



# IL FOGLIO

Autotizzazione del Tribunale di Treviso n. 454 del 07/08/1990

RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

LUGLIO 2025



*Anno XLI  
n. 539*

**PRESIDENTE**

Geom. Bruno Lorenzon

**DIRETTORE RESPONSABILE**

Dott. Geom. Alberto Varago

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

Geom. Luigi Clementi

Geom. Fiorenzo Dall'Ava

Geom. Paolo Gazzola



**LUGLIO - Sommario**

**VITA DEL COLLEGIO:**

Aggiornamento Albo Professionale .....	pag. 3
Aggiornamento Registro dei Praticanti .....	pag. 4

**AMBIENTE E TERRITORIO**

Caldaie e pompe di calore: cosa è ancora ammesso ai bonus edilizi .....	pag. 5
---	--------

**CONDOMINIO**

Condomini: convocazione dell'assemblea con e-mail ordinaria .....	pag. 7
---	--------

**DIRITTO E GIURISPRUDENZA**

L'ascensore esterno deve rispettare le distanze e le vedute? .....	pag. 10
Preliminare immobiliare e conformità dei dati catastali .....	pag. 12

**EDILIZIA e TECNOLOGIA**

Impianti water mist: come impiegarli nelle reti antincendio .....	pag. 15
---	---------

**FISCO E TASSE**

Compravendita di abitazioni: netta ripresa nel I trimestre 2025 .....	pag. 20
---	---------

**PROFESSIONE**

CAM edilizia immediatamente applicabili nelle ristrutturazioni .....	pag. 22
--	---------

**SICUREZZA**

Dirigente della sicurezza: nomina, compiti e formazione .....	pag. 24
---	---------

**CONSIGLIO DIRETTIVO**

**DEL 26 GIUGNO 2025**

**AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE**

Dalla data della seduta Consiliare del 23.05.2025 alla data del 26.06.2025, non è pervenuta alcuna domanda di iscrizione all'Albo Professionale.

**CANCELLAZIONE PER DIMISSIONI n. 1**

Geom. **DANIELE PADOAN** di Santa Lucia di Piave n. 3483

Aggiornamento  
Albo Professionale

**CANCELLAZIONE PER DECESSO n. 1**

Geom. **GIANNI MIGOTTO** di Oderzo n. 2226

Era iscritto all'Albo Professionale della provincia di Treviso dal 29 marzo 1985 ed è deceduto lo scorso 4 giugno.

S'informa altresì che in data 25.06.2025, è deceduto il Geom. Antonio Cervi di Treviso, iscritto all'Albo Professionale di questo Collegio dal 16.02.1963 al 20.12.1997 con il n. 756 di posizione.



**CONSIGLIO DIRETTIVO**

**DEL 26 GIUGNO 2025**

**AGGIORNAMENTO REGISTRO DEI PRATICANTI**

Dalla data della seduta Consiliare del 23.05.2025 alla data del 26.06.2025, non è pervenuta alcuna domanda di iscrizione al Registro dei Praticanti.

**ATTESTAZIONI DI COMPIUTA PRATICA n. 3**

Tirocinante **FINI ANDREA** di Treviso

Tirocinante **BERALDO MARIKA** di Meolo (VE)  
(Dante Pratica in provincia di Treviso)

Tirocinante **PELLIZZARI PIETRO** di Loria

**RICONOSCIMENTO IDONEITA' PRATICA PROFESSIONALE n. 1**

Tirocinante **CORBO PARIDE** di Castelfranco Veneto



Aggiornamento  
Registro dei Praticanti

## CALDAIE E POMPE DI CALORE: COSA È ANCORA AMMESSO AI BONUS EDILIZI

### Microcogeneratori, biomassa, sistemi ibridi: tutte le soluzioni che restano agevolabili nel 2025, spiegate dall'Agenzia delle Entrate

Dal 1° gennaio 2025 sono cambiate le regole per gli incentivi fiscali legati alla sostituzione degli impianti di riscaldamento, ma non tutte le tecnologie sono escluse: alcuni impianti efficienti e innovativi - tra cui microcogeneratori, generatori a biomassa, pompe di calore ad assorbimento a gas e sistemi ibridi con pompa di calore e caldaia a condensazione integrata - continuano infatti a beneficiare di ecobonus, bonus ristrutturazioni e superbonus.

Con la **Circolare 8/E del 19 giugno 2025** l'Agenzia delle Entrate conferma e spiega nel dettaglio i nuovi confini dei bonus edilizi per gli impianti di riscaldamento, imposti dalla Direttiva Case Green (**Direttiva 2024/1275** articolo 17, paragrafo 15) e recepiti in Italia con la **Legge di Bilancio 2025**.

### Stop ai bonus per le caldaie a combustibili fossili dal 2025

La Direttiva Case Green sull'efficienza energetica degli edifici, **ha imposto di escludere dagli incentivi fiscali**, dal 1° gennaio 2025, gli interventi che prevedono l'installazione o la sostituzione di impianti di riscaldamento con **caldaie uniche alimentate a combustibili fossili** (come gas naturale, carbone o gasolio).

La Commissione Europea ha pubblicato la Comunicazione 2024/6206 del 18 ottobre 2024 che spiega come interpretare e applicare correttamente questa regola. La Comunicazione chiarisce che il divieto si applica a tutte le installazioni di caldaie uniche a combustibili fossili, cioè a quelle:

- che funzionano con **fonti di energia non rinnovabili** (come gas, carbone, petrolio);
- **non combinate con generatori che usano fonti rinnovabili** e che coprono una parte significativa del fabbisogno energetico.

Una caldaia a gas è considerata "a combustibili fossili" se la rete locale del gas da cui si alimenta trasporta prevalentemente gas naturale. Al contrario, se la rete distribuisce in maggioranza gas rinnovabile, può ancora ricevere incentivi.

Anche se la Direttiva non vieta espressamente gli incentivi per caldaie a combustibili rinnovabili, può farlo il Regolamento sull'etichettatura energetica, che permette agevolazioni solo per i prodotti appartenenti alle due classi energetiche più efficienti. Attualmente, le caldaie uniche non rientrano tra queste, quindi non sono incentivabili, anche se alimentate con combustibili rinnovabili.

Fanno eccezione le caldaie alimentate da combustibili ottenuti da biomassa (gas o liquidi) e le caldaie a biomassa solida, che hanno un'etichettatura specifica e possono rientrare nelle classi più efficienti. Di conseguenza, la Legge di Bilancio 2025 (comma 55, lettere a e b) **esclude da ecobonus, bonus ristrutturazioni e superbonus**, per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, gli interventi che prevedono la sostituzione degli impianti di riscaldamento invernale con **caldaie a condensazione** alimentate a combustibili fossili o con **generatori d'aria calda a condensazione** alimentati a combustibili fossili. Sono escluse **anche le nuove installazioni**.

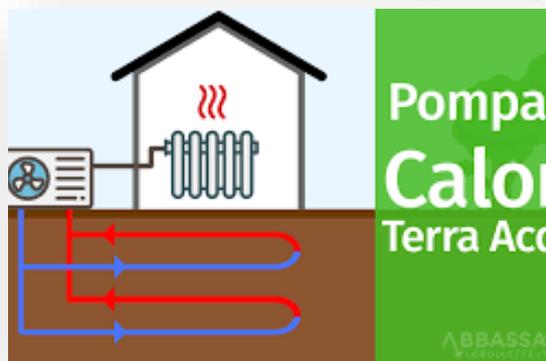
### Per quali impianti i bonus valgono ancora?

Ci sono però impianti e tecnologie che restano agevolabili. Si tratta di:

- **stufe e apparecchi di microgenerazione** (non considerati caldaie);
- **microcogeneratori**, anche se alimentati a combustibili fossili;
- **generatori a biomassa** (disciplinati dal d.lgs. 199/2021);
- **pompe di calore ad assorbimento a gas** (non assimilabili alle caldaie classiche);
- **sistemi ibridi**, cioè pompe di calore integrate con caldaie a condensazione, assemblate in fabbrica e progettate per funzionare insieme.



Caldaie e pompe di calore: cosa è ancora ammesso ai bonus edilizi



Le **pompe di calore ad assorbimento** a gas non sono escluse dagli incentivi perché, secondo la definizione tecnica, il loro funzionamento è diverso da quello delle caldaie: il bruciatore scalda un fluido frigorifero, non direttamente l'aria o l'acqua per il riscaldamento.

La Commissione chiarisce che, anche se i **sistemi ibridi** possono essere incentivati, vanno considerati come soluzioni temporanee, utili solo durante il passaggio dai combustibili fossili alle fonti rinnovabili. Perciò, gli Stati membri devono monitorare il loro impiego, assicurandosi che contribuiscano davvero agli obiettivi climatici ed energetici europei.

### Bonus caldaie, esclusi e ammessi dal 2025

Per riassumere:

- **non sono più detraibili** le spese sostenute dal 2025 al 2027 per la sostituzione di impianti di riscaldamento con caldaie a condensazione o generatori d'aria calda a condensazione alimentati a combustibili fossili;
- **continuano a essere detraibili** gli interventi su microgeneratori, generatori a biomassa, pompe di calore a gas e sistemi ibridi.

Per il **bonus ristrutturazioni** (art. 16 del d.l. n. 63/2013), l'esclusione riguarda **sia le sostituzioni sia le nuove installazioni** di caldaie a combustibili fossili, perché la Direttiva considera "installazione" anche l'acquisto, l'assemblaggio e la messa in funzione.

La detrazione è ancora ammessa per **spese sostenute entro il 31 dicembre 2024**, anche se i lavori terminano nel 2025.

### Caldaie e superbonus 2025

Per il superbonus vanno seguite le stesse regole dell'ecobonus: le spese per caldaie a combustibili fossili sostenute dal 2025 non sono ammesse.

Ma **c'è un'eccezione**: se prima del 1° gennaio 2025 è stata presentata una CILA o una richiesta di titolo abilitativo (per demolizione e ricostruzione), allora la sostituzione della caldaia può ancora contribuire al miglioramento di almeno due classi energetiche (o al raggiungimento della più alta possibile) anche se realizzata nel 2025.

## CONDOMINIO: CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA CON E-MAIL ORDINARIA

**L'amministratore può convocare i condomini con strumenti diversi da quelli previsti dalla legge? Analisi e risposta a cura dell'Avv. Maurizio Tarantino.**

### CONDOMINIO CONVOCAZIONE ASSEMBLEA

L'onere di provare che tutti i condomini siano stati tempestivamente convocati per l'assemblea condominiale **grava sul condominio**, non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo. La prova gravante sul condomino può anche essere fornita tramite presunzioni; su tale ultimo aspetto, sono sorti alcuni dubbi sulla modalità di convocazione tramite l'utilizzo della mail ordinaria. Dunque, ai fini della soluzione del quesito, occorre analizzare la questione dal punto di vista normativo e giurisprudenziale.

### LA CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA

In tema di attribuzioni dell'amministratore di condominio, l'art. 1130, del Codice Civile, comma 1, n. 1), prevede che l'amministratore, oltre a quanto previsto dall'art. 1129 del Codice Civile e dalle vigenti disposizioni di legge, deve *"eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130 bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio"*. Dunque, la preventiva convocazione dei condomini integra un'incombenza, di regola, gravante sull'amministratore, **nonché un requisito di validità di ogni deliberazione**, spettando poi all'assemblea e, per essa, al suo presidente, il compito di controllare, sulla base dell'elenco di detti aventi diritto eventualmente stilato dall'amministratore, la regolarità degli avvisi di convocazione, nonché darne conto nel verbale della riunione, trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale, la cui inosservanza importa l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge (Cass. civ. 20/12/2021, n. 40827).



al suo presidente, il compito di controllare, sulla base dell'elenco di detti aventi diritto eventualmente stilato dall'amministratore, la regolarità degli avvisi di convocazione, nonché darne conto nel verbale della riunione, trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale, la cui inosservanza importa l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge (Cass. civ. 20/12/2021, n. 40827).

ché darne conto nel verbale della riunione, trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale, la cui inosservanza importa l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge (Cass. civ. 20/12/2021, n. 40827).

### LE ASSEMBLEE

In ordine alla convocazione della riunione condominiale, l'art. 66, comma 1, delle disposizioni di attuazione del Codice Civile distingue:

- **l'assemblea ordinaria** avente ad oggetto, ad esempio, la conferma dell'amministratore e la sua retribuzione, l'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e della relativa ripartizione tra i condomini, l'approvazione del bilancio, ecc.;
- **l'assemblea straordinaria**, invece, quando l'amministratore la ritiene necessaria o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio, specificando che, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. Inoltre, vi sono casi in cui l'amministratore è comunque tenuto a convocare un'assemblea straordinaria in particolari ipotesi, ad esempio, in materia di innovazioni.

### LA MODALITÀ DI CONVOCAZIONE

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. L'avviso di convocazione deve essere comunicato **almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza**: nel calcolo del termine di *"almeno cinque giorni prima"*, non va conteggiato il giorno di svolgimento della riunione medesima che assume il valore di capo o punto fermo iniziale; mentre va incluso il giorno coincidente con la data di ricevimento dell'avviso, quale capo o punto fermo finale. Inoltre, come previsto dal Legislatore, l'art. 66, comma 3, delle disposizioni di attuazione del Codice Civile prevede che l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, **deve essere comunicato** a mezzo di posta raccomandata,



Condominio: convocazione dell'assemblea con e-mail ordinaria

Posta Elettronica Certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. Premesso ciò, l'unico strumento equipollente alla raccomandata è la comunicazione tramite PEC, posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio di accettazione e consegna dell'avviso. Alcuni **dubbi** sono sorti in relazione all'utilizzo della mail ordinaria.

#### L'UTILIZZO DELLA MAIL ORDINARIA CONSENTITA

Secondo un orientamento, quando è lo stesso condomino ad aver **espressamente chiesto** all'amministratore di ricevere tutte le comunicazioni ufficiali tramite e-mail ordinaria, è valida la spedizione per mail dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale (App. Brescia 03/01/2019, n. 4). Invero, il destinatario deve avere acconsentito a tale forma di convocazione, fornendo una **dichiarazione di ricevimento** della stessa che possa servire a dimostrare la lettura del messaggio di posta elettronica, non rivelandosi tuttavia, sufficiente, a tal fine, il messaggio di conferma di apertura dell'e-mail che alcuni *software* inviano in automatico al mittente. Soddisfatte tali due condizioni, l'avviso di convocazione inviato per e-mail è da ritenersi valido e non vizia l'assemblea condominiale nonché tutte le votazioni in essa assunte; diversamente, la adottata delibera resta annullabile (Trib. Cosenza 13/09/2022, n. 1560). In sostanza, il condomino deve confermare di averne ricevuto il contenuto, non essendo a tal fine, sufficiente la normale ricevuta di ritorno, in quanto trattasi di attestazione del gestore di posta elettronica priva di valore legale (Trib. Latina 10/07/2021, n. 1429).

#### L'UTILIZZO DELLA MAIL ORDINARIA NON CONSENTITA

Secondo l'orientamento contrario, il legislatore medesimo ha inteso tipizzare le forme della comunicazione, circoscrivendole a quelle che



garantiscono una conoscibilità effettiva della convocazione stessa da parte dei singoli condomini. Tale interpretazione si fonda, anzitutto, in ragione del chiaro tenore letterale della disposizione *ex art. 66* delle disposizioni di attuazione del Codice Civile che elenca, **in modo tassativo**, quattro distinte tipologie di convocazione, utilizza con riferimento ad esse ed in relazione all'avviso di convocazione, il verbo "deve" e, infine, non prevede ipotesi

alternative (Trib. Pavia 08/11/2023, n. 1362). Non sono pertanto consentite altre modalità di invio degli avvisi di convocazione e ciò neanche qualora il condomino abbia autorizzato l'amministratore ad optare per altre modalità di comunicazione che non siano quelle indicate dalla predetta norma (si pensi alla mail semplice, agli sms sul cellulare, all'avviso immesso nella cassetta della posta o affisso in bacheca). Il motivo di tale limitazione va ricercato nell'esigenza di utilizzare solo quei sistemi di comunicazione che diano **le stesse garanzie** della raccomandata con avviso di ricevimento (Trib. Roma 25/01/2021, n. 1243).

#### LA POSIZIONE DELLA CORTE DI CASSAZIONE

La Corte di legittimità con un principio di diritto ha sostenuto che l'art. 66, terzo comma, delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, prescrive forme determinate per la comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione all'assemblea (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano), dettando una **disciplina inderogabile** stabilita a tutela delle regole della collegialità e dunque degli interessi fondamentali del condominio, che devono essere soddisfatti uniformemente per tutti i partecipanti, **con esclusione** della validità di ogni diversa regolamentazione espressa dall'autonomia privata che contempli modalità alternative di trasmissione dell'avviso inidonee a documentarne la consegna all'indirizzo del destinatario, quale, nella specie, il "messaggio di posta elettronica semplice" (Cass. Civ. 18/06/2025, n. 16399). Inoltre, secondo la Corte, la comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea è atto recettizio e solo la posta elettronica certificata (e non la e-mail), consentendo di ritenere la stessa giunta

all'indirizzo del destinatario nel momento in cui il sistema genera la ricevuta di accettazione e di consegna del messaggio nella casella del destinatario, determina una presunzione di conoscenza dell'atto analoga a quella prevista, per le dichiarazioni negoziali, dall'art. 1335 del Codice Civile.

#### SOLUZIONE AL QUESITO

Alla luce delle considerazioni innanzi esposte e, in particolare, dei principi della Corte di legittimità:

- con l'invio a casella e-mail ordinaria **vengono a mancare** tutti quei sistemi di corredo della certezza della comunicazione che consentono, pur se la mail non sia in concreto letta, di averne per verificati gli effetti legali per il solo fatto che essa sia pervenuta presso l'indirizzo di posta certificata del destinatario;
- la ricevuta di avvenuta consegna, propria solo della regolare notifica a mezzo PEC, non è sostituibile, con validi effetti legali, da eventuali forme meno rigorose di analoga documentazione della posta mail ordinaria. In conclusione, la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, **in quanto vizio procedimentale**, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta unicamente al singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava, peraltro, l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti (Cass. Civ. 10/03/2020, n. 6735).



## L'ASCENSORE ESTERNO DEVE RISPETTARE LE DISTANZE E LE VEDUTE?

**L'installazione di un ascensore esterno tra edifici confinanti solleva questioni sulle distanze legali e sulla tutela del diritto di veduta. La Corte di Cassazione analizza i confini normativi e le diverse posizioni delle parti coinvolte**

L'installazione di nuove strutture su edifici, come ascensori esterni, mette spesso in gioco interessi contrapposti: da un lato le esigenze di accessibilità e innovazione, dall'altro il rispetto delle regole sulle distanze e la tutela della privacy e delle vedute dei vicini. Quando questi equilibri si rompono, la questione non è mai soltanto tecnica, ma coinvolge principi giuridici fondamentali e può trasformarsi in un vero e proprio caso di scuola per il diritto civile italiano. **La sentenza n. 11930/2025 della Corte di Cassazione** interviene a bilanciare appunto tale equilibrio con una decisione assolutamente non scontata.

Ma prima di scoprirne i dettagli è utile ricordare che inserire un progetto in un contesto reale non è operazione facile data la quantità di norme e regolamenti da rispettare, tra cui le distanze legali tra costruzioni.



L'ascensore esterno deve rispettare le distanze e le vedute?

**L'ascensore esterno, anche in qualità di volume tecnico, può essere installato senza limiti rispetto alle distanze e alle vedute dei vicini?**

Il protagonista del caso presentava un ricorso possessorio contro il Comune di riferimento, chiedendo al Tribunale di ordinare l'eliminazione di una turbativa derivante dall'installazione di un ascensore esterno a servizio di una palazzina del Comune stesso adiacente alla sua.

Egli sosteneva che tale installazione avrebbe leso il suo possesso del diritto di veduta, protetto dall'art. 907 C.C. Inizialmente, il Tribunale aveva emesso provvedimenti favorevoli al ricorrente, ordinando la rimozione dell'ascensore; tuttavia, con sentenza successiva, il Tribunale aveva poi rigettato la domanda possessoria, ritenendo che l'ascensore non potesse essere considerato una costruzione ai fini delle norme sulle distanze e che non vi fosse stata violazione del possesso del ricorrente, trattandosi di un impianto tecnico a servizio della palazzina comunale.

Il ricorrente ha impugnato in cassazione la successiva sentenza della Corte d'Appello, che aveva confermato la decisione del Tribunale, sostenendo, tra i vari motivi, che:

- la Corte d'Appello aveva applicato erroneamente l'art. 1 della legge n. 13/1989 (*disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*), invece che l'art. 3, comma 2, della stessa legge, sostenendo che l'ascensore, in quanto nuova costruzione, avrebbe dovuto rispettare le distanze legali previste dagli artt. 873 e 907 C.C.;
- la Corte aveva escluso, in modo non corretto, che l'ascensore fosse soggetto all'obbligo di rispetto delle distanze tra edifici;
- ha inoltre lamentato che la Corte non aveva valutato correttamente la prova del possesso del diritto di veduta, sostenendo che, in sede possessoria, era sufficiente dimostrare l'esercizio di fatto della veduta, senza dover provare l'esistenza di una servitù formale.

Il Comune, costituitosi in giudizio, ha sostenuto la correttezza della decisione impugnata, ribadendo che:

- l'ascensore realizzato **era da considerarsi un volume tecnico**, funzionale all'utilizzo dell'edificio, e quindi non soggetto alle norme sulle distanze tra costruzioni;
- ha inoltre evidenziato che le aperture (finestre e balconi) da cui il ricorrente esercitava la veduta si trovavano già a distanza inferiore a quella prevista dalla legge, **escludendo quindi**

**la sussistenza di un diritto di veduta tutelabile;**

- il Comune ha anche contestato la regolarità delle aperture praticate dal ricorrente, sostenendo che esse erano state realizzate a distanza non conforme alle norme vigenti.

**Cassazione: anche i volumi tecnici, come l'ascensore esterno, devono rispettare le distanze legali e le norme a tutela delle vedute nei rapporti tra proprietà distinte, non trovando applicazione le deroghe previste dalla legge 13/1989 fuori dall'ambito condominiale.**

La Corte di Cassazione ha accolto i motivi di ricorso presentati dal ricorrente, evidenziando due profili fondamentali: l'erronea applicazione della legge n. 13/1989 e la questione del rispetto delle distanze e delle vedute anche da parte dei cosiddetti volumi tecnici.

**Applicabilità della legge 13/1989 agli ascensori esterni**

La Cassazione ha chiarito che la Corte d'Appello:

*"ha errato a ritenere che il manufatto possa comunque rientrare nell'ambito della disposizione eccezionale di cui all'art. 3 della legge n. 13 del 1989, la cui applicazione è riservata all'ipotesi in cui l'opera da realizzare per abbattere le barriere architettoniche sia collocata in un contesto condominiale e a condizione che, tra di essa ed il bene di proprietà individuale, sia interposto uno spazio o area di proprietà comune".*



La disciplina sulle deroghe alle distanze tra edifici, prevista dalla legge n. 13/1989 per l'eliminazione delle barriere architettoniche, trova applicazione esclusivamente all'interno di edifici condominiali e non nei rapporti tra proprietà distinte. In particolare, l'art. 3, comma 1, di tale legge consente deroghe solo quando gli interventi sono realizzati in ambito condominiale e vi sia uno spazio comune tra le proprietà. Nel caso in esame, poiché l'ascensore è stato installato su un edificio di proprietà esclusiva del Comune e in adiacenza a una proprietà privata, la Corte ha escluso la possibilità di applicare la deroga, ribadendo che in simili circostanze resta fermo l'obbligo di rispettare le distanze previste dagli articoli 873 e 907 del Codice Civile.

**Volumi tecnici e rispetto delle distanze e delle vedute**

La Corte ha poi affrontato la questione se un manufatto come un ascensore esterno, qualificato come volume tecnico, sia soggetto alle norme sulle distanze e sulle vedute. Ha precisato che:

*"la Corte di merito avrebbe dovuto considerare che – in tema di tutela delle vedute, rientra nel concetto di "fabbrica" qualsiasi manufatto concretamente idoneo a limitare il diritto predetto".*

Quindi, la nozione di volume tecnico, che può essere esclusa dal calcolo della volumetria ai fini urbanistici, non comporta automaticamente l'esenzione dal rispetto delle distanze legali tra fabbricati e dalla tutela delle vedute. Secondo la Cassazione, qualsiasi opera che, per dimensioni, posizione e funzione, sia idonea a limitare stabilmente il diritto di veduta, deve essere considerata "fabbrica" ai sensi dell'art. 907 C.C., e quindi soggetta al rispetto delle relative distanze, indipendentemente dalla sua qualificazione come volume tecnico.

La Corte ha inoltre ribadito che, **in sede possessoria, ciò che rileva è l'esercizio di fatto della veduta**, senza che sia necessario dimostrare la titolarità formale di una servitù. Pertanto, la tutela possessoria può essere accordata anche quando il diritto di veduta sia esercitato di fatto, purché sia provato il possesso corrispondente a tale diritto.

In definitiva, la Cassazione **ha censurato la decisione della Corte d'Appello** per aver escluso l'applicazione delle norme sulle distanze e sulle vedute all'ascensore esterno, sia in ragione di una non corretta interpretazione della legge n. 13/1989, sia per aver ritenuto che la natura di volume tecnico potesse escludere l'obbligo di rispetto delle distanze. La causa è stata quindi rinviata per un nuovo esame, affinché la Corte territoriale applichi correttamente i principi sopra esposti.



## PRELIMINARE IMMOBILIARE E CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI

**La dichiarazione di conformità catastale è obbligatoria in sede di stipula del contratto preliminare di compravendita? Analisi e risposta a cura dell'Avv. Maurizio Tarantino.**

### PRELIMINARE IMMOBILIARE CONFORMITÀ DATI CATASTALI

Nel caso della difformità catastale, il vizio pregiudica l'utilità attesa dalla parte acquirente, incidendo sul buon esito della compravendita. Difatti, la conformità catastale non è solo un dettaglio formale, ma rappresenta un presupposto essenziale per la stipula del rogito notarile. La regolarizzazione catastale, quindi, assume una **funzione essenziale del contratto**, influenzando direttamente sulla possibilità di concludere il contratto definitivo. In questi casi, tuttavia, occorre considerare la validità di un preliminare (con difformità catastale) in attesa del definitivo. Dunque, ai fini della soluzione del quesito, occorre analizzare la questione dal punto di vista normativo e giurisprudenziale.

### IL CONTRATTO PRELIMINARE

Il contratto preliminare di compravendita è lo strumento contrattuale con il quale colui che intende vendere o acquistare una casa (o qualsiasi altro immobile) si impegna, per iscritto a pena di nullità, a fare ciò. In tale contesto, i soggetti che stipulano il contratto si obbligano giuridicamente, con efficacia vincolante tra di loro, ad alienare e ad acquistare l'immobile. Ciò significa che le parti del contratto, ovvero il promittente venditore (colui che desidera vendere l'immobile) ed il promittente acquirente (colui che vuole acquistare l'immobile), si obbligano, rispettivamente, a vendere e acquistare la casa e, quindi, **si impegnano a stipulare un nuovo contratto definitivo con il quale avverrà il trasferimento di proprietà.**



In presenza di contrattazione preliminare scandita in due fasi, con la previsione di stipula di un contratto preliminare successiva alla conclusione di un primo accordo, il giudice di merito deve preliminarmente verificare se tale accordo costituisca già esso stesso contratto preliminare valido e suscettibile di conseguire effetti ex artt. 1351 e 2932 C.C., ovvero anche soltanto effetti obbligatori ma con esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento (Cass. Civ. 28/11/2019, n. 31188).

### LA VISURA CATASTALE

Con il termine visura si fa riferimento all'atto con il quale si prende visione di un documento. I documenti sono differenti in base alle banche dati nelle quali viene effettuata la ricerca. In tema, si osserva che **la visura catastale dell'immobile** viene rilasciata dall'Agenzia delle Entrate e serve ad attestare la precisa ubicazione di un immobile grazie ai riferimenti dei dati catastali ufficiali. Questo tipo di documento reca:

- i dati anagrafici di chi è registrato come proprietario dell'immobile;
- il luogo esatto in cui si trova l'immobile, e anche
- vari dati catastali identificativi (ad esempio: foglio, mappale e particella; categoria dell'immobile, superficie totale, ecc.; per questo motivo, è necessario che i dati della visura siano corrispondenti con i dati della planimetria).

Secondo la giurisprudenza, il Notaio **ha l'obbligo di eseguire le c.d. visure ipotecarie e catastali per un periodo comprensivo del ventennio anteriore alla data dell'atto.** L'ispezione catastale ha - oltre all'evidente finalità di assicurare l'esatta individuazione dell'immobile, e la corretta esecuzione delle formalità di trascrizione, iscrizione e voltura catastale - anche la funzione di *"sequire"* le vicende dell'immobile nel ventennio, consentendo, quindi, un corretto esame delle risultanze degli atti di provenienza, delle formalità pregiudizievoli ed in genere delle formalità pubblicitarie relative all'immobile nel suddetto periodo (Cass. Civ. 28/04/2021, n. 11186).



Preliminare immobiliare e conformità dei dati catastali

### LA PLANIMETRIA CATASTALE

Come sottolineato dall'Agenzia dell'Entrate, la planimetria catastale è il **disegno tecnico**, di norma in scala 1:200, di un'unità immobiliare registrata in Catasto, da cui è possibile desumere, in conformità alle regole catastali, contorni, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici e altre informazioni.

La planimetria può essere richiesta gratuitamente dai titolari di diritti reali, risultanti in catasto, o da loro delegati. Premesso ciò, l'art. 29, comma 1-bis della L. 52/1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, conv. dalla L.122/2010, prescrive espressamente che gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, a esclusione dei diritti reali di garanzia, **debbono contenere per le unità immobiliari urbane, "a pena di nullità"**, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione resa in atti dagli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale (Cass. Civ. 30/10/2024, n. 28009).

Resta inteso che le planimetrie catastali non assumono un ruolo determinante nella delimitazione dei confini dell'immobile alienato o promesso in vendita, dovendo il giudice tener conto di **tutti gli elementi utili** ai fini della ricostruzione della volontà delle parti e, in particolar modo, dell'indicazione dei confini che ai fini ermeneutici assume rango paritario se non addirittura superiore a quello delle risultanze del catasto (TAR Toscana 09/10/2017, n. 1199).

### LA DIFFORMITÀ CATASTALE

Le difformità catastali sono dissomiglianze tra la documentazione registrata e la realtà fisica di un immobile. La presenza di difformità catastali può compromettere la regolarità di un immobile, influenzando la sua valutazione, ritardi nei progetti edilizi e complicazioni burocratiche. Come



visto in precedenza, l'art. 29, comma 1-bis, della L. 52/1985 sanziona con la nullità gli atti di trasferimento di diritti reali sugli immobili in assenza della dichiarazione, da parte degli intestatari del bene, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Da questa previsione normativa discende che tale dichiarazione deve essere resa in sede di stipulazione del contratto traslativo, salva la possibilità di sanatoria della nullità, in caso di sua mera omissione, ai sensi del successivo comma 1-ter. In tal senso, come osservato in giurisprudenza, la dichiarazione di conformità catastale **non è obbligatoria**

**in sede di stipula del contratto preliminare di compravendita, non avendo esso effetti reali ma solo obbligatori** (Cass. Civ. 08/03/2022, n. 7521) e pertanto, qualora l'immobile, al momento del preliminare, presenti una difformità tra la sua situazione reale e quella risultante dai dati catastali e dalle planimetrie, tale divergenza determina il solo effetto di far sorgere in capo al promittente venditore l'obbligo della sua regolarizzazione, al fine di poter rendere la dichiarazione di conformità al momento della stipulazione del contratto definitivo e quindi di rispettare il requisito richiesto dalla disposizione citata per la validità del trasferimento.

Per meglio dire, nel caso in cui il contratto preliminare abbia ad oggetto un immobile non conforme ai dati catastali e dalle planimetrie, la sua regolarizzazione, ai fini dell'adempimento dell'obbligo di stipulare, **svolge una funzione essenziale**, essendo la dichiarazione di conformità catastale requisito di validità del contratto definitivo.

La natura e la funzione dell'assolvimento di tale obbligo, nell'economia del contratto preliminare di compravendita, non può pertanto considerarsi di scarsa importanza (Cass. Civ. 26/05/2025, n. 13959).

**SOLUZIONE AL QUESITO**

Alla luce delle considerazioni esposte, il mancato inserimento, nel contratto preliminare di compravendita immobiliare, delle indicazioni circa la c.d. conformità catastale oggettiva, ovvero l'identificazione catastale del bene, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, la dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, non ne comporta la nullità, in quanto le prescrizioni previste dall'art.29, comma 1-bis, della L. 52/1985, **si riferiscono ai soli contratti traslativi, non trovando quindi applicazione ai contratti aventi effetti meramente obbligatori** (Cass. Civ. 18/07/2024, n. 19897).

In conclusione:

- la presenza di difformità catastali anteriormente o posteriormente alla stipula del preliminare di vendita non è condizione sufficiente per far dichiararne la sua nullità, così come invece per gli atti definitivi;
- la presenza di difformità catastali, qualora accertata prima dell'atto definitivo di compravendita, deve essere comunque risolta.

In questi casi, e prima del definitivo, il promittente acquirente dovrà valutare alcune strade:

- costringere il venditore a regolarizzare la posizione catastale, in quanto condizione necessaria per la stipula del definitivo;
- agire giudizialmente, in caso di inadempimento, al fine di accertare l'inadempienza e i conseguenti provvedimenti.

## IMPIANTI WATER MIST: COME IMPIEGARLI NELLE RETI ANTINCENDIO

**Gli impianti water mist sono sistemi ad acqua ad alto potere di spegnimento. Uso e corretto dimensionamento negli impianti antincendio**

Nel tempo si sono sviluppate diverse tecnologie e sistemi per il controllo e lo spegnimento degli incendi, tra cui l'**impianto water mist**.

Esso si basa sull'utilizzo dell'agente estinguente più basico, semplice e diffuso: l'acqua, ma in una forma diversa da come viene impiegata negli idranti o nei sistemi sprinkler.

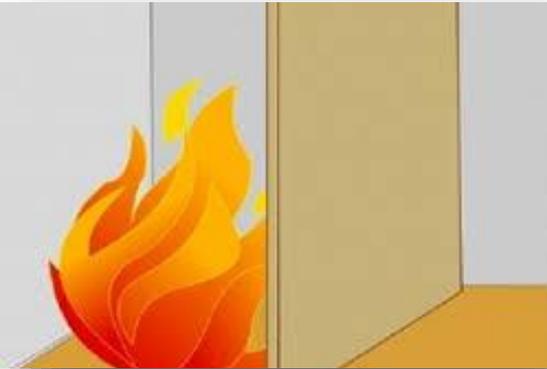
Vediamo come.

### Cos'è un impianto water mist?

Un sistema water mist è un sistema di distribuzione di un impianto antincendio collegato a una rete idrica dotata di uno o più ugelli di nebulizzazione in grado di erogare acqua nebulizzata destinata al controllo, alla soppressione o all'estinzione di incendi.

Noti anche come **sistemi di nebulizzazione d'acqua**, sono impianti progettati per lo spegnimento degli incendi utilizzando una nebbia di acqua finemente dispersa nell'ambiente. Questi sistemi sono largamente diffusi in ambienti industriali, strutture commerciali e residenziali.

Il principio sul quale si fondano è la **divisione delle gocce d'acqua** in tantissime microgocce, così da ottenere un effetto di raffreddamento con conseguente riduzione del livello di ossigeno e del calore radiante. L'acqua nebulizzata, pur utilizzando lo stesso metodo dello sprinkler tradizionale, aggiunge l'effetto di trasformare l'acqua in vapore con un effetto di raffreddamento fino a 7 volte maggiore, raggiungendo una pressione tra gli 80 e i 140 bar.



Impianti water mist: come impiegarli nelle reti antincendio

### Come è fatto un sistema water mist?

Il sistema water mist nella lotta antincendio impiega semplicemente acqua che viene spruzzata attraverso **ugelli speciali** ad alta pressione per produrre una **nebbia sottile**. L'acqua nebulizzata garantisce una dissipazione più veloce ed efficiente del calore generato dal fuoco.

Gli **ugelli** sono appositamente progettati e montati in tubazioni, collegati tramite valvole di controllo ad un'apposita fornitura d'acqua. La nebbia prodotta fuoriesce come un gas e può raggiungere facilmente anche zone parzialmente isolate che non potrebbero altrimenti essere coperte da un getto d'acqua normale.

I sistemi di nebulizzazione d'acqua emettono una nebbia di piccole goccioline che estingue l'incendio attraverso:

- assorbimento del calore dall'incendio e dai suoi dintorni;
- soffocamento delle fiamme mediante impoverimento locale di ossigeno tramite evaporazione a vapore;
- blocco di parte del trasferimento di calore radiante a materiali combustibili adiacenti;
- inumidimento e raffreddamento della superficie del combustibile.

Incendi come quelli che coinvolgono liquidi infiammabili (fuochi di classe B) possono essere spenti utilizzando la nebulizzazione d'acqua. Incendi come quelli che coinvolgono materiali combustibili ordinari (fuochi di classe A) possono essere controllati e soppressi utilizzando la nebulizzazione d'acqua e possono anche essere spenti. La nebulizzazione d'acqua può anche prevenire il *flash-over*. Con l'ampia superficie delle goccioline prodotte, la nebulizzazione d'acqua è in grado di assorbire quantità relativamente elevate di calore e quindi fornire un raffreddamento efficiente.

### Come funziona un impianto water mist?

Per poter comprendere appieno come funziona un impianto water mist, dobbiamo capire come nasce e come si sviluppa un incendio. Dobbiamo perciò prendere in considerazione il cosiddetto **"triangolo del fuoco"**.

Un incendio si sviluppa se sono presenti 3 elementi:

- il **combustibile**: necessario per alimentare la reazione di combustione;
- l'**ossigeno**: il comburente, sempre presente in natura;
- il **calore**: deve essere presente abbastanza calore per poter innescare e sostenere la reazione di combustione.



*Triangolo del fuoco*

I sistemi water mist ad acqua nebulizzata intervengono sull'**ossigeno** e sul **calore**: lo scopo è quello di impedire all'ossigeno di raggiungere il materiale combustibile, evitare la reazione di ossido-combustione e spegnere il fuoco.

#### **Impianti water mist: i 3 principi**

Il funzionamento dei sistemi *water mist* si basa su 3 principi:

- raffreddamento;
- separazione dell'ossigeno;
- attenuazione del calore radiante.

#### **Raffreddamento**

La capacità di raffreddare è la proprietà più importante dell'acqua come agente estinguente: per poter diventare vapore, l'acqua assorbe una quantità di calore superiore rispetto a qualunque altro estinguente (più di 2 MJ al Kg). Grazie all'elevato flusso di evaporazione, il raffreddamento dei fumi è praticamente immediato. L'acqua nebulizzata è formata dalle goccioline che cadono molto lentamente. Le piccole gocce hanno un rapporto S/V (superficie/volume) elevato vista la superficie ampia di esposizione al calore che produce un rapido assorbimento dello stesso ed un repentino passaggio di stato.

#### **Separazione dell'ossigeno**

Quando l'acqua evapora ogni goccia si espande più di 1,700 volte in volume (1 lt. d'acqua allo stato liquido diventa circa 1600 lt. – 1700 lt. d'acqua allo stato di vapore). A causa della vaporizzazione l'ossigeno viene sottratto nell'intorno della fiamma e si produce una inertizzazione locale alla base dell'incendio dal momento che il processo di combustione risente di una crescente mancanza di ossigeno.

#### **Attenuazione del calore radiante**

La grande densità della nebbia formatasi, dovuta al numero di gocce presenti, genera una barriera che impedisce al calore radiante di propagarsi. In questo modo si previene la propagazione dell'incendio, dando la possibilità ai mezzi di soccorso di avvicinarsi quanto più possibile al luogo dell'emergenza per poter intervenire tempestivamente. In questo modo si proteggono anche i beni presenti nell'ambiente e si limitano i danni che derivano dall'eccessivo calore: l'evacuazione è più sicura e più semplice.

### Impianti antincendio water mist: le tipologie

Il funzionamento dell'impianto dipende dalla tipologia di ugelli installati. Esistono 2 tipi di configurazione di ugelli, chiusi o aperti, nello specifico:

- **sistema a diluvio** con ugelli aperti;
- **sistemi ad umido** con ugelli chiusi.

#### Sistema a diluvio

Le tubazioni sono vuote e il sistema si attiva in maniera elettronica al consenso della rivelazione corrisponde l'apertura di una valvola che consente il passaggio dell'acqua nella rete di distribuzione per poi esser divisa in piccole gocce dall'ugello nebulizzatore.

#### Sistema a umido

I sistemi ad umido, a differenza di quelli a diluvio non hanno bisogno di una rivelazione elettronica: il funzionamento è demandato all'elemento termosensibile montato sull'ugello nebulizzatore. L'acqua è in pressione nelle tubazioni tra i 25 e i 30 bar. Gli ugelli sono sigillati da un bulbo tarato ad una specifica temperatura, impedendo la scarica dell'acqua. In caso di incendio, la temperatura aumenta provocando lo scoppio del bulbo termico e la fuoriuscita dell'acqua nebulizzata dall'ugello nebulizzatore.

#### Sistema a preazione

Il sistema di preallarme, ad ugelli chiusi, fonde le caratteristiche del sistema a diluvio e del sistema ad umido, aggiungendo una misura di sicurezza in più: i sensori elettronici attivano l'impianto riempiendo i tubi di acqua in pressione, ma questa viene rilasciata solo dopo la rottura del bulbo termico dell'ugello nebulizzatore.

### Manutenzione degli impianti water mist

Per gli impianti domestici e residenziali le funzioni di controllo e manutenzione potranno essere svolte direttamente dall'utente.

Almeno una volta all'anno, o più frequentemente quando richiesto dal manuale DIOM, tutti i sistemi devono essere accuratamente ispezionati e verificati per il corretto funzionamento da personale competente.

La sorveglianza degli impianti di spegnimento ad acqua water mist per **sistemi con bombole** viene effettuata **ogni 7 giorni** dall'utente verificando:

- tutte le letture dei manometri dell'acqua e dell'aria sugli impianti, sulla rete principale e sulla bombola di pressione. La pressione nelle tubazioni negli impianti a secco e a preazione non deve scendere ad un valore superiore a 1,0 bar a settimana;
- tutti i livelli dell'acqua nei serbatoi di stoccaggio dell'acqua (inclusi i serbatoi dell'acqua di adescamento della pompa e la pressione cilindro);
- la corretta posizione di tutte le valvole principali di intercettazione se non dotate di monitoraggio remoto;
- se l'allarme di ciascuna valvola di controllo funziona.

### UNI EN 17450-3:2025: valvole di ritegno per sistemi antincendio water mist

I sistemi antincendio a nebulizzazione d'acqua, o water mist, stanno rapidamente affermandosi come una soluzione efficace e innovativa per la protezione dagli incendi.

Grazie alla capacità di spruzzare acqua in micro-gocce ad alta pressione, questi impianti, come già detto, garantiscono un raffreddamento rapido e una riduzione significativa della propagazione del fuoco, con un impatto minimo su strutture e materiali.

Tuttavia, l'efficacia di un sistema water mist dipende fortemente dalla qualità e dall'affidabilità dei suoi componenti, in particolare delle valvole di ritegno, che assicurano il corretto flusso dell'acqua e impediscono il riflusso. Per questo motivo, nel maggio 2025 è entrata in vigore la nuova:

- **UNI EN 17450-3:2025 "Installazioni fisse antincendio - Componenti per sistemi water mist - Parte 3: Requisiti e metodi di prova per valvole di ritegno"**

una norma tecnica che definisce requisiti e metodi di prova specifici per queste valvole.

### Cosa stabilisce la UNI EN 17450-3:2025?

La UNI EN 17450-3:2025 è frutto del recepimento in italiano della EN 17450-3 che, nelle restanti parti, si articola in:

- Parte 1: Caratteristiche di prodotto e metodi di prova per i componenti di filtri e filtri;
- Parte 2: Caratteristiche di prodotto e metodi di prova per gli ugelli;
- Parte 4: Caratteristiche di prodotto e metodi di prova per le valvole di controllo a diluvio e gli attuatori;
- Parte 5: Caratteristiche di prodotto e metodi di prova per i pressostati;

Essa si inserisce, quindi, nella serie di norme dedicate ai componenti per sistemi water mist e **si focalizza sulle valvole di ritegno**, fondamentali per il corretto funzionamento dell'impianto.

Questa norma:

- definisce i **requisiti tecnici per la progettazione**, i materiali e le prestazioni delle valvole di ritegno, garantendo che siano in grado di resistere alle condizioni operative tipiche dei sistemi water mist;
- descrive i **metodi di prova** per verificarne la funzionalità, la tenuta e la resistenza alla pressione, assicurando che la valvola consenta il passaggio dell'acqua solo in direzione corretta e blocchi qualsiasi riflusso;
- garantisce la **sicurezza e l'affidabilità** delle valvole nel tempo, prevenendo malfunzionamenti che potrebbero compromettere l'efficacia dell'impianto antincendio.

La norma è applicabile a tutte le valvole di ritegno installate nelle tubazioni di sistemi water mist, rappresentando un riferimento imprescindibile per produttori, progettisti e installatori.

### Perché le valvole di ritegno sono così importanti nei sistemi water mist?

Nei sistemi antincendio a nebulizzazione, le valvole di ritegno svolgono una funzione vitale: impediscono il ritorno dell'acqua nelle tubazioni una volta che il sistema è attivato o in standby. Questo evita contaminazioni, perdite di pressione e garantisce che il sistema sia sempre pronto a intervenire in caso di incendio.

Un malfunzionamento o una perdita nella valvola di ritegno può causare:

- ritardi nell'erogazione dell'acqua nebulizzata;
- danni alle tubazioni o ai componenti a valle;
- riduzione dell'efficacia complessiva del sistema antincendio.

La UNI EN 17450-3:2025 assicura che le valvole rispondano a criteri stringenti, minimizzando questi rischi.

### Implicazioni pratiche per il settore antincendio

Con l'entrata in vigore della UNI EN 17450-3:2025, i produttori devono adeguare i processi di progettazione e controllo qualità per rispettare i nuovi requisiti e sottoporre le valvole a test più rigorosi. Questo include:

- test di tenuta per evitare perdite;
- verifiche di resistenza alla pressione e alla corrosione;
- controllo della funzionalità di apertura e chiusura.

Per progettisti e installatori, la norma rappresenta una guida chiara per selezionare componenti conformi e garantire che l'intero sistema rispetti gli standard di sicurezza europei, facilitando anche l'ottenimento della marcatura CE.

La UNI EN 17450-3:2025 è un tassello fondamentale per elevare la qualità e la sicurezza dei sistemi antincendio water mist.

Garantire che le valvole di ritegno rispettino questi standard significa investire in protezione efficace, duratura e conforme alle normative europee più aggiornate.

Per chi opera nel settore antincendio, conoscere e applicare questa norma è essenziale per offrire soluzioni affidabili e all'avanguardia, in grado di salvaguardare vite e patrimoni con tecnologie innovative.

### Dimensionamento di un impianto water mist

La prima fase del dimensionamento di un impianto water mist coinvolge un'attenta **valutazione del rischio d'incendio** nell'ambiente specifico.

Questo include la valutazione del tipo di materiale presente, la configurazione dello spazio e le possibili fonti di combustione. La classificazione dell'incendio in base alle normative di riferimento aiuta a determinare la quantità di acqua necessaria per spegnere efficacemente il tipo specifico di incendio.

Le zone dell'edificio vengono identificate e classificate in base alle esigenze specifiche di protezione. Ad esempio, aree contenenti attrezzature elettriche sensibili possono richiedere una configurazione diversa rispetto a zone con materiali infiammabili. La scelta degli ugelli è un passo fondamentale nel dimensionamento.

Gli ugelli devono essere posizionati in modo strategico per garantire una copertura uniforme dell'area protetta. La pressione del sistema deve essere calcolata con precisione per garantire la formazione di gocce d'acqua sufficientemente fini da raggiungere l'efficacia desiderata nell'estinzione dell'incendio.

Basandosi sul tipo d'incendio e sulla classificazione, il volume d'acqua richiesto per spegnere l'incendio viene calcolato con specifiche formule. Si tiene conto delle caratteristiche del liquido nebulizzato e del tempo di erogazione necessario per raggiungere l'estinzione.

Il dimensionamento dell'impianto deve anche considerare **l'impatto ambientale** dell'utilizzo dell'acqua nebulizzata.

Questo potrebbe includere la gestione delle acque di scarico e l'effetto sulla struttura dell'edificio. Ecco perché è fondamentale prevedere l'implementazione di un sistema di controllo e monitoraggio avanzato (sensori di rivelazione dell'incendio, sistemi di gestione delle pompe e dispositivi di monitoraggio delle condizioni dell'impianto).

**COMPRAVENDITA DI ABITAZIONI: NETTA RIPRESA NEL I TRIMESTRE 2025**

**La crescita del mercato immobiliare riguarda tutte le grandi città a eccezione di Firenze. I maggiori incrementi si registrano a Genova e Torino.**

Il mercato della casa è in crescita in tutte le aree del Paese, l'incremento tendenziale è dell'11,2 per cento. Le abitazioni compravendute in Italia sono oltre 172mila, circa 17mila in più rispetto allo stesso periodo del 2024. È quanto evidenzia il nuovo report trimestrale dell'OMI sul mercato delle abitazioni nei primi tre mesi del 2025, pubblicato nell'apposita area tematica del sito dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, il report evidenzia i dati sulle compravendite e sulle locazioni di abitazioni, rilevando la quota di acquisti fatta grazie all'accesso a mutui ipotecari, gli acquisti avvenuti con l'agevolazione prima casa e, infine, gli acquisti di abitazioni di nuove costruzioni.

Dalle variazioni mensili emerge un'accentuata crescita delle compravendite a gennaio, pari al 15,8% in media nazionale, che raggiunge il 17,1% nei capoluoghi.

La crescita del mercato immobiliare riguarda tutte le grandi città a eccezione di Firenze. I maggiori incrementi si registrano a Genova e Torino che aumentano rispettivamente del 13,5% del 12,2%.

Molto buono è il risultato del mercato di Roma che, con circa 8.500 compravendite cresce a un ritmo del 10,7 per cento. Sono più contenuti gli aumenti a Milano e Napoli. L'unica città che presenta una variazione negativa è Firenze con un tasso di variazione tendenziale pari a -6,2 per cento.

Il 73% del totale degli acquisti effettuati da persone fisiche sono "prime case".

Il 46% delle famiglie che hanno acquistato casa lo hanno fatto utilizzando il mutuo ipotecario, questa quota è in crescita grazie a un ulteriore ribasso del tasso medio di interesse che si attesta al 3,2%, ben 9 punti base in meno del precedente trimestre. Il capitale che ha finanziato gli acquisti di abitazioni è pari a circa 10,3 miliardi di euro, oltre 3 miliardi in più del primo trimestre del 2024.

Sono state acquistate circa 9.400 abitazioni di nuova costruzione, il 5,5% del totale, in diminuzione rispetto allo stesso trimestre del 2024.

**Il mercato nazionale delle locazioni**

Tra gennaio e marzo 2025 sono state date in locazione 257mila abitazioni, per un canone di quasi 1,9 miliardi di euro, in aumento tendenziale del 5 per cento. La maggior parte di queste, ben 164mila residenze, si trovano in comuni ad alta tensione abitativa (ATA) dove la crescita è ancora più accentuata e tocca il 5,6 per cento.

Il mercato degli affitti è particolarmente eterogeneo, sia per tipologia contrattuale che per durata della locazione. Sono in aumento i contratti ordinari transitori e i contratti agevolati a canone concordato e per studenti, mentre sono in calo i contratti ordinari di lungo periodo.

Le abitazioni locare con contratti agevolati per studenti sono 13mila e crescono al ritmo del 9,4% tendenziale, il relativo canone, di 100 milioni di euro, è in aumento del 13% circa.

Sono 66mila le abitazioni locare con contratto agevolato concordato e crescono del 2,8 per cento.

Poco meno di 70mila sono, invece, le case locare con contratto ordinario transitorio e aumentano anch'esse del 3,6% movimentando un canone annuo di oltre 700 milioni di euro.

Unico dato in calo (-2,6%) è quello riguardante i contratti ordinari di lungo periodo che rappresentano la fetta maggiore del mercato delle locazioni con oltre 108mila case locare.

**Il mercato delle locazioni accelera a Milano e frena a Roma**

Milano detiene il primato tra le città per numero di abitazioni locare, quasi 15mila, il mercato è in crescita del 9%, con un canone annuo complessivo pari a 197 milioni di euro, in aumento del 7,9 per cento. A Milano, a eccezione dei contratti ordinari di lungo periodo, crescono tutti i segmenti, sia nei volumi sia nei canoni. Prosegue l'elevata crescita del numero di contratti agevolati concordati, con variazioni di oltre l'80% dovuti all'accordo territoriale per il comune di Milano sotto-



Compravendita di abitazioni:  
netta ripresa nel I trimestre  
2025



A Roma sono state locate 13mila abitazioni ma il dato è in calo del 4,2% se paragonato a quello del I trimestre 2024.

Nel dettaglio, a Roma, è evidente il calo dei contratti ordinari di lungo periodo, -12% tendenziale, e dei contratti a canone concordato, -5,1%, questi ultimi, nella Capitale, rappresentano oltre il 50% delle locazioni totali. Di contro, cresce il numero delle abitazioni locate con contratto transitorio e con contratti agevolati per studenti, rispettivamente del 2,8% e del 7,2 per cento. Relativamente ai canoni, si segnala un forte incremento nei contratti ordinari transitori, quasi il 13% in più sul primo trimestre 2024, e nei contratti agevolati per studenti, sia per le abitazioni locate per intero, +11,3%, sia per quelle locate in porzione, +15,4 per cento.

## CAM EDILIZIA IMMEDIATAMENTE APPLICABILI NELLE RISTRUTTURAZIONI

**Per valutare la sostenibilità ambientale delle offerte nelle gare pubbliche di lavori, le SA non devono più attendere decreti ad-hoc del MASE**

I Criteri Ambientali Minimi edilizia sono requisiti ambientali che si applicano alle gare pubbliche per l'affidamento della progettazione e dei lavori e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori e hanno l'obiettivo di individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita dell'edificio, tenuto conto della disponibilità di mercato.

Con l'emendamento appena approvato al Decreto Infrastrutture, i Criteri Ambientali Minimi edilizia saranno direttamente applicabili all'affidamento dei lavori di ristrutturazione e non richiederanno indicazioni specifiche da parte del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE).

### Criteri Ambientali Minimi edilizia nelle ristrutturazioni, l'emendamento

L'emendamento approvato in Commissione Ambiente della Camera, dove è in fase di discussione il ddl per la conversione del Decreto Infrastrutture (DL 73/2025), porta la firma dell'on FdI Mauro Rotelli.

L'emendamento interviene sull'articolo 57 del Codice Appalti, che regola il funzionamento delle clausole sociali all'interno dei bandi e i criteri di sostenibilità energetica e ambientale che le Stazioni Appaltanti devono verificare.

Il Codice Appalti attualmente vigente prevede che il MASE adotti dei decreti ministeriali sulla base dei quali le Stazioni Appaltanti possano valutare la sostenibilità ambientale degli appalti pubblici relativi agli interventi di ristrutturazione, inclusi quelli da realizzare attraverso demolizione e ricostruzione.

Con la modifica introdotta dall'emendamento, le SA non devono più aspettare tali decreti, mai pubblicati, perché possono rifarsi direttamente ai Criteri Ambientali Minimi edilizia.



### Le modifiche alla norma sui Criteri Ambientali Minimi edilizia nelle ristrutturazioni

Ecco come cambieranno le regole sui Criteri Ambientali Minimi edilizia negli appalti per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione dopo l'entrata in vigore delle modifiche decise con il decreto Infrastrutture:

nel caso di contratti relativi alle categorie di appalto riferite agli **interventi di ristrutturazione**, inclusi quelli comportanti demolizione e ricostruzione, i **Criteri Ambientali Minimi** sono tenuti in considerazione, per quanto possibile, in funzione della tipologia di intervento e della localizzazione delle opere da realizzare, sulla base di quanto stabilito nei pertinenti criteri ambientali minimi relativi agli interventi edilizi.

### Come funzionano i Criteri Ambientali Minimi edilizia

I Criteri Ambientali Minimi edilizia sono attualmente regolati dal DM 23 giugno 2022 poi emendato dal DM 5 agosto 2024. I CAM edilizia perseguono gli **obiettivi dell'economia circolare** e di attenzione al ciclo di vita degli edifici.

Al loro interno, contengono criteri specifici da applicare nell'appalto, come clausole contrattuali, selezione dei progettisti, specifiche tecniche del contesto in cui saranno realizzate le opere e dei materiali. Da sempre, l'ANAC ha ribadito l'importanza dei CAM edilizia, non solo come elemento da inserire nei bandi di gara, ma soprattutto come **requisito che le Stazioni Appaltanti devono verificare**.



CAM edilizia immediatamente applicabili nelle ristrutturazioni

A ribadire l'obbligatorietà dei Criteri Ambientali Minimi in edilizia è stata anche la giurisprudenza. I Tribunali Amministrativi hanno chiarito da una parte che non c'è l'obbligo di impugnare tempestivamente e immediatamente il bando non conforme alle norme sui CAM edilizia. Se, quindi, si può partecipare ad una gara anche se il bando non contiene riferimenti ai Criteri Ambientali Minimi edilizia, dall'altra parte bisogna considerare che i CAM **sono obbligatori**. Questo perché i Criteri Ambientali Minimi edilizia non sono mere norme programmatiche, ma costituiscono obblighi immediatamente cogenti per le Stazioni Appaltanti.

## DIRIGENTE DELLA SICUREZZA: NOMINA, COMPITI E FORMAZIONE

### Il dirigente per la sicurezza attua le direttive del datore di lavoro organizzando l'attività lavorativa e vigilando su di essa

Il D.Lgs. 81/08 individua all'interno delle aziende specifiche figure professionali, ciascuna con compiti e responsabilità precise, al fine di garantire un efficace sistema di prevenzione dei rischi. Se da un lato il datore di lavoro rappresenta il principale responsabile degli obblighi previsti dalla normativa, il dirigente per la sicurezza riveste un ruolo di rilievo, in quanto può ricevere deleghe per la gestione di specifiche responsabilità in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

### Chi è il dirigente per la sicurezza secondo il D.Lgs.81/08?

L'articolo 2 (comma 1, lettera d) del D.Lgs. 81/08 definisce il dirigente come quella persona che, in ragione delle competenze professionali e di poteri gerarchici e funzionali adeguati alla natura dell'incarico conferitogli, **attua le direttive del datore di lavoro organizzando l'attività lavorativa e vigilando su di essa**. Questa figura gode di un certo grado di autonomia decisionale ed è responsabile dell'applicazione delle misure stabilite dal datore di lavoro per assicurare la sicurezza aziendale e tutelare la salute dei lavoratori. È importante sottolineare che il dirigente per la sicurezza non rappresenta una qualifica formale in senso stretto, ma piuttosto una funzione. Infatti, secondo il principio di effettività sancito dall'articolo 299 del D.Lgs. 81/08, tale ruolo può essere riconosciuto anche a chi, pur non essendo ufficialmente designato, svolge di fatto attività di gestione e controllo della sicurezza aziendale in virtù delle proprie competenze e conoscenze. In questi casi, si parla di dirigente di fatto, ossia di una persona che assume responsabilità in materia di sicurezza sul lavoro in base al ruolo effettivamente ricoperto all'interno dell'organizzazione.



Dirigente della sicurezza:  
nomina, compiti  
e formazione

### Nomina del dirigente per la sicurezza sul lavoro

Nonostante il dirigente della sicurezza sia una figura prevista dal D.Lgs. 81/08, la normativa non impone al datore di lavoro l'obbligo di nominarlo. La designazione di questa figura avviene quindi a discrezione del datore di lavoro. Tuttavia, una volta nominato, è indispensabile garantirne la formazione, come previsto dal D.Lgs. 81/08.

Il dirigente viene formalmente individuato attraverso un **atto di delega** con il quale il datore di lavoro gli conferisce specifiche responsabilità e poteri gerarchici e funzionali. Affinché la delega sia valida, deve rispettare i requisiti stabiliti dall'articolo 16 che prevede:

- la redazione in forma scritta con data certa;
- l'attestazione del possesso, da parte del delegato, dei requisiti professionali e dell'esperienza necessaria per l'incarico;
- l'attribuzione di tutti i poteri necessari per l'organizzazione, la gestione e il controllo delle attività delegate;
- l'assegnazione di un adeguato potere di spesa per l'espletamento delle funzioni assegnate;
- l'accettazione formale del delegato tramite sottoscrizione scritta.

Affinché sia efficace, la delega deve essere comunicata a tutti i lavoratori dell'organizzazione aziendale. Inoltre, il dirigente della sicurezza ha la facoltà di trasferire parte delle sue responsabilità a un soggetto sub delegato. Tuttavia, quest'ultimo non può a sua volta delegare ulteriormente i compiti ricevuti. È importante sottolineare che la delega di funzioni non esonera il datore di lavoro dall'obbligo di vigilanza. Egli rimane comunque responsabile del controllo sull'operato del delegato, assicurandosi che le attività vengano svolte nel rispetto delle normative sulla sicurezza.

**Dirigente per la sicurezza: le responsabilità**

Il dirigente per la sicurezza svolge un ruolo chiave nella gestione della prevenzione e protezione dai rischi all'interno dell'azienda o della specifica area di competenza affidatagli. La sua principale responsabilità è garantire l'applicazione e il rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 81/08, vigilando sull'adozione delle misure necessarie per tutelare la salute e l'incolumità dei lavoratori. Un riferimento utile per delineare i compiti e le responsabilità di questa figura è offerto da una sentenza della Corte di Cassazione (Cass. 2005 n. 19903), la quale stabilisce che il dirigente per la sicurezza è colui che, nel rispetto delle direttive strategiche ricevute dal datore di lavoro, dispone dei poteri necessari per orientare e gestire in autonomia l'organizzazione della sicurezza aziendale, assumendosi tutte le relative responsabilità di alto livello.

**Dirigente della sicurezza: i compiti**

L'articolo 18 del D.Lgs. 81/2008 impone al datore di lavoro e al dirigente di rispettare una serie di obblighi finalizzati a garantire la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro.

In particolare, tra questi obblighi vi sono:

- nominare il medico competente per effettuazione della sorveglianza sanitaria;
- designare gli addetti antincendio e gli addetti al primo soccorso;
- fornire ai lavoratori idonei dispositivi di protezione individuale (DPI);
- prendere le misure appropriate affinché soltanto i lavoratori che hanno ricevuto adeguate istruzioni e specifico addestramento accedano alle zone che li espongono ad un rischio grave e specifico;
- richiedere l'osservanza da parte dei singoli lavoratori delle norme vigenti, nonché delle disposizioni aziendali in materia di sicurezza e di igiene del lavoro e di uso dei mezzi di protezione collettivi e dei dispositivi di protezione individuali messi a loro disposizione;
- inviare i lavoratori alla visita medica entro le scadenze previste dal programma di sorveglianza sanitaria;
- adottare le misure per il controllo delle situazioni di rischio in caso di emergenza e dare istruzioni affinché i lavoratori, in caso di pericolo grave, immediato ed inevitabile, abbandonino il posto di lavoro o la zona pericolosa;
- adempiere agli obblighi di informazione, formazione e addestramento;
- convocare la riunione periodica nelle unità lavorative con più di 15 lavoratori;
- aggiornare le misure di prevenzione in relazione ai mutamenti organizzativi e produttivi che hanno rilevanza ai fini della salute e sicurezza del lavoro, o in relazione al grado di evoluzione della tecnica della prevenzione e della protezione;
- vigilare affinché i lavoratori con obbligo di sorveglianza sanitaria non siano adibiti alla mansione lavorativa specifica senza l'idoneità.

**Quali compiti non possono essere delegati al dirigente**

Gli obblighi previsti dall'art. 18 possono anche essere delegati dal datore di lavoro a persone interne o esterne all'azienda ma il datore di lavoro deve comunque vigilare sulla esatta esecuzione delle attività svolte dal delegato.

In alcuni casi specifici però il datore di lavoro deve necessariamente adempiere di persona, infatti l'articolo 17 precisa che **non possono essere delegati**:

- la valutazione dei rischi aziendali e la conseguente elaborazione del DVR;
- la designazione del RSPP (responsabile del servizio di prevenzione e protezione).

L'eventuale delega in uno di questi casi è considerata nulla, quindi priva di effetti giuridici, con la conseguenza che il lavoratore dipendente non risponde penalmente dell'inadempimento degli obblighi trasferiti.

**Dirigente per la sicurezza: quale formazione è richiesta?**

La formazione di tutte le figure presenti in azienda è disciplinata dall'articolo 37 del D.Lgs. 81/08, che si applica anche al dirigente per la sicurezza. Questa figura deve possedere una preparazione adeguata a svolgere efficacemente i compiti delegati, garantendo il rispetto delle normative in

materia di salute e sicurezza sul lavoro. Analogamente agli altri lavoratori, il dirigente per la sicurezza è tenuto a frequentare specifici corsi di formazione e aggiornamento, la cui durata e i cui contenuti sono definiti dalla normativa vigente.

I contenuti della formazione devono riguardare:

- principali soggetti coinvolti e i relativi obblighi;
- definizione e individuazione dei fattori di rischio;
- valutazione dei rischi;
- individuazione delle misure tecniche, organizzative e procedurali di prevenzione e protezione.

Le modalità, la durata e i contenuti del percorso formativo sono stabiliti dall'Accordo Stato-Regioni 17/04/2025 che ha abrogato il precedente accordo. Questo accordo definisce un programma specifico che sostituisce la formazione prevista per i lavoratori, prevedendo un corso di 12 ore, suddiviso in 4 moduli:

**1- aspetti giuridico-normativi:**

- sistema legislativo in materia di sicurezza dei lavoratori;
- organi di vigilanza e procedure ispettive;
- soggetti del sistema di prevenzione aziendale secondo il D.Lgs. 81/08: compiti, obblighi, responsabilità e tutela assicurativa;
- delega di funzioni;
- responsabilità civile e penale e tutela assicurativa;
- responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni, anche prive di responsabilità giuridica ex D.Lgs. 231/2001 e s.m.i.;
- prevenzione della violenza e delle molestie sul luogo di lavoro;
- inserimento di lavoratori disabili;
- ruoli delle ASL, INL, VVF e INAIL;
- organi di vigilanza e le procedure ispettive.

**2- gestione e organizzazione della sicurezza:**

- modalità di gestione ed organizzazione dei processi relative alla salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- modelli di organizzazione e di gestione della salute e sicurezza sul lavoro (articolo 30, D.Lgs. 81/08);
- gestione della salute e sicurezza sul lavoro in relazione alla normativa volontaria.

**3- compiti specifici del dirigente in relazione alla salute e sicurezza sul lavoro:**

- misure tecniche, organizzative e procedurali di prevenzione e protezione adottate a seguito della valutazione dei rischi dell'azienda, con particolare riferimento al contesto in cui il dirigente opera;
- importanza della sorveglianza sanitaria;
- obblighi connessi ai contratti di appalto o d'opera o di somministrazione;
- obblighi connessi ai contratti di appalto, d'opera e di somministrazione;
- gestione del rischio interferenziale e il DUVRI;
- organizzazione della prevenzione incendi, primo soccorso e gestione delle emergenze.

**4- comunicazione, formazione, informazione e consultazione dei lavoratori:**

- tecniche e strumenti di comunicazione e informazione;
- obblighi formativi per i diversi soggetti aziendali;
- gestione dei gruppi di lavoro e dei conflitti;
- consultazione e partecipazione dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza.

Nel caso dei cantieri è previsto un **modulo aggiuntivo** della **durata minima di 6 ore**.

**Ogni quanto il dirigente deve aggiornare la propria formazione?**

Al termine del percorso formativo, i partecipanti devono sostenere una prova di verifica finale, il cui superamento è necessario per ottenere l'attestato. La normativa vigente impone l'obbligo di **aggiornamento** delle conoscenze e competenze dei dirigenti **ogni 5 anni con una durata minima di 6 ore**.

**Quali sono le modalità di erogazione dei corsi di formazione e aggiornamento?**

Sia la formazione iniziale per i dirigenti per la sicurezza che i relativi corsi di aggiornamento possono essere svolti in presenza, in video conferenza sincrona oppure tramite e-learning, in conformità con le disposizioni normative vigenti.



## PAROLA AI LETTORI

Per ogni contributo editoriale

si ricorda che è attiva la casella e-mail:

[ilfoglio@geometri.tv.it](mailto:ilfoglio@geometri.tv.it)



COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO