



IL FOGLIO

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

RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

AGOSTO 2025

*Anno XLI
n. 540*

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

FOTO DI COPERTINA:

*Lavori di restauro del Campanile bicolore
di Sernaglia della Battaglia (Treviso)*
Foto del Dott. Geom. Alberto Varago

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
Dott. Geom. Roberto De Cristofaro
Geom. Paolo Gazzola



AGOSTO - Sommario

VITA DEL COLLEGIO:

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

AMBIENTE E TERRITORIO

Veneto: nuove regole per gli impianti a fonti rinnovabili	pag. 5
---	--------

CATASTO

L'immobile accatastato come ufficio ma affittato a terzi non è strumentale	pag. 6
--	--------

CONDOMINIO

Il diritto di visita del locatore nell'immobile locato	pag. 8
--	--------

DIRITTO E GIURISPRUDENZA

Interpello sul Decreto Inerti: chiarimenti sull'utilizzo del rifiuto EER 170504 nei recuperi ambientali	pag. 11
---	---------

EDILIZIA e TECNOLOGIA

Edifici a zero emissioni, gli orientamenti della Commissione Europea	pag. 12
--	---------

FISCO E TASSE

L'atto della donazione cumulativa deve indicare il valore di ogni bene	pag. 15
--	---------

PROFESSIONE

Ambito di applicazione della sanatoria semplificata ex D.L. 69/2024	pag. 17
Interventi esclusi da autorizzazione paesaggistica o con procedura semplificata	pag. 19
Patente a Crediti (PaC), guida INL all'utilizzo della Piattaforma	pag. 20

I testi e l'elaborazione, anche se redatti con scrupolosa attenzione, non possono portare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

CONSIGLIO DIRETTIVO
DEL 31 LUGLIO 2025

AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE

REISCRIZIONE n. 1

Geom. **LINO BET** di Vittorio Veneto n. 3792

CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI n. 2

Geom. **GIUSEPPE DAL BELLO** di Treviso n. 2127

Geom. **GIANMARCO BOTTARO** di Zero Branco n. 3710

CANCELLAZIONE PER DECESSO n. 1

Geom. **EUGENIO BRUGNEROTTO** di Ormelle n. 615

Era iscritto all'Albo Professionale della provincia di Treviso dal 9 ottobre 1958 ed è deceduto lo scorso 15 luglio. Aveva 87 anni.

Il Geom. Eugenio Brugnerotto è stato componente il Consiglio Direttivo di questo Collegio dal 1986 al 1990.

S'informa altresì che in data 25.07.2025, è deceduto il Geom. **Patricia Baraciolli** di Loria, iscritto all'Albo Professionale di questo Collegio dal 12.03.1985 al 20.12.2024 con il n. 2055 di posizione. Aveva 62 anni.



Aggiornamento
Albo Professionale

CONSIGLIO DIRETTIVO
DEL 31 LUGLIO 2025

AGGIORNAMENTO REGISTRO DEI PRATICANTI

NUOVE ISCRIZIONI n. 2

Tirocinante **DE BIASI dott. CHRISTIAN** di Maserada sul Piave
(a seguito deliberazione di riconoscimento equipollenza della laurea in Riassetto del Territorio e Tutela del Paesaggio Classe L-21, conseguita presso l'Università degli Studi di Padova).

Tirocinante **ZANNONI GIULIA** di Sernaglia della Battaglia

RICONOSCIMENTO ATTESTAZIONI DI COMPIUTA PRATICA n. 2

Tirocinante **DE BIASI dott. CHRISTIAN** di Maserada sul Piave
(a seguito deliberazione di riconoscimento dell'intero periodo di 18 mesi richiesto dalle Direttive sul Praticantato della laurea in Riassetto del Territorio e Tutela del Paesaggio Classe L-21, conseguita presso l'Università degli Studi di Padova).

Tirocinante **RETTORE FILIPPO** di Resana



Aggiornamento
Registro dei Praticanti

VENETO: NUOVE REGOLE PER GLI IMPIANTI A FONTI RINNOVABILI

Il Veneto recepisce il D.Lgs. 190/2024 e assume la competenza per l'autorizzazione unica degli impianti di accumulo elettrochimico (BESS) fino a 200 MW, semplificando le procedure

Dal 1° luglio 2025, la Regione Veneto assume la **competenza per il rilascio dell'autorizzazione unica relativa alla costruzione e all'esercizio di impianti di accumulo elettrochimico** (Battery Energy Storage System – BESS) in configurazione stand-alone, con potenza fino a 200 MW.

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 794 del 15 luglio 2025, pubblicata nel BUR n. 99 del 25 luglio 2025, il Veneto recepisce ufficialmente quanto previsto dal D.Lgs. 190/2024, prendendo in carico la gestione diretta delle procedure autorizzative per questa tipologia di impianti.

Questa novità rappresenta un'importante semplificazione per operatori e investitori del settore, che potranno beneficiare di iter più rapidi e gestiti a livello regionale. Diventa quindi sempre più strategico l'utilizzo di strumenti affidabili per analizzare costi, benefici, redditività e scenari economici degli impianti alimentati da fonti rinnovabili. In questo contesto, l'uso di un software fotovoltaico per la progettazione e simulazione degli impianti risulta particolarmente utile per ottimizzare ogni fase del progetto.



Veneto: nuove regole per gli impianti a fonti rinnovabili

Chi è competente e come si svolge il procedimento?

La deliberazione regionale stabilisce che:

- la Direzione Ricerca, Innovazione e Competitività energetica è responsabile dell'istruttoria delle domande di autorizzazione unica;
- il Direttore dell'Area Politiche Economiche, Capitale Umano e Programmazione Comunitaria, o un suo delegato, è incaricato dell'adozione del provvedimento finale.

In attesa dell'adozione dei modelli ministeriali unici da utilizzare tramite la piattaforma SUER (Sportello Unico delle Energie Rinnovabili), la Regione potrà predisporre modulistica regionale per la presentazione delle istanze.

Inoltre, anche per questi procedimenti viene applicato il contributo istruttorio già previsto dall'art. 4, commi 4 e 5, della L.R. 7/2011, pari allo **0,025%** dell'investimento.

Gli impianti di accumulo elettrochimico o di accumulatori elettrici termomeccanici connessi o asserviti ad impianti di produzione di energia elettrica, classificati nell'Allegato C, Sez. I, lettera u) del D.Lgs. 190/2024, che erano in precedenza soggetti ad autorizzazione statale, ora sono di competenza regionale.

La Delibera Regionale n. 794 del 15 luglio 2025

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>

L'IMMOBILE ACCATASTATO COME UFFICIO MA AFFITTATO A TERZI NON È STRUMENTALE

L'appartamento accatastato nella categoria A/10 non è automaticamente strumentale.

Occorre un'indagine che accerti il suo concreto utilizzo nel processo produttivo dell'impresa

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 13755 dello scorso 22 maggio, ha chiarito che "l'immobile patrimonio" di una società destinato a uso ufficio ma locato a terzi per uso abitativo non è inerente e non è correlato all'attività svolta dall'impresa. Conseguentemente, non sono deducibili i relativi costi e, per la stessa ragione, non è nemmeno detraibile l'IVA.

Il fatto

L'Agenzia delle Entrate emetteva due atti di accertamento nei confronti di una Srl attiva nel settore dell'industria meccanica, recuperando a tassazione i costi relativi a un immobile di proprietà dell'ente ma locato a terzi a uso abitativo. Per l'Amministrazione finanziaria, poiché l'immobile non rappresentava un bene strumentale all'esercizio dell'attività di impresa, i costi sostenuti dovevano ritenersi indeducibili e la relativa IVA indetraibile.

La società proponeva ricorso dinanzi ai giudici tributari che in primo grado davano ragione al Fisco.

In secondo grado, al contrario, la Corte dichiarava l'illegittimità della pretesa erariale.

Evidenziavano, i giudici, che il bene immobile oggetto di accertamento, ancorché locato a terzi, fosse da intendersi "introdotto nel processo produttivo" in quanto accatastato A/10 (uffici e studi privati), generando ricavi.



L'Agenzia delle Entrate proponeva ricorso in Cassazione. Per l'Amministrazione il giudice avrebbe errato nel ritenere che il bene immobile, per il quale erano stati sostenuti dei costi per opere di manutenzione, fosse strumentale in ragione della mera circostanza che l'appartamento fosse accatastato A/10. Invece, secondo l'interpretazione del Fisco, gli immobili strumentali sono soltanto quelli utilizzati per l'esercizio dell'attività di impresa e il giudice di appello non avrebbe compiuto un accertamento in concreto in ordine all'utilizzazione dell'immobile per tale attività.

La sentenza

La tesi erariale ha convinto i giudici del Palazzaccio. La destinazione a uso ufficio di un immobile non lo rende automaticamente strumentale ai fini delle imposte dirette. Analogamente non è detraibile l'IVA, se non a seguito della verifica in concreto della strumentalità e inerenza all'attività produttiva.

Nello specifico, *"i beni immobili non strumentali né riconducibili ai beni-merce (...) vanno individuati in ragione della loro natura e della destinazione all'attività di produzione o di scambio oggetto dell'attività d'impresa"*. La conseguenza è che *"qualora gli stessi non siano correlati allo svolgimento di un'attività produttiva di reddito d'impresa, non solo non possono ritenersi beni-merce, ma neppure beni strumentali per destinazione (Cass. n. 23987 del 29/10/2020)"*.

Per quanto riguarda l'IVA, ai fini dell'esercizio del diritto di detrazione *"occorre che il bene o il servizio acquisito, anche se non immediatamente inserito nel ciclo produttivo, sia necessario all'organizzazione dell'impresa o funzionale all'iniziativa economica programmata in vista della successiva attuazione (Cass. n. 25635 del 31/08/2022)"*. In definitiva, *"occorre accertare l'effettiva inerenza del bene rispetto alle finalità imprenditoriali (Cass. n. 7440 del 17/03/2021); accertamento che deve essere eseguito non solo in astratto, con riferimento all'oggetto dell'attività d'impresa, bensì in concreto, dovendosi verificare che il bene immobile costituisca, anche in funzione programmatica, il mezzo per l'esercizio dell'attività di impresa (Cass. n. 3396 del 12/02/2020)"*.



L'immobile accatastato come ufficio ma affittato a terzi non è strumentale

Conclusioni

Malgrado il chiaro dettato dell'articolo 43, comma 2, del TUIR, che fornisce la definizione di immobili "strumentali per natura" - cioè gli immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione ancorché dati in locazione a terzi -, la Corte è apparsa granitica nel considerare l'ufficio locato alla stregua di un bene patrimonio. Secondo la concezione comune, infatti, i beni aziendali si distinguono in beni "patrimonio" e beni "strumentali" (per natura e destinazione). Soltanto i costi relativi a questi ultimi sono deducibili e del pari l'IVA è detraibile in quanto i beni appaiono direttamente e immediatamente funzionali all'attività economica.

Invece, i giudici di Cassazione, con la pronuncia in commento, hanno inteso valorizzare i concetti di inerenza e correlazione secondo una prospettiva "concreta" ed evidentemente più rispondente a criteri di effettività e di sostanza. E infatti, ai fini delle imposte sui redditi, il principio di correlazione trova l'addentellato nell'articolo 109 del TUIR. In sua applicazione, sono deducibili i costi sostenuti per beni e attività "da cui derivano" ricavi e altri proventi che concorrono a formare il reddito.

Il principio di inerenza deriva invece direttamente dall'articolo 53 della Costituzione. È collegato alla nozione "economica" dell'attività di impresa e, ai fini della deducibilità, richiede che il costo sia riferibile direttamente o indirettamente all'attività diretta alla produzione o allo scambio di beni e servizi. Ai fini IVA, la Corte di giustizia UE ha definito il concetto di inerenza come un nesso "diretto" e "immediato" tra l'operazione a monte e quella a valle con l'attività di impresa. Cioè, i beni e servizi acquistati generano IVA detraibile se funzionalmente ricollegabili a operazioni attive imponibili.

In conclusione, declinando i suddetti principi alle imprese "non immobiliari", e con un'interpretazione costituzionalmente orientata secondo Cassazione, la destinazione a uso ufficio di un immobile non lo rende automaticamente strumentale. È bensì necessaria un'indagine in concreto sulla utilizzazione diretta del bene nel processo produttivo da parte dell'impresa.

IL DIRITTO DI VISITA DEL LOCATORE NELL'IMMOBILE LOCATO

Il locatore può accedere nell'immobile concesso in locazione per mostrarlo a nuovi conduttori o acquirenti? Analisi e risposta a cura dell'Avv. Maurizio Tarantino.

LOCAZIONI DIRITTO DI VISITA DEL LOCATORE

Il Legislatore non prevede un dovere specifico per l'inquilino di permettere sopralluoghi finalizzati alla vendita o a una nuova locazione. Tuttavia, a fronte di un rifiuto immotivato, **il locatore può intraprendere un'azione legale per chiedere la risoluzione contrattuale e il risarcimento del danno.**

Inoltre, nei casi di pregiudizio serio e irreparabile, il proprietario può anche avvalersi della tutela d'urgenza. Pur essendoci un diritto di effettuare ispezioni periodiche, ciò non deve mai tradursi in una violazione del diritto al pacifico godimento dell'immobile da parte dell'inquilino durante l'intera durata della locazione. Dunque, ai fini della soluzione del quesito, occorre analizzare la questione dal punto di vista normativo e giurisprudenziale.

DOVERI DEL CONDUTTORE

La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo. Come ampiamente chiarito dall'art. 1571 del Codice Civile, si assiste, dunque, ad uno scambio, protratto nel tempo, tra la

concessione in godimento di una cosa ed il pagamento di un corrispettivo, i cui adempimenti portano a discorrerne in termini di contratto consensuale, ad effetti meramente obbligatori, a prestazioni corrispettive, oneroso e di durata. Ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile, il conduttore, oltre a dare il corrispettivo nei termini convenuti, **deve prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia** nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze. In particolare, il conduttore di

un'unità immobiliare facente parte di un edificio condominiale deve servirsi della cosa locata da buon padre di famiglia, deve mantenere integri gli elementi di godimento, non deve mutare la forma o eccedere nel godimento concesso e deve rispettare le norme contenute nel regolamento, anche se nel contratto non sia prevista alcuna precisa clausola in tal senso. Ne consegue che il diritto di godimento del conduttore non è, pertanto, illimitato, ma va esercitato entro l'ambito delle singole e specifiche facoltà che risultano in modo espresso dalle condizioni pattizie o che, comunque, si desumono, anche in modo indiretto, dalle circostanze esistenti al momento della stipula della convenzione contrattuale (Cass. Civ. 11/05/2007, n. 10838). Sebbene il locatore resta il proprietario dell'immobile, con la stipula del contratto di locazione egli cede al conduttore il possesso e il godimento esclusivo del bene e, di conseguenza, il proprietario non può entrare nell'immobile senza preavviso e senza il consenso dell'inquilino.

IL RIFIUTO DEL CONDUTTORE E LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il ripetuto, ingiustificato, rifiuto del conduttore di consentire la visita dell'immobile locato che sia stato posto in vendita, a coloro che siano disposti ad acquistarlo, **costituisce grave inadempimento del contratto di locazione e, quindi, è causa della sua risoluzione** (App. Brescia 28/08/2023, n. 895). A sostegno di questo orientamento, in altro provvedimento, è stato osservato che il locatore, nonostante il silenzio del titolo, può far visitare la cosa locata, con le modalità di cui agli usi localmente vigenti, al fine di potere stipulare altro contratto di locazione, allo scadere di quello in corso, ovvero di vendere la cosa locata, ed il conduttore che opponga ingiustificati rifiuti all'effettuazione di tali visite incorre in un inadempimento che può costituire causa di risoluzione del contratto (Cass. Civ. 17/09/1981, n. 5147).

IL RIFIUTO DEL CONDUTTORE E IL RISARCIMENTO DEI DANNI

Il conduttore che ostacola il diritto di visita dell'immobile messo in vendita deve risarcire i danni al proprietario per inadempimento dell'obbligo contrattualmente assunto.



Il diritto di visita del locatore nell'immobile locato



La Suprema Corte, infatti, ha ritenuto meritevole di accoglimento la richiesta di ristoro del proprietario connessa al suo diritto di visita, leso dal conduttore, atteso che l'impedimento dell'accesso del proprietario in un immobile dallo stesso destinato alla vendita **è in sé idoneo a pregiudicare le trattative e la possibilità stessa dell'alienazione** (Cass. Civ. 30/09/2015 n. 19543). Sul punto, la Suprema Corte, richiamando quanto detto da altra pronuncia (Cass. Civ. 02/05/2002, n. 6257) ha confermato che la condanna generica al risarcimento danni presuppone soltanto **l'accertamento di un fatto potenzialmente dannoso**, in base ad un accertamento anche di probabilità o di verosimiglianza, mentre la prova dell'esistenza in concreto del danno, della sua reale entità e del rapporto causale è riservata alla fase successiva di determinazione e di liquidazione. Pertanto, la pronuncia sulla responsabilità si configura come una mera *declaratoria juris*, da cui esula qualunque accertamento in ordine alla misura ed alla concreta sussistenza del danno, con la conseguenza che il giudicato formatosi sulla responsabilità non incide sul giudizio di liquidazione. In definitiva, spetta al locatore l'onere di dimostrare il danno, seguendo le normali regole di risarcimento per inadempimento contrattuale, poiché non esiste un automatismo nella quantificazione del danno.

IL RIFIUTO DEL CONDUTTORE E L'INVIO DEL VIDEO DELL'IMMOBILE

In altro precedente, pur in presenza di un **obbligo espresso previsto dal contratto**, il conduttore decideva di non consentire la visita e, di propria iniziativa, inviava al locatore un video dell'immobile (con la richiesta di utilizzarlo parzialmente). Secondo il giudice, al rifiuto di far effettuare le



visite **non poteva** sopperire la visione dei filmati inviati dal conduttore al locatore; difatti, lo stesso locatario ammetteva di aver vietato al locatore di pubblicizzare l'appartamento con i filmati inviati, che avrebbero dovuto essere mostrati solo a potenziali interessati. In pratica, il conduttore pretendeva, in maniera invero singolare, che il locatore inserisse nel nuovo annuncio le vecchie foto dell'immobile, non più riproducenti lo stato attuale dello stesso, e, poi, quando richiesto dagli interessati di effettuare la visita, doveva mostrare loro i filmati, i quali, peraltro, **non**

mostravano l'appartamento nella sua interezza. Dunque, il conduttore non solo non consentiva le visite all'immobile, consentiva parzialmente l'utilizzo del video e, in ultimo, riconsegnava l'immobile tardivamente rispetto alla data convenuta.

In conclusione, secondo i giudici di merito, la clausola che impone al conduttore di consentire le visite dell'immobile al fine di ricercare nuovi locatari o acquirenti è valida e il suo inadempimento da parte del conduttore, anche in presenza di un recesso anticipato dal contratto e l'invio parziale del video, legittima la richiesta di risarcimento del danno da parte del locatore, **commisurato al canone pattuito per il periodo in cui le visite sono state impedito** (Trib. Roma 10/01/2025, n. 506).

SOLUZIONE AL QUESITO

Il proprietario ha diritto di visionare l'immobile locato, concordando gli accessi col conduttore, salvo che non siano già determinati nel contratto di locazione sottoscritto tra le parti. Resta inteso che, in assenza di pattuizioni contrattuali, il diritto di accesso deve comunque rispettare **specifiche condizioni**:

- **accordo** tra le parti sul giorno dell'accesso e, quindi, con un congruo preavviso, preferibilmente in forma scritta;
- **divieto** del locatore di accesso utilizzando altre chiavi. Nel caso di resistenza del conduttore, il locatore ha diversi rimedi giudiziari per procedere sia per le visite sia per il risarcimento dei danni;
- **procedura ordinaria**: ricorso ex art. 447-bis del Codice di procedura civile, richiedendo la risoluzione del detto contratto per grave inadempimento dei conduttori evidenziando le violazioni contrattuali e la loro condanna al risarcimento del danno;
- **procedura d'urgenza**: ricorso ex art. 700 del Codice di procedura civile, in considerazione del pregiudizio imminente e irreparabile che il locatore potrebbe subire se costretto ad

attendere l'esito di un lungo giudizio ordinario. Tale tutela è particolarmente rilevante quando il proprietario intenda mostrare l'immobile a potenziali nuovi inquilini o acquirenti. In conclusione, la locazione determina il possesso e il godimento dell'immobile al conduttore al momento della consegna, ma ciò non esclude totalmente il diritto del locatore di controllare che l'uso del bene da parte dell'inquilino sia conforme a quanto previsto nel contratto. Tuttavia, tali controlli **devono essere eseguiti nel rispetto del principio di buona fede** che deve governare l'esecuzione del contratto. Ciò significa che le visite del locatore devono essere non solo giustificate, ma anche preventivamente concordate con il conduttore.

INTERPELLO SUL DECRETO INERTI:
CHIARIMENTI SULL'UTILIZZO DEL RIFIUTO EER 170504 NEI RECUPERI AMBIENTALI

Il MASE chiarisce l'applicazione del D.M. 127/2024: l'utilizzo diretto del rifiuto EER 170504 nei recuperi ambientali resta possibile in procedura semplificata, mentre la produzione di aggregato recuperato segue la procedura ordinaria

Con l'entrata in vigore del D.M. 127/2024, che disciplina la cessazione della qualifica di rifiuto per gli inerti da costruzione, demolizione e di origine minerale, la Città Metropolitana di Roma Capitale ha presentato un interpello al Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica per chiarire le modalità di utilizzo del rifiuto EER 170504 (terre e rocce non contenenti sostanze pericolose). Il quesito verteva sulla possibilità di impiego diretto in operazioni di recupero ambientale (R10) o sull'obbligo di un trattamento preventivo (R5) per la produzione di aggregato recuperato.

L'interpello

La Città Metropolitana di Roma Capitale ha richiesto al MASE chiarimenti in merito all'applicazione del D.M. 127/2024, che disciplina la cessazione della qualifica di rifiuto per i rifiuti inerti da costruzione, demolizione e di origine minerale. L'interpello mira a chiarire se, alla luce delle nuove disposizioni, sia ancora consentito l'utilizzo diretto del rifiuto identificato dal codice EER 170504 (terre e rocce non contenenti sostanze pericolose) per interventi di recupero ambientale mediante l'operazione R10, oppure se tale utilizzo debba necessariamente essere preceduto da un trattamento di recupero R5, finalizzato alla cessazione della qualifica di rifiuto e alla conseguente produzione di aggregato recuperato secondo i criteri del nuovo decreto. Un secondo punto affrontato nell'istanza riguarda la compatibilità tra il D.M. 127/2024 e il precedente D.M. 5 febbraio 1998, che disciplina le procedure semplificate di recupero. In particolare, si chiede se l'operazione R5 possa essere autorizzata in procedura semplificata solo per determinati utilizzi (come nella produzione di ceramiche, laterizi o per la formazione di sottofondi stradali), e se, invece, nei casi previsti dal nuovo D.M.

127/2024, tra cui il recupero ambientale, la produzione dell'aggregato recuperato da rifiuto EER 170504 debba seguire la procedura ordinaria, ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs. 152/2006.

A seguito dell'istruttoria e del parere tecnico dell'ISPRA, il Ministero ha chiarito che il **D.M. 127/2024** disciplina la cessazione della qualifica di rifiuto (End of Waste) per i rifiuti inerti da costruzione e demolizione. In questo contesto, l'aggregato recuperato che ne deriva può essere impiegato per scopi specifici, inclusi i recuperi ambientali, purché rispetti i requisiti previsti dal decreto. Tuttavia, ciò non significa che non sia più possibile effettuare direttamente un recupero ambientale (operazione R10) con il rifiuto identificato dal codice EER 170504. Infatti, il D.M. 5 febbraio 1998 continua a consentire questa forma di recupero nell'ambito delle procedure semplificate, a condizione che:

- il rifiuto non sia pericoloso;
- vi sia un progetto approvato dall'autorità competente;
- siano rispettate le norme tecniche e i requisiti ambientali stabiliti;
- siano verificati i parametri di compatibilità con il sito da recuperare.

Pertanto, il recupero ambientale R10 può ancora essere effettuato direttamente sul rifiuto, secondo il regime semplificato del D.M. 5 febbraio 1998, senza l'obbligo di una preventiva operazione R5 per la produzione di aggregato recuperato ai sensi del D.M. 127/2024. In conclusione, si rappresenta dunque come, ai sensi della normativa vigente, per la produzione di aggregato recuperato da impiegare in interventi di recupero ambientale l'impianto di recupero rifiuti debba essere autorizzato, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 127 del 2024, mediante la procedura ordinaria di cui all'articolo 208 del D.Lgs. n. 152/2006. Diversamente, il recupero ambientale di un sito mediante l'utilizzo dei rifiuti rientranti nella tipologia 7.31-bis del decreto 5 febbraio 1998, segue la procedura semplificata di cui agli articoli 214 e 216 del D.Lgs. n. 152/2006.



Interpello sul Decreto Inerti:
chiarimenti sull'utilizzo del
rifiuto EER 170504
nei recuperi ambientali



EDIFICI A ZERO EMISSIONI, GLI ORIENTAMENTI DELLA COMMISSIONE EUROPEA

Requisiti, fonti ammesse e criteri di calcolo per i nuovi Zero Emission Building previsti dalla Direttiva Case Green

Il 30 giugno 2025 la Commissione Europea ha pubblicato una nota con una serie di 13 allegati contenenti orientamenti interpretativi sulla Direttiva EPBD IV, cosiddetta Case Green.

La Direttiva Case Green è entrata in vigore il 28 maggio 2024 e gli Stati membri sono tenuti a recepirla entro il 29 maggio 2026 (tranne alcuni particolari articoli).

Edifici a zero emissioni

Molte sono state le novità introdotte con quest'ultima revisione della Direttiva; tra le più importanti vi è la definizione di **Zero Emission Building (ZEB)**, cioè l'edificio a emissioni zero. Ricordiamo, infatti, che uno degli obiettivi principali della Direttiva è proprio l'avere al 2050 un parco edilizio completamente decarbonizzato. La definizione dello ZEB è quindi fondamentale per l'intero quadro, in quanto essa fissa e quantifica il punto di arrivo. E proprio nella quantificazione, ovvero il declinare come effettivamente devono essere fatti i calcoli, vi sono aspetti che possono fare la differenza. Per tale motivo la Commissione ha ritenuto opportuno fornire delle linee guida interpretative a riguardo, di modo che tutti gli Stati Membri procedano con una certa uniformità di approccio.

In questo articolo esamineremo, quindi, gli aspetti più interessanti di queste linee guida sugli Zero Emission Buildings, ovvero sugli articoli 7 e 11 della Direttiva.

La definizione di ZEB

La Direttiva definisce un edificio a zero emissioni (ZEB) come un edificio:

- con un'altissima prestazione energetica, come determinato in conformità all'Allegato I;
- che richiede una quantità di energia nulla o molto bassa;
- che produce zero emissioni di carbonio in loco da combustibili fossili;
- che produce una quantità di emissioni operative di gas serra nulla o molto bassa;
- in conformità all'Articolo 11.

Questa è, per così dire, la definizione generale di ZEB; tuttavia, come abbiamo detto, non vi è, nella Direttiva, una quantificazione di tali termini e nemmeno una precisa indicazione di quali indicatori utilizzare o come considerare determinate fonti o vettori energetici. Tutto ciò è spiegato, quindi, in questo documento orientativo.

Zero emissioni in sito da combustibili fossili

Uno dei requisiti è che uno ZEB non deve generare emissioni di carbonio in sito derivanti da combustibili fossili. I "combustibili fossili" sono definiti, nell'Articolo 2(62) del Regolamento (UE) 2018/1999, come "fonti energetiche non rinnovabili basate sul carbonio, quali combustibili solidi, gas naturale e petrolio".

Da tale definizione emerge la differenza tra i combustibili come gas e petrolio, che sono **fossili non rinnovabili**, dai biocombustibili, considerati rinnovabili e quindi ammessi. Questo per quanto riguarda la definizione dello ZEB. Si ricorda, invece, che le tematiche sulla qualità dell'aria interna ed esterna sono regolamentate dalla Direttiva (UE) 2024/2881.

Zero consumi di energia

Ma come si arriva a zero consumi di energia? L'obiettivo sembra molto ambizioso ma, in un certo senso, le linee guida della Commissione aprono a varie possibilità. Infatti, si dice che il consumo totale di energia primaria di un edificio a energia zero deve essere interamente coperto, su base annua, da una o da una combinazione delle seguenti opzioni:



Edifici a zero emissioni,
gli orientamenti della
Commissione Europea



- a) energia da fonti rinnovabili generata in loco o nelle vicinanze, che soddisfi i criteri stabiliti dall'articolo 7 della direttiva (UE) 2018/2001;
- b) energia da fonti rinnovabili fornita da una comunità energetica rinnovabile ai sensi dell'articolo 22 della direttiva (UE) 2018/2001;
- c) energia da un sistema di teleriscaldamento e teleraffrescamento efficiente ai sensi dell'articolo 26, paragrafo 1, della direttiva (UE) 2023/1791;
oppure
- d) energia da fonti prive di emissioni di carbonio.

Energia da fonti rinnovabili

La definizione di “energia da fonti rinnovabili” è quella dell'articolo 2(14) della Direttiva, che rispecchia la definizione della Direttiva (UE) 2018/2001, ovvero “energia da fonti rinnovabili non fossili, vale a dire energia eolica, solare (solare termico e solare fotovoltaico) e geotermica, energia ambientale, energia delle maree, del moto ondoso e altra energia oceanica, energia idroelettrica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas”.

Tale definizione è piuttosto chiara, ma occorre prestare attenzione ad un aspetto riguardante le **biomasse**. Ai fini dell'articolo 11(7), l'ambito dell'energia da fonti rinnovabili deve essere limitato alle fonti rinnovabili ammissibili definite dall'articolo 7 della Direttiva UE/2018/2001. Quindi non devono essere presi in considerazione biocarburanti, bioliquidi e biomasse che non rispettano i criteri di sostenibilità e di riduzione delle emissioni di gas serra della suddetta Direttiva.

Il teleriscaldamento

Molti edifici sono allacciati ad una rete di teleriscaldamento. In questi casi, le possibilità che questi edifici hanno di essere ZEB non dipendono solo dall'edificio stesso, ma anche dalla tipologia di fornitura. La Direttiva dice che ai fini della definizione di ZEB, il consumo di energia primaria totale



può essere coperto, in tutto o in parte, anche da un sistema di teleriscaldamento, purché efficiente. I criteri per definire “efficiente” un sistema di teleriscaldamento sono definiti nell'articolo 26, paragrafo 1, della direttiva (UE) 2023/1791. In estrema sintesi, tali criteri sono basati su un aumento graduale della quota di energia rinnovabile, calore di scarto e cogenerazione ad alta efficienza, fino al 2050, anno in cui i sistemi di teleriscaldamento dovranno utilizzare solo energia rinnovabile, calore di scarto o una combinazione di energia rinno-

vabile e calore di scarto. In altre parole, dovrà esserci necessariamente una decarbonizzazione anche nei sistemi di teleriscaldamento, che dovranno essere a zero emissioni al 2050.

Fonti prive di carbonio

Un altro aspetto molto interessante è la declinazione di quelle che sono le cosiddette fonti “carbon-free”, cioè prive di carbonio o, meglio, che non comportano emissioni di carbonio. Esse sono le fonti energetiche rinnovabili e il nucleare.

Le linee guida riportano quindi alcuni esempi di **energia da fonti prive di emissioni di carbonio**:

- energie rinnovabili o nucleare dalla rete elettrica;
- energie rinnovabili e calore di scarto da un sistema di teleriscaldamento non considerato efficiente ai sensi dell'articolo 26 della direttiva (UE) 2023/1791.

Queste precisazioni sono necessarie per tenere in considerazione le quote, di energia elettrica da rete o di energia termica da un sistema di teleriscaldamento, che sono “carbon-free”.

Calcolo dell'energia primaria totale

Arriviamo ora a quello che è uno dei punti più delicati di tutta la Direttiva. Le modalità di calcolo dell'energia primaria totale. Abbiamo detto che in uno ZEB il consumo di energia primaria totale deve essere interamente coperto, su base annua, da una o da una combinazione di diverse opzioni, cioè i punti da (a) e (d) elencati sopra.

Tuttavia, e questo è un primo aspetto molto interessante, il fabbisogno energetico di uno ZEB può anche essere **temporaneamente soddisfatto da altre fonti energetiche**, tra cui l'energia con contenuto di carbonio, a patto di compensare questa energia non conforme, su base annuale, con l'energia rinnovabile prodotta in loco e utilizzata in loco per usi non considerati nella valutazione della prestazione energetica o esportata nella rete. Per maggior chiarezza, nelle linee guida sono anche riportati un paio di esempi.

In pratica, quello che tali linee guida vanno a dire è che **è possibile una compensazione**, su base annuale, tra energia "non-compliant" importata ed energia rinnovabile prodotta in sito ed esportata. Il tipico caso è la quota fossile dell'energia elettrica da rete, che dovrà essere compensata, ad esempio, da energia elettrica rinnovabile prodotta in loco, ad esempio con fotovoltaico, ed esportata.

Un secondo aspetto assolutamente rilevante, introdotto come novità in queste linee guida, è l'utilizzo di un fattore, denominato " $M_{primary}$ ", che sostanzialmente va ad annullare, nel calcolo dell'energia primaria totale, alcuni contributi (a seconda del confine su cui viene effettuato il bilancio energetico). Senza scendere troppo nel tecnico (per quello si rimanda alla norma UNI EN ISO 52000-1), diciamo che esistono due "confini" virtuali dell'edificio: uno chiamato "system boundary" e l'altro chiamato "assessment boundary".

La differenza sostanziale è che nel primo sono inclusi gli impianti fotovoltaici e termici, mentre nel secondo tali impianti ricadono all'esterno (e quindi l'energia da essi prodotta attraversa il confine).



Ora, tali linee guida ci dicono che, indipendentemente dal confine, l'energia prodotta dagli impianti solari e l'energia ambientale estratta con pompe di calore non impatta sul calcolo dell'energia primaria totale (nel caso di utilizzo dell'assessment boundary, si mette il fattore " $M_{primary}$ " uguale a zero di modo da annullare tali contributi).

Anche questa modalità di calcolo, per il nostro Paese rappresenta una novità, poiché finora tali contributi sono sempre stati computati in quella che è chiamata energia primaria totale. Il nuovo approccio porterà sicuramente a risultati differenti, con una diminuzione dei valori di energia primaria totale.

Conclusioni

In conclusione, possiamo dire che queste linee guida, così come le altre preparate dalla Commissione Europea, rappresentano il punto di partenza per i ragionamenti sul recepimento di questa importante Direttiva. Come abbiamo visto, non mancano gli elementi di discontinuità di approccio rispetto al passato, perlomeno in riferimento a quella che è stata l'interpretazione che il nostro Paese ha dato alle precedenti edizioni dell'EPBD. Ci sarà, quindi, da ragionare su vari aspetti, per ricreare un quadro normativo-legislativo nel complesso coerente e chiaro, che sappia supportare gli obiettivi europei e del nostro Paese sull'efficienza energetica degli edifici.

L'ATTO DELLA DONAZIONE CUMULATIVA DEVE INDICARE IL VALORE DI OGNI BENE

Un valore complessivo degli immobili, invece, non è compatibile con il criterio della valutazione automatica ed espone il contribuente alla rettifica della dichiarazione da parte dell'Ufficio

In caso di donazione avente ad oggetto più immobili, se le parti intendono avvalersi del criterio di valutazione automatica di cui all'articolo 34 del Testo Unico sulle Successioni e donazioni, Dlgs n. 346/1990 (TUS) è necessario che nell'atto di donazione sia indicato il valore attribuito a ciascun immobile. Non è, invece, sufficiente l'indicazione di un valore complessivo da imputare a tutti gli immobili donati. Questo principio è stato espresso dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n.

18512 del 7 luglio 2025. Prima di esaminare nel merito la vicenda giudiziaria, occorre precisare i seguenti punti: l'articolo 56 TUS, in tema di determinazione dell'imposta dovuta, stabilisce che il valore dei beni e dei diritti donati è stabilito a norma degli articoli da 14 a 19 e dell'articolo 34, commi 3, 4 e 5 dello stesso TUS. Inoltre, il richiamato quinto comma dell'articolo 34 TUS disciplina il criterio della "valutazione automatica" nell'ambito successioni e donazioni. Si tratta del criterio in base al quale il valore indicato dalle parti in atto non può essere rettificato

dall'Ufficio nel caso in cui tale valore sia stato stabilito in misura superiore rispetto "al valore catastale" dei beni oggetto di donazione o successione. Infine, la valutazione automatica determina, quindi una preclusione all'esercizio, da parte dell'Amministrazione finanziaria, del potere di rettificare valore indicato dalle parti.

La possibilità di avvalersi della valutazione automatica presuppone che l'immobile oggetto del trasferimento sia dotato di rendita catastale o, qualora ne sia privo, che ne sia stata richiesta l'attribuzione.

Il caso oggetto della pronuncia in esame ha riguardato una donazione mediante la quale un genitore aveva trasferito ai propri figli la nuda proprietà di diversi immobili.

La donazione comprendeva:

- fabbricati dotati di rendita catastale;
- fabbricati collabenti e aree di risulta, senza rendita catastale.

In atto era stato indicato un valore complessivo dei beni di 390 mila €, di cui 10 mila € per i beni privi di rendita catastale. In atto le parti hanno chiesto di avvalersi del criterio della "valutazione automatica" per gli immobili dotati di rendita catastale. L'Ufficio, tenuto conto che le parti avevano indicato come valore complessivo di tutti i beni donati il valore di 390 mila € e come valore complessivo dei beni privi di rendita catastale il valore di 10 mila € ha conseguentemente determinato in 380 mila € il valore attribuito dalle parti ai beni dotati di rendita. L'Ufficio ha ritenuto che, l'indicazione di un valore unico (380 mila €) relativo a tutti i beni dotati di rendita catastale non fosse compatibile con il criterio della valutazione automatica. Di conseguenza ha esercitato il potere di rettifica del valore indicato dalle parti e ha rideterminato il valore dei beni dotati di rendita catastale, quantificandolo in 1.192.032,00 €. E' stato, pertanto, inviato un avviso di rettifica e liquidazione al fine di riscuotere la differenza ancora dovuta per l'imposta di donazione, ipotecaria e catastale.

La Ctp di Imperia (decisione n. 189/2019) ha condiviso l'operato dell'Ufficio, mentre la Ctr della Liguria ha accolto la tesi delle parti, in quanto il valore, sia pure complessivamente, da loro indicato (380.000,00 €), era comunque superiore al valore catastale (373.051,16 €) complessivo di tutti i beni dotati di rendita. Secondo la Ctr, quindi, l'aver indicato un unico valore venale superiore alla somma dei valori catastali di tutti i beni dotati di rendita, era condizione sufficiente ai fini dell'applicazione del criterio della valutazione automatica. I giudici della Corte di Cassazione, dopo aver richiamato l'articolo 34 del TUS ed evidenziato che la formulazione di questa norma è speculare a quella dell'articolo 52 del Testo unico sull'imposta di registro, (Dpr n. 131/1986), hanno richiamato il proprio consolidato orientamento (pronunce n. 14409/2013, n. 1309/2015, n. 9477/2018, n. 20245/2018, n. 6846/2022, n. 15340/2022) in base al quale "...in tema di imposta sulle donazioni



L'atto della donazione cumulativa deve indicare il valore di ogni bene

il contribuente che presenti una dichiarazione cumulativa avente ad oggetto una pluralità di cespiti e intenda avvalersi della disposizione di cui all'art. 52 comma 4 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, riguardante l'accertamento della stima dei beni con criterio automatico ha l'onere di indicarne analiticamente il valore in modo da consentire all'amministrazione finanziaria di controllare la corrispondenza di ciascuno ai parametri di valutazione automatica; in difetto di tale indicazione e alla presenza di un unico valore globale l'amministrazione finanziaria ha il potere di rettifica attraverso il ricorso al criterio del valore di mercato." L'indicazione di un valore venale complessivo impedisce all'Ufficio di verificare che per ciascun immobile sia stato effettivamente indicato un valore venale superiore al rispettivo valore di mercato. Per questi motivi è stato accolto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate e ritenuto legittimo l'accertamento operato.

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA SANATORIA SEMPLIFICATA EX D.L. 69/2024

Il contributo offre indicazioni sull'ambito applicativo della sanatoria semplificata ex art. 36-bis, introdotto nel Testo Unico Edilizia dal Decreto Salva Casa, alla luce degli indirizzi interpretativi della giurisprudenza.

SANATORIA SEMPLIFICATA D.L. SALVA CASA APPLICAZIONE

Il D.L. 29/05/2024, n. 69, conv. dalla L. 105/2024 ha apportato significative modifiche al Testo Unico dell'Edilizia, tra cui l'introduzione dell'art. 36-bis, D.P.R. 380/2001, volto a semplificare la procedura di sanatoria per specifiche ipotesi di abusi edilizi.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ SEMPLIFICATO

L'articolo disciplina un nuovo procedimento di accertamento di conformità semplificato, applicabile nei seguenti casi:

- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa, nonché interventi eseguiti con variazioni essenziali;
- interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA semplice. Rispetto al procedimento ordinario di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, che richiede la cosiddetta **"doppia conformità"** (ossia conformità edilizia e urbanistica sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione della domanda), **per la sanabilità ex art. 36-bis è sufficiente la conformità:**
- alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento e alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza.

In tale quadro normativo si pone la questione dell'**impatto delle nuove norme** in caso di ordini di demolizione emessi in date precedenti all'entrata in vigore del Decreto Salva casa e di contenziosi già avviati.

ESCLUSIONE DELLA RETROATTIVITÀ DELL'ART. 36-BIS

In proposito la giurisprudenza ha chiarito che l'art. 36-bis **non ha valenza retroattiva e non si applica alle istanze anteriori al 30/05/2024** (data di entrata in vigore della disposizione). C. Stato

19/02/2025, n. 1394 ha spiegato che nel testo del D.L. 69/2024 non si rinviene alcuna disposizione transitoria intesa a consentire l'applicazione in via retroattiva della nuova disciplina alle istanze presentate prima della sua entrata in vigore, sicché, in difetto di un'espressa statuizione di retroattività, non può che trovare applicazione la regola generale sancita dall'art. 11, disp. prel. del Codice Civile. Tale principio è confermato dall'art. 3, comma 4 del D.L. 69/2024, che esclude il

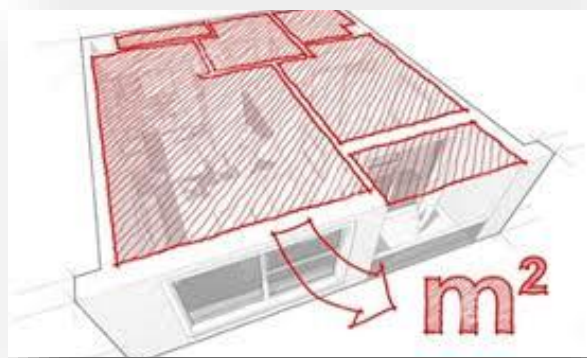
diritto al rimborso delle somme versate prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina a titolo di sanzione o oblazione.

EFFETTI SUI PROCEDIMENTI IN CORSO

Con riferimento ai procedimenti già pendenti, C. Stato 09/09/2024, n.7486, ha spiegato che l'avvenuta presentazione dell'istanza di sanatoria ai sensi del D.L. 69/2024 non può influire sull'esito in corso del giudizio riguardante la legittimità dell'ordine di demolizione. Ciò in applicazione del principio consolidato della giurisprudenza secondo il quale la presentazione di una richiesta di sanatoria **non incide sulla legittimità dell'ordinanza** di demolizione ma solo sulla sua efficacia (C. Stato 08/08/2023, n. 7680; C. Stato 04/07/2023, n. 6504). Anche TAR Sicilia Palermo 19/02/2025, n. 415 ha affermato che, pur restando impregiudicato il profilo della possibilità di ottenere un titolo edilizio in sanatoria dell'abuso edilizio, la nuova disciplina **non può fungere da parametro di legittimità di un provvedimento adottato prima della sua entrata in vigore.**



Ambito di applicazione della sanatoria semplificata ex D.L. 69/2024



Per TAR Campania-Salerno 27/02/2025, n. 406, la sanatoria introdotta dall'art. 36-bis, D.P.R. n. 380/2001, in omaggio al sotteso *favor* per la regolarizzazione degli illeciti edilizi, concerne tutti i procedimenti sanzionatori **non ancora irreversibilmente conclusi** col ripristino dello stato dei luoghi. Pertanto, la precedente adozione di ordinanze demolitorie e il diniego di precedenti domande di sanatoria **si rivelano ininfluenti** ai fini dell'esame dell'istanza presentata ai sensi dell'art. 36-bis, D.P.R. 380/2001 e, dunque, sulla base di un regime normativo e di presupposti differenti (nello stesso senso TAR Campania-Salerno 12/06/2025, n. 1097).

PRESENTAZIONE DI NUOVA ISTANZA DI SANATORIA

Secondo la giurisprudenza (C. Stato 09/09/2024, n. 7486; TAR Sicilia 09/07/2025, n. 2191), sebbene la nuova disciplina non abbia effetto sui procedimenti già impugnati, nulla vieta al privato di **presentare una nuova domanda** ai sensi delle novità introdotte dal vigente Decreto Salva Casa. In tal caso, l'ordine di demolizione viene sospeso fino alla pronuncia del Comune sull'istanza presentata, la quale:

- **se favorevole** per il privato, rappresenta una sopravvenienza tale da rendere legittimo l'intervento sulla base della nuova normativa e dunque a prescindere da quanto affermato nella sentenza di rigetto sul pregresso ordine di demolizione;
- mentre, **se sfavorevole**, comporta la ripresa dell'efficacia del provvedimento sanzionatorio (ordine di ripristino).

L'amministrazione è tenuta a verificare la sussistenza dei presupposti applicativi della nuova disciplina, con valutazione specifica e concreta riferita ai nuovi parametri normativi e non può rimanere ancorata al precedente quadro di riferimento (C. Stato 19/03/2025, n. 2269; TAR Campania-Salerno 27/02/2025, n. 406; TAR Sicilia 09/07/2025, n. 2191).

Ne consegue che il provvedimento di diniego dell'istanza è da ritenersi illegittimo per difetto di istruttoria qualora l'amministrazione non motivi in relazione ai presupposti di cui all'art. 36-bis, D.P.R. n. 380/2001 (vedi anche TAR Lazio-Roma 12/05/2025, n. 9066).



CONCLUSIONI

In conclusione:

- la precedente adozione di ordinanze demolitorie e il diniego di precedenti domande di sanatoria **si rivelano ininfluenti** ai fini dell'esame della nuova istanza presentata ai sensi dell'art. 36-bis, D.P.R. 380/2001;
- l'amministrazione non può negare la sanatoria richiamando automaticamente precedenti rigetti, ma deve procedere a una **valutazione istruttoria autonoma** sulla base dei nuovi criteri e condizioni previsti dall'attuale normativa.

INTERVENTI ESCLUSI DA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA O CON PROCEDURA SEMPLIFICATA

Nella seduta del 30/07/2025, la Conferenza unificata ha approvato lo schema di decreto che apporta modifiche al Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

La Conferenza Unificata, nella seduta del 30/07/2025, ha approvato lo schema di decreto del Presidente della Repubblica che modifica il *Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*, di cui al D. P.R. 13/02/2017, n.31.

Lo schema di decreto è stato predisposto in attuazione dell'art. 26, comma 13, della L. 05/08/2022, n. 118, il quale prevede l'adozione di disposizioni modificative e integrative del Regolamento di cui sopra, al fine di ampliare e precisare le categorie di interventi e opere di lieve entità e di operare altre semplificazioni procedurali, individuando ulteriori tipologie di interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica oppure sottoposti ad autorizzazione paesaggistica semplificata, nonché di riordinare le fattispecie di interventi soggetti a regimi semplificati introdotte mediante norme di legge.

Lo schema di decreto propone dunque un intervento di coordinamento con la lett. e.5) dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001, come sostituita dall'art. 10, comma 1, del D.L. 76/2020 e modifica la lett. A.27 dell'allegato A del D.P.R.31/2017, aggiungendo **agli interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica:**

- la collocazione da parte del gestore o di terzi, anche in via continuativa, **all'interno di strutture turistico-ricettive all'aperto munite di autorizzazione paesaggistica** inerente specifica-

mente anche alle aree attrezzate dotate di sistemi di utenza elettrica, idrica e fognaria, ivi insistenti, di **mezzi mobili di pernottamento**, con eventuali pertinenze e accessori, quali **caravan, case mobili per vacanze e autocaravan** con le caratteristiche dei veicoli ricreazionali definite dalle norme UNI EN 13878: 2007, aventi i requisiti per la circolazione o il trasporto su strada, dotati di meccanismi di rotazione in funzione, con caratte-

ristiche dimensionali e tecnico-costruttive conformi alla normativa regionale di settore ove esistente, che non abbiano alcun collegamento di natura permanente al suolo, siano dotati di sistemi di aggancio alle reti tecnologiche facilmente rimovibili e siano rimossi alla cessazione definitiva dell'azienda turistico-ricettiva senza provocare mutamenti dell'aspetto esteriore dei luoghi.

Inoltre, lo schema di decreto stabilisce di sottoporre ad **autorizzazione paesaggistica semplificata** attraverso una modifica dell'Allegato B del D.P.R. n. 31/2017, recante l'elenco degli interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato:

- **gli interventi sulle strutture turistico-ricettive all'aperto**, munite di autorizzazione paesaggistica, che comportano la **realizzazione di infrastrutture a rete** e modifiche del numero o della collocazione delle aree attrezzate dotate di sistemi di utenza elettrica, idrica e fognaria, senza realizzazione di nuove costruzioni o aumento della capacità ricettiva.



Interventi esclusi da
autorizzazione paesaggistica
o con procedura semplificata



PATENTE A CREDITI (PaC), GUIDA INL ALL'UTILIZZO DELLA PIATTAFORMA

Pubblicato il manuale operativo per la gestione delle procedure e delle funzionalità disponibili nella piattaforma. Chiarimenti su ricevute e autocertificazione

L'Ispettorato Nazionale del Lavoro ha pubblicato il 28 luglio 2025 il Manuale Operativo per la gestione della piattaforma Patente a Crediti (PaC). Il documento illustra le procedure e le funzionalità disponibili per la gestione della Patente a Crediti, inclusi i requisiti obbligatori e aggiuntivi. Vengono descritte nel dettaglio **le diverse applicazioni interconnesse** che compongono il sistema applicativo PaC, progettate per gestire in modo integrato le procedure relative alla Patente a Crediti:

- **Attestazione Legale Rappresentante / Titolare:** consente la verifica della qualifica di Legale Rappresentante o Titolare tramite controllo dei dati ufficiali;
- **Gestione Deleghe:** permette ai soggetti che si sono dichiarati (attestati) di autorizzare altre persone o aziende (terzi) a operare sui sistemi INL per loro conto;
- **Istanza Patente a Crediti e Requisiti Ulteriori:** permette la richiesta della Patente e l'inserimento dei requisiti aggiuntivi;
- **Visualizzazione Patente a Crediti:** consente ai soggetti previsti dal D.M. 132/2024 di visualizzare la Patente a Crediti con accesso selettivo ai dati rispetto a quanto previsto dal D.D. 43/2025 dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro;
- **Visualizzazione Patente a Crediti – Accesso per titolari della patente e delegati:** consente di consultare tutti i dati della Patente a Crediti ai titolari della PaC e loro delegati.

Particolarmente utili per fugare ogni dubbio e risolvere eventuali problemi di utilizzo sono le **FaQ operative proposte in coda al manuale**, molte delle quali dedicate ai meccanismi di **delega**.

Una di queste riguarda il **rilascio di ricevute** da esibire per la partecipazione ad un bando che richiede tra i requisiti la presentazione di documentazione attestante il possesso della PaC.

Si chiarisce che il sistema della Patente a Crediti non rilascia ricevute dirette per ragioni di sicurezza informatica e certezza giuridica del dato. Tuttavia, i committenti, le stazioni appaltanti o altri enti interessati hanno la possibilità di verificare autonomamente il tuo stato e la validità della PaC accedendo al portale INL.

Questo significa che puoi presentare un'**autocertificazione attestante** il possesso della PaC, e l'ente preposto potrà poi effettuare le verifiche necessarie in modo indipendente, garantendo la trasparenza e la conformità ai requisiti del bando.

Il Manuale Operativo per la gestione della piattaforma Patente a Crediti (PaC)

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>



Patente a Crediti (PaC), guida INL all'utilizzo della piattaforma





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