini fiscali comporta**:

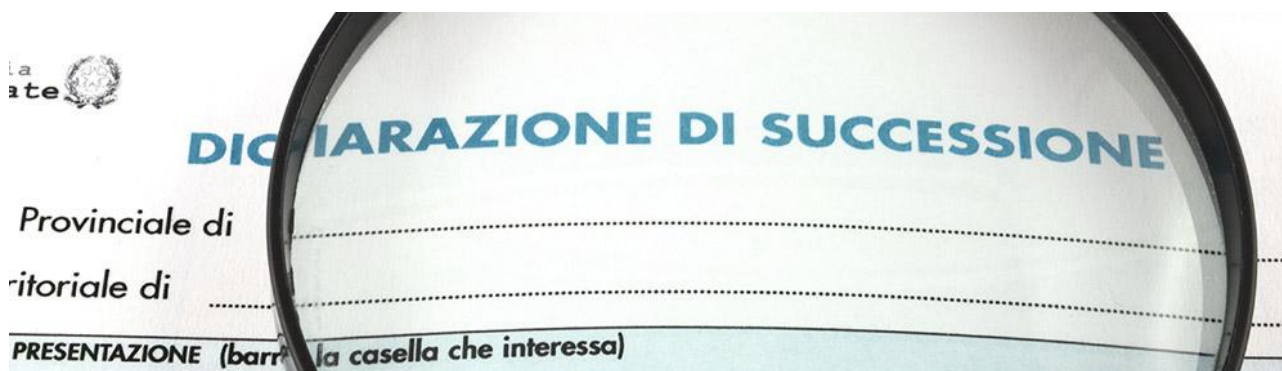
- l'**applicazione dell'IVA ordinaria** sulle cessioni effettuate da soggetti passivi IVA (tipicamente imprese) con aliquota al 22% (salvo diverse previsioni normative o opzioni specifiche);
- l'**esclusione dell'operazione dal regime di esclusione IVA** previsto per i terreni non edificabili;
- possibili effetti anche sulla **plusvalenza** derivante dalla cessione ai fini IRPEF o IRES, e su altri aspetti fiscali correlati (ad esempio IMU o imposte indirette).

È importante sottolineare che la disciplina fiscale può differire in relazione alla **qualifica del soggetto cedente** (privato o impresa) e alle specifiche condizioni dell'operazione, per cui **rivolgersi a un professionista esperto è sempre consigliabile**.

ACCEDI ALL'INTERPELLO 321/2025

[CLICCA QUI](#)

SUCCESSIONI, VALE IL SALDO EFFETTIVO E NON QUELLO CONTABILIZZATO DOPO



Con risposta ad **interpello n. 318 del 23 dicembre 2025**, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che, ai fini dell'imposta sulle successioni, il saldo deve riflettere le operazioni perfezionate prima del decesso, anche se contabilizzate successivamente.

Il Quesito

Un erede ha chiesto chiarimenti sull'importo rilevante ai fini della determinazione della base imponibile dell'attivo ereditario, in particolare con riferimento ad un conto corrente intestato alla defunta. Il dubbio nasceva da un prelievo bancomat effettuato poche ore prima della morte, contabilizzato dalla banca in data successiva.

L'erede si è trovato di fronte a due possibili criteri: considerare il saldo effettivo alla data e ora del decesso, comprensivo del prelievo effettuato quando la titolare era ancora in vita, oppure attenersi al saldo contabile comunicato dalla banca, che non sottraeva l'importo di 60 euro prelevato tramite *bancomat* perché registrato in data successiva, pur con valuta coincidente al giorno della morte.

Secondo la soluzione prospettata, il saldo da dichiarare dovrebbe riflettere la situazione reale alla data del decesso, includendo le operazioni perfezionate prima della morte, anche se contabilizzate in seguito.

Il parere dell'Agenzia delle Entrate

Richiamando il Testo unico dell'imposta sulle successioni e donazioni (Dlgs 346/1990), l'Agenzia ha ricordato che:

- l'imposta si applica sul valore complessivo netto dei beni e diritti devoluti per causa di morte;
- per i crediti fruttiferi, come i saldi attivi di conti correnti postali o bancari, la base imponibile è costituita dall'importo con gli interessi maturati fino al giorno del decesso.

Il contratto di conto corrente bancario, disciplinato dall'art. 1852 del codice civile, prevede la compensazione automatica delle operazioni attive e passive.

La Corte di cassazione (sentenza n. 1846/1998) ha chiarito che le annotazioni e registrazioni delle singole operazioni hanno valore esclusivamente contabile ed efficacia meramente dichiarativa: ciò che conta, in altri termini, è il momento in cui le operazioni si perfezionano.

Pertanto, ai fini della dichiarazione di successione, occorre considerare il saldo effettivo alla data del decesso, tenendo conto delle operazioni concluse prima della morte, indipendentemente dalla registrazione contabile.

Nel caso specifico, il prelievo di 60 euro effettuato dalla defunta deve essere sottratto dal saldo comunicato dalla banca, poiché perfezionato con la consegna del denaro prima del decesso.

ACCEDI ALL'INTERPELLO N.318/2025

[CLICCA QUI](#)

VENDITA INFRAQUINQUENNALE PRIMA CASA, PER I BENEFICI IL PRELIMINARE NON BASTA



Il contribuente che aliena l'abitazione acquistata con i benefici "prima casa" prima che siano trascorsi **cinque anni dall'acquisto deve procedere al riacquisto di un'altra abitazione entro dodici mesi dalla vendita**, al fine di non perdere l'agevolazione. La semplice stipula di un contratto preliminare di compravendita non è sufficiente a soddisfare tale condizione; qualora il termine annuale non possa essere rispettato, l'unica soluzione per evitare l'applicazione delle sanzioni è il ricorso al ravvedimento operoso. Questo è quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate con la risposta n. 314 del 17 dicembre 2025.

La disciplina delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" è contenuta nella Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al Testo unico dell'imposta di registro (Dpr n. 131/1986). In base

a tale normativa, agli atti traslativi a titolo oneroso aventi ad oggetto abitazioni non di lusso si applica l'imposta di registro con aliquota ridotta del 2%, a condizione che ricorrano i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge.

Uno dei profili più delicati riguarda la decadenza dall'agevolazione in caso di alienazione dell'immobile prima del decorso di cinque anni dall'acquisto. Il comma 4 della Nota II-bis stabilisce che, in tale circostanza, il contribuente è tenuto a versare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, oltre a una sovrattassa del 30% e agli interessi di mora. La stessa disposizione prevede, tuttavia, una possibilità di salvaguardia: la decadenza non si verifica se, entro un anno dalla vendita, il contribuente acquista un altro immobile da destinare a propria abitazione principale.

Nel caso sottoposto all'esame dell'Agenzia delle entrate, il contribuente chiedeva se la stipula e la registrazione di un contratto preliminare di compravendita potessero considerarsi sufficienti ai fini del rispetto del termine annuale. L'Amministrazione finanziaria, richiamando precedenti documenti di prassi, ha ribadito che il contratto preliminare ha esclusivamente effetti obbligatori e non produce il trasferimento della proprietà. Di conseguenza, non soddisfa la condizione richiesta dalla norma. Ai fini del mantenimento dell'agevolazione, è necessario che entro dodici mesi dalla vendita venga stipulato l'atto definitivo di compravendita, ossia il rogito notarile.

In mancanza del riacquisto entro il termine previsto, si verifica la decadenza dall'agevolazione e il contribuente è tenuto al versamento della maggiore imposta dovuta, oltre agli interessi e alle sanzioni. Resta comunque ferma la possibilità di avvalersi del ravvedimento operoso. Attraverso tale istituto, il contribuente che non intenda o non riesca a procedere al riacquisto può presentare un'istanza all'ufficio presso cui è stato registrato l'atto di vendita, chiedendo la riliquidazione dell'imposta. In questo caso, sono dovuti la differenza tra l'imposta agevolata e quella ordinaria e i relativi interessi, senza applicazione delle sanzioni.

Un ulteriore profilo di interesse riguarda la modifica introdotta dalla legge di Bilancio 2025, che ha esteso da uno a due anni il termine previsto dal comma 4-bis della Nota II-bis per la rivendita dell'immobile preposseduto nel caso in cui il contribuente sia già titolare di un'abitazione acquistata con i benefici "prima casa". Tale proroga, tuttavia, non incide sulla disciplina del comma 4, che continua a prevedere il termine di un anno per il riacquisto di un'altra abitazione in caso

ACCEDI ALLA RISPOSTA N.314 DEL 17 DICEMBRE 2025

[CLICCA QUI](#)

AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA DI SUCCESSIONE: LO STUDIO DEL NOTARIATO

Dal 1° gennaio 2025 è entrato in vigore il principio di **autoliquidazione dell'imposta di successione**, introdotto dal D.Lgs. 139/2024. Questo cambiamento ha segnato un passaggio importante: non è più l'ufficio a calcolare e liquidare l'imposta, ma il contribuente stesso, attraverso un modello telematico approvato dall'Agenzia delle Entrate. Lo Studio del Notariato mette in luce come questa innovazione, pensata per semplificare, abbia invece generato **nuove complessità operative**. Il software ministeriale presenta infatti una serie di "errori bloccanti" che impediscono di discostarsi dalle interpretazioni dell'Agenzia, anche quando queste non trovano pieno fondamento nella legge.

Le criticità evidenziate

- **Presentazione della dichiarazione:** la validità è riconosciuta solo con la "seconda ricevuta" dell'Agenzia, che spesso arriva giorni dopo la scadenza, creando rischi di tardività e sanzioni.

- **Soggetti passivi:** le istruzioni assimilano il chiamato all'eredità all'erede, imponendo obblighi anche ai rinuncianti. Questo può generare equivoci e persino interpretazioni come "accettazione tacita" dell'eredità.
- **Immobili:** per quelli con rendita proposta o privi di classamento, le procedure richieste risultano rigide e non sempre coerenti con la normativa.
- **Passività ereditarie:** viene superata l'interpretazione restrittiva che limitava la deducibilità dei debiti, ma restano dubbi sulla corretta imputazione tra eredi e legatari.
- **Trust:** le istruzioni non sempre si allineano alla nuova disciplina fiscale introdotta dal decreto.
- **Agevolazioni:** emergono contraddizioni, soprattutto sul tema della "prima casa", tra trasferimenti gratuiti e onerosi.

Un sistema vicino al "solve et repete"

Il meccanismo di autoliquidazione obbliga il contribuente a calcolare e pagare l'imposta entro 90 giorni, anche se non la ritiene dovuta. Solo successivamente può chiedere un rimborso. Lo Studio evidenzia come questo approccio ricordi da vicino il vecchio principio del "**solve et repete**", abbandonato decenni fa perché ritenuto in contrasto con i diritti costituzionali di difesa.

Le conseguenze pratiche

Il rischio principale è che il contribuente si trovi in una posizione di **debolezza** rispetto all'amministrazione: costretto ad adeguarsi alle istruzioni ministeriali, pena lo scarto della dichiarazione e l'applicazione di sanzioni. Inoltre, i ritardi nelle ricevute e nelle volture catastali possono bloccare i trasferimenti immobiliari successivi, creando problemi concreti nella gestione delle successioni.

Lo Studio del Notariato invita a riflettere sulla necessità di rendere il sistema più **flessibile e coerente con la normativa primaria**, evitando che rigidità informatiche e interpretazioni unilaterali si traducano in svantaggi per i cittadini. La dichiarazione di successione telematica, nata per semplificare, rischia altrimenti di diventare un percorso ad ostacoli, dove la tecnologia non supporta ma complica l'adempimento fiscale.

SCARICA LO STUDIO DEL NOTARIATO N.58-2025/T

[CLICCA QUI](#)

OPERAZIONI IMMOBILIARI, ATTIVITÀ D'IMPRESA E SUPERBONUS

La compravendita di immobili effettuata da soggetti privati può, in presenza di specifiche circostanze, essere riqualificata dall'Amministrazione finanziaria come attività d'impresa. Tale riqualificazione comporta effetti rilevanti sotto il profilo fiscale e contributivo, con impatti su IVA, imposte dirette e obblighi previdenziali.

La distinzione normativa è fondata sugli articoli 67 e 55 del TUIR, che separano rispettivamente i redditi diversi dai redditi d'impresa. Tuttavia, la qualificazione non dipende solo dal numero delle operazioni, ma soprattutto dagli elementi concreti che ne caratterizzano lo svolgimento. Tra gli indicatori più rilevanti figurano il frazionamento e la rivendita degli immobili, l'esistenza di un'organizzazione strutturata, la frequenza delle vendite e l'intento speculativo, come nel caso di preliminari stipulati prima della conclusione dei lavori.

Particolare attenzione è richiesta per gli immobili ristrutturati usufruendo del Superbonus. In questi casi la normativa prevede una disciplina più rigida, con l'estensione a dieci anni del periodo di imponibilità della plusvalenza e l'impossibilità di dedurre i costi coperti dall'agevolazione, aumentando così il rischio di un carico fiscale significativo.

Sul piano fiscale, il privato è soggetto alla tassazione della plusvalenza, mentre la qualificazione come impresa comporta l'obbligo di apertura della Partita IVA, l'applicazione dell'IVA sulle vendite, la tassazione del reddito d'impresa e il versamento dei contributi INPS.

Considerata la sottile linea di confine tra attività privata e imprenditoriale, una corretta pianificazione fiscale risulta essenziale, soprattutto nelle operazioni immobiliari complesse o agevolate con Superbonus, al fine di ridurre i rischi di riqualificazione e di contestazioni da parte dell'Amministrazione finanziaria.

ACCEDI ALLA RISOLUZIONE ADE N.204/E/2002

[CLICCA QUI](#)

RINNOVO DELLE IPOTECHE: MODALITA' DI COMPILAZIONE DELLA NOTA



Con la **risoluzione n. 69 del 17 dicembre 2025**, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta sul tema della rinnovazione delle ipoteche nei registri immobiliari, fornendo chiarimenti sulle modalità di compilazione della nota, soprattutto nei casi in cui, rispetto all'iscrizione originaria, siano intervenute variazioni riguardanti i creditori, i titolari degli immobili ipotecati o gli stessi beni oggetto di garanzia. L'allungamento della durata dei mutui, oggi frequentemente superiore ai vent'anni, ha reso sempre più ricorrente la necessità di procedere alla rinnovazione delle iscrizioni ipotecarie. Tale adempimento, disciplinato dall'articolo 2850 del codice civile, garantisce la continuità della garanzia oltre la scadenza dell'efficacia dell'iscrizione originaria. Negli ultimi anni, tuttavia, si sono registrate difformità operative tra le diverse conservatorie, da cui è emersa l'esigenza di chiarimenti e di una maggiore uniformità applicativa. Il nodo principale riguarda la corretta redazione delle note di rinnovazione quando la situazione giuridica o materiale risulti mutata rispetto all'iscrizione iniziale. Nel tempo, infatti, possono verificarsi cambiamenti soggettivi, come il subentro di nuovi titolari degli immobili per successione o trasferimento, oppure modifiche dal lato creditorio, ad esempio in seguito a cessioni di credito o a operazioni societarie che coinvolgono l'ente finanziatore. A ciò si aggiungono le variazioni oggettive sugli immobili, quali aggiornamenti catastali, frazionamenti o liberazioni parziali dal vincolo ipotecario. In tutti questi casi, la nota di

rinnovazione deve essere redatta con particolare attenzione, così da rappresentare correttamente la situazione attuale ed evitare incongruenze che possano compromettere la certezza della pubblicità immobiliare. Un ulteriore elemento di incertezza concerne le modalità di pagamento dei tributi dovuti per ottenere la copia della nota originaria di iscrizione. La normativa consente che tale copia possa sostituire il titolo nella richiesta di rinnovazione, ma le procedure di rilascio e le modalità di versamento non sempre risultano omogenee tra i diversi uffici. Per chiarire i dubbi, l'Agenzia delle Entrate ha fornito istruzioni precise e avviato l'armonizzazione delle prassi dei Servizi di pubblicità immobiliare. In particolare, con riferimento alle variazioni nei titolari degli immobili ipotecati, la nota di rinnovazione dovrà indicare sia i soggetti originari, in linea con quanto previsto dall'articolo 2850 del codice civile, sia quelli subentrati successivamente, secondo l'articolo 2851. Qualora le modifiche riguardino invece la posizione del creditore, la rinnovazione potrà essere validamente eseguita indicando il creditore originario; tuttavia, per garantire una pubblicità più aderente alla realtà, potrà essere effettuata anche nei confronti del nuovo titolare del credito.

Analogo criterio vale in presenza di variazioni relative agli immobili ipotecati. Infine, il documento di prassi chiarisce le modalità di pagamento dei tributi dovuti per il rilascio della copia della nota da presentare al conservatore in luogo del titolo, precisando che è ammesso anche l'utilizzo del versamento unificato tramite modello F24 Elide.

ACCEDI ALLA RISPOSTA N.69 DEL 17 DICEMBRE 2025

[CLICCA QUI](#)

VOLTURE CATASTALI: DISMESSO L'APPLICATIVO 2.0, LE DOMANDE SI PRESENTANO ESCLUSIVAMENTE CON VOLTURA CATASTALE WEB. SERVIZIO APERTO A TUTTI I CONTRIBUENTI



L'Agenzia delle Entrate ha annunciato che, a partire dal **12 gennaio 2026**, l'applicativo "Voltura 2.0 – Telematica", disponibile nella "Scrivania del territorio", sarà dismesso.

Da quella data, la compilazione e la presentazione delle domande di voltura potranno essere effettuate esclusivamente tramite il servizio online "Voltura catastale web", attivo nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate già dal 24 settembre scorso.

"Voltura catastale web": il nuovo servizio telematico per tutti gli utenti

Con il provvedimento n. 153452 del 27 marzo 2025, l'Agenzia delle Entrate ha introdotto il servizio "Voltura catastale web", pensato per consentire la predisposizione e l'invio telematico delle volture catastali in modo semplice e uniforme.

Il servizio è accessibile dall'area riservata del portale dell'Agenzia mediante credenziali SPID, CIE o CNS, nonché, nei casi previsti, tramite le credenziali Entratel/Fisconline rilasciate dall'Amministrazione finanziaria.

"Voltura catastale web" prende il posto della procedura "Voltura 2.0 – Telematica", mantenendone inalterate le principali funzionalità e ampliando l'accesso alla trasmissione telematica a una platea più ampia di utenti.

Il nuovo strumento consente infatti non solo ai professionisti, ma a tutti i contribuenti in possesso delle credenziali di accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate, di presentare online il documento di voltura. In questo modo si riduce sensibilmente la necessità di recarsi fisicamente presso gli Uffici Provinciali – Territorio, sia per i cittadini sia per i CAF e i professionisti.

Le domande di voltura catastale possono essere inoltrate, nel rispetto delle specifiche tecniche, dai soggetti obbligati alla dichiarazione, direttamente o tramite delegati. Il servizio è utilizzabile anche dal rappresentante legale o dalla persona di fiducia del soggetto obbligato, purché previamente abilitati

secondo quanto stabilito dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 332731 del 22 settembre 2023.

Nella sezione dedicata del sito istituzionale è disponibile tutta la documentazione tecnica relativa al nuovo servizio, che punta a semplificare le operazioni di dichiarazione e aggiornamento dei dati catastali grazie all'accesso controllato e all'utilizzo coerente delle informazioni già presenti nelle banche dati dell'Agenzia.

La piattaforma guida l'utente nella compilazione della dichiarazione, agevolando la corretta predisposizione dell'atto e la sua trasmissione telematica, con l'obiettivo di migliorare la qualità dei dati inseriti, favorire l'allineamento delle informazioni catastali e promuovere comportamenti conformi da parte dei contribuenti.

Analogamente a quanto avveniva con "Voltura 2.0 – Telematica", il nuovo servizio consente di effettuare il pagamento dei tributi e dell'imposta di bollo mediante addebito automatico sul "castelletto" del soggetto abilitato ai servizi di trasmissione degli atti di aggiornamento catastale.

Per garantire l'accesso al servizio a tutti gli utenti dell'area riservata, è stata inoltre integrata la possibilità di versare tributi e imposta di bollo tramite la piattaforma PagoPA, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, comma 2, del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82.

ACCEDI AL PROVVEDIMENTO N.153452 /2025

[CLICCA QUI](#)

VISURA CATASTALE: GUIDA AGGIORNATA E NUOVE REGOLE DI ACCESSO

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la nuova versione della **guida "La visura catastale"**, uno strumento operativo fondamentale per tutti coloro che, a vario titolo, gestiscono, verificano o documentano dati immobiliari. Notai, tecnici, progettisti, amministratori e cittadini possono ora contare su un documento più completo e leggibile, aggiornato alle ultime innovazioni introdotte dal Sistema Integrato del Territorio (SIT) e dalle recenti modifiche normative.

Un cambiamento strutturale: l'integrazione nel SIT

Il passaggio al SIT non è un semplice aggiornamento informatico, ma una trasformazione profonda nel modo in cui vengono organizzati e consultati i dati catastali. L'unificazione delle banche dati catastali, cartografiche e planimetriche ha migliorato la leggibilità delle visure e ha reso più chiara la ricostruzione delle variazioni nella titolarità degli immobili nel tempo.

Novità normativa: visure gratuite anche per immobili non intestati

Dal 1° gennaio 2025, è possibile accedere gratuitamente anche alle visure online relative a immobili non intestati al richiedente. Questa apertura semplifica le attività di verifica, favorisce la trasparenza e amplia l'accesso ai dati catastali, con ricadute positive per professionisti e cittadini.

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULLA VISURA CATASTALE E LA GUIDA DELL'ADE

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)

TABELLE ACI 2026: AGGIORNATI I COSTI CHILOMETRICI PER AUTO E MOTOCICLI



Le **Tabelle ACI 2026** sono state pubblicate sulla **Gazzetta Ufficiale n. 297 del 23 dicembre 2025** (Supplemento Ordinario n. 40) e rappresentano il riferimento ufficiale per il calcolo dei:

- **rimborsi chilometrici** per trasferte con veicoli di proprietà del dipendente o collaboratore;
- **fringe benefit** per veicoli aziendali concessi in uso promiscuo.

Tipologie di veicoli e classificazione

Le tabelle sono suddivise per:

Categoria veicolo	Stato produzione	Note
Autoveicoli a benzina	In produzione / Fuori produzione	Distinte per cilindrata e modello
Autoveicoli diesel	In produzione / Fuori produzione	Include Mild e Full Hybrid
Autoveicoli GPL / Metano	In produzione / Fuori produzione	Include bifuel e monofuel
Autoveicoli ibridi	Benzina / Diesel / Plug-in	Classificati per tecnologia
Autoveicoli elettrici	BEV	In produzione / Fuori produzione
Motoveicoli	Termici / Elettrici	Anche microcar
Autocaravan	Tutte le motorizzazioni	Fringe benefit e rimborso

I valori variano in base a modello, anno, alimentazione e allestimento. Il rimborso è esente da IRPEF se la trasferta avviene fuori dal comune di lavoro e il pagamento è tracciabile.

ACCEDI ALLA GAZZETTA UFFICIALE N.297 DEL 23 DICEMBRE 2025

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

**L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULLE TABELLE ACI CON TABELLE ED ESEMPI
PER ASSOCIARTI**

[CLICCA QUI](#)

SUPERBONUS 110% PER IMMOBILI DANNEGGIATI DAL SISMA: CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con la [Risoluzione n. 66 del 13 novembre 2025](#), l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti sull'applicazione del Superbonus 110% agli interventi edilizi realizzati in comuni colpiti da eventi sismici, ai sensi dell'art. 119, comma 8-ter del D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio).

Requisiti per accedere al Superbonus sisma

L'agevolazione si applica alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, a condizione che:

- **L'immobile sia ubicato in un comune incluso in uno stato di emergenza dichiarato per eventi sismici dal 1° aprile 2009 in poi;**
- **Sia accertato il nesso causale tra il danno e l'evento sismico**, tramite scheda AeDES (esito B, C o E) o documento equivalente;
- **Gli interventi rientrino tra quelli agevolabili**, come la ristrutturazione con miglioramento sismico.

Importante: **la destinazione dell'immobile (prima casa o meno) non incide sulla spettanza del beneficio.**

Rinuncia ai contributi pubblici

La rinuncia ai contributi per la ricostruzione è rilevante solo se si intende accedere al **massimale di spesa maggiorato del 50% previsto dal comma 4-ter**. Tuttavia:

- **Non è obbligatoria per ottenere l'aliquota del 110% prevista dal comma 8-ter;**
- **Il Superbonus spetta anche se i contributi non sono mai stati richiesti o non spettano.**

Intestazione della CILAS e soggetto beneficiario

L'Agenzia conferma che:

- **La detrazione può essere fruita dal familiare convivente che sostiene la spesa**, anche se la CILAS è intestata al proprietario dell'immobile;
- **La convivenza deve risultare alla data di inizio lavori o di sostenimento delle spese.**

Nel caso esaminato, l'istante (coniuge convivente della usufruttuaria e comproprietaria) può beneficiare della detrazione, pur non essendo intestatario della CILAS.

SCARICA LA RISOLUZIONE N.66 DEL 13 NOVEMBRE 2025

[CLICCA QUI](#)

REGIME FORFETTARIO 2026: ALIQUOTA AL 5% CONFERMATA E I 3 PALETTI DECISIVI

Nel 2026 il regime forfettario continua a essere una delle agevolazioni fiscali più vantaggiose per autonomi e piccoli imprenditori, grazie alla Legge di Bilancio 2026. L'aliquota ridotta **al 5% per i primi cinque anni** resta pienamente applicabile, ma solo se vengono rispettati tre requisiti fondamentali.

1. Nessuna attività nei tre anni precedenti

Per accedere al 5%:

- non si devono aver svolto attività d'impresa, arti o professioni **nei tre anni precedenti** l'apertura della nuova partita IVA;
- il divieto vale anche per attività svolte in forma associata o familiare.

2. La nuova attività non deve essere la prosecuzione di un lavoro precedente

L'agevolazione non spetta se:

- la nuova partita IVA è una **continuazione** di un lavoro dipendente svolto negli ultimi anni;
- oppure se si prosegue un'attività svolta in precedenza come autonomo.

Eccezione: se il rapporto di lavoro dipendente è cessato **per cause indipendenti dal lavoratore** (es. licenziamento), è possibile accedere comunque al 5%.

3. Rispetto del limite dei ricavi

Resta confermato il tetto:

- **85.000 euro** di ricavi/compensi annui per restare nel regime;
- tra **85.000 e 100.000 euro** si esce dal regime l'anno successivo;
- oltre **100.000 euro** l'uscita è **immediata** nello stesso anno.

Altre conferme per il 2026

✓ Aliquota ordinaria al 15%

Dopo i primi cinque anni, l'imposta sostitutiva torna al 15%.

✓ Soglia redditi da lavoro dipendente a 35.000 euro

La Legge di Bilancio 2026 conferma:

- accesso al forfettario anche per chi ha un lavoro dipendente, **purché il reddito da dipendente non superi 35.000 euro**.

✓ Semplificazioni fiscali

Il regime mantiene:

- niente IVA in fattura,
- niente ritenute subite,
- contabilità semplificata.

ATTENZIONE ALLE FALSE MAIL CHE RICHIEDONO IL PAGAMENTO DI TASSE E IMPOSTE

L'Agenzia mette in allerta sui tentativi di truffa ai danni dei contribuenti messi in atto in questi primi giorni del nuovo anno.

L'**avviso**, pubblicato oggi, 7 gennaio 2026, sul sito istituzionale, descrive due tipologie di messaggio ingannevole. Una segnalazione riguarda l'invio di avvisi recapitati via e-mail relativi a una presunta quanto

inesistente scadenza dei termini per la presentazione della dichiarazione di criptovalute. Si tratta di una versione aggiornata della campagna già segnalata lo scorso 6 novembre.

Cliccando sull'url **agenzia entrate-dichiarazione** presente nella comunicazione si apre una schermata come quella di seguito riportata:

Selezionando la voce “Inizia Dichiarazione” parte la raccolta delle informazioni da utilizzare a danno dei contribuenti, comprese quelle relative al proprio *cryptowallet*.

Classico il tema della seconda campagna di phishing segnalata dall’Agenzia, tornano i falsi rimborsi. I destinatari ricevono una “raffinata” mail che li informa di un rimborso dovuto a un’eccedenza di Irpef



versata, aggiungendo, subito dopo, un *disclaimer* secondo cui l’Agenzia “non richiede MAI tramite e-mail l’inserimento di dati di carte di credito, codici di sicurezza, password o conferme tramite applicazioni bancarie”. Il messaggio rinvia poi, per la “gestione” del rimborso, a un link - naturalmente malevolo ed estraneo all’Agenzia delle entrate - che collega all’area riservata di un falso portale dell’Agenzia.

Eccone un esempio:

L’Agenzia si dichiara totalmente estranea a questo tipo di comunicazioni e invita i cittadini a non cliccare sui link presenti nelle finte mail e a non inserire credenziali di accesso o dati personali. In caso di dubbi sulla veridicità di una comunicazione ricevuta dal Fisco è consigliabile effettuare una verifica preliminare consultando la pagina “**Focus sul phishing**” del portale istituzionale dell’Agenzia, oppure rivolgersi ai contatti reperibili sempre sul portale istituzionale **www.agenziaentrate.gov.it** o direttamente all’Ufficio territorialmente competente.

SCARICA L’AVVISO DELL’ADE
CLICCA QUI

LOCAZIONI BREVI: DAL TERZO IMMOBILE IN POI SCATTA L'ATTIVITÀ D'IMPRESA



La Legge 191/2024 interviene in modo significativo sulla disciplina delle **locazioni brevi**, ridefinendo i criteri che distinguono l'attività occasionale da quella imprenditoriale. Il nuovo impianto normativo mira a contrastare l'evasione fiscale, uniformare le regole sul territorio nazionale e garantire maggiore trasparenza nel mercato degli affitti turistici.

1. La nuova soglia: tre immobili come limite operativo

La principale novità riguarda l'introduzione di un criterio quantitativo chiaro:

- **fino a due immobili** → l'attività è considerata *non imprenditoriale*;
- **dal terzo immobile in poi** → l'attività è qualificata *a tutti gli*

effetti come attività d'impresa.

Il legislatore supera così la precedente incertezza interpretativa, che richiedeva valutazioni caso per caso basate su elementi come continuità, organizzazione e professionalità.

2. Conseguenze fiscali e amministrative della qualificazione d'impresa

Quando si supera la soglia dei due immobili, il proprietario è tenuto ad adottare l'assetto tipico dell'attività imprenditoriale:

- apertura della **partita IVA**;
- applicazione del **regime IVA** e delle imposte dirette secondo le regole ordinarie;
- obblighi contabili (regime semplificato o ordinario, a seconda dei volumi);
- iscrizione al **Registro delle Imprese**;
- eventuale iscrizione alla **Gestione INPS commercianti**.

La cedolare secca **non è più applicabile** alle locazioni che assumono natura imprenditoriale.

3. Definizione di "locazione breve" e servizi ammessi

Resta invariata la definizione di locazione breve: contratti di durata **non superiore a 30 giorni**, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'attività d'impresa.

Sono ammessi solo servizi "minimi", quali:

- fornitura di biancheria;
- pulizia dei locali;
- manutenzione ordinaria.

L'erogazione di servizi aggiuntivi (colazione, trasporto, attività ricreative) può costituire ulteriore indizio di attività imprenditoriale.

4. Ruolo degli intermediari digitali e obblighi di comunicazione

La legge conferma e rafforza gli obblighi a carico delle piattaforme che intermediano locazioni brevi:

- trasmissione dei dati all'Agenzia delle Entrate;
- applicazione della **ritenuta del 21%** sui canoni incassati per conto del locatore;
- responsabilità solidale in caso di omesso versamento.

L'obiettivo è garantire tracciabilità e ridurre le aree di opacità fiscale.

5. Impatti operativi per proprietari e gestori

La nuova soglia dei tre immobili produce effetti immediati su:

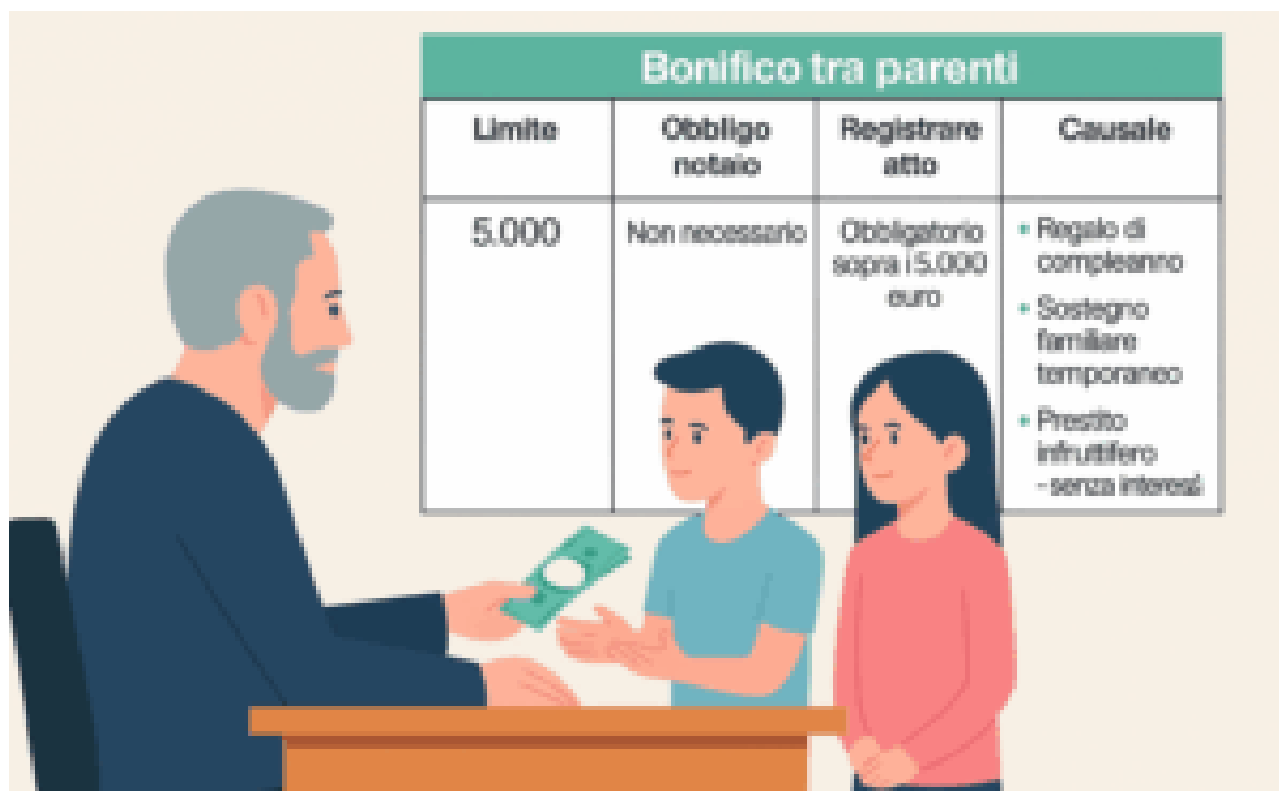
- **proprietari con portafogli immobiliari medio-piccoli**, che dovranno valutare se proseguire con la locazione breve o riorganizzare l'attività;
- **property manager** e gestori professionali, che dovranno adeguare contratti e modelli operativi;
- **comuni e regioni**, chiamati a integrare le nuove regole nei sistemi di registrazione e monitoraggio.

6. Obiettivo del legislatore

La riforma punta a:

- distinguere chiaramente l'attività occasionale da quella professionale;
- contrastare l'evasione nel settore turistico-ricettivo;
- tutelare la concorrenza con le strutture alberghiere;
- garantire maggiore equilibrio nei mercati immobiliari urbani.

BONIFICO TRA FAMILIARI E PARENTI: LIMITI, CAUSALI E PRECAUZIONI FISCALI



I bonifici tra familiari sono legittimi, ma vanno gestiti con attenzione. La causale deve essere chiara, il trasferimento tracciabile e, se necessario, documentato con scrittura privata o atto notarile.

Linee guida fiscali per bonifici tra congiunti

1. Causali ammesse

- **Prestito infruttifero:** indicare “prestito familiare senza interessi” e, se possibile, accompagnare con scrittura privata.
- **Donazione:** causale “donazione liberale” o “sostegno familiare”, ma attenzione ai limiti di esenzione.
- **Rimborso spese:** specificare “rimborso spese sostenute per conto di...” con riferimento chiaro.
- **Contributo per acquisto beni:** es. “contributo acquisto auto figlio”.

2. Limiti e soglie

- **Tracciabilità:** sempre usare bonifico o strumenti bancari, mai contanti.
- **Soglia di attenzione:** importi superiori a **5.000–10.000 €** possono far scattare controlli.
- **Donazioni:** soggette a imposta se superano le **franchigie** previste (es. 1 milione € tra genitori e figli).
- **Prestiti:** se fruttiferi, vanno dichiarati; se infruttiferi, serve prova scritta.

Rischi fiscali e precauzioni

Tipo trasferimento	Rischio fiscale	Precauzioni consigliate
Donazione	Medio-alto	Causale chiara, verifica franchigia, atto notarile se necessario
Prestito infruttifero	Medio	Scrittura privata con data certa, causale esplicita
Rimborso spese	Basso	Documentazione delle spese, causale dettagliata
Sostegno economico	Medio	Specificare finalità, evitare importi elevati ricorrenti

Consigli pratici

- **Redigere una scrittura privata** per prestiti, firmata da entrambe le parti.
- **Evitare causali generiche** come “bonifico” o “regalo”: possono generare accertamenti.
- **Conservare documentazione:** ricevute, accordi, e-mail, per dimostrare la natura del trasferimento.
- **Consultare un professionista** in caso di trasferimenti frequenti o di importo elevato.

Bonifici tra familiari e parenti – Schema operativo (2025)

Aspetto	Dettagli tecnici	Note operative
Controlli del Fisco	L'Agenzia delle Entrate può presumere i versamenti come redditi non dichiarati.	Necessaria prova documentale analitica per dimostrare natura non reddituale.
Giurisprudenza	Sentenza Corte di Giustizia Tributaria Puglia n. 4378/2024: i bonifici familiari non sono automaticamente reddito.	Ammissibili se motivati da finalità solidaristiche o affettive.

Strumenti tracciabili	Bonifici bancari, assegni non trasferibili.	Preferibili rispetto al contante per garantire tracciabilità.
Donazioni in contanti	Oltre 5.000 € è consigliata registrazione presso Agenzia Entrate.	Conservare accordi scritti e documentazione.
Causali consigliate	– Regalo di compleanno – Sostegno familiare temporaneo – Prestito infruttifero tra familiari – Anticipo eredità per acquisto immobile	La causale deve essere chiara e specifica per evitare contestazioni.
Notaio obbligatorio	Per donazioni rilevanti è richiesto atto pubblico notarile.	Per somme modeste tra genitori/figli o coniugi non è obbligatorio, ma consigliabile causale dettagliata.
Invito a giustificare	In caso di movimenti sospetti, il Fisco può chiedere spiegazioni.	Se non documentati, le somme possono essere tassate come reddito imponibile.
Bonifico ordinario	Dati essenziali: nome, cognome, IBAN, causale sintetica.	Usato per trasferimenti standard.
Bonifico parlante	Include dati fiscali del contribuente che sostiene la spesa.	Necessario per lavori edili e accesso a bonus/detraioni fiscali.

BONUS CASA 2026, COMUNICAZIONE ENEA AL VIA



Dal **22 gennaio 2026** è attivo il portale ENEA per l'invio dei dati relativi a Ecobonus e Bonus Casa. I contribuenti hanno 90 giorni di tempo dalla conclusione dei lavori per trasmettere la comunicazione obbligatoria.

Scadenze principali

- Decorrenza termini: dal 22 gennaio 2026 parte il conteggio dei 90 giorni per l'invio delle pratiche.
- Lavori conclusi a cavallo tra 2025 e 2026: l'aggiornamento del portale chiarisce che i termini decorrono dalla data di fine lavori, anche se la chiusura è avvenuta prima dell'apertura del portale.
- Obbligo di comunicazione: senza l'invio nei tempi previsti, si rischia la perdita della detrazione fiscale.

Interventi interessati

Gli interventi che richiedono comunicazione all'ENEA sono quelli che comportano risparmio energetico o l'utilizzo di fonti rinnovabili. In particolare:

Ecobonus:

- Sostituzione di infissi e serramenti.
- Installazione di caldaie a condensazione, pompe di calore, sistemi ibridi.
- Pannelli solari termici e fotovoltaici.
- Coibentazioni e isolamento termico.

Bonus Casa (ristrutturazioni edilizie):

- Interventi di manutenzione straordinaria con miglioramento energetico.
- Installazione di impianti tecnologici che riducono i consumi.
- Acquisto di mobili ed elettrodomestici collegati a ristrutturazioni (Bonus Mobili).

Regole operative aggiornate

- Accesso al portale: tramite credenziali SPID, CIE o CNS.
- Procedura: compilazione della scheda descrittiva dell'intervento con dati tecnici e documentazione allegata.
- Supporto: disponibile un assistente virtuale ("Virgilio") per guidare gli utenti nella compilazione.
- Rilevanza fiscale: la comunicazione è condizione necessaria per usufruire delle detrazioni.

Tabella riepilogativa

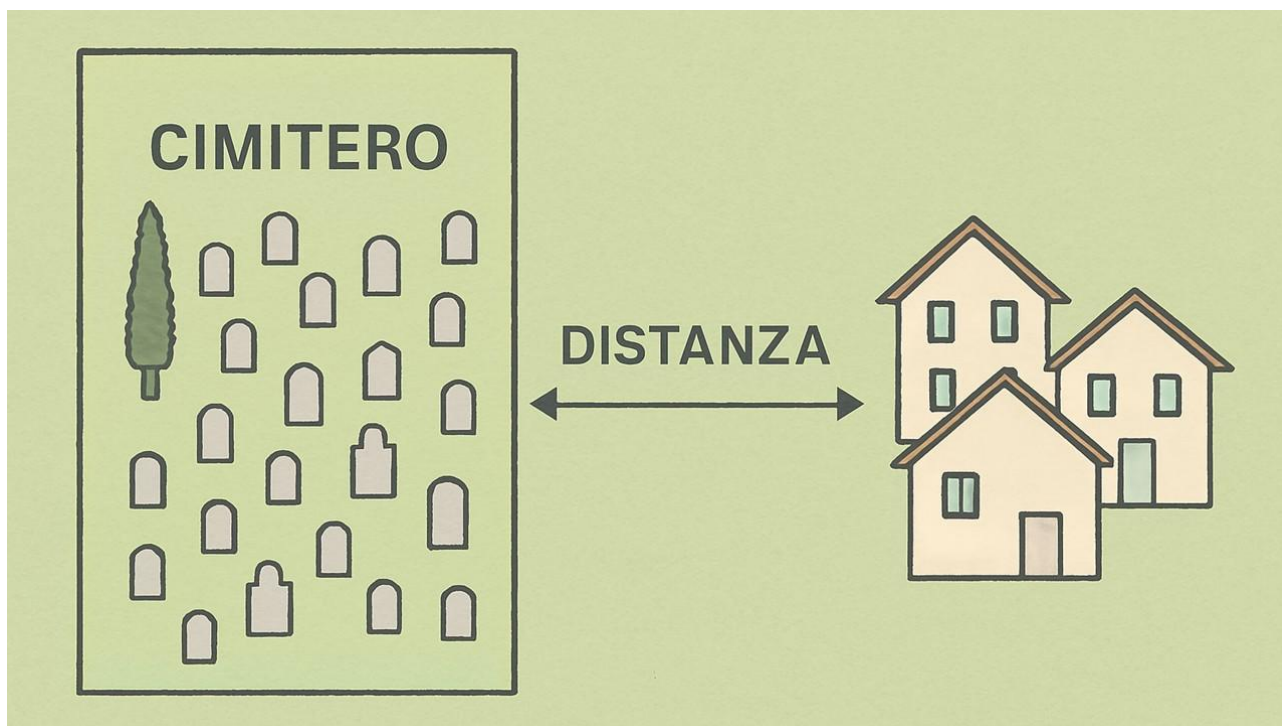
Aspetto	Ecobonus	Bonus Casa
Tipologia interventi	Efficienza energetica, rinnovabili	Ristrutturazioni con risparmio energetico
Scadenza invio dati	90 giorni dalla fine lavori	90 giorni dalla fine lavori
Percentuale detrazione	Variabile (50%-65%-75%)	50% (con Bonus Mobili collegato)
Documentazione richiesta	Scheda tecnica + allegati ENEA	Scheda tecnica + allegati ENEA
Accesso al portale	SPID, CIE, CNS	SPID, CIE, CNS

Attenzione ai rischi!!!!!!!

- **Mancato invio nei termini:** comporta la decadenza dal diritto alla detrazione.
- **Errori nella compilazione:** possono rallentare la pratica o generare contestazioni in sede di controllo fiscale.
- **Interventi non conformi:** solo quelli che producono risparmio energetico sono ammessi; lavori puramente estetici non rientrano.

SENTENZE

VINCOLO CIMITERIALE: IL CONSIGLIO DI STATO APRE ANCHE AGLI INTERVENTI PRIVATI



Con una recente decisione, il Consiglio di Stato, Sez. VII, 25 novembre 2025, n. 9270, ha ribadito l'interpretazione letterale dell'art. 338, comma 5, del testo unico delle leggi sanitarie, nella versione modificata nel 2002. La norma attribuisce al Consiglio comunale la facoltà di ridurre la fascia di rispetto cimiteriale non soltanto per la realizzazione di opere pubbliche, ma anche per consentire interventi urbanistici di iniziativa privata, purché non emergano criticità di carattere igienico-sanitario. La valutazione di tale compatibilità spetta all'Azienda sanitaria locale.

Il principio affermato dal Consiglio di Stato

La lettura letterale della norma statale consente al Consiglio comunale di autorizzare trasformazioni delle aree vincolate non solo per opere pubbliche, ma anche per iniziative private, purché non emergano ostacoli igienico-sanitari. La verifica di tale compatibilità è rimessa all'Azienda sanitaria locale.

La tensione con la disciplina regionale

La legge regionale veneta (art. 41, comma 4-bis, l.r. 11/2004, come modificato nel 2016) sembra restringere l'ambito applicativo, prevedendo la riduzione del vincolo solo per opere pubbliche o interventi urbanistici di rilevanza pubblica, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità con esigenze igienico-sanitarie, ambientali e urbanistiche.

Si pongono dunque due possibili letture:

- **Interpretazione conciliativa:** la norma regionale disciplina esclusivamente gli interventi pubblici, lasciando impregiudicata la possibilità di autorizzare quelli privati prevista dalla legge statale.
- **Interpretazione conflittuale:** la legge regionale introduce un limite ulteriore, ponendosi in contrasto con la disciplina nazionale e sollevando questioni di legittimità costituzionale in materia di competenza legislativa.

Gli effetti della novella del 2002

Resta aperto il tema dell'impatto della riforma del 2002 sui vincoli già ridotti in precedenza. La sentenza non chiarisce se la novella abbia comportato un riespansione dei vincoli o se le riduzioni pregresse siano rimaste valide. Una lettura sistematica porterebbe a escludere effetti retroattivi, ma la motivazione del Consiglio di Stato appare volutamente concentrata sul principio di ammissibilità degli interventi privati, lasciando irrisolto il nodo delle riduzioni pregresse.

La pronuncia evidenzia la necessità di un coordinamento più chiaro tra disciplina statale e regionale. La questione non è meramente tecnica: riguarda il bilanciamento tra tutela igienico-sanitaria e libertà di iniziativa privata, nonché il rapporto tra fonti normative di diverso livello. In assenza di un chiarimento legislativo o di un consolidamento giurisprudenziale, il rischio è quello di un'applicazione disomogenea sul territorio nazionale.

SENTENZA N. 9270 DEL 25.11.2025

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO ESPLICATIVO SULLA DISCIPLINA DEL VINCOLO CIMITERIALE TRA RIGIDITA' E DEROGHE E LE NOVITA' INTRODOTTE DALLE LEGGE DI BILANCIO 2026

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)

RENDITA CATASTALE: RICLASSAMENTO D'UFFICIO LEGITTIMO ANCHE SENZA SOPRALLUOGO

La Cassazione (ord. n. 29370/2025) ha confermato che l'Agenzia delle Entrate può riclassare la rendita catastale senza sopralluogo, se basata sui dati dichiarati dal contribuente. Nella procedura Docfa l'Ufficio può accogliere la rendita proposta, disattendere i fatti o rivalutare tecnicamente gli stessi elementi. Nel caso di un immobile D/7, la rendita fu aumentata considerando il costo di costruzione. La Corte ha chiarito che basta una motivazione essenziale quando non si contestano i dati ma si rivalutano tecnicamente. Il principio ribadito: sopralluogo non necessario, motivazione sufficiente e legittimità del riclassamento confermata.

ACCEDI ALAL NOTIZIA

[CLICCA QUI](#)

SANATORIA SEMPLIFICATA “SALVA CASA”: AMBITO APPLICATIVO E LIMITI STRUTTURALI DELL’ART. 36-BIS TUE



L'introduzione dell'art. 36-bis nel DPR 380/2001, ad opera del DL 69/2024 (*Decreto Salva Casa*), ha ampliato il perimetro degli interventi suscettibili di regolarizzazione edilizia, superando – in parte – il tradizionale paradigma della doppia conformità sincrona. Tuttavia, l'estensione del favor per la regolarizzazione non è illimitata: la norma presenta confini applicativi precisi, sia sul piano temporale sia su quello sostanziale, come ribadito dalla recente sentenza TAR Campania – Salerno n. 2074/2025.

1. Struttura dell'art. 36-bis TUE: presupposti e condizioni

L'art. 36-bis disciplina una procedura di sanatoria applicabile esclusivamente a:

- **parziali difformità** dal permesso di costruire o dalla SCIA;
- **interventi in assenza o difformità dalla SCIA**;
- **variazioni essenziali** ai sensi dell'art. 32 TUE.

La regolarizzazione è subordinata alla verifica congiunta di due condizioni:

1.1 Conformità edilizia “ex tunc”

L'intervento deve risultare conforme ai **requisiti edilizi vigenti al momento della realizzazione**, tra cui:

- Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC),
- regolamenti edilizi comunali,
- normativa antisismica,
- disciplina igienico-sanitaria.

1.2 Conformità urbanistica “ex nunc”

L'opera deve essere conforme alla **disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda**, cioè agli strumenti urbanistici comunali attuali (PRG, PUC, PGT, ecc.).

La norma introduce quindi una forma di “doppia conformità asincrona”, che attenua il rigore dell’art. 36 TUE ma non lo elimina integralmente.

2. Limiti applicativi individuati dalla giurisprudenza

La sentenza TAR Salerno n. 2074/2025 chiarisce che il *ius superveniens* introdotto dal DL 69/2024 opera entro confini precisi.

2.1 Limite temporale: interferenza con il procedimento sanzionatorio

Il favor per la regolarizzazione:

- **può incidere sui procedimenti sanzionatori non ancora conclusi**, purché non sia stato eseguito il ripristino dello stato dei luoghi;
- **cessa di operare con l’irrogazione delle sanzioni amministrative**;
- **non può incidere su giudicati già formati**, né riaprire procedimenti definiti con sentenze passate in giudicato.

Il giudicato sostanziale costituisce un limite invalicabile: la sanatoria non può essere utilizzata per eludere o neutralizzare un ordine di demolizione confermato in via definitiva.

2.2 Limite sostanziale: esclusione degli interventi in totale difformità

L’art. 36-bis **non si applica agli interventi in totale difformità**, che restano assoggettati al regime ordinario dell’art. 31 TUE.

In particolare, ai sensi dell’art. 32, comma 3, DPR 380/2001:

- gli interventi realizzati su **immobili sottoposti a vincolo paesaggistico** e qualificabili come variazioni essenziali sono **automaticamente considerati in totale difformità**;
- tali interventi sono **esclusi** dall’ambito applicativo della sanatoria semplificata.

3. Il caso concreto: stabilimento balneare e inapplicabilità dell’art. 36-bis

Nel caso esaminato dal TAR Salerno, la domanda di sanatoria presentata ai sensi dell’art. 36-bis è stata dichiarata inammissibile per due motivi autonomi e concorrenti:

3.1 Presenza di un giudicato del Consiglio di Stato

La sentenza Cons. Stato n. 3901/2023 aveva:

- accertato definitivamente la natura abusiva delle opere;
- confermato l’ordinanza di demolizione.

Il giudicato impedisce qualsiasi effetto retroattivo del *ius superveniens*.

3.2 Interventi qualificabili come totale difformità su immobile vincolato

Gli abusi, valutati nella loro globalità, integravano:

- **variazioni essenziali**,
- realizzate su **bene paesaggisticamente vincolato**,
- con conseguente qualificazione come **totale difformità ex art. 32, comma 3**.

Pertanto, l'intervento risultava **estraneo all'ambito applicativo dell'art. 36-bis**, che riguarda esclusivamente parziali difformità e variazioni essenziali non ricadenti su beni vincolati.

L'art. 36-bis TUE rappresenta un istituto innovativo, volto a favorire la regolarizzazione di irregolarità edilizie non gravi e diffuse. Tuttavia:

- **non costituisce una sanatoria generalizzata;**
- **non si applica agli immobili vincolati quando l'abuso integra una totale difformità;**
- **non può incidere su giudicati** né su procedimenti sanzionatori già definiti;
- **richiede una rigorosa verifica tecnica e giuridica** della conformità edilizia e urbanistica.

La "seconda possibilità" evocata dal Decreto Salva Casa è dunque reale, ma circoscritta e subordinata a condizioni stringenti, che impongono un'analisi puntuale del caso concreto e del quadro normativo vigente.

SENTENZA N. 2074/2025
[CLICCA QUI](#)

SANATORIA EDILIZIA SEMPLIFICATA E "SALVA CASA": COSA È POSSIBILE SANARE SECONDO LA SENTENZA DEL TAR CAMPANIA

Sanatorie edilizie e "Salva Casa"

*Guida operativa alla nuova
regolarizzazione semplificata*



All'interno Tabelle e casi pratici

Il Decreto "Salva Casa" (D.L. 69/2024, conv. in L. 105/2024) ha modificato in modo significativo il D.P.R. 380/2001 introducendo l'art. 36-bis, che disciplina una sanatoria edilizia semplificata per gli abusi di minore rilevanza.

La principale innovazione consiste nel superamento della doppia conformità piena prevista dall'art. 36. La nuova sanatoria richiede:

-conformità edilizia (regolamenti edilizi, norme tecniche e antisismiche) al momento della realizzazione dell'intervento;

-**conformità urbanistica** esclusivamente al momento della presentazione della domanda.

L'art. 36-bis si applica a:

-parziali difformità dal permesso di costruire;

-parziali difformità o assenza di SCIA;

-variazioni essenziali ex art. 32 TUE.

RESTANO ESCLUSI GLI ABUSI TOTALI, GLI INTERVENTI PRIVI DI PERMESSO QUANDO NECESSARIO E LE OPERE IN CONTRASTO

CON VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA (PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, CIMITERIALI).

La procedura si attiva mediante SCIA in sanatoria allo Sportello Unico per l'Edilizia e prevede il silenzio assenso dopo 45 giorni, salvo richieste istruttorie motivate. È inoltre prevista la possibilità per il Comune di imporre interventi propedeutici finalizzati alla conformazione tecnica dell'opera.

La disciplina opera come *ius superveniens* favorevole, incidendo anche sui procedimenti sanzionatori pendenti non conclusi con demolizione.

Tale principio è stato confermato dal **Consiglio di Stato (sent. 7486/2024)** e applicato dal TAR Campania con la **sentenza n. 6833/2025**, che ha riconosciuto la formazione del titolo edilizio per silenzio assenso su una SCIA ex art. 36-bis presentata dopo un'ordinanza di demolizione non eseguita.

SENTENZA N. 6833/2025

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATA AGLI ASSOCIATI

**LA GUIDA OPERATIVA ALLA NUOVA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA – SALVA CASA
PER ASSOCIATI**

[CLICCA QUI](#)

SANATORIA SEMPLIFICATA E IL SILENZIO ASSENSO DOPO 30 GIORNI NELLA DISCIPLINA SALVA CASA



Con l'introduzione dell'**art. 36-bis** nel *Testo Unico dell'Edilizia* tramite il Decreto *Salva Casa*, è stata prevista una procedura più rapida per la regolarizzazione degli abusi edilizi di minore entità tramite **SCIA in sanatoria**.

La principale novità riguarda il meccanismo del **silenziassenso**: una volta presentata allo

Sportello Unico per l'Edilizia una SCIA in sanatoria completa della documentazione richiesta e verificata la conformità urbanistica attuale e i requisiti tecnici dell'intervento, **il titolo abilitativo si considera automaticamente formato se l'amministrazione non si pronuncia entro 30 giorni**. Decorso questo termine senza provvedimento, il Comune non può più rigettare l'istanza, se non con interventi di **autotutela** successivi.

Questa regola applica il modello semplificato a casi quali:

- opere realizzate in **parziale difformità** dal titolo originario;
- interventi realizzati senza SCIA o con SCIA difforme;
- **variazioni essenziali** rispetto al titolo originario.

La disciplina modifica il tradizionale principio della doppia conformità: ora è richiesta la conformità edilizia al momento della realizzazione e la conformità urbanistica al momento della domanda, anziché entrambe in entrambi i momenti.

Tabella di confronto

Aspetto	Prima del Decreto Salva Casa	Dopo il Decreto Salva Casa
Tempistica	Attesa di provvedimento espresso	Silenzio-assenso dopo 30 giorni
Titolo abilitativo	Rilasciato dal Comune	Formato automaticamente
Margini di incertezza	Elevati	Ridotti
Potere del Comune	Rigetto entro termini ordinari	Solo autotutela successiva

Un'importante conferma operativa del meccanismo è venuta da recenti pronunce dei TAR, che hanno riconosciuto la **formazione tacita del titolo da sanatoria** a seguito del mancato provvedimento comunale entro il termine di 30 giorni, anche dopo un preavviso di rigetto al richiedente.

SENTENZA N. 7706/2025

[CLICCA QUI](#)

SANATORIA PAESAGGISTICA E DECRETO SALVA-CASA: IL TAR CONFERMA IL SILENZIO ASSENSO

SANATORIA PAESAGGISTICA E DECRETO SALVA CASA: IL TAR CONFERMA IL SILENZIO-ASSENSO



La sanatoria paesaggistica, nell'ambito del *Decreto Salva Casa*, può essere rilasciata anche senza sopralluogo se la documentazione è completa e conforme, e che il silenzio-assenso si applica pure alle pratiche paesaggistiche, rafforzando la semplificazione introdotta dalla nuova disciplina. La procedura si basa su **SCIA in sanatoria** con allegata relazione paesaggistica. Se l'amministrazione non risponde entro **30 giorni**, scatta il **silenzio-assenso**.

Il TAR con la Sentenza n. 2095/ 2025 ha confermato che il silenzio-assenso è valido

anche in materia paesaggistica, purché la documentazione sia completa. Non è necessario un sopralluogo se l'Ufficio rivaluta tecnicamente i dati forniti dal richiedente. La motivazione dell'atto può essere essenziale: basta chiarire che la diversa rendita o valutazione deriva da un'interpretazione tecnica dei dati.

Implicazioni pratiche

- **Semplificazione:** cittadini e tecnici ottengono maggiore certezza giuridica.
- **Riduzione dei tempi:** la pratica si perfeziona automaticamente dopo 30 giorni.
- **Tutela paesaggistica:** resta ferma la possibilità di intervento in autotutela se emergono difformità sostanziali.

4. Criticità

- Necessità di presentare **documentazione completa e corretta**: omissioni possono invalidare la sanatoria.
- Possibile conflitto tra tutela paesaggistica e semplificazione amministrativa.
- Rischio di contenziosi se i Comuni esercitano l'autotutela dopo il silenzio-assenso.

Tabella di confronto

Aspetto	Prima del Decreto Salva Casa	Dopo il Decreto Salva Casa
Sanatoria paesaggistica	Procedura lunga e complessa	SCIA semplificata con silenzio-assenso
Tempistica	Attesa provvedimento espresso	Titolo formato dopo 30 giorni
Sopralluogo	Spesso richiesto	Non necessario se dati completi
Certezza giuridica	Limitata	Maggiore, salvo autotutela

La sentenza del TAR rafforza l'applicazione del *Decreto Salva Casa* anche in ambito paesaggistico, confermando che il silenzio-assenso e la motivazione essenziale sono strumenti validi per semplificare e velocizzare le pratiche edilizie.

SENTENZA N. 2095 DEL 2025

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATA AGLI ASSOCIATI

**L'OPUSCOLO: IL SALVA CASA E LA COMPATIBILITÀ AI NUOVI VOLUMI
PER ASSOCIARTI**

[CLICCA QUI](#)

QUANDO IL CAMBIO D'USO È SOGGETTO A ONERI

Il passaggio da fabbricato agricolo a civile abitazione può comportare il pagamento del contributo di costruzione, ma non sempre. La discriminante è se l'intervento genera un aumento del carico urbanistico, cioè una maggiore domanda di servizi pubblici (viabilità, fognature, parcheggi, ecc.).

Cosa dice la legge

La Legge Bucalossi (n. 10/1977) stabilisce che gli interventi edilizi sono onerosi se incidono sull'assetto del territorio. Il DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) distingue tra interventi soggetti a permesso di costruire e quelli che non lo sono.

Il contributo di costruzione è dovuto solo se l'intervento è qualificabile come nuova costruzione o ristrutturazione urbanisticamente rilevante.

Sentenze chiarificatrici

TAR Piemonte – Sentenza n. 1116/2025

- Il cambio d’uso da agricolo a residenziale non è automaticamente oneroso.
- Se l’immobile è già dotato di servizi e non si modifica la volumetria, non si genera nuovo carico urbanistico.
- Il Comune non può esigere oneri se non dimostra un impatto urbanistico effettivo.

Consiglio di Stato – Orientamento consolidato

- La trasformazione funzionale (es. da deposito agricolo a abitazione) è gratuita se non comporta opere edilizie rilevanti.
- Gli oneri sono dovuti solo in caso di mutamento sostanziale che incide sull’uso del suolo.

Implicazioni pratiche

Caso specifico	Oneroso?	Motivazione
Cambio d’uso senza opere edilizie	No	Nessun impatto urbanistico
Ristrutturazione con aumento volumetria	Sì	Maggiore carico urbanistico
Immobile già servito da urbanizzazioni	No	Nessuna nuova domanda di servizi
Nuova costruzione su terreno agricolo	Sì	Trasformazione urbanistica rilevante

Cosa devono fare tecnici e cittadini

- Verificare se l’immobile è già urbanisticamente servito.
- Valutare se il cambio d’uso comporta opere edilizie o aumento di volumetria.
- Richiedere al Comune una motivazione analitica in caso di richiesta di oneri.
- In caso di dubbio, consultare le sentenze recenti e la normativa vigente.

Il TAR Piemonte con la Sentenza n. 1424/2024 ha confermato che il mutamento d’uso è **urbanisticamente rilevante**, anche senza opere, e che il contributo è dovuto. La sentenza sottolinea l’importanza di **verificare la destinazione originaria**, la **funzione effettiva dell’immobile** e l’**impatto sull’assetto urbanistico**.

SENTENZA N. 1424 DEL 2025

[CLICCA QUI](#)

ORDINE DI DEMOLIZIONE E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA': IL LIMITE INVALIDICABILE PER LA SANATORIA EDILIZIA



Una recente **sentenza del Consiglio di Stato (n. 9409/2025)** ha chiarito un principio fondamentale nel diritto urbanistico: **la possibilità di ottenere la sanatoria edilizia mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 è subordinata al rispetto di un termine perentorio strettamente collegato all'ordine di demolizione.**

Termine perentorio e conseguenze

L'ordinanza di demolizione, emessa a seguito dell'accertamento di opere abusive, **apre una finestra temporale (di norma 90 giorni)** entro la quale il proprietario può:

- ottemperare all'ordine di demolizione;
- oppure presentare l'istanza di **accertamento di conformità** per chiedere la sanatoria.

La decisione del Consiglio di Stato ribadisce che **decorso tale termine la possibilità di richiedere la sanatoria si estingue definitivamente**. Nel caso di inottemperanza:

- l'immobile e l'area di sedime **diventano di diritto proprietà del Comune**;
- il proprietario perde la **legittimazione soggettiva a presentare la domanda di sanatoria**.

Nessuna "riapertura" dei termini

La pronuncia esclude che possano "riaprire" i termini scaduti fatti quali:

- l'inerzia dell'amministrazione nel formalizzare l'atto di accertamento dell'inottemperanza;
- l'impugnazione di atti successivi;
- l'esistenza di contenziosi civili o penali;
- eventuali vizi propri dell'atto di acquisizione comunale.

Implicazioni pratiche

Per tecnici e proprietari questo orientamento ha implicazioni operative chiare:

- **il tempo è parte strutturale del procedimento** sanzionatorio: non è possibile utilizzare la sanatoria come rimedio tardivo dopo la scadenza del termine indicato nell'ordine di demolizione;
- l'istanza di accertamento di conformità deve essere valutata e presentata **immediatamente dopo la notifica dell'ordine**.

In sintesi, nel sistema repressivo degli abusi edilizi il termine fissato dall'ordinanza di demolizione non è un semplice "limite procedurale", ma un **elemento sostanziale che determina l'esaurimento della possibilità di regolarizzare l'abuso** tramite sanatoria.

SENTENZA N. 9409 /2025

[CLICCA QUI](#)

CONDONO EDILIZIO PER SILENZIO-ASSENSO: QUANDO SI PERFEZIONA E L'IMPORTANZA DEI PAGAMENTI COMPLETI



Il condono edilizio può considerarsi perfezionato per silenzio-assenso solo se ricorrono determinate condizioni precise. La questione nasce quando trascorrono i 24 mesi previsti per la risposta del Comune senza che quest'ultimo abbia adottato provvedimenti espressi: il proprietario dell'immobile può chiedersi se il silenzio della PA equivalga automaticamente a una sanatoria.

LA RISPOSTA, CONFERMATA DAL CONSIGLIO DI STATO (SENTENZA N. 123/2026), È CHE IL SILENZIO-ASSENSO NON SI FORMA AUTOMATICAMENTE: È INDISPENSABILE RISPETTARE TUTTI I REQUISITI PREVISTI DALLA LEGGE, COMPRESO IL PAGAMENTO COMPLETO DI TUTTE LE SOMME DOVUTE.

La questione dei pagamenti nelle domande di condono

Nel caso concreto, riguardante opere con cambio di destinazione d'uso, la ricorrente aveva presentato la richiesta di sanatoria straordinaria (terzo condono). La documentazione completa è stata depositata solo dopo diverse richieste del Comune, e in particolare mancavano i bollettini attestanti il versamento di oblazione e oneri concessori. Solo successivamente, nel 2020, l'amministrazione ha notificato la determinazione del conguaglio dovuto, contestata dalla ricorrente, che sosteneva di aver già versato l'importo richiesto. Per il Comune e per il TAR, il silenzio-assenso non poteva considerarsi formato, in quanto non tutte le somme erano state pagate.

Condizioni per il silenzio-assenso

Secondo la normativa vigente (art. 35, comma 18, L. n. 47/1985) e la giurisprudenza consolidata, il silenzio-assenso si perfeziona solo se:

- L'immobile rispetta tutti i presupposti oggettivi e soggettivi del condono.
- Trascorrono 24 mesi dalla presentazione dell'istanza senza alcun provvedimento del Comune.
- Sono state versate tutte le somme dovute, comprensive di oblazione, oneri concessori, costo di costruzione e contributo di concessione.

In pratica, per ottenere un titolo tacito, è necessario presentare la documentazione completa e corrispondere tutti gli importi dovuti, anche quelli che il privato può liquidare direttamente al momento della domanda, seguendo i criteri legali (Consiglio di Stato, sez. VI, 14/12/2022, n. 10961).

Cosa comprendono le somme da versare

La giurisprudenza precisa che l'obbligo di pagamento riguarda:

- oblazione,
- oneri concessori,
- costo di costruzione,
- contributo di concessione previsto dalla legge.

Per le domande di concessione in sanatoria, il silenzio-assenso si forma solo se:

- non c'è stato un diniego formale,
- sono trascorsi almeno 24 mesi dal pagamento di oblazione e oneri,
- sono state presentate le denunce catastali, quelle ai fini fiscali (ICI o IMU), la denuncia dei rifiuti e, se necessario, per l'occupazione del suolo pubblico.

Errori nella superficie e impossibilità di condono

Nel caso esaminato, il richiedente aveva dichiarato 74,87 mq, mentre la rilevazione comunale evidenziava 100,88 mq. Questa discrepanza ha comportato errori nell'individuazione della tipologia di abuso e nel calcolo delle somme dovute, risultando in un pagamento inferiore rispetto a quanto necessario.

Per questi motivi:

- il silenzio-assenso non si è formato,
- non si è maturata alcuna prescrizione sugli oneri o sugli interessi.

La giurisprudenza ribadisce che gli oneri devono essere calcolati secondo le tariffe vigenti al momento della sanatoria, applicando il principio *tempus regit actum*, a tutela dell'interesse pubblico e della correttezza contributiva (Consiglio di Stato, II, 27/04/2020, n. 2667; II, 03/11/2023, n. 9525).

Nel caso specifico, l'integrazione della domanda nel 2012 ha portato all'accertamento di superfici e volumi maggiori rispetto a quanto originariamente dichiarato, confermando l'incompletezza della documentazione iniziale. Le contestazioni della ricorrente, generiche e non supportate da elementi concreti, sono state rigettate.

SENTENZA N. 123/2026

[CLICCA QUI](#)

CONDONO EDILIZIO: NO ALLA SANATORIA CON FRAZIONAMENTO



La legittimità dell'ordine di demolizione relativo a un manufatto realizzato in assenza di titolo è stata ribadita con fermezza. È stato ritenuto inammissibile il tentativo di ottenere la sanatoria mediante una domanda di condono fondata su un artificioso frazionamento dell'immobile, finalizzato ad aggirare i parametri volumetrici previsti dalla normativa.

La Suprema Corte ha inoltre escluso la legittimazione della promissoria acquirente a proporre l'istanza di condono, precisando che solo il soggetto titolare di un diritto reale può

attivare il procedimento. È stato infine riaffermato il principio secondo cui un edificio unitario non può essere artificialmente suddiviso in più porzioni al solo scopo di eludere i limiti imposti dall'ordinamento urbanistico.

La disciplina del condono edilizio torna sotto la lente della Corte di Cassazione, che con una recente pronuncia (sent. n. 38441/2025) ha definito con nettezza i confini entro cui può operare la sanatoria degli abusi. Al centro della vicenda vi è il tentativo di far rientrare un manufatto abusivo di dimensioni rilevanti nei parametri volumetrici previsti dalla legge, attraverso un frazionamento successivo e meramente formale dell'edificio.

La Suprema Corte ha respinto questa impostazione, confermando l'ordine di demolizione e riaffermando un principio di legalità che non ammette scorciatoie. La sentenza sottolinea come il condono edilizio non possa trasformarsi in uno strumento di legittimazione di condotte elusive, ma debba rimanere circoscritto ai casi espressamente previsti dal legislatore.

Particolare rilievo viene dato al concetto di "unitarietà dell'edificio", che non può essere scalfito da artifici formali volti a ridurre il volume complessivo. La Corte richiama l'esigenza di tutelare l'interesse pubblico alla corretta pianificazione urbanistica e alla salvaguardia del territorio.

La pronuncia si inserisce in un filone giurisprudenziale consolidato, che mira a contrastare pratiche speculative e a ribadire la centralità del titolo edilizio quale presupposto imprescindibile per la realizzazione di manufatti.

In questo senso, la Cassazione richiama anche il principio di certezza del diritto: i cittadini devono sapere che gli abusi non possono essere sanati con artifici, ma solo attraverso procedure conformi alla legge.

La decisione rappresenta un monito per gli operatori del settore e per i privati, ricordando che la regolarità urbanistica è condizione essenziale per la commerciabilità e la stabilità giuridica degli immobili.

Infine, la sentenza rafforza l'idea che il condono edilizio non sia una "scappatoia" generalizzata, ma un istituto eccezionale, da applicare con rigore e nel rispetto dei limiti fissati dalla normativa vigente.

ACCEDI ALLA MASSIMA DELLA SENTENZA N. 38841/2025

[CLICCA QUI](#)

È RISERVATO AGLI ASSOCIATI

L'OPUSCOLO SUL CONDONO EDILIZIO E IL FRAZIONAMENTO DI UN IMMOBILE

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)

ERRATA VALUTAZIONE DELLA VOLUMETRIA: LA CASSAZIONE PENALE ANNULLA LA CONCESSIONE

Nel caso di concessione edilizia in sanatoria, ***“il giudice penale deve accertare la conformità dell'atto alle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, anche in ossequio alla previsione di cui all'art. 13 della legge n. 47 del 1985, per il quale la concessione in sanatoria estingue i reati urbanistici solo se le opere risultano conformi agli strumenti urbanistici”***.

Questa è stata la decisione della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 34896/2021, una valutazione che definisce un orientamento non solo sul profilo della legittimità di un provvedimento di sanatoria, ma anche su quello sostanziale: nel caso in esame, riguardante il **condono edilizio** di tre immobili, la Corte d'Appello aveva

annullato l'ordine di demolizione dei fabbricati e confermato la **concessione di sanatoria**. Secondo i giudici, **le singole unità avrebbero invece dovuto essere considerate come un corpo unico** e quindi insanabile per **violazione del limite di volumetria** consentita, pari a **750 metri cubi**.

SENTENZA N. 34896/2021

[CLICCA QUI](#)

AGIBILITÀ: IL CONSIGLIO DI STATO CONFERMA L'IMPUGNAZIONE AUTONOMA DEL CERTIFICATO

Una recente pronuncia del **Consiglio di Stato n. 9260/2025** chiarisce che il certificato di agibilità può essere impugnato autonomamente, anche senza contestare il permesso di costruire. L'agibilità, infatti, non è un atto meramente dichiarativo, ma certifica la sicurezza, l'igiene e la salubrità dell'immobile, assumendo una propria rilevanza lesiva. Se tali condizioni non risultano rispettate, il vicino o il soggetto interessato può proporre ricorso contro il certificato, contestando la verifica svolta dall'amministrazione. Il permesso di costruire e l'agibilità restano atti distinti: il primo riguarda la legittimità urbanistica, il secondo la conformità dell'opera realizzata ai requisiti di vivibilità. Di conseguenza, l'eventuale mancata impugnazione del titolo edilizio non preclude la possibilità di contestare l'agibilità quando emergano profili di rischio o difformità. La decisione rafforza il principio secondo cui l'agibilità non è un atto "neutro", ma un provvedimento autonomo e sindacabile.

SENTENZA N. 9260/2025

[CLICCA QUI](#)

RINUNCIA ABDICATIVA ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE: TRA LEGITTIMITÀ GIURIDICA E NUOVI VINCOLI NORMATIVI



Nel panorama giuridico italiano, la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare rappresenta un atto unilaterale con cui il titolare di un bene decide di liberarsene, senza trasferirlo a terzi. Questo gesto, formalmente non recettizio, comporta l'automatico trasferimento del bene allo Stato, in quanto "vacante", ai sensi dell'art. 827 del codice civile.

La Cassazione, con la **sentenza n. 23093/2025**, ha confermato la piena legittimità di tale rinuncia, anche nel caso di immobili gravati da vincoli o privi di valore economico. Ha escluso che si tratti di un atto illecito, fraudolento o abusivo, riconoscendo che il diritto di proprietà include anche la facoltà di dismettere il bene. Tuttavia, ha chiarito che il proprietario resta responsabile per eventuali danni o obblighi maturati prima della rinuncia.

La svolta normativa: Legge di Bilancio 2026

A partire dal 1° gennaio 2026, la Legge di Bilancio ha introdotto un vincolo sostanziale: l'atto di rinuncia è nullo se non accompagnato da una documentazione tecnica che attesti la regolarità dell'immobile. In particolare, è necessario allegare certificazioni relative a:

- agibilità del fabbricato,
- assenza di abusi edilizi,
- conformità al piano PAI (pericolosità idrogeologica),
- rispetto delle normative antisismiche e ambientali.

Queste certificazioni devono essere verificate e allegate dal notaio o dal pubblico ufficiale rogante. In mancanza, l'atto è colpito da nullità assoluta ex art. 1418 c.c.

Questa misura risponde all'esigenza di evitare che lo Stato venga gravato da immobili problematici, privi di valore o potenzialmente pericolosi. Si tratta di una tutela preventiva contro i cosiddetti "regali tossici", che trasferirebbero alla collettività oneri di manutenzione, responsabilità civile e costi di bonifica.

La norma recepisce il principio di legalità sancito dall'art. 42 della Costituzione, bilanciando l'autonomia privata con l'interesse pubblico. Inoltre, estende la sua applicazione anche alle regioni a statuto speciale e alle province autonome, compatibilmente con i rispettivi statuti.

SENTENZA N. 23093/2025

[CLICCA QUI](#)

MURI DI CONTENIMENTO: QUANDO SONO NUOVA COSTRUZIONE E QUANDO POSSONO DIRSI PERTINENZE

La realizzazione dei muri di contenimento è spesso percepita come un intervento secondario, utile a stabilizzare il terreno o a definire gli spazi esterni. Tuttavia, la recente **sentenza del Consiglio di Stato n. 178/2026** chiarisce che tali opere non possono essere automaticamente considerate pertinenze edilizie: in molti casi assumono la piena rilevanza di **nuove costruzioni**, con tutte le conseguenze autorizzative del caso. Il giudice amministrativo evidenzia che la qualificazione dell'opera dipende dall'impatto effettivo sull'assetto del territorio e non dalla funzione dichiarata dal proprietario. Un muro di contenimento in cemento armato, soprattutto se di dimensioni rilevanti, modifica stabilmente la morfologia del suolo e incide sull'organizzazione spaziale dell'area, perdendo così il carattere di semplice accessorio. Nel caso esaminato, i proprietari avevano realizzato due muri e una rampa senza permesso di costruire, sostenendo che si trattasse di opere pertinenziali. Sia il TAR sia il Consiglio di Stato hanno invece riconosciuto la natura di nuova costruzione, confermando l'ordinanza di demolizione. La sentenza ribadisce inoltre che, in assenza di titolo edilizio, la demolizione costituisce una sanzione **obbligatoria e non sostituibile** con una sanzione pecuniaria, salvo eccezioni valutabili solo in fase esecutiva. Il principio che emerge è chiaro: la pertinenza urbanistica ha un ambito molto più ristretto rispetto a quella civilistica e riguarda solo opere di modesta entità, prive di autonomia funzionale e di valore economico proprio. Per tecnici e proprietari, ciò implica una maggiore attenzione nella progettazione e nella qualificazione degli interventi, evitando interpretazioni estensive che potrebbero condurre a pesanti conseguenze sanzionatorie. La decisione richiama alla necessità di valutare sempre l'impatto territoriale dell'opera, anche quando appare "minore". Inoltre, rafforza l'idea che la gestione del suolo e delle sue trasformazioni richiede un approccio prudente e documentato. In questo senso, la sentenza diventa un riferimento operativo per amministrazioni e professionisti, contribuendo a uniformare la prassi interpretativa sul territorio nazionale.

SENTENZA N. 178/2026

[CLICCA QUI](#)

CILAS E SUPERBONUS: IL COMUNE NON PUÒ SOSPENDERE I LAVORI PER MANCATA ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO

La sentenza n. 3748/2025 del TAR Sicilia (sede di Catania) ha chiarito un punto cruciale per l'applicazione del Superbonus 110%: il Comune non può sospendere i lavori edilizi avviati con CILAS (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per la mancata attestazione dello stato legittimo dell'immobile. Tale requisito, infatti, **non è previsto dalla normativa vigente** per questa tipologia di intervento agevolato.

Il caso riguardava un edificio residenziale degli anni '30, oggetto di lavori di efficientamento energetico e miglioramento sismico. Il proprietario aveva presentato regolare CILAS, indicando gli estremi del titolo edilizio originario e la data di completamento dell'immobile, come previsto dalla normativa. Tuttavia, il Comune ha successivamente contestato una presunta difformità tra l'altezza interna rilevata e quella risultante dalle planimetrie storiche, sostenendo che vi fosse un incremento volumetrico non autorizzato.

Sulla base di questa valutazione, ha emesso un provvedimento di sospensione dei lavori e ha dichiarato inefficace la CILAS.

Il proprietario ha impugnato il provvedimento, sostenendo che la normativa sul Superbonus non impone l'obbligo di attestare lo stato legittimo dell'immobile nella CILAS. Il TAR ha accolto il ricorso, ribadendo che:

- La CILAS è uno strumento semplificato, introdotto per agevolare gli interventi legati al Superbonus.
- L'art. 119 del D.L. 34/2020 e il comma 13-ter non prevedono l'obbligo di attestazione dello stato legittimo.
- È sufficiente indicare gli estremi del titolo edilizio originario o dimostrare che l'immobile è stato completato prima del 1° settembre 1967.
- Il Comune può agire per reprimere eventuali abusi edilizi, ma **non può inibire i lavori Superbonus sulla base di una pretesa documentale non prevista dalla legge.**

LA SENTENZA SOTTOLINEA INOLTRE CHE L'EVENTUALE DIFFORMITÀ EDILIZIA DEVE ESSERE VALUTATA CON ATTENZIONE, SOPRATTUTTO IN EDIFICI STORICI, DOVE LE PLANIMETRIE POSSONO PRESENTARE DISCREPANZE NON IMPUTABILI A INTERVENTI ABUSIVI. IN QUESTO SENSO, IL TAR RICHAMA IL PRINCIPIO DI PROPORZIONALITÀ E IL DIVIETO DI AGGRAVAMENTO INGIUSTIFICATO DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO.

Implicazioni operative

Per tecnici e professionisti, la pronuncia del TAR rappresenta un chiarimento fondamentale: la CILAS non è soggetta alle stesse verifiche formali previste per il permesso di costruire o la SCIA. L'assenza dell'attestazione dello stato legittimo non può costituire motivo di blocco dei lavori, né giustificare provvedimenti interdittivi da parte dell'amministrazione.

Per i Comuni, la sentenza impone una maggiore prudenza nell'esercizio del potere di controllo: eventuali difformità devono essere contestate con strumenti adeguati, ma **non possono compromettere l'efficacia di una CILAS regolarmente presentata.**

La decisione del TAR Catania rafforza l'impianto semplificato del Superbonus, tutelando i cittadini da interpretazioni restrittive e non conformi alla normativa. Allo stesso tempo, riafferma il ruolo dell'amministrazione nel contrasto agli abusi, ma entro i limiti di legge. Un equilibrio necessario per garantire legalità, efficienza e certezza del diritto. Inoltre, la pronuncia contribuisce a consolidare una prassi amministrativa più coerente con gli obiettivi di semplificazione previsti dal legislatore. Evita che i Comuni assumano ruoli interpretativi impropri, trasformando la CILAS in uno strumento di verifica urbanistica non previsto. Questo chiarimento è particolarmente rilevante per gli interventi su edifici datati, dove la documentazione originaria è spesso incompleta o non reperibile. In tal senso, il TAR riafferma che la semplificazione non è una deroga alla legalità, ma una modalità operativa che deve essere rispettata e garantita.

SENTENZA N. 3748/2025

[CLICCA QUI](#)

CONDONO DEL SOTTOTETTO: QUADRO NORMATIVO E LIMITI APPLICATIVI



La possibilità di condonare interventi edilizi che coinvolgono il sottotetto è spesso oggetto di interpretazioni controverse. In particolare, il Terzo condono edilizio (DL 269/2003, convertito in L. 326/2003) prevede regole stringenti che escludono la sanatoria per opere abusive realizzate in aree vincolate, soprattutto se comportano nuova volumetria o superfici utili.

Cosa prevede il Terzo condono

- **Tipologia di opere sanabili:** solo interventi minori, privi di impatto volumetrico rilevante.
- **Vincoli ambientali e paesaggistici:** le opere realizzate in aree soggette a vincolo paesaggistico, idrogeologico o a rischio esondazione sono escluse dalla sanatoria.
- **Data limite:** le opere devono essere ultimate entro il **31 marzo 2003**. Interventi successivi non sono condonabili.

Caso giurisprudenziale: sentenza Consiglio di Stato n. 10287/2025

Nel caso esaminato, il proprietario aveva realizzato **cinque locali abitativi nel sottotetto** di un fabbricato alberghiero, situato in zona

vincolata. L'Amministrazione ha negato il condono, ritenendo l'intervento non conforme ai requisiti normativi. Il TAR ha confermato il diniego, evidenziando:

- **Presunzione di realizzazione post-2003**, basata su una variante edilizia presentata il 1° aprile 2003.
- **Assenza di richiesta di sanatoria** ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.
- **Violazione dell'art. 32, comma 27, lett. d)** del DL 269/2003, che esclude la condonabilità di nuove costruzioni abusive in area vincolata.

Il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, ribadendo che l'intervento non rientra tra quelli sanabili e che la normativa sul condono non può essere interpretata estensivamente.

Implicazioni operative per tecnici e proprietari

Aspetto	Impatto pratico
Vincolo paesaggistico	Esclude la condonabilità, anche per interventi interni come il recupero del sottotetto.
Data di ultimazione	Deve essere dimostrata con documentazione certa; il termine è il 31 marzo 2003.
Volumetria aggiuntiva	La creazione di nuovi locali abitativi è considerata nuova costruzione.
Sanatoria ordinaria	Resta possibile solo se l'intervento è conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

Il condono del sottotetto è ammissibile solo in presenza di requisiti rigorosi: opere ultimate entro la data limite, assenza di vincoli paesaggistici, e rispetto delle volumetrie consentite. La giurisprudenza conferma che la sanatoria straordinaria non può essere utilizzata per regolarizzare interventi sostanziali in aree protette. Per i tecnici, è fondamentale valutare con precisione la tipologia di abuso e il contesto normativo prima di avviare una procedura di condono.

SENTENZA N. 10287/2025

[**CLICCA QUI**](#)

PIÙ ALBERI PER CONTRASTARE IL CALDO URBANO, RIDURRE L'INQUINAMENTO E MIGLIORARE LA QUALITÀ DELLA VITA



Negli ultimi anni le città stanno affrontando una sfida sempre più pressante: il fenomeno delle *isole di calore urbano*, che rende le temperature nei centri abitati significativamente più alte rispetto alle aree circostanti. Questo problema, aggravato dai cambiamenti climatici e dall'eccessiva cementificazione, influisce sulla salute dei cittadini, sulla qualità dell'aria e sul **benessere complessivo della vita urbana**. In risposta, molte amministrazioni hanno scelto di **“mettere radici”**,

avviando programmi di piantumazione e riforestazione urbana. Gli alberi, infatti, non sono solo elementi decorativi: rappresentano una vera e propria infrastruttura verde capace di ridurre le temperature, assorbire CO₂, filtrare gli inquinanti e restituire spazi di socialità e benessere.



Questa nuova visione della città come ecosistema vivente segna un cambio di paradigma: non più solo cemento e asfalto, ma un tessuto urbano che integra natura e sostenibilità per affrontare le sfide del futuro.

Benefici degli alberi:

- Ombreggiamento e riduzione della temperatura fino a 2-3°C nelle aree urbane.
- Miglioramento della qualità dell'aria grazie all'assorbimento di polveri sottili.
- Incremento della biodiversità e creazione di habitat per fauna urbana.
- Effetti positivi sul benessere psicologico dei cittadini.

Progetti ed esempi di città italiane sostenibili

- **Milano:** Progetti come *Forestami*, che punta a piantare 3 milioni di alberi entro il 2030.
- **Torino:** Iniziative di riforestazione urbana e creazione di corridoi verdi.
- **Brescia e Bergamo:** Piani di forestazione collegati alla sostenibilità e alla riduzione delle emissioni.
- **Altre città italiane:** Diverse amministrazioni stanno avviando programmi di piantumazione per rendere i centri urbani più resilienti ai cambiamenti climatici.

Tabella comparativa: Alberi come soluzione urbana

Aspetto	Senza alberi	Con più alberi
Temperatura urbana	Elevata, isole di calore	Ridotta di 2-3°C
Qualità dell'aria	Maggiori polveri sottili	Filtraggio naturale degli inquinanti
Biodiversità	Habitat ridotti	Maggiori specie vegetali e animali
Benessere dei cittadini	Stress e discomfort	Relax, socialità e salute mentale

Sfide e trade-off

- ➔ **Manutenzione:** Gli alberi richiedono cure costanti (irrigazione, potatura).
- ➔ **Spazio urbano limitato:** Non sempre ci sono aree disponibili per grandi piantumazioni.
- ➔ **Costi iniziali:** Investimenti significativi per avviare i progetti.
- ➔ **Scelta delle specie:** È fondamentale selezionare alberi resistenti al clima locale e poco allergenici.

Piantare alberi è una delle strategie più efficaci e naturali per combattere il caldo urbano, ma deve essere accompagnata da una pianificazione attenta e da investimenti a lungo termine. Le città italiane stanno già muovendo passi concreti in questa direzione, con progetti ambiziosi che mirano a trasformare il paesaggio urbano in spazi più verdi e vivibili. Sempre più amministrazioni stanno integrando la forestazione urbana nei propri piani climatici, riconoscendo il ruolo degli alberi nel ridurre le isole di calore e migliorare la qualità dell'aria. Parallelamente, cresce l'attenzione verso specie resilienti, capaci di adattarsi ai cambiamenti climatici e garantire benefici duraturi. Questi interventi, se coordinati con la riqualificazione degli spazi pubblici, possono contribuire a creare città più fresche, più sane e più accoglienti per chi le abita.

Inoltre, la presenza di alberi favorisce la biodiversità urbana, offrendo rifugio a insetti impollinatori, uccelli e piccoli mammiferi. Le chiome arboree contribuiscono a ridurre l'inquinamento acustico e a filtrare le polveri sottili, migliorando la salute dei cittadini. Anche dal punto di vista sociale, gli spazi verdi generano benessere psicologico, stimolano la socialità e rafforzano il senso di comunità. Perché la forestazione urbana sia davvero efficace, è fondamentale coinvolgere i cittadini nella cura e nella tutela del verde pubblico. Solo attraverso una visione condivisa e partecipata si può costruire un ambiente urbano più resiliente e inclusivo.

VERNICE AL GRAFENE: UNA NUOVA FRONTIERA PER IL RISCALDAMENTO EDILIZIO



Il settore edile è responsabile di una quota significativa dei consumi energetici globali. La ricerca di soluzioni innovative per ridurre l'impatto ambientale e migliorare l'efficienza degli edifici ha portato allo sviluppo di materiali avanzati. Tra questi, il **grafene** si distingue per le sue proprietà straordinarie. Recentemente, è stata introdotta una **vernice al grafene** capace di trasformare le superfici murarie in sistemi di riscaldamento a basso consumo.

Proprietà del Grafene

- **Struttura:** Foglio bidimensionale di atomi di carbonio disposti in reticolo esagonale.
- **Conducibilità elettrica:** Elevatissima, consente la distribuzione uniforme della corrente.
- **Conducibilità termica:** Straordinaria capacità di trasferire calore.
- **Resistenza meccanica:** 200 volte superiore all'acciaio, pur essendo leggerissimo.

Queste caratteristiche rendono il grafene ideale per applicazioni edilizie innovative.

Principio di Funzionamento della Vernice

La vernice al grafene integra **nanoparticelle conduttive** che, collegate a un sistema elettrico a bassa tensione, generano calore per effetto Joule.

- **Distribuzione uniforme:** Le pareti diventano radiatori invisibili.
- **Controllo digitale:** Il sistema può essere gestito tramite sensori e domotica.
- **Efficienza:** Riduzione dei consumi fino al 40% rispetto ai sistemi tradizionali.

Vantaggi Tecnici

- **Efficienza energetica:** Minore dispersione di calore, maggiore comfort.
- **Design e spazio:** Eliminazione di termosifoni e impianti ingombranti.
- **Sostenibilità:** Riduzione delle emissioni di CO₂ grazie al minor consumo.

- **Salubrità:** Prevenzione di muffa e condensa grazie al riscaldamento uniforme delle superfici.

Sfide e Criticità

- **Costi iniziali:** La produzione del grafene è ancora relativamente costosa.
- **Certificazioni:** Necessarie prove di sicurezza e conformità agli standard edilizi.
- **Durabilità:** Occorre valutare la resistenza della vernice nel lungo periodo.
- **Scalabilità:** La diffusione dipenderà dalla capacità di produrre il materiale su larga scala.

Applicazioni Future

- **Edilizia residenziale:** Case e appartamenti con pareti riscaldanti.
- **Edifici pubblici:** Scuole, ospedali e uffici con sistemi di riscaldamento integrati.
- **Automotive:** Possibile utilizzo per il riscaldamento interno dei veicoli.
- **Smart cities:** Integrazione con sistemi di gestione energetica urbana.

Vantaggi e sfide

Aspetto	Vantaggi	Sfide
Risparmio energetico	Fino al 40% di riduzione dei consumi	Costi iniziali di installazione
Comfort abitativo	Calore uniforme, niente termosifoni	Necessità di certificazioni e test
Sostenibilità	Materiale innovativo e green	Produzione su larga scala ancora limitata
Salute e benessere	Elimina muffa e condensa	Durata e manutenzione da verificare

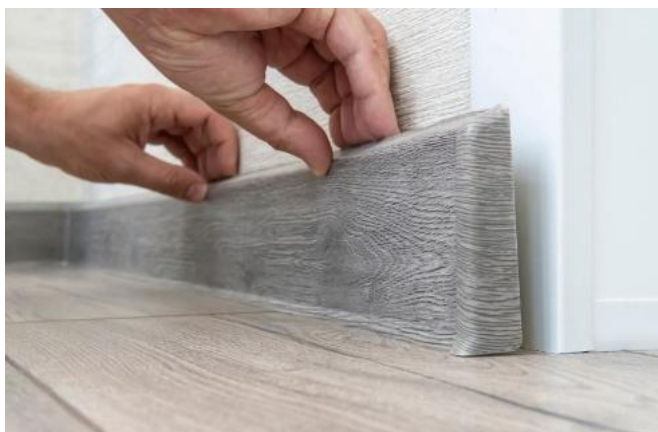
La vernice al grafene rappresenta una **rivoluzione tecnologica** nel campo dell'edilizia sostenibile. Se i costi di produzione diminuiranno e le certificazioni ne garantiranno la sicurezza, questa soluzione potrà diventare uno standard per gli edifici del futuro, coniugando **efficienza energetica, comfort e sostenibilità ambientale**.

ADDIO AI BATTISCOPA CLASSICI: LE NUOVE SOLUZIONI DI DESIGN PER INTERNI MODERNI

Per decenni il battiscopa ha rappresentato un elemento funzionale e decorativo indispensabile nelle abitazioni: proteggeva le pareti dagli urti e nascondeva le imperfezioni tra muro e pavimento. Oggi, però, il design contemporaneo sta rivoluzionando questo dettaglio architettonico, trasformandolo da semplice accessorio a componente estetica integrata e quasi invisibile.

Perché i battiscopa tradizionali non convincono più

- **Estetica datata:** I modelli classici in legno o PVC risultano spesso ingombranti e poco coerenti con gli ambienti minimalisti.



- **Interruzione visiva:** Separano nettamente pavimento e parete, spezzando la continuità degli spazi.
- **Stili superati:** Le decorazioni e i profili elaborati non si adattano alle tendenze moderne di linearità e pulizia.

Le nuove soluzioni eleganti

- **Battiscopa filo muro:** Integrati direttamente nella parete, diventano quasi impercettibili e creano continuità visiva.
- **Profili minimalisti in metallo:** Alluminio e acciaio offrono linee pulite e resistenti, perfette per ambienti contemporanei.
- **Sistemi a scomparsa:** Eliminano la percezione del battiscopa, lasciando pavimento e parete in perfetta armonia.
- **Soluzioni personalizzate:** Alcuni brand propongono battiscopa illuminati a LED o con finiture speciali, trasformandoli in dettagli di design.

Vantaggi delle nuove soluzioni

- **Eleganza e modernità:** Spazi più ordinati e raffinati.
- **Funzionalità preservata:** Continuano a proteggere le pareti da urti e sporco.
- **Versatilità:** Adatti a diversi materiali di pavimentazione (legno, gres, resina).
- **Durata:** Materiali innovativi garantiscono maggiore resistenza nel tempo.

Considerazioni pratiche

- **Installazione:** Richiede precisione, soprattutto per i battiscopa filo muro.
- **Costi:** Più elevati rispetto ai modelli tradizionali, ma giustificati dall'impatto estetico.
- **Manutenzione:** Simile ai battiscopa classici, con pulizia regolare.

Tabella comparativa: Battiscopa tradizionali vs nuove soluzioni

Caratteristica	Battiscopa classici	Nuove soluzioni eleganti
Estetica	Decorativi, spesso ingombranti	Minimalisti, invisibili o integrati
Materiali	Legno, PVC, ceramica	Alluminio, acciaio, sistemi filo muro
Impatto visivo	Evidente, separa pavimento e parete	Quasi impercettibile, continuità visiva
Funzionalità	Protezione pareti	Protezione + design moderno
Adatto a	Case tradizionali, stili classici	Ambienti contemporanei, design essenziale

Il battiscopa non è più un semplice dettaglio funzionale, ma un elemento di design che contribuisce all'armonia degli spazi. Le nuove soluzioni minimaliste e invisibili rispondono alla crescente domanda di ambienti eleganti e contemporanei, segnando un chiaro distacco dai modelli tradizionali. Sempre più progettisti lo considerano parte integrante della composizione architettonica, capace di valorizzare volumi e proporzioni. Le versioni filo-muro permettono una continuità visiva impeccabile, esaltando la pulizia delle superfici. In questo modo, anche un dettaglio apparentemente secondario diventa protagonista di un'estetica più raffinata e coerente.

IL PONTE DI ØRESUND: IL COLLEGAMENTO PIÙ LUNGO D'EUROPA TRA DANIMARCA E SVEZIA



Il **Ponte di Øresund** (Øresundsbron in danese, Öresundsbron in svedese) è una delle opere ingegneristiche più iconiche d'Europa. Inaugurato nel **2000**, rappresenta non solo un collegamento fisico tra due nazioni, ma anche un simbolo di cooperazione e integrazione nordica.

Caratteristiche tecniche

- **Tipologia:** Ponte strallato a due livelli (stradale e ferroviario).
- **Lunghezza complessiva dell'infrastruttura:** circa **16 km**, di cui **7,8 km** di ponte vero e proprio.
- **Materiali:** acciaio e calcestruzzo armato.
- **Altezza massima:** 204 metri.
- **Campata principale:** 490 metri.
- **Progettisti:** Dissing+Weitling e Georg Rotne, con la collaborazione di Arup e altre società di ingegneria.

Struttura complessa

Il collegamento Øresund non è solo un ponte:

- **Ponte strallato:** attraversa la parte centrale dello stretto.
- **Isola artificiale di Peberholm:** creata appositamente per raccordare le due sezioni.
- **Tunnel sottomarino Drogden:** lungo circa 4 km, permette il passaggio sotto le rotte navali.

Funzionalità e importanza

- **Trasporto stradale:** 4 corsie per automobili.
- **Trasporto ferroviario:** 2 binari per treni ad alta capacità.

- **Collegamento strategico:** unisce Copenaghen (Danimarca) e Malmö (Svezia), favorendo scambi economici, culturali e turistici.
- **Impatto sociale:** ha creato una regione transfrontaliera integrata, la cosiddetta “Øresund Region”, con oltre 4 milioni di abitanti.

Vantaggi e sfide

Aspetto	Vantaggi	Sfide
Mobilità	Collegamento diretto tra due nazioni	Costi elevati di manutenzione
Economia	Favorisce commercio e turismo	Pedaggi relativamente alti
Ingegneria	Opera innovativa e iconica	Complessità costruttiva e ambientale
Ambiente	Isola artificiale come habitat naturale	Impatto iniziale sullo stretto di Øresund

Il Ponte di Øresund è molto più di un’infrastruttura: è un **simbolo di unione europea**, un capolavoro di ingegneria e un esempio di come la tecnologia possa superare barriere naturali e politiche. Con la sua imponenza e funzionalità, continua a rappresentare un modello di collegamento transnazionale e un’attrazione per viaggiatori e studiosi di architettura.

TRIBUTO AI TOPOGRAFI: LA PRECISIONE CHE DA FORMA AL PAESAGGIO



Dietro ogni rilievo del passato e del presente c’è una figura spesso invisibile, ma senza la quale nessuna mappa, progetto o trasformazione del territorio sarebbe possibile. È il tecnico topografo: competente, preparato, capace di leggere ciò che per molti è solo un intreccio di linee, quote e distanze. Una professionalità che unisce conoscenza e sensibilità, perché non basta saper usare la strumentazione — dalla tavoletta topografica al laser scanner — se non si conosce il territorio e non se ne fanno interpretare silenzi, pendenze, fragilità e storie sedimentate nel suolo. Ogni rilievo è un dialogo con il paesaggio, un ascolto attento, un atto di cura verso ciò che ci circonda. Il lavoro di un professionista è fatto di precisione, pazienza e responsabilità, richiede studio continuo, aggiornamento e capacità di adattarsi a strumenti in rapida evoluzione, sapendo che nessuna tecnologia può sostituire l’occhio esperto. Dietro ogni tracciato, confine, ricostruzione storica o progetto di tutela c’è una persona che ha misurato, verificato, interpretato, camminando sul campo e osservando ciò che diventerà dato e decisione. Il loro contributo è silenzioso ma fondamentale: senza di loro il territorio resterebbe un insieme di forme mute; con loro diventa conoscenza, memoria e possibilità. Riconoscere il valore dei topografi significa riconoscere il valore dei **geometri del territorio** stesso, gli unici davvero in grado di

raccontarlo, proteggerlo e immaginarne il futuro.

IL “CESSO” NELLA STORIA DELL’ARCHITETTURA



Il termine #cesso, derivato dal latino **secessus** (“luogo appartato”), descrive con precisione una tipologia edilizia ricorrente nelle architetture storiche: il vano igienico decentrato, collocato in posizione marginale rispetto al corpo principale dell’edificio. Nelle strutture premoderne, il secessus era spesso integrato in:

- aggetti murari su cortili di servizio;
- torrette di scarico addossate ai prospetti secondari;
- volumi sospesi su mensole o beccatelli, per facilitare la caduta dei reflui;
- corpi scala secondari destinati al personale di servizio.

Questi dispositivi rispondevano a esigenze igieniche, strutturali e di ventilazione naturale, anticipando il concetto moderno di “**locale tecnico**”.

Logiche costruttive e impiantistiche

La collocazione periferica del secessus non era casuale:

- riduceva la trasmissione di odori verso gli ambienti abitativi;
- permetteva l’allaccio diretto a chiaviche, canalette di scolo o pozzi neri;
- semplificava la manutenzione, evitando interferenze con i sistemi portanti principali;
- garantiva ventilazione naturale tramite aperture alte, camini di esalazione o cavedi verticali.

Questi principi sono rimasti invariati fino all’introduzione dei sistemi di scarico a sifone nel XIX secolo.

Latrina: un termine tecnico prima che sociale

Il termine latrina, da *lavatrina*, appartiene alla terminologia edilizia romana. Le latrine pubbliche e private erano ambienti altamente ingegnerizzati, dotati di:

- sedute in muratura con aperture seriali;
- canalette di scolo a flusso continuo;
- sistemi di lavaggio integrati;
- pavimentazioni in cocciopesto o lastre lapidee;
- ventilazione naturale tramite cortili interni.

La latrina era dunque un ambiente igienico specializzato, non un termine dispregiativo.

Water closet: nascita di un locale tecnico moderno

Con la rivoluzione igienica ottocentesca, il water closet (WC) diventa un vero e proprio locale tecnico. Il closet era un vano minimo, spesso ricavato: ello spessore murario, in nicchie di servizio, in piccoli volumi addossati ai cavedi verticali.

La progettazione prevedeva: pendenze controllate delle tubazioni, ventilazione primaria e secondaria, isolamento acustico rispetto agli ambienti nobili, accesso facilitato per la manutenzione. Il WC segna il passaggio da un dispositivo edilizio marginale a un elemento integrato nella distribuzione interna.

Toilette: genealogia di un ambiente di cura

Toilette, dal francese *toile*, rimanda alla stanza da toeletta, antesignana del moderno bagno padronale. Era un ambiente: dotato di arredi specifici (specchi, consolle, superfici lavabili), spesso illuminato zenitalmente,

collocato in prossimità delle camere da letto, destinato alla cura personale più che all'espulsione. La toilette rappresenta la genealogia "nobile" degli spazi igienici.

Nel 2013, l'Assemblea Generale delle Nazioni Unite ha istituito il **19 novembre come Giornata Mondiale del Gabinetto**, riconoscendo il ruolo dei servizi igienici come infrastrutture essenziali per la salute pubblica, la progettazione urbana e la qualità dell'abitare.

INTERNET E TUTELA DEI MINORI: ARRIVA LA CERTIFICAZIONE DIGITALE DELLA MAGGIORE ETÀ



L'accesso a determinati siti web cambia con il nuovo regolamento europeo sulla verifica dell'età. Dal 12 novembre è obbligatoria una **certificazione digitale della maggiore età** per entrare in piattaforme che vendono alcolici, tabacco, servizi di gioco online o contenuti per adulti. L'obiettivo è rafforzare la tutela dei minori e garantire maggiore sicurezza e privacy. La Commissione europea ha incaricato **AGCOM** di sperimentare il nuovo sistema previsto dal **Digital Services Act (Reg. UE 2022/2065)**. I gestori dei siti interessati hanno **sei mesi** per adeguarsi, implementando soluzioni di verifica dell'età conformi agli standard europei e rispettose della riservatezza degli utenti. Il sistema di **Age Verification** prevede un controllo in due fasi: prima l'identificazione tramite un fornitore certificato (documenti digitali, SPID, CIE, riconoscimento video o processi automatizzati), poi l'autenticazione che genera la prova della maggiore età. Soluzioni come **Intesa ID** permettono di integrare facilmente questi processi nei sistemi aziendali, utilizzando certificazioni riutilizzabili in vista dei futuri **wallet digitali europei**. Il modello è progettato secondo i principi di **privacy by design**: il sito riceve solo l'informazione strettamente necessaria — la conferma che l'utente è maggiorenne — senza accedere ad altri dati personali.

LIBERI PROFESSIONISTI E SALUTE MENTALE: TRA FRAGILITÀ INVISIBILI E STRATEGIE DI RESILIENZA

Stress, ansia e burnout colpiscono con particolare intensità i liberi professionisti, più dei manager e degli imprenditori. Secondo un'indagine condotta da Fiscozen, le cause principali sono la precarietà, la competizione costante e il sovraccarico di responsabilità. Gli psicologi segnalano un aumento generalizzato dei sintomi di disagio mentale: ansia (25%), stress (21%), burnout (15%), insonnia (12%), difficoltà relazionali (10%),

depressione (8%) e scarsa autostima (7%). Tra i segnali d'allarme più comuni figurano somatizzazioni, irritabilità, cali di energia, disturbi del sonno e alterazioni delle abitudini alimentari.

Nonostante le criticità, il lavoro autonomo può anche stimolare capacità di adattamento, *problem solving* e automotivazione. La chiave è riconoscere i propri limiti e adottare strategie di benessere. Gli esperti propongono un decalogo per la salute psicologica: dedicare tempo a sé stessi, praticare tecniche di rilassamento, distinguere l'urgente dall'importante, costruire reti di supporto, definire confini tra vita privata e professionale, e imparare a stare nell'incertezza. La consapevolezza e la cura di sé diventano strumenti fondamentali per affrontare con maggiore serenità le sfide del lavoro autonomo.

L'AUTOGRILL PIÙ BELLO D'ITALIA: VILLORESI EST, IL "VULCANO" SOSTENIBILE CHE HA CAMBIATO L'ARCHITETTURA DELLE SOSTE IN AUTOSTRADA



L'area di servizio **Villoresi Est**, situata lungo l'autostrada A8 Milano-Laghi, rappresenta uno dei più avanzati esempi italiani di architettura applicata alle infrastrutture di mobilità. Il progetto, firmato da **Giulio Ceppi (Total Tool)**, reinterpreta il modello storico degli autogrill italiani — in particolare le strutture-ponte degli anni '50 e '60 — introducendo un linguaggio formale contemporaneo e un approccio prestazionale orientato alla sostenibilità.

Concept architettonico e caratteristiche morfologiche

L'edificio si distingue per una **geometria conica** che richiama la forma di un cratere vulcanico, con un volume centrale alto circa 30 metri. Elementi tecnici rilevanti:

- struttura portante in acciaio con rivestimento modulare;
- involucro progettato per massimizzare la ventilazione naturale;
- illuminazione esterna a LED con scenografie cromatiche a basso consumo;
- layout interno organizzato per flussi veicolari e pedonali ad alta efficienza.

La forma iconica non è solo un gesto estetico: contribuisce alla **distribuzione naturale dell'aria**, alla gestione della luce e alla riconoscibilità del manufatto lungo l'asse autostradale.

Prestazioni energetiche e criteri di sostenibilità

Villoresi Est è uno dei primi edifici italiani del settore ad aver ottenuto la **certificazione LEED Gold**, grazie a un insieme di soluzioni tecniche integrate:

- sistemi di **recupero energetico** e riduzione dei carichi termici;
- utilizzo di **materiali riciclati e riciclabili**;
- impianti ad alta efficienza per climatizzazione e illuminazione;
- gestione intelligente delle acque meteoriche e riduzione dei consumi idrici;
- ottimizzazione del comfort termo-igrometrico interno.

Il progetto è un caso studio di **sostenibilità applicata alle infrastrutture di servizio**, settore spesso trascurato nelle politiche di efficientamento energetico.

Valore storico e continuità con la tradizione progettuale

Villoresi Est dialoga con l'autogrill storico **Villoresi Ovest** (1958), progettato da Angelo Bianchetti, considerato un'icona dell'architettura del dopoguerra. Il nuovo edificio:

- mantiene la funzione di landmark autostradale;
- aggiorna il linguaggio architettonico alle esigenze contemporanee;
- introduce un modello replicabile per future aree di servizio sostenibili.

Villoresi Est rappresenta un benchmark per:

- progettazione di infrastrutture ad alta affluenza;
- integrazione tra forma architettonica e prestazioni energetiche;
- applicazione di protocolli di sostenibilità in contesti non residenziali;
- valorizzazione del paesaggio infrastrutturale.

È un esempio concreto di come l'architettura possa qualificare spazi funzionali, migliorare l'esperienza dell'utente e contribuire agli obiettivi ambientali.

IL RITORNO DELLE CUCINE CHIUSE: PERCHÉ L'OPEN SPACE NON È PIÙ IL MODELLO DOMINANTE



Per anni l'open space è stato il simbolo della casa contemporanea: spazi fluidi, ambienti uniti, cucina e soggiorno fusi in un unico grande volume. Oggi, però, qualcosa sta cambiando. Sempre più persone stanno riscoprendo il valore della **cucina separata**, un ambiente definito, funzionale e capace di restituire ordine e qualità alla vita domestica.

Una nuova idea di comfort domestico

La pandemia ha accelerato una trasformazione già in corso: la casa è tornata a essere un luogo vissuto intensamente, non solo un punto di passaggio. Con più tempo trascorso

tra le mura domestiche, sono emersi limiti che prima passavano inosservati: rumori, odori, mancanza di privacy, difficoltà di concentrazione. La cucina chiusa risponde a queste esigenze offrendo **un ambiente dedicato**, più silenzioso e più facile da gestire.

Odori, rumori e ordine: i motivi pratici del cambiamento

La cucina aperta è scenografica, ma spesso poco funzionale. Gli odori si diffondono rapidamente, i rumori degli elettrodomestici invadono il soggiorno e il disordine diventa impossibile da nascondere. La cucina chiusa permette invece di **contenere, isolare e organizzare**: tre aspetti che stanno tornando centrali nella progettazione degli interni.

La riscoperta della convivialità “intima”

Contrariamente a quanto si potrebbe pensare, separare gli ambienti non significa rinunciare alla convivialità. Molte famiglie apprezzano la possibilità di cucinare senza interferire con chi si riposa, lavora o studia. La cucina chiusa diventa così uno spazio raccolto, dove dedicarsi alla preparazione dei pasti con calma, senza la pressione di avere tutto sempre in ordine e “in mostra”.

Estetica e funzionalità: un nuovo equilibrio

Il design contemporaneo non rinnega l’open space, ma lo reinterpreta. Le cucine chiuse di oggi non sono più ambienti isolati e bui: porte vetrate, pareti scorrevoli, pannelli trasparenti o semi-opachi permettono di modulare gli spazi a seconda delle esigenze. Si passa così da un concetto di apertura totale a uno di **flessibilità**, dove la casa si adatta ai ritmi di chi la vive. Il ritorno della cucina chiusa non è una moda passeggera, ma il segno di un cambiamento più profondo: la ricerca di **comfort, privacy e funzionalità**. In un mondo in cui la casa è tornata al centro della vita quotidiana, gli spazi devono essere belli, sì, ma soprattutto intelligenti.

LA MINI CASA DA 34 M² PROGETTATA DA IKEA PER I SENZATETTO DI SAN ANTONIO: UN NUOVO MODELLO DI ABITARE SOCIALE



Nel cuore del Texas, a San Antonio, sta prendendo forma un progetto che unisce design, inclusione e innovazione sociale. IKEA U.S., in collaborazione con lo studio WestEast Design Group, ha realizzato una **mini casa di 34 m²** pensata per offrire un nuovo inizio agli anziani senzatetto. Un intervento che va oltre la semplice costruzione di alloggi: è un modello di comunità, cura e ascolto.

Un progetto che nasce dall'ascolto

La “Small Home” di IKEA non è un prototipo calato dall'alto, ma il risultato di un processo partecipato. Prima della progettazione definitiva, un modello della casa è stato allestito in un negozio IKEA, permettendo ai futuri residenti di visitarlo e fornire feedback diretti. Da questo confronto sono emerse esigenze chiare: **privacy, sicurezza, autonomia**. Il design finale è stato quindi adattato per rispondere a bisogni reali, spesso legati a esperienze traumatiche vissute in strada.

Una casa piccola, ma pensata nei dettagli

La mini-abitazione misura **34 m²** ed è progettata secondo i principi del **trauma-informed design**, un approccio che considera l'impatto psicologico degli spazi su persone che hanno vissuto situazioni difficili.

Caratteristiche principali

- **Finestre alte e strette** per garantire luce naturale senza compromettere la privacy.
- **Tende e illuminazione regolabili**, così da permettere a ciascun residente di controllare l'ambiente.
- **Arredi leggeri e riconfigurabili**, per favorire la libertà di personalizzare lo spazio.
- **Materiali sostenibili** e soluzioni semplici da mantenere.

Ogni scelta progettuale mira a creare un ambiente che trasmetta sicurezza, stabilità e possibilità di ricominciare.

La mini casa è parte del più ampio progetto **Towne Twin Village**, un quartiere dedicato agli anziani senza fissa dimora. Il piano prevede circa **200 micro-abitazioni**, camper e piccoli appartamenti, oltre a:

- servizi sanitari
- consulenza psicologica
- spazi comuni
- aree ricreative
- percorsi di supporto sociale

Ad oggi, il villaggio ha già accolto **circa 70 residenti**, con altri ingressi previsti nei mesi successivi.

Il **progetto di San Antonio** è solo l'inizio. IKEA considera questa esperienza un laboratorio di innovazione sociale e sta già lavorando a nuovi progetti pilota in altre città statunitensi, tra cui Memphis e Washington D.C.. L'obiettivo è ambizioso: sviluppare soluzioni abitative replicabili, sostenibili e capaci di rispondere alle esigenze delle comunità più fragili. L'azienda intende inoltre coinvolgere partner locali, istituzioni e realtà del terzo settore, così da costruire modelli collaborativi capaci di durare nel tempo e adattarsi ai diversi contesti urbani.

La “Small Home” non è solo una risposta all'emergenza abitativa: è un invito a ripensare il ruolo dell'architettura sociale. Mostra come anche uno spazio minimo possa diventare un luogo di cura, se progettato con attenzione, ascolto e rispetto. È un esempio concreto di come il design possa farsi strumento di equità, trasformando limiti strutturali in opportunità di dignità e autonomia. In un mondo in cui la casa è sempre più un bene fragile, iniziative come questa aprono la strada a un futuro in cui il design non è solo estetica, ma responsabilità.

ARREDARE LE PARETI SENZA QUADRI: LINEE GUIDA TECNICHE PER SOLUZIONI FUNZIONALI ED ELEGANTI



La decorazione delle superfici verticali non deve essere considerata un mero riempitivo estetico. Le pareti rappresentano elementi strutturali strategici, capaci di incidere sulla percezione spaziale, sulla funzionalità degli ambienti e sull'equilibrio compositivo complessivo. L'uso esclusivo dei quadri, pur efficace in alcuni contesti, può limitare opportunità progettuali più performanti, soprattutto in spazi ridotti o con esigenze di ottimizzazione.

Prima di introdurre elementi a parete, è necessario effettuare una valutazione integrata che consideri:

- **Finiture esistenti** (intonaci, texture, materiali)
- **Palette cromatica** delle superfici verticali e dell'arredo
- **Geometrie architettoniche** (altezza dei soffitti, presenza di nicchie, rientranze, pilastri)
- **Ingombri visivi** generati dai mobili
- **Livello di luminosità naturale e artificiale**

Questa analisi consente di definire soluzioni coerenti con il linguaggio stilistico dell'ambiente e con le sue necessità funzionali.

Soluzioni tecniche alternative ai quadri

Mobili sospesi e pensili a basso impatto visivo

Ideali in ambienti sviluppati in altezza, permettono di:

- incrementare la capacità contenitiva senza sottrarre superficie calpestabile
- mantenere leggerezza visiva grazie a **profili sottili** e **colori neutri**

- creare continuità cromatica (es. bianco su bianco, legno chiaro su toni sabbia)

Questa strategia genera un effetto ordinato e contemporaneo, riducendo la percezione di ingombro.

Mensole selettive

Le mensole possono essere utilizzate come micro-superfici espositive, a condizione di:

- limitare il numero di oggetti
- privilegiare elementi coerenti (profumatori, volumi selezionati, oggetti artistici)
- evitare accumuli che comprometterebbero l'equilibrio formale

Sono particolarmente indicate in contesti minimalisti, dove la pulizia visiva è un requisito progettuale.

Cornici vuote come elementi decorativi

L'uso di cornici prive di contenuto introduce:

- un linguaggio estetico ironico e leggero
- possibilità di composizioni miste (barocco, shabby, metallo moderno)
- valorizzazione di pareti neutre e arredi dalle linee essenziali

Si tratta di una soluzione decorativa non invasiva, che aggiunge ritmo senza appesantire.

Librerie a muro modulari

Per utenti con esigenze di archiviazione o esposizione:

- preferire moduli leggeri in **legno chiaro o metallo verniciato**
- adattare la lunghezza alla parete per evitare discontinuità visive
- mantenere proporzioni equilibrate rispetto al volume della stanza

Questa soluzione integra estetica e funzione, trasformando la parete in un sistema organizzato.

Rivestimenti cannettati

Il cannettato, applicato a intere superfici verticali, offre:

- dinamismo visivo grazie alla rifrazione della luce
- texture tridimensionale che movimentata lo spazio
- compatibilità con arredi sia classici che contemporanei

È una scelta tecnica che unisce decorazione e matericità, migliorando la percezione volumetrica dell'ambiente.

Le pareti non devono essere considerate superfici da "riempire", ma **risorse progettuali attive**. Attraverso soluzioni funzionali, modulari e coerenti con l'identità dell'ambiente, è possibile ottenere spazi più eleganti, intelligenti e armonici. Superare l'idea che solo i quadri possano caratterizzare una stanza apre la strada a un approccio più evoluto e consapevole all'*interior design*.

APPROFONDIMENTO

VENDERE UNA CASA DONATA SENZA RISCHI: COSA CAMBIA CON LA LEGGE 182/2025

Donazioni Immobiliari: La Rivoluzione del 2025

Dal 18 dicembre 2025, una nuova legge abolisce l'"azione di restituzione", un meccanismo che per decenni ha reso rischioso acquistare immobili donati. Questa riforma sblocca il mercato, proteggendo gli acquirenti in buona fede e rendendo i beni donati pienamente vendibili e finanziabili.

PRIMA: Un Mercato Bloccato dal Rischio

Azione di Restituzione

Gli eredi legittimi del donante potevano reclamare l'immobile anche da un acquirente terzo.



Conseguenze sul Mercato

Immobili svalutati, difficili da vendere e quasi impossibili da finanziare con un mutuo.

Circa 270.000 Donazioni nel 2023

Un fenomeno molto diffuso, che rendeva la riforma una necessità per il mercato.



Aspetto	Prima della Riforma	Dopo la Riforma
Rischio per l'Acquirente	Alto (possibile perdita del bene)	Nessuno
Vendibilità dell'Immobile	Bassa e problematica	Elevata
Concessione Mutui	Difficile e rara	Parificata agli altri immobili

DOPO: Sicurezza per Chi Compra

Abolizione dell'Azione di Restituzione

L'acquirente non rischia più di perdere la proprietà. L'acquisto è definitivo e sicuro.



Nuova Tutela per gli Eredi

Gli eredi possono agire solo contro chi ha ricevuto la donazione per un risarcimento economico.



Piena Commerciabilità

I beni donati sono equiparati agli altri, diventando facilmente vendibili e "bancabili".

Dal 18 dicembre 2025 la disciplina delle donazioni cambia radicalmente. Con l'entrata in vigore della **Legge 182/2025** viene abolita l'azione di restituzione, uno degli istituti che per decenni ha reso problematico vendere immobili ricevuti in donazione. La riforma mette fine a un sistema nato nel 1942 che penalizzava sia chi riceveva una donazione sia chi acquistava un bene proveniente da una liberalità.

Da oggi il principio è chiaro: **la tutela degli eredi legittimari non può più compromettere i diritti di chi compra in buona fede**. Chi acquista un immobile donato non rischia più di vederselo sottrarre in futuro, rendendo finalmente questi beni pienamente commerciabili e "bancabili".

Addio ai limiti del vecchio Codice civile

In passato, la donazione di un immobile portava con sé una costante incertezza giuridica. Gli eredi del donante (coniuge e figli) potevano infatti contestare l'atto se lesivo della loro quota di legittima e chiedere non solo il risarcimento al donatario, ma anche la restituzione del bene da parte di chi lo aveva acquistato successivamente. Questa possibilità espose ogni trasferimento successivo a un rischio elevato, rendendo l'immobile difficilmente commerciabile e scoraggiando acquirenti e istituti di credito. Il risultato era un mercato immobiliare meno fluido, in cui le donazioni generavano spesso contenziosi complessi e di lunga durata.

Questo meccanismo – la cosiddetta **azione di restituzione** – ha per anni bloccato il mercato degli immobili donati:

- gli acquirenti temevano di perdere la casa;
- le banche rifiutavano spesso di concedere mutui;
- i beni risultavano difficili da vendere e svalutati.

Un fenomeno ancora diffuso

Nonostante le difficoltà, la donazione è rimasta uno strumento molto usato. Nel 2023 si contavano circa **270.000 atti a titolo gratuito**, anche se in lieve calo rispetto agli anni precedenti.

Di questi:

- circa **121.000** riguardavano la piena proprietà;
- **36.600** la nuda proprietà;
- il resto trasferimenti di denaro e altri beni.

Numeri che dimostrano quanto fosse urgente una riforma capace di rimettere in circolazione questo patrimonio senza i vincoli che ne limitavano il valore.

L'abolizione dell'azione di restituzione

Il cuore della riforma è l'**articolo 44 della Legge 182/2025**, che cancella definitivamente l'azione di restituzione.

— **Prima:**

l'erede leso poteva agire anche contro il terzo acquirente, salvo che fossero trascorsi 20 anni dalla donazione senza opposizioni.

— **Ora:**

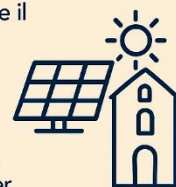
se la quota di legittima viene violata, l'erede potrà agire **solo contro il donatario**, non più contro chi ha acquistato il bene.

L'immobile venduto resta stabilmente all'acquirente.

Il bene donato viene così equiparato a qualsiasi altro bene compravenduto: **stabilità del trasferimento e certezza dei traffici giuridici** diventano i nuovi pilastri del sistema.

Vendere una casa donata senza rischi: cosa cambia con la Legge 182/2025

La Legge 182/2025, entrata in vigore il 18 dicembre 2025, ha rivoluzionato la disciplina delle donazioni immobiliari, eliminando uno dei principali ostacoli alla loro circolazione: l'**azione di restituzione**. Ecco cosa cambia concretamente per chi vende o acquista una casa donata.



Un esempio concreto

Immaginiamo che una persona muoia senza testamento, lasciando:

- un patrimonio residuo di 120;
- una moglie e due figli;
- una donazione precedente a un amico del valore di 1.080.

La legge impone di calcolare la legittima sull'intera massa: patrimonio residuo + donazioni.

Quindi: $120 + 1.080 = 1.200$.

Su questa base si determinano le quote spettanti agli eredi. Se l'amico donatario non è in grado di risarcire la lesione della legittima, **oggi** gli eredi non possono più rivalersi sull'eventuale acquirente dell'immobile: la pretesa resta confinata nel rapporto con il donatario.

Il rischio dell'incapienza del donatario

La riforma trasforma la posizione dell'erede: non è più titolare di un diritto reale sul bene, ma di un **credito** verso il donatario.

Se quest'ultimo non ha risorse sufficienti, l'erede rischia di non essere soddisfatto.

È una scelta chiara del legislatore: **privilegiare la sicurezza degli scambi e la tutela dell'acquirente** rispetto alla protezione assoluta della quota ereditaria.

Il bene, una volta venduto, non può più essere "inseguito".

L'unica eccezione: le donazioni successive

C'è però un'eccezione. Se il donatario non vende il bene ma lo **dona a sua volta** a un terzo, quest'ultimo è tenuto a soddisfare le pretese degli eredi del primo donante.

Anche in questo caso, però, la legge impone un limite fondamentale:

- il risarcimento deve avvenire **solo in denaro**.

Il bene non torna agli eredi, che ricevono esclusivamente una somma equivalente alla lesione subita.

Il regime transitorio

La nuova disciplina si applica a tutte le donazioni dal **18 dicembre 2025**, ma produce effetti anche sulle donazioni precedenti, favorendo la circolazione dei beni già esistenti.

Tuttavia, l'azione di restituzione resta possibile in tre ipotesi temporanee:

1. se la domanda di riduzione è stata notificata e trascritta prima del 18 dicembre 2025;
2. se viene notificata e trascritta entro il **18 giugno 2026**;
3. se è stato notificato e trascritto un atto di opposizione alla donazione prima del 18 dicembre 2025, o entro il 18 giugno 2026.

Questa finestra di sei mesi serve a consentire agli eredi di tutelarsi secondo le vecchie regole per le donazioni già effettuate.

Scaduto questo termine, **l'azione di restituzione scomparirà definitivamente**, aprendo una nuova fase per il mercato immobiliare italiano: più sicurezza per chi compra, più libertà per chi dispone dei propri beni.

1 Prima e dopo la Legge 182/2025

Aspetto	Prima della riforma	Dopo la riforma
Tutela degli eredi	Molto forte, anche contro i terzi acquirenti	Limitata al rapporto con il donatario
Rischio per chi compra	Alto: possibile restituzione del bene	Nessun rischio di perdita del bene
Vendibilità degli immobili donati	Bassa	Elevata
Concessione di mutui	Difficile	Parificata agli altri immobili
Azione di restituzione	Prevista	Abolita

2 Cosa può fare oggi l'erede legittimario

Situazione	Possibilità dell'erede
Bene ancora al donatario	Azione di riduzione contro il donatario
Bene venduto a terzi	 Non può chiederne la restituzione
Donatario incapiente	Rischio di non ottenere il risarcimento
Bene donato di nuovo (seconda donazione)	Diritto a ottenere il risarcimento in denaro

3 Effetti pratici per i diversi soggetti

Soggetto	Effetto della riforma
Donante	Maggiore libertà di disporre dei propri beni
Donatario	Può vendere senza timore di future rivendicazioni
Acquirente	Sicurezza totale sull'acquisto
Eredi legittimari	Diritti trasformati in credito verso il donatario
Banche	Più facilità nel concedere mutui

4 Regime transitorio: quando vale ancora la vecchia regola

Caso	È ancora possibile l'azione di restituzione?
Domanda di riduzione trascritta prima del 18/12/2025	✓ Sì
Domanda di riduzione trascritta entro il 18/06/2026	✓ Sì
Atto di opposizione trascritto prima del 18/12/2025	✓ Sì
Atto di opposizione trascritto entro il 18/06/2026	✓ Sì
Dopo il 18/06/2026	✗ No, mai più

4 Vendita vs donazione successiva

Tipo di trasferimento dal donatario	Effetto per gli eredi
Vendita a terzi	Nessuna possibilità di colpire l'acquirente
Seconda donazione	Diritto al risarcimento, ma solo in denaro
Catena di donazioni	Il bene resta al nuovo proprietario

Tabella riassuntiva della Legge 182/2025 sulle donazioni immobiliari

Tema	Situazione precedente	Novità introdotte dalla Legge 182/2025	Effetti pratici
Azione di restituzione	Gli eredi legittimari potevano chiedere la restituzione dell'immobile donato entro 20 anni dalla donazione o 10 anni dalla morte del donante.	L'azione di restituzione viene abolita.	L'acquirente non rischia più di perdere l'immobile acquistato.
Tutela dei legittimari	Tutela esercitata anche sul bene immobile, con possibilità di rivendicazione.	La tutela diventa esclusivamente economica: risarcimento verso il donatario.	Il bene esce dalla sfera delle pretese reali ereditarie.
Commerciabilità degli immobili donati	Immobili considerati "a rischio", spesso esclusi da mutui e transazioni.	Gli immobili donati diventano pienamente commerciabili.	Aumento della fiducia nel mercato e riduzione delle verifiche complesse.
Accesso al credito	Le banche tendevano a rifiutare mutui su immobili di provenienza donativa.	Gli immobili donati diventano idonei a essere utilizzati come garanzia ipotecaria.	Maggiore disponibilità di mutui e condizioni più favorevoli.
Sicurezza per acquirenti e venditori	Elevata incertezza e rischio di contenziosi successori.	Eliminazione del rischio di rivendicazioni sul bene.	Investimenti più sicuri e transazioni più rapide.
Impatto sul mercato immobiliare	Segmento immobiliare rallentato da vincoli e timori.	Riforma orientata allo sblocco del mercato.	Incremento della liquidità e riduzione del contenzioso.
Gestione delle successioni	Possibili conflitti prolungati e complessità nella ricostruzione delle quote.	Sistema più lineare, basato su risarcimenti e non su rivendicazioni reali.	Maggiore stabilità e prevedibilità nelle successioni familiari.

Il nuovo assetto normativo segna una svolta significativa nella gestione e nella circolazione degli immobili provenienti da donazione. Vendere una casa donata non è più un percorso complesso e incerto: l'acquirente gode oggi di una protezione piena e stabile, che elimina alla radice il timore di future rivendicazioni e rende l'operazione finalmente affidabile anche per banche e istituti di credito. La casa non può più essere restituita, neppure in presenza di contestazioni ereditarie, e questo libera il mercato da un vincolo che per anni ha frenato compravendite, mutui e investimenti.

Gli eredi conservano il diritto di tutelare la propria quota di legittima, ma tale tutela si traduce esclusivamente in un indennizzo economico, senza alcuna possibilità di agire per riottenere il bene. Si passa così da un sistema basato sulla precarietà del titolo a un modello più moderno, in cui la certezza dei trasferimenti prevale e la responsabilità patrimoniale si concentra sulle persone, non sugli immobili.