



IL FOGLIO

Autorizzazione del Tribunale di Treviso n. 454 del 07/08/1980

RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

MARZO 2025

Anno XLJ
n. 535

via Piave n. 15 - 31100 Treviso tel. + 39 0422 312700 fax. + 39 0422 420472
Sito web: www.geotreviso.it e-mail: ilfoglio@geometri.tv.it

PRESIDENTE

Geom. Bruno Lorenzon

DIRETTORE RESPONSABILE

Dott. Geom. Alberto Varago

**COMPONENTI DELLA REDAZIONE
CHE HANNO COLLABORATO
ALLA STESURA DI QUESTO NUMERO:**

Geom. Massimo Cattarossi
Geom. Luigi Clementi
Geom. Fiorenzo Dall'Ava
Geom. Paolo Gazzola
Dott. Geom. Roberto De Cristofaro



MARZO - Sommario

VITA DEL COLLEGIO:

Aggiornamento Albo Professionale	pag. 3
Aggiornamento Registro dei Praticanti	pag. 4
Cassa Italiana Geometri - Proclamazione eletti	pag. 5

PROFESSIONE

La copertura assicurativa? Si c'è, ma	pag. 7
Ristrutturazione edilizia, interventi di restauro e risanamento conservativo	pag. 9

AMBIENTE E TERRITORIO

Tracciabilità dei rifiuti in edilizia, come funziona il Rentri e chi lo deve usare	pag. 10
Fotovoltaico in Italia: +30% di potenza installata nel 2024, superati i 37 GW	pag. 12

CATASTO

Atto di aggiornamento PRE.GEO. "RT"	pag. 14
---	---------

CONDominio

Ristrutturazioni condominiali, l'Agenzia a domanda risponde	pag. 16
---	---------

DIRITTO-GIURISPRUDENZA

Cassazione: la tardiva comunicazione all'ENEA non fa decadere l'ecobonus	pag. 17
Immobile in corso di costruzione, benefici prima casa con tempi giusti	pag. 18

FISCO E TASSE

Acquisto prima casa per usucapione: stesse regole d'accesso ai benefici	pag. 20
---	---------

**CONSIGLIO DIRETTIVO
DEL 25 FEBBRAIO 2025**

AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE

NUOVA ISCRIZIONE n.1

Geom. **DAVIDE DE MARCHI** di Paese

n. 3788

CANCELLAZIONE PER DIMISSIONI n.1

Geom. **DAVIDE BALDASSA** di Resana

n. 3726



Aggiornamento
Albo Professionale

**CONSIGLIO DIRETTIVO
DEL 25 FEBBRAIO 2025**

AGGIORNAMENTO REGISTRO DEI PRATICANTI

NUOVE ISCRIZIONI n.2

Tirocinante **PAVAN DAVIDE** di Trevignano

Tirocinante **SALA ALESSANDRA** di Pederobba

ATTESTAZIONE DI COMPIUTA PRATICA n. 1

Tirocinante **BIONDO LORENZO** di Montebelluna



Aggiornamento
Registro dei Praticanti

Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Treviso

CASSA ITALIANA GEOMETRI

Rinnovo del Comitato dei Delegati Cassa Geometri 2025-2029. Proclamazione eletti.

Gli scorsi 11, 12 e 13 marzo si sono tenute, presso le sedi di ciascun Collegio d'Italia, le elezioni per la costituzione del nuovo Comitato dei Delegati, a norma dell'art. 10, comma 5, dello Statuto della Cassa Italiana Geometri.

Avevano diritto al voto tutti gli Iscritti alla Cassa, compresi i praticanti fino alla data di inizio delle operazioni di voto e i pensionati diretti, anche se non più iscritti all'Albo.

Non avevano invece diritto al voto gli Iscritti al solo Albo professionale e i beneficiari di pensione di reversibilità o indirette.

Per quanto riguarda la nostra provincia, gli aventi diritto al voto erano n. 1508, di cui n. 956 iscritti alla Cassa e n. 552 pensionati diretti, i votanti sono stati n. 168.

I candidati, deliberati dal Consiglio Direttivo del 25 febbraio scorso, erano:

- *Geom. Chiara Basso* di Treviso, iscritta all'Albo Professionale dal 23.07.1998 con il n. 2753, eletta per la prima volta a marzo 2021 per il quadriennio 2021-2025;
- *Geom. Antonio Meo* di Ponzano Veneto, iscritto all'Albo Professionale dal 31.03.2011, con il n. 3472.

La nomina a componente degli organi della Cassa è subordinata al possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità.

I delegati vengono eletti su base regionale e rimangono in carica quattro anni.

Il numero per la Regione Veneto è di 12 delegati, garantendo la rappresentanza di tutti i Collegi e rispettivi iscritti.

Sono stati giorni molto particolari, sentiti soprattutto dai Colleghi con maggiore esperienza iscrittiva, in cui si sono ritrovati in sede per un vicendevole scambio di riflessioni, di ricordi, di pensieri.

Purtroppo i Colleghi più giovani sentono ancora poco l'importanza di approcciarsi alle disposizioni impartite dall'Ente, al fine di comprendere meglio i Regolamenti, le strategie, la realtà previdenziale.

Molto spesso non si conosce la normativa, che pur essendo articolata e complessa, merita un minimo di apprendimento per capirne la convenienza.

Auspico quindi un maggiore avvicinamento dei Giovani a questa materia, proprio per comprenderla meglio, cercando di conoscere le varie opportunità e servizi che eroga la Cassa Geometri, le convenzioni, il welfare, sempre più rilevante.



Cassa Italiana Geometri
Proclamazione eletti

Riporto di seguito la proclamazione degli Eletti per la Regione Veneto, con decorrenza 1° maggio 2025, pervenuta con lettera prot. n. 447977 del 10.04.2025:



Cognome	Nome	Luogo di nascita	Data di nascita	Collegio
BASSO	CHIARA	TREVISO	17.08.1975	TREVISO
MEO	ANTONIO	TREVISO	18.11.1989	TREVISO
BELLUMAT	DINO	FELTRE	13.01.1963	BELLUNO
BOESSO	MARCO	PADOVA	01.12.1967	PADOVA
BROTTO	GIOVANNI	CASTELFRANCO VENETO	21.05.1979	PADOVA
CARRADORI	MAURO	BUSSOLENGO	15.04.1969	VERONA
CAZZARO	MICHELE	DOLO	18.11.1967	VENEZIA
DA RE	SILVIO	SAN DONA' DI PIAVE	04.07.1977	VENEZIA
FORTUNA	DANIELE	THIENE	13.04.1962	VICENZA
PAVIATO	VINCENZO	LENDINARA	27.08.1966	ROVIGO
SCALI	ROBERTO	PADOVA	23.07.1961	VERONA
VERONESE	GIOVANNI	VICENZA	17.07.1982	VICENZA

LA COPERTURA ASSICURATIVA?**Si c'è, MA**

Era l'anno 1971 quando venne resa obbligatoria l'assicurazione per gli autoveicoli (RCA). Esistevano ovviamente già le coperture assicurative per gli incidenti stradali ma la Legge obbligò tutti i possessori di un automezzo a rivolgersi ad un Assicuratore per stipulare il contratto e ricevere il tagliando che attestava la copertura.

L'obiettivo dei futuri Assicurati era, manco a dirlo, spendere il meno possibile e ciò lo si otteneva limitando i massimali.

Di lì a poco, scoperto che i danni li pagavano le Compagnie assicuratrici, crebbero le entità degli indennizzi richiesti, tanto da superare a volte i massimali, e fu così che maturò la presa di coscienza della necessità di incrementare l'importo dei massimali (per un periodo ci furono persino Compagnie che proponevano il valore illimitato).

Anche per le coperture assicurative relative alla responsabilità professionale è stato seguito un po' lo stesso iter. Infatti, man mano che aumentava la tendenza a chiamare in causa i Professionisti nei contenziosi civili, i Tecnici più accorti iniziarono a dotarsi di una copertura assicurativa, anche per una scelta deontologica, fino all'anno 2013 in cui è scattata l'obbligatorietà per tutti i Professionisti di dotarsi di una copertura assicurativa per la responsabilità civile.



Umidità di risalita sui muri

Come per le assicurazioni degli autoveicoli, è stato possibile constatare che, a fronte dell'imposizione, le polizze "forzate" sono state inizialmente improntate allo scopo di adeguarsi alla legge più che per coprire il rischio, evidentemente non considerato come tale. È stato necessario giungere alle asseverazioni per i superbonus per rendersi conto, a seguito di un'imposizione, che la copertura assicurativa non poteva limitarsi al proprio fatturato ma doveva risultare proporzionale con il valore dell'opera.

Nel frattempo sono ulteriormente aumentati i coinvolgimenti dei Professionisti nei contenziosi civili (non se ne trova più uno che non abbia il coinvolgimento di almeno un Tecnico, quando non sono due o tre) anche perché, oltre ad essere il Professionista sempre perseguibile, dev'essere



Infiltrazioni d'acqua nel raccordo muro/solaio

obbligatoriamente coperto da polizza e, conseguentemente, avere la capacità di rimborsare il danno anche se messo a proprio carico in percentuale minima ma in via solidale.

È proprio la responsabilità solidale, divenuta ormai quasi una regola nei giudizi, ad evidenziare un limite a tantissime polizze stipulate senza tale evenienza. Altri limiti si sono dimostrati con il tipo di danno assicurato piuttosto che la retroattività ecc..

Perché preoccuparsi della responsabilità solidale quando, almeno nei casi di trasferimento dell'immobile da Costruttore/Immobiliare a Committente finale, al momento del rogito dev'essere prodotta da parte del Venditore una polizza postuma a copertura dei vizi gravi riconducibili all'articolo 1669 del codice civile?



La copertura assicurativa?

Si c'è, ma....

La risposta è data dal comma 4 dell'art. 1 del Decreto 20 luglio 2022 n° 154 che così recita: *“Resta salvo il diritto dell'acquirente di agire in giudizio contro il costruttore, ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, per il risarcimento del residuo danno che risulti non coperto dall'indennizzo a causa del limite della somma assicurata per ciascuna partita, del limite massimo della somma assicurata alla partita 1, nonché per effetto delle altre condizioni e limitazioni apposte nel contratto assicurativo tipo.”* Eppure lo stesso Decreto, nell'allegato A, produce lo schema tipo della polizza di assicurazione decennale postuma che rappresenta sicuramente una corretta impostazione, scendendo pure in alcuni particolari, ma ciò nonostante lascia spazio a delle limitazioni che potrebbero dimostrarsi pesanti per i Professionisti Tecnici coinvolti nella costruzione qualora il Costruttore (spesso una S.r.l. costituita per quello scopo) abbia chiuso nel frattempo l'attività comma f dell'art. 1 del citato allegato A (Rottura spontanea delle lastre di vetro temperato, ricche di inclusioni di solfuro di nichel, dopo che quest'ultime sono state sottoposte, superandolo, allo Heat Shock Test) che, considerata l'assenza quasi totale del test citato per i vetri in commercio, praticamente esclude il risarcimento. È palese che ad un rischio minore per la Compagnia assicurativa corrisponde un premio (costo della polizza) inferiore per il Contraente e, conseguentemente un rischio maggiore per i Professionisti.

Ancora maggiore è il rischio negli affidamenti diretti dell'immobile dal Committente al Costruttore dove raramente vengono rilasciate polizze postume sulle opere eseguite anche perché, spesso, i lavori vengono affidati all'Impresa più economica e, probabilmente, con minor capacità esecutiva ma pure economica nel caso di contenzioso.



Rottura del vetro temperato per presenza di solfuro di nichel

Cosa dovrebbe fare il Professionista ed in particolar modo il Direttore dei Lavori per limitare il proprio rischio?

- 1) Verificare le condizioni della propria polizza accertandosi che copra tutti i rischi relativi alla propria attività.
- 2) Nel caso di collaborazioni con Costruttori/Venditori, richiedere la copia della polizza che verrà consegnata al futuro Acquirente e, sulla base di questa, valutare il proprio rischio ed il relativo compenso.
- 3) Consigliare il proprio Cliente (Committente) di scegliere un Costruttore di nota esperienza positiva (referenziata) che rilasci al termine dei lavori una copertura assicurativa idonea per i possibili vizi emergenti. In tal caso si fornisce un servizio in più al proprio Cliente a proprio vantaggio.

In conclusione, alla domanda: c'è la copertura assicurativa?

La risposta dovrebbe essere: sì, verificata e ritenuta congrua.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il Consiglio di Stato individua gli elementi che differenziano gli interventi di restauro e risanamento conservativo dagli interventi di ristrutturazione edilizia.

RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

L'occasione per il chiarimento è sorta nell'ambito di una controversia in merito all'applicabilità del piano casa nella Regione Campania. In particolare, l'art. 3 della L.R. Campania 28/12/2009, n. 19, comma 1, lett. b), prevede l'esclusione dal piano casa degli edifici collocati nella zona A (centri storici) di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968 ad eccezione degli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 50 anni. Nel caso di specie si trattava di stabilire se, ai fini dell'operatività del beneficio, alcuni interventi potessero essere annoverati nel concetto di ristrutturazione (art. 3, D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. d), ovvero rientrasse nel concetto di restauro o risanamento conservativo (art. 3, D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. c).

Secondo C. Stato 15/01/2025, n. 279 la finalità degli interventi di restauro e risanamento conservativo è quella di rinnovare l'organismo edilizio in modo sistematico e globale, nel rispetto però dei suoi elementi essenziali tipologici, formali e strutturali. Pertanto è **preclusa la modificazione:**

- della qualificazione tipologica del manufatto preesistente, cioè dei caratteri architettonici e funzionali di esso che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie;
- degli elementi formali (disposizione dei volumi, elementi architettonici) che distinguono in modo peculiare il manufatto, configurandone l'immagine caratteristica;
- degli elementi strutturali, ovvero inerenti alla materiale composizione della struttura dell'organismo edilizio.

La finalità di conservazione, caratteristica degli interventi di recupero e risanamento conservativo, postula, dunque, il **mantenimento tipologico e strutturale del manufatto**. Viceversa, gli interventi edilizi che alterino, anche sotto il profilo della distribuzione interna, l'originaria consistenza fisica di un immobile (e comportino, altresì, la modifica e redistribuzione dei volumi) devono essere ricondotti alla ristrutturazione edilizia. Ai fini della distinzione tra ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo, occorre dunque tenere presente che:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono l'esecuzione di lavori consistenti nel ripristino o nella sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, ovvero nella eliminazione, modificazione e inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- gli interventi di risanamento conservativo sono invece caratterizzati dal mancato apporto di modifiche sostanziali all'assetto edilizio preesistente e dalla realizzazione di opere che lasciano inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie.

Inoltre, mentre il risanamento non contempla modifiche di volumetria, queste ultime sono possibili in sede di ristrutturazione edilizia (assoggettate a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, D.P.R. 380/2001).

Nel caso di specie il Consiglio ha ritenuto che si trattasse di lavori funzionali, non già una incisiva immutazione della consistenza e della configurazione (strutturale ed estetica) dell'immobile bensì, alla necessità di conservare l'organismo edilizio e di assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere volte al consolidamento dell'edificio, al ripristino e al rinnovo di taluni elementi costitutivi dell'edificio, mediante l'inserimento di elementi accessori e tecnici richiesti dalle esigenze di sicurezza dell'uso. I giudici hanno dunque escluso che le opere poste in essere sul manufatto fossero sussumibili nel *genus* della ristrutturazione edilizia, con conseguente insussistenza dei presupposti per l'applicazione, alla fattispecie, della normativa regionale sul piano casa.



Ristrutturazione edilizia,
interventi di restauro
e risanamento conservativo



TRACCIABILITÀ DEI RIFIUTI IN EDILIZIA, COME FUNZIONA IL RENTRI E CHI LO DEVE USARE

Da ANCE una guida che spiega le nuove regole sull'utilizzo del nuovo registro elettronico e le scadenze per imprese e professionisti

Cambia il sistema per la gestione e il monitoraggio dei rifiuti e diventa operativo il Registro Elettronico Nazionale per la Tracciabilità dei Rifiuti (RENTRI).



Il nuovo sistema è stato introdotto e regolato da norme, come il D.lgs 116/2020 e il D.lgs. 213/2022 che hanno modificato il Testo Unico ambientale (D.lgs. 152/2006).

Il sistema comporta cambiamenti che coinvolgono imprese e professionisti del settore edilizio, con nuovi obblighi e procedure da seguire. L'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE) ha quindi elaborato una guida che



Tracciabilità dei rifiuti in edilizia, come funziona il Rentri e chi lo deve usare

Cosa è il RENTRI, le novità

Il registro RENTRI ha l'obiettivo di digitalizzare gli adempimenti ambientali e migliorare il controllo sulla gestione dei rifiuti, in linea con le normative europee in tema di economia circolare e sostenibilità.

Le principali novità introdotte sono:

- nuovi format per il Formulario di Identificazione dei Rifiuti (FIR) e il Registro di Carico e Scarico;
- obbligo di iscrizione per i soggetti che gestiscono il Registro di Carico e Scarico;
- digitalizzazione della documentazione, con obbligo di FIR e Registro esclusivamente in formato digitale a partire dal 13 febbraio 2026;
- entrata in vigore graduale in base alla dimensione e tipologia dell'impresa.

Obbligo di iscrizione al Rentri

L'iscrizione al RENTRI è obbligatoria per:

- i produttori di rifiuti pericolosi (con alcune eccezioni per le piccole imprese edili);
- le aziende che trasportano, trattano, smaltiscono o commercializzano rifiuti;
- le imprese con oltre 10 dipendenti che producono rifiuti non pericolosi derivanti da determinate attività.

L'iscrizione al RENTRI non è invece obbligatoria per:

- le imprese edili che producono esclusivamente rifiuti speciali non pericolosi da costruzione e demolizione;
- i trasportatori in conto proprio (categoria 2-bis dell'Albo Gestori Ambientali).

Le tempistiche per l'utilizzo del RENTRI

Per le imprese con più di 50 dipendenti, le iscrizioni al RENTRI si sono aperte il 15 dicembre 2024 e si sarebbero chiuse il 13 febbraio 2025. Il Milleproroghe ha concesso 60 giorni in più per completare le iscrizioni, che scadranno quindi il 14 aprile 2025.

Le imprese con più di 10 dipendenti dovranno iscriversi al Rentri dal 15 dicembre 2025 ed entro il 13 febbraio 2026.

Il Formulario Identificazione Rifiuti (FIR) resta obbligatorio per tutti i trasporti di rifiuti, inclusi quelli in conto proprio. I soggetti obbligati devono adottare il nuovo formato del Registro di Carico e Scarico dal 13 febbraio 2025.

Fino all'iscrizione al RENTRI, il Registro di Carico e Scarico può essere tenuto in formato cartaceo, ma una volta completata l'iscrizione dovrà essere gestito esclusivamente in modalità digitale. I dati del Registro di Carico e Scarico devono essere trasmessi mensilmente al RENTRI.

La guida ANCE
è scaricabile dal nostro sito web cliccando il seguente link:
<https://www.geotreviso.it/rivista-il-foglio/27-organismi/40-documentazione-correlata-della-rivista-il-foglio>

**FOTOVOLTAICO IN ITALIA: +30% DI POTENZA INSTALLATA NEL 2024,
SUPERATI I 37 GW**

Crescono gli impianti di grande taglia e il settore C&I, mentre il residenziale rallenta. Italia Solare indica le prospettive per il 2025

Al 31 dicembre 2024, in Italia risultano connessi **1.878.780 impianti fotovoltaici**, per una potenza totale di **37,08 GW**. La potenza connessa durante il 2024 è stata pari a 6,80 GW segnando un incremento del **30% rispetto al 2023**.

Nonostante tale crescita in termini di potenza, il numero di nuovi impianti connessi nell'anno è diminuito del **25%**, attestandosi a **283.914 nuove installazioni**.

I dati arrivano da Italia Solare, l'associazione dei produttori di impianti fotovoltaici e tecnologie per la gestione intelligente dell'energia.

L'analisi evidenzia una forte accelerazione nel segmento utility-scale, mentre il residenziale ha subito un brusco rallentamento, in particolare nella seconda metà dell'anno.

La **fine del Superbonus 110% e della cessione del credito** ha avuto un impatto evidente, frenando gli investimenti negli impianti domestici.



Fotovoltaico in Italia: +30% di potenza installata nel 2024, superati i 37 GW

La transizione energetica tra crescita e ostacoli

"Il fotovoltaico italiano sta vivendo una fase di crescita solida, con un ruolo sempre più forte degli impianti di grande taglia.

Tuttavia, il calo delle installazioni residenziali è un segnale da non sottovalutare: servono misure mirate per sostenere le famiglie nella transizione energetica", ha dichiarato Paolo Rocco Visconti, Presidente di Italia Solare.

Questa tendenza solleva interrogativi sulla sostenibilità della crescita del fotovoltaico e sulla necessità di strategie per bilanciare il mercato, evitando che il rallentamento del segmento domestico comprometta l'obiettivo di decarbonizzazione.

Chi sale e chi scende nel mercato fotovoltaico

Nel 2024, la ripartizione della potenza installata evidenzia andamenti contrastanti tra i vari segmenti:

- **Settore residenziale (<20 kW):** la fine degli incentivi ha provocato una riduzione della potenza installata del 21% (1.789 MW nel 2024 contro i 2.258 MW del 2023). Anche il numero di impianti è sceso da 359.772 a 274.537.
- **Settore commerciale e industriale - C&I (20 kW ≤ P < 1 MW):** crescita moderata dell'8% (1.961 MW contro 1.819 MW del 2023), segnale di un comparto stabile ma con margini di espansione.
- **Settore utility-scale (≥1 MW):** incremento significativo del 163%, con 3.045 MW connessi rispetto ai 1.157 MW del 2023, trainato dall'entrata in esercizio di impianti pianificati da tempo.

Questi dati evidenziano una polarizzazione del mercato, con il segmento utility-scale che guadagna terreno mentre il residenziale perde slancio.

Lombardia leader, Lazio in forte crescita

A livello regionale, la Lombardia si conferma al primo posto per capacità installata, con 4.990 MW complessivi, seguita da Veneto (3.768 MW) e Puglia (3.632 MW). Tuttavia, la distribuzione delle installazioni varia significativamente:

- In **Lombardia**, il settore C&I (200 kW - 1 MW) domina, mentre le installazioni utility-scale sono marginali.
- In **Veneto**, la crescita è bilanciata su tutte le classi di potenza.

- In **Puglia**, prevalgono gli impianti di media taglia.
- Il **Lazio** ha registrato la maggiore crescita annuale (+300% rispetto al 2023), con 1.286 MW installati.

Nonostante il trend positivo, alcune regioni mostrano segnali di rallentamento, come il Veneto, che ha visto una riduzione dell'11% nelle nuove installazioni.

Ultimo trimestre 2024: accelerazione sugli impianti di grande taglia

L'ultimo trimestre del 2024 ha visto una forte crescita della potenza connessa, con quasi 1,9 GW di nuovi impianti attivati. Questo risultato è dovuto principalmente all'entrata in esercizio di impianti utility-scale, a conferma della concentrazione della crescita su progetti di grande scala.

La distribuzione per classe di potenza conferma una dinamica di polarizzazione: da un lato il rallentamento del residenziale, dall'altro il consolidamento dei grandi impianti da oltre 1 MW.

Le sfide per il 2025: come mantenere la crescita del fotovoltaico?

Guardando al futuro, il fotovoltaico rimane una componente chiave della transizione energetica italiana, ma per garantire una crescita equilibrata è necessario affrontare alcune criticità:

- **Valorizzare l'autoconsumo**, sia per le famiglie che per le imprese, incentivando modelli come le Comunità Energetiche Rinnovabili.
- **Migliorare la gestione della rete**, riducendo i colli di bottiglia che rallentano le connessioni, non solo per i grandi impianti, ma anche per quelli di piccola e media taglia.
- **Accelerare i processi autorizzativi**, riducendo i tempi burocratici per il permitting degli impianti.

ATTO DI AGGIORNAMENTO PRE.GEO. "RT"**Fusione di particelle non urbane con stessa qualità, classe e titolarità**

Frequentemente la mappa catastale si presenta eccessivamente frammentata in seguito al susseguirsi di frazionamenti o rappresentazioni di mappali non più attuali in seguito ad accorpamenti delle proprietà con la difficoltà da parte dei conduttori del fondo di dichiarare nel Mod. B1 (per i vigneti) e nei titoli PAC (per i seminativi) la corretta ripartizione culturale.

Attualmente è possibile accorpare i mappali al Catasto Terreni mediante una procedura codificata presente in PRE.GEO. (Risoluzione 1E/2020, par. 5 e par. 9.12 Allegato tecnico) che prevede l'invio della seguente documentazione:

1. modello 26 cartaceo (a conferma della qualità del mappale derivante dalla fusione);
2. atto di aggiornamento PREGEO "RT" (file generato dalla procedura più stampa firmata digitalmente *.p7m);
3. delega alla presentazione.

- Il Pre.Geo. RT è a costo zero e viene trasmesso all'Ufficio tramite PEC all'indirizzo dp.treviso@pce.agenziaentrate.it. Nell'oggetto deve essere indicato esplicitamente "Catasto Terreni - Pregeo RT";

- l'aggiornamento "RT" può essere redatto sulla base di un estratto di mappa rilasciato dall'ufficio (con pagamento dei tributi) o con estratto di mappa auto-allestito (nessun tributo dovuto in tal caso);

- nel modello per il trattamento dei dati censuari deve essere utilizzato solo lo Schema Ausiliario.

È necessario utilizzare il modello ausiliario con l'accortezza di modificare il valore della superficie della particella principale (alla quale vengono accorpate le altre) indicando il valore complessivo dato dalla somma delle superfici di tutte le particelle unite:

O Foglio x Part. xxx Sup. 0.01.00 (valore della superficie presente in visura)

V Foglio x Part. xxx Sup. 1.23.45 (valore pari alla somma delle superfici di tutti i mappali oggetto di fusione).

Seguono due esempi di modello ausiliario per la fusione di sole due o più particelle:

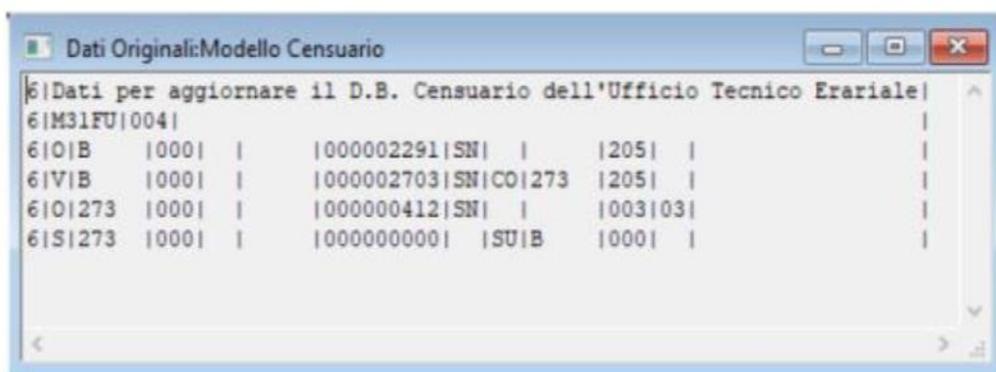
Esempio di modello AUSILIARIO per la fusione di due particelle:

Figura 49 - Categoria RT: modello per il trattamento dei dati censuari



Atto di aggiornamento
PRE.GEO. "RT"

Esempio di modello AUSILIARIO per la fusione con più di due particelle:**Modello censuario****Ausiliario**

Operazione	Sezione	Foglio	Identificativo				Superficie			Annotazioni			Qualità	Classe
			Originale		Provvisorio	Proposto	m ²			Natura	Codice	Numero		
			principale	sub			ha	a	ca					
O	B	0080	715	000			00000	81	52	SN			001	02
V	B	0080	715	000			00002	01	88	SN	CO	223	001	02
D	B	0080	715	000			00002	01	88	SN	CO	533	001	02
D	B	0080	715	000			00002	01	88	SN	CO	547	001	02
D	B	0080	715	000			00002	01	88	SN	CO	559	001	02
O	B	0080	223	000			00000	08	55	SN			001	02
S	B	0080	223	000			00000	00	00		SU	715	000	
O	B	0080	533	000			00000	14	55	SN			001	02
S	B	0080	533	000			00000	00	00		SU	715	000	
O	B	0080	547	000			00000	09	46	SN			001	02
S	B	0080	547	000			00000	00	00		SU	715	000	
O	B	0080	559	000			00000	87	80	SN			001	02
S	B	0080	559	000			00000	00	00		SU	715	000	

Per ogni particella soppressa è bene inserire nel campo annotazione il codice SU seguito dal numero della particella che rimane attiva.

Per la particella che rimane attiva dopo le righe O e V, è bene inserire ulteriori righe con "operazione D" ed inserire il codice CO seguito di volta in volta dal numero delle particelle sopresse.

RISTRUTTURAZIONI CONDOMINIALI, L'AGENZIA A DOMANDA RISPONDE

La sezione delle faq sulle spese per interventi edilizi sulle parti comuni degli edifici è aggiornata con le indicazioni su adempimenti e oneri di comunicazione a carico degli amministratori

In tema di ristrutturazioni edilizie su parti comuni condominiali, l'amministratore è esonerato dall'invio della comunicazione dei dati se, per le spese sostenute nell'anno precedente, tutti i condòmini abbiano optato, in relazione alla totalità degli interventi effettuati sulle parti comuni, per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione. Questa misura, chiarisce l'Agenzia, è stata prevista in via eccezionale con il provvedimento del 21 febbraio 2024.

È la risposta alla prima delle numerose Faq sugli oneri di comunicazione relativi agli interventi edilizi dei condòmini, pubblicate nell'apposita sezione del sito dell'Agenzia.

Un altro chiarimento, in tema di comunicazioni cui è tenuto l'amministratore di condominio, riguarda il caso in cui, prima dell'invio della comunicazione, un Ente esterno, come ad esempio il Comune, rimborsi le spese dei lavori sostenute dal condominio. L'Agenzia precisa che in tal caso se il rimborso è totale i condòmini non potranno fruire della detrazione IRPEF e l'amministratore non dovrà inviare all'Agenzia delle Entrate la comunicazione relativa a tali spese. Se invece il rimborso è parziale, l'Amministratore dovrà inviare alle Entrate la comunicazione con le sole spese effettivamente rimaste a carico del condominio, indicando le relative quote attribuite ai condòmini.

Tra le varie risposte, segnaliamo quella che riguarda la comunicazione dei "condòmini minimi". Se questo tipo di condominio (che

può arrivare al massimo fino a otto condòmini) ha nominato un amministratore, quest'ultimo è tenuto a comunicare all'Agenzia i dati degli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali entro il 16 marzo dell'anno successivo. In assenza di tale nomina i condòmini non sono tenuti alla trasmissione all'Anagrafe Tributaria dei dati della ristrutturazione e del risparmio energetico effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Un altro quesito riguarda il caso dei condòmini minimi privi di codice fiscale. L'Agenzia precisa che il campo "Progressivo condominio minimo" è un campo numerico necessario per distinguere i condòmini minimi privi di codice fiscale, nel caso particolare in cui il medesimo condòmino effettui comunicazioni relative a più condòmini minimi (privi di codice fiscale). Nel caso, ad esempio, in cui un condòmino incaricato debba inviare i dati relativi a due distinti condòmini minimi privi di codice fiscale, è necessario predisporre due comunicazioni indicando nei rispettivi campi "Progressivo" il valore "1" e "2". Il campo "Progressivo" va valorizzato (con il valore 1) anche nel caso in cui il condòmino incaricato debba comunicare i dati relativi a un unico condominio minimo privo di codice fiscale.

Altre tematiche affrontate nelle Faq riguardano le modalità di comunicazione nei casi di pertinenze, in presenza di Sismabonus, per i posti auto in comproprietà, in caso di mancato pagamento totale o parziale delle quote condominiali, per il controllo di coerenza dell'importo complessivo dei lavori e per il "supercondominio".

Infine, in tema di software resi disponibili sul proprio sito, l'Agenzia chiarisce che per l'invio dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico sulle parti condominiali dell'edificio è previsto un apposito software per la compilazione e per il controllo.



Ristrutturazioni condominiali, l'Agenzia a domanda risponde



**CASSAZIONE: LA TARDIVA COMUNICAZIONE ALL'ENEA
NON FA DECADERE L'ECOBONUS**

Nessuna norma specifica prevede esplicitamente la decadenza dall'agevolazione in caso di invio dopo il termine dei 90 giorni

In tema di benefici fiscali per spese di riqualificazione energetica degli edifici, l'inosservanza del termine di novanta giorni dalla conclusione dei lavori per l'inoltro della comunicazione all'ENEA, in base all'articolo 4 del D.M. del 19 febbraio 2007, non costituisce causa di decadenza dal godimento della detrazione.

Con l'**ordinanza 8019/2025 la Cassazione** conferma l'orientamento espresso con la pronuncia 7657/2024 ribadendo che la decadenza *"in assenza di una espressa previsione normativa, non è evincibile nemmeno da una interpretazione sistematica della disciplina primaria e secondaria in considerazione delle finalità statistiche per le quali l'adempimento è prescritto"*.

"All'onere di trasmissione all'ENEA dei dati relativi ai lavori eseguiti, non è espressamente ricollegata alcuna decadenza, che invece deve tassativamente evincersi quanto meno in via d'interpretazione sistematica della normativa primaria e secondaria".

Poiché la decadenza dai benefici fiscali non è affermata in modo esplicito in nessuna norma è pertanto illegittimo il disconoscimento – operato tramite un controllo automatico dell'Agenzia delle Entrate – dell'agevolazione fiscale per la riqualificazione energetica per il mancato invio della comunicazione all'ENEA.



Cassazione: la tardiva comunicazione all'ENEA non fa decadere l'ecobonus

IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE, BENEFICI PRIMA CASA CON TEMPI GIUSTI

Il contribuente ha trentasei mesi dalla registrazione dell'atto per completare i lavori e solo a partire da quel momento decorre il triennio per eventuali contestazioni da parte del Fisco

In materia di agevolazioni per l'acquisto della prima casa, il termine di decadenza per la verifica dei requisiti da parte dell'amministrazione finanziaria decorre una volta conclusi i trentasei mesi dalla data di registrazione dell'atto notarile di compravendita, tempo previsto per l'ultimazione della costruzione. Questo, in breve, il contenuto dell'ordinanza n. 3988 del 17 febbraio 2025.

La controversia in commento prende le mosse dall'impugnazione di avvisi di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni emessi dall'ufficio a carico di una contribuente per l'acquisto di un appartamento e un garage allo stato rustico, con contestuale accensione di un mutuo ipotecario. Nell'atto di compravendita l'acquirente dichiarava di voler trasferire la propria residenza anagrafica, per beneficiare delle riduzioni di imposta previste per l'acquisto prima casa.

Con i predetti atti di accertamento, l'ufficio dichiarava e accertava la decadenza dell'acquirente dalle agevolazioni previste.

A seguito dell'impugnazione degli avvisi emessi, i giudici di primo grado rigettavano il ricorso, rilevando che il termine triennale di accertamento decorresse, nel caso di immobile in corso di costruzione, dallo scadere del termine di diciotto mesi dalla stipula, entro il quale l'immobile stesso deve essere occupato. Per poter fruire dell'abitazione e dunque della richiesta agevolazione, tale termine deve intendersi applicabile al completamento dei lavori.

A seguito di appello della contribuente, la Ctr Sicilia confermava la pronuncia impugnata, ampliando il *thema decidendum* ed affermando che, per l'attività di accertamento da parte dell'ufficio, la data da prendere in considerazione non fosse quella di registrazione dell'atto di trasferimento immobiliare bensì quella coincidente con il termine di trentasei mesi entro il quale la costruzione dell'edificio acquistato deve essere completata.

La contribuente ha impugnato in Cassazione la decisione di seconde cure basando il ricorso su quattro motivazioni. I giudici di legittimità, all'esito dell'istruttoria svolta, hanno rigettato l'impugnazione con condanna della ricorrente al pagamento delle spese di giudizio.

In estrema sintesi la ricorrente lamentava che:

- i giudici di merito avevano stabilito che il termine triennale di decadenza dell'azione accertativa decorresse dal diciottesimo mese dalla registrazione dell'atto di compravendita
- veniva individuato il *dies a quo* del termine di decadenza dal potere accertativo dell'amministrazione finanziaria allo scadere del triennio dalla registrazione dell'atto di trasferimento immobiliare invece che allo scadere del termine del diciottesimo mese dalla data di acquisto
- la questione controversa non era rappresentata dal tempo dato per l'ultimazione dei lavori, con la conseguenza che i giudici regionali, individuando nel triennio il termine per l'ultimazione dei lavori edili, hanno fatto decorrere il termine decadenziale dell'amministrazione dalla scadenza dei tre anni.

La stessa ricorrente assumeva di aver mentito al momento della stipula dell'atto di compravendita in merito alla intenzione di ultimare le opere edili e trasferire la residenza nel comune di ubicazione dell'immobile, non avendo mai richiesto i necessari permessi amministrativi, atteso che la concessione edilizia in sanatoria del 2007 era propedeutica alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche.

La Cassazione ha ritenuto infondati i motivi di impugnazione applicando, alla fattispecie in esame, il principio della ragione più liquida, desumibile dagli articoli 24 e 111 della Costituzione, che consentono la decisione della causa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione (tra le tante: Cassazione n. 35219/2021, n. 41841/2021, n. 522/2022 e n. 1149/2022).

Entrando nel merito della vicenda, i giudici di legittimità hanno evidenziato che non vi è dubbio che i cosiddetti benefici prima casa debbano essere riconosciuti anche nel caso di immobili in corso di costruzione, in ragione della ratio sottesa all'articolo 1 della Tariffa Parte prima, nota II-bis, del Dpr n. 131/1986, con la quale il legislatore ha inteso favorire l'acquisto della casa da adibire a prima abitazione, rendendo a tal fine sufficiente che a una simile finalità tenda l'acquirente con l'atto di trasferimento, purché l'immobile acquistato sia idoneo ad essere utilizzato come alloggio e non rappresenti un'abitazione di lusso.



Immobile in corso di costruzione, benefici prima casa con tempi giusti

In linea generale, la Corte ha riconosciuto che può beneficiare delle agevolazioni "prima casa" l'acquirente di immobile «*in corso di costruzione*» da destinare ad abitazione «*non di lusso*» (Cassazione n. 8748/2002, n. 32121/2018, n. 28577/2020, n. 5180/2022 e n. 27528/2023) purché esso, secondo la disciplina *ratione temporis* applicabile, sia conforme ai criteri di cui al Dm del 2 agosto 1969. Criteri richiamati dall'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986 che, nel disciplinare l'agevolazione in esame, non prevede un termine per l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile; termine che, evidentemente, deve coincidere con quello entro il quale l'amministrazione finanziaria deve procedere alla verifica della sussistenza dei requisiti che danno diritto all'agevolazione.

Va poi evidenziato che la Cassazione ha sostenuto, con l'ordinanza n. 3507/2011, che il termine di diciotto mesi dalla stipula dell'atto (termine previsto per il trasferimento di residenza nel Comune ove è ubicata l'abitazione) ha «*carattere meramente sollecitatorio*» senza potervi quindi riconoscere «*natura perentoria, cui riconnettere la decadenza, effetto che deve, invece, ricollegarsi solo all'inutile decorso del termine triennale, decorrente, nel caso, dalla registrazione dell'atto*».

Nel caso di specie, pertanto, in applicazione delle norme richiamate e dei principi sottesi, l'avviso di liquidazione in contestazione è stato emanato nel rispetto del termine decadenziale (3+3 anni) e ha riguardato la mancata ultimazione dei lavori nel triennio dall'acquisto.

Circostanza non contestata dall'ufficio, e di cui vi è riscontro anche nella stessa sentenza della Ctr, nella quale si afferma la non riconoscibilità e l'irrilevanza dell'eventuale mendacio originario, essendo decisiva l'intenzione di adibire l'immobile ad abitazione così come l'ultimazione della costruzione entro trentasei mesi dalla data di registrazione dell'atto notarile di compravendita.

ACQUISTO PRIMA CASA PER USUCAPIONE: STESE REGOLE D'ACCESSO AI BENEFICI

Le disposizioni di legge, relative alle agevolazioni, richiedono che le prescritte dichiarazioni siano rese prima della registrazione dell'atto di trasferimento, comunque esso avvenga

Il contribuente, che al fine di beneficiare dell'imposta di registro in misura ridotta, intende avvalersi dell'agevolazione "prima casa", è tenuto a rilasciare le dichiarazioni previste dalla normativa di settore, anche nel caso in cui l'acquisto dell'abitazione avviene a seguito di una sentenza che accerta l'usucapione dell'immobile. Questo il principio confermato dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 4713 del 22 febbraio 2025.

Prima di esaminare nel merito la vicenda processuale, è necessario premettere che la disciplina relativa all'agevolazione "prima casa" è contenuta nella nota II-bis del l'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico sull'imposta di registro, Dpr n.131/1986.

Questa nota subordina il rilascio dell'agevolazione al ricorrere di alcuni requisiti sia soggettivi che oggettivi. Tra le condizioni principali che devono sussistere ai fini dell'applicazione del beneficio, vi è la condizione, in base alla quale, l'immobile oggetto di acquisto agevolato deve essere situato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza, oppure, in caso contrario, nel Comune in cui l'acquirente trasferirà la residenza entro 18 mesi dall'acquisto.

È, inoltre, necessario che l'acquirente rilasci, nell'atto di acquisto, apposita dichiarazione attestando di non essere titolare:

- esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa".

In presenza della regolare richiesta di agevolazione, in caso di acquisti soggetti a imposta di registro, sarà applicata l'aliquota ridotta del 2% in luogo di quella ordinaria del 9 per cento. In caso di acquisto soggetti a IVA, invece, sarà applicata l'aliquota del 4% in sostituzione di quella del 10 per cento. Chiaramente, dopo la registrazione dell'atto l'ufficio verificherà l'effettiva sussistenza dei presupposti che legittimano il riconoscimento del beneficio fiscale.

Il caso esaminato dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 4713/2025 ha riguardato due coniugi, che avevano occupato un immobile a partire dal 1985. Nel 2017 il Tribunale di Napoli ha emesso una sentenza con la quale è stato riconosciuto il loro diritto di proprietà sull'immobile, a seguito dell'acquisto avvenuto per usucapione.

In sede di registrazione della sentenza, l'ufficio ha ritenuto applicabile l'aliquota ordinaria, considerato che gli acquirenti non avevano reso alcuna dichiarazione al fine di avvalersi dell'agevolazione "prima casa". Sia la Ctp di Napoli che la Ctr della Campania (decisione n. 4659 del 26 luglio 2023) hanno respinto le osservazioni dei coniugi acquirenti, in considerazione del fatto che la normativa in tema di agevolazione "prima casa" richiede che le prescritte dichiarazioni siano rese prima della registrazione dell'atto di trasferimento. I giudici della Corte di Cassazione hanno rimarcato che, anche in caso di acquisto per usucapione, è possibile beneficiare dell'aliquota ridotta, ma l'acquirente è tenuto a rispettare le regole ed i vincoli temporali previsti dal legislatore. La concessione del beneficio, hanno evidenziato in motivazione, presuppone la collaborazione del contribuente. In particolare, hanno affermato che *"Le manifestazioni di volontà, sopra menzionate, vanno dunque rese, attendendo ai presupposti dell'agevolazione, anche quando il contribuente intenda far valere il proprio diritto all'applicazione dei relativi benefici rendendosi acquirente a titolo originario, come nel caso di usucapione; in tal caso egli dovrà rendere le anzidette dichiarazioni prima della registrazione del provvedimento di trasferimento (sentenza o decreto) del giudice, che costituisce l'atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene, dovendosi escludere che le stesse possano effettuarsi in un momento successivo (Cass. n. 2261 del 03/02/2014)"*.



Acquisto prima casa per usucapione: stesse regole d'accesso ai benefici

Richiamando il pregresso orientamento sul tema (Cassazione n. 635/2017), i giudici hanno ritenuto legittima la tassazione operata dall'ufficio, con applicazione dell'aliquota ordinaria, stante la mancata richiesta del regime di favore da parte degli acquirenti. In senso analogo la suprema Corte si era pronunciata anche con l'ordinanza n. 1270 del 2021.

Anche l'Amministrazione finanziaria, con la risoluzione n. 25 del 20 marzo 2012, aveva riconosciuto l'applicabilità del beneficio in esame alle sentenze dichiarative degli acquisti che avvengono per usucapione, precisando che la concessione del beneficio *"...resta subordinata alla presenza delle condizioni stabilite dalla norma, fra cui le dichiarazioni contenute nelle lett. a), b) e c) che dovranno essere dedotte dagli interessati nell'atto introduttivo o nel corso del giudizio per la dichiarazione d'intervenuta usucapione (cfr. Cass. n. 14120 del 2010)"*.

Con lo stesso documento di prassi l'Agenzia ha precisato che la verifica della sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge andrà effettuata con riferimento alla data della sentenza con cui viene pronunciato l'acquisto per usucapione dell'immobile da adibire a prima casa.



PAROLA AI LETTORI

Per ogni contributo editoriale

si ricorda che è attiva la casella e-mail:

ilfoglio@geometri.tv.it



COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO