



IL FOGLIO

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

RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

SETTEMBRE 2025



*Anno XLI
n. 541*

Organo Ufficiale del Collegio Geometri

e Geometri Laureati della provincia di Treviso

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

FOTO DI COPERTINA:

"A FVLLONIBUS"

Scultura in pietra - Follina (TV)

Foto del Geom. Massimo Cattarossi

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. Fiorenzo Dall'Ava

Geom. Paolo Gazzola



SETTEMBRE - Sommario

VITA DEL COLLEGIO:

S'informa che in questo numero non è presente la rubrica "Albo Professionale e Registro dei Praticanti", in quanto nel mese di agosto non è stato convocato il Consiglio Direttivo del Collegio.

Editoriale pag. 3

CONDOMINIO

La responsabilità degli eredi per i debiti condominiali pag. 5

DIRITTO

Immissioni rumorose da attività commerciali e responsabilità del locatore pag. 8

EDILIZIA e TECNOLOGIA

Documenti UE rivestimenti esterni, sistemi isolamento e altri prodotti da costruzione pag. 10

FISCO E TASSE

Agevolazioni per la casa nelle zone montane: cosa prevede la legge 131/2025 pag. 12

PROFESSIONE

Bonus ristrutturazione 50% in scadenza, cosa accade dal prossimo anno pag. 14

Vizi di progettazione: quando la mancata indagine geologica si trasforma in responsabilità pag. 16

Cosa significa in edilizia ante '67? pag. 18

SCUOLA

Nuovo anno scolastico 2025/26, tra i banchi anche le due Agenzie pag. 21

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

LA CONSULTA REGIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DEL VENETO SI RINNOVA

Lo scorso 4 Luglio il nostro Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Treviso ha ospitato i sette **Presidenti** dei Collegi dei Geometri e Geometri Laureati del **Veneto**, convocati per deliberare anche le nuove cariche istituzionali della **Consulta Regionale** per il prossimo biennio.

Il Dott. Geom. Romano Turri, Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona, è stato eletto Presidente della Consulta e nei prossimi due anni guiderà il coordinamento dell'Ente, con l'obiettivo di rappresentare in maniera unitaria i Geometri Professionisti della Regione del VENETO.



Il sottoscritto ha invece assunto la carica di Segretario, ruolo che intendo ricoprire nel rispetto delle funzioni della Consulta, che oltre a promuovere il dialogo istituzionale con la Regione, gli enti locali, le istituzioni e gli altri Ordini Professionali, mira a valorizzare la figura del Geometra e Geometra Laureato nel territorio. Questa nomina è motivo di orgoglio, ma restituisce anche un forte senso di responsabilità nei confronti dei Colleghi, che mi impegno a rappresentare con la mia massima disponibilità e competenza.

Con il nuovo mandato la Consulta si prefigge di rafforzare ulteriormente la collaborazione tra Collegi, elemento essenziale per un lavoro di concertazione finalizzato alla crescita e alla tutela della Categoria Professionale, nonché continuare ad affrontare con dedizione e in prima linea le principali istanze che coinvolgono i Professionisti.



Il coordinamento della Consulta avviene attraverso riunioni scadenzate, durante le quali vengono discusse le principali tematiche che riguardano la nostra Categoria, con proposte di attività formative e iniziative volte a valorizzare la figura del Geometra e Geometra Laureato. Tutte le decisioni hanno una valenza regionale e contribuiscono a rafforzare la presenza e il ruolo della professione e dei professionisti nel territorio.



La Consulta Regionale
Geometri
e Geometri Laureati
si rinnova

ITS SUSTAINABLE CHALLENGE 2025 INCONTRO TRA FORMAZIONE E PROFESSIONE

Dal 15 al 19 settembre 2025 si è tenuta l'edizione 2025 dell'ITS Red Sustainable Challenge presso il Villaggio San Paolo di Cavallino Treponti (VE), una gara di progettazione che ha visto competere 650 studenti, provenienti dall'ITS Red Academy e dagli Istituti CAT del Veneto e di Varese, affiancati da docenti e Tecnici Professionisti del territorio.

L'iniziativa, finanziata in parte dall'ITS Red Academy e grazie al contributo dei Collegi Geometri e Geometri Laureati del Veneto, richiedeva ai giovani partecipanti di trovare soluzioni innovative e sostenibili per trasformare la sede ospitante la competizione.

I 350 studenti frequentanti i corsi ITS Red, suddivisi in squadre, dovevano affrontare cinque sfide aventi rispettivamente l'obiettivo di riqualificare l'auditorium del villaggio, creare un'area bar-piscina con accesso disabili, progettare un ristorante a tema, realizzare un centro benessere e sviluppare un bazar/spazio multifunzione. I 300 studenti provenienti dagli Istituti CAT, tra cui l'IIS "Andrea Palladio di Treviso", avevano invece il compito di progettare una nuova costruzione modulare in legno ad uso ricettivo, cimentandosi in attività quali il rilievo dell'area, la progettazione architettonica dell'edificio tipo, l'integrazione di impianti tecnologici e la definizione di soluzioni di interior & exterior design. Ogni gruppo di lavoro doveva altresì sviluppare, oltre al progetto, una presentazione ad esso correlata e caricare l'elaborato sul portale di ITS Red Academy entro il 30 settembre 2025. Nella fase finale della competizione verranno selezionati i 5 progetti finalisti, uno per ciascuna categoria di gara, e il vincitore, che riceverà l'esenzione dal pagamento della prima retta d'iscrizione a un corso ITS Red, sarà proclamato il prossimo 29 novembre, in occasione di Job&Orienta 2025. Gli studenti sono stati coinvolti in un'esperienza formativa a 360 gradi, arricchita soprattutto dal contributo dei Professionisti che hanno dato la propria disponibilità per assisterli e supportarli, dissipando dubbi e perplessità tecniche.

In qualità di Segretario della Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati del Veneto, ho preso parte alla prima delle cinque giornate di gara, dedicata all'accoglienza e agli aspetti organizzativi, nonché alla definizione logistica degli spazi e del programma di lavoro, in veste di osservatore e sostenitore attivo.



Il 18 settembre hanno presenziato, in qualità di Tecnici esperti a servizio dei partecipanti, il Segretario Geom. Fabio Cian e il Geometra Michela Molin Pradel, componente la Commissione di Lavoro Scuola e Giovani in seno al Collegio.

È stata un'occasione di scambio proficua, sia tra studenti che stanno condividendo un percorso formativo comune, sia con i Professionisti che rappresentano la concreta realtà del mondo lavorativo. L'ITS Red Sustainable Challenge si rivela anno dopo anno un terreno fertile, in cui dimostrare la propria creatività e le proprie capacità, dall'uso consapevole delle risorse all'integrazione armoniosa con il paesaggio, e mettersi alla prova con quesiti che caratterizzano la quotidianità di Geometri e Geometri Laureati.

Si auspica che attraverso iniziative di questa portata, che realizzano su un piano pratico l'incontro tra formazione e Professione, i Giovani possano affinare le competenze di cui già in possesso e acquisire nuovi stimoli e nuovi obiettivi, che orientino a un futuro promettente per la Categoria.



ITS SUSTAINABLE
CHALLENGE 2025
Incontro tra formazione
e Professione

LA RESPONSABILITÀ DEGLI EREDI PER I DEBITI CONDOMINIALI

In caso di successione ereditaria, chi è tenuto a pagare i debiti del condomino defunto? Quali sono gli obblighi degli eredi nei confronti del condominio? Analisi e risposta a cura dell'Avv. Maurizio Tarantino.

ONERI CONDOMINIALI DECESSO DEL CONDOMINO

Al decesso di un condomino, spesso, insieme al patrimonio vengono trasmessi agli eredi anche i debiti lasciati dal *de cuius*. Pertanto, si pone il problema di individuare rapidamente l'effettivo obbligato al pagamento degli **oneri condominiali arretrati e quelli maturati dopo il decesso del *de cuius***. Dunque, ai fini della soluzione del quesito, occorre analizzare la questione dal punto di vista normativo e giurisprudenziale.

L'ANAGRAFE CONDOMINIALE

L'amministratore ha l'obbligo di tenere il registro anagrafico e nell'ambito della diligenza professionale richiesta dal mandato ad amministrare rientra anche la verifica della residenza o sede del condomino; ove tali dati manchino, l'amministratore deve richiederli al condomino interessato e può anche individuarli autonomamente **attraverso ricerche anagrafiche**, recandosi presso gli uffici pubblici di riferimento, senza che ciò costituisca una violazione della privacy (Trib. Roma 02/07/2020, n. 9455). Quindi, se l'amministratore ha il dovere di regolare tenuta ed aggiornamento costante del registro di anagrafe condominiale, il condomino ha, a sua volta, l'obbligo di comunicare tempestivamente all'amministratore il proprio eventuale trasferimento in altro e diverso domicilio.

IL DECESSO DEL CONDOMINO

A seguito della notizia della morte di un condomino, l'amministratore viene soltanto a sapere che si è aperta una successione, ma non anche se la stessa è destinata ad essere regolata in base alle norme sulla successione legittima o testamentaria, né chi siano i chiamati nelle due ipotesi e chi abbia effettivamente accettato l'eredità. Di conseguenza, **spetta all'erede o al legatario succeduti nel condominio l'obbligo di rivelarsi all'amministratore nelle rispettive qualità a prescindere dei compiti e poteri dell'amministratore**. Pertanto, è onere dell'erede comunicare all'amministratore del condominio il decesso del condomino e l'accettazione dell'eredità con conseguente assunzione dei diritti e degli obblighi condominiali (Trib. La Spezia 24/036/2021, n. 175; Trib. Roma 04/05/2020, n. 6847; Trib. Roma 02/12/2016, n. 22422).

Quindi, l'amministratore che viene a conoscenza del decesso di un condomino, fino a quando gli eredi non manifestano tale loro qualità, non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna ricerca, non è tenuto ad inviare alcun avviso né al condomino, né agli eredi impersonalmente presso l'ultimo domicilio.

Se poi gli eredi sono stati individuati dall'amministratore **ma si rifiutano di comunicare i dati**, l'amministratore può richiedere con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe; decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, il mandatario dei condòmini può acquisire le informazioni necessarie nei registri catastali, addebitandone il costo agli eredi responsabili.

L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ

In argomento, si osserva che l'accettazione pura e semplice dell'eredità può avvenire in maniera espressa o in maniera tacita ai sensi dell'art. 474 del Codice Civile:

- nel primo caso richiede la forma dell'atto scritto (atto pubblico o scrittura privata) con il quale il chiamato all'eredità dichiara di accettarla o comunica di assumere la qualifica di erede (art. 475 del Codice Civile);



La responsabilità degli eredi per i debiti condominiali



- nel secondo caso (tacita), l'accettazione si verifica quando *"il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede"* (art. 476 del Codice Civile).

In tema, in ambito condominiale, secondo il Tribunale di Milano (sentenza 18/07/2017, n. 8090), **l'accettazione tacita** è un atto giuridico, che presuppone la volontà del chiamato all'eredità di compiere un atto che non potrebbe compiere se non nella propria qualità di erede; quella implicita è un fatto giuridico, che prescinde, come tale, dalla volontà del chiamato all'eredità e produce



ex lege l'effetto dell'acquisto della qualità di erede puro e semplice per il mero fatto di essere nel possesso di uno dei beni ereditari e di non aver compiuto l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione. Secondo altra giurisprudenza, **il certificato di stato di famiglia che attesta la residenza dell'opponente nella porzione immobiliare ricompresa all'interno di un condominio può rilevare quale accettazione tacita dell'eredità** e assumere rilevanza anche per quanto riguarda la legittimazione passiva nell'azione per decreto ingiuntivo (Cass.

Civ. 17/07/2020, n. 15301: la residenza nell'immobile rileva quale accettazione tacita dell'eredità).

LE OBBLIGAZIONI EREDITARIE

Premesso ciò, una volta accettata l'eredità, il Legislatore con l'art. 752 del Codice Civile precisa che i coeredi contribuiscano tra loro al pagamento dei debiti e dei pesi ereditati in proporzione delle quote, salvo che il testatore abbia altrimenti disposto. La misura del debito dell'erede **varia in ragione del momento dell'insorgenza del medesimo**. Pertanto, per i debiti maturati prima della morte del *de cuius*, gli eredi sono chiamati a corrispondere una somma pari alla loro quota di proprietà. A tal proposito è stato osservato che nei rapporti interni fra coeredi trova applicazione la regola contenuta nell'art. 752 del Codice Civile; i rapporti con i creditori sono disciplinati dall'art. 754 del Codice Civile che afferma la divisibilità del debito secondo la consistenza della quota attribuita. Il coerede convenuto per il pagamento di un debito ereditario, dunque, ha l'onere di indicare al creditore questa sua condizione di coobbligato passivo entro i limiti della propria quota. Per gli oneri condominiali maturati dal momento dell'accettazione di eredità, gli eredi devono essere considerati alla stregua di qualunque comproprietario e quindi come coobbligati in solido verso il condominio. L'obbligazione concernente il pagamento di spese condominiali relative ad una unità immobiliare ricevuta per successione è di natura indivisibile, se e fino a quando indivisa resta la proprietà cui la stessa afferisce. Come tale, siffatta obbligazione è soggetta all'applicazione del combinato disposto di cui agli artt. 1317 e 1294 del Codice Civile in forza del quale **i comproprietari rispondono solidalmente del debito di cui trattasi** (Trib. Bari 10/04/2024, n. 1713).

LA MOROSITÀ IN CONDOMINIO

Come indicato dall'art. 1129, comma 9, del Codice Civile, salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. del Codice Civile. Invero, secondo tale ultima disposizione, per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi. Premesso ciò, **il condomino diventa moroso nei confronti del condominio** una volta trascorso il termine di pagamento indicato nella delibera, avendo la stessa valore vincolante per tutti i condomini, anche se assenti o dissenzienti. Quindi, il condomino è debitore del condominio per le spese ordinarie, dall'inizio dell'anno di gestione, per le spese straordinarie dal momento del riparto. L'elemento distintivo dell'ordinaria amministrazione della spesa di manutenzione, come tale sottratta al presupposto autorizzativo dell'assemblea e affidata all'amministratore, risiede, al pari di quanto si

si sostiene per le amministrazioni commerciali, nella normalità dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni (Cass. Civ. 25/05/2016, n. 10865).

SOLUZIONE AL QUESITO

Alla luce delle considerazioni innanzi esposte, il coerede convenuto per il pagamento di un debito ereditario ha l'onere di indicare al creditore questa sua condizione di coobbligato passivo entro i limiti della propria quota. Premesso ciò, in tema di condominio negli edifici, ai fini della responsabilità delle obbligazioni verso il condominio, **deve valorizzarsi il momento di insorgenza dei debiti:**

- se maturati prima della morte del *de cuius*, gli eredi corrispondono una somma pari alla loro quota di proprietà;
- se maturati dal momento dell'accettazione di eredità, gli eredi devono essere coobbligati in solido verso il condominio.

Il debito riferito alle spese condominiali sorte successivamente non è un debito ereditario ma un debito relativo alla comunione e in relazione alla quale vi è la solidarietà tra comproprietari (Trib. Bologna 27/03/2018, n. 984).

Nota: Il recupero del credito da parte dell'amministratore è condizionato dall'accettazione dell'eredità da parte degli eredi. Qualora questi rinuncino e l'asse ereditario passi ai successivi chiamati non rinvenibili o anch'essi rinunciari, l'amministratore può rivolgersi al tribunale al fine di chiedere la nomina di un curatore dell'eredità giacente.

IMMISSIONI RUMOROSE DA ATTIVITA' COMMERCIALI E RESPONSABILITA' DEL LOCATORE

Le immissioni rumorose derivanti dall'attività commerciale del conduttore comportano una responsabilità del locatore? Analisi e risposta a cura dell'Avv. Maurizio Tarantino

LOCAZIONE IMMISSIONI RUMOROSE

Le immissioni rappresentano uno dei principali motivi di contenzioso tra vicini di casa e condomini. Si pensi, ad esempio, ai **rumori provenienti da locali notturni** che, ove diventino insopportabili, possono condurre alla cessazione di ogni attività illecita. Dunque, ai fini della soluzione del quesito, occorre analizzare la questione dal punto di vista normativo e giurisprudenziale.

LE IMMISSIONI RUMOROSE

L'art. 844 del Codice Civile prevede che le immissioni che superano la soglia della normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi e non giustificate dalle esigenze della produzione, attribuiscono a chi le subisce il diritto di chiederne la cessazione, oltre al risarcimento del danno subito. Come sottolineato dai giudici, l'art. 844, comma 2, del Codice Civile, nella parte in cui rimette alla valutazione del giudice il contemperamento delle esigenze della produzione con le ragioni della proprietà, considerando eventualmente la priorità di un determinato uso, va letto tenendo conto che **il limite della tutela della salute** è da ritenersi ormai intrinseco nell'attività di produzione, oltre che nei rapporti di vicinato, alla luce di una interpretazione costituzionalmente orientata, sicché deve sempre considerarsi prevalente - rispetto alle esigenze della produzione - la soddisfazione di una normale qualità della vita (Cass. Civ. 14/11/2024, n. 29393). Pertanto, l'accertamento del superamento della soglia di normale tollerabilità comporta, nella liquidazione del danno da immissioni, l'esclusione di qualsiasi criterio di contemperamento di interessi contrastanti e di priorità dell'uso, venendo in considerazione, in tale ipotesi, unicamente l'illiceità del fatto generatore del danno arrecato a terzi. In tal caso, si rientra nello schema dell'azione generale di risarcimento danni ex art. 2043 del Codice Civile e specificamente, per quanto concerne il danno non patrimoniale risarcibile, in quello dell'art. 2059 del Codice Civile (Cass. Civ. 14/11/2024, n. 29393). Al fine di stabilire se talune emissioni rumorose siano entro la soglia di normale tollerabilità, **occorre effettuare la relativa valutazione parametrando i rumori de quo** alla situazione specifica, in relazione al contesto sociale ed ambientale nel quale la situazione resta inserita (Cass. Civ. 05/11/2018, n. 28201).



Immissioni rumorose
da attività commerciali
e responsabilità
del locatore

LE RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

All'obbligo del locatore di consegnare la cosa locata in buono stato di manutenzione, corrisponde quello del conduttore di prendere in consegna la cosa e di osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene. Invero, l'art. 1587 del Codice Civile, n. 1), impone al conduttore, quale ulteriore obbligo, di osservare la diligenza del buon padre di famiglia, nel servirsi del bene in base alla destinazione contrattualmente pattuita o a quella che può presumersi altrimenti dalle circostanze. La diligenza si intende riferita **al modo di uso e di godimento del bene**, ne consegue che l'obbligo di diligenza può essere esteso a tutti quei comportamenti del conduttore che in qualche modo si pongono in contrasto con il normale diritto di godimento della cosa e che si concretano sostanzialmente in un abuso. Ad esempio, la diligenza del buon padre di famiglia riguarda **i continui rumori molesti ai danni del vicinato e del condominio**; ciò può provocare la risoluzione del contratto d'affitto e lo sfratto dell'inquilino molesto. Difatti, nel caso di esercizi commerciali aperti al pubblico, **il titolare ha una "posizione di garanzia"** cui è correlato l'obbligo giuridico di impedire gli schiamazzi o comunque i rumori prodotti, in maniera eccessiva, dalla propria clientela. Tale obbligo, che si sostanzia nel doveroso esercizio di un potere di controllo, è configurabile rispetto alle condotte poste in essere da parte dei clienti sia che si trovino all'interno del locale, sia per gli schiamazzi e i rumori dagli stessi prodotti all'esterno del locale, potendo il titolare ricorrere ai più vari accorgimenti, dagli avvisi alla clientela all'impiego di personale dedicato, dalla somministrazione delle bevande soltanto in recipienti non da asporto, in modo che esse vengano consumate

all'interno del locale, fino al ricorso all'autorità di polizia o all'esercizio dello *ius excludendi*, quando essi siano comunque direttamente riferibili all'esercizio dell'attività, come nel caso in cui gli avventori permangano rumorosamente in sosta davanti al locale (Cass. Pen. 27/03/2023, n. 12555).

LE RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Il locatore non risponde dei danni subiti dai condomini a causa dei rumori intollerabili provocati dal conduttore provenienti dal locale oggetto del contratto di locazione; ciò, a meno che alla stipula del contratto il **locatore non fosse in grado con la normale diligenza di prefigurarsi che il conduttore avrebbe provocato danni con la sua attività** (Cass. Civ. 01/03/2018, n. 4908). Invero, se le immissioni intollerabili provengono da un immobile in locazione, la responsabilità ex art. 2043 del Codice Civile può essere affermata nei confronti del proprietario locatore solo se questi ha concorso alla realizzazione del fatto dannoso e non, invece, per aver omesso di diffidare formalmente il conduttore ad adottare gli interventi necessari ad impedire pregiudizi a carico di terzi (Trib. Catania 19/03/2018, n. 1249: nel caso di specie, il giudice ha ritenuto corrette le domande proposte nei confronti del proprietario, tenuto a predisporre tutti gli accorgimenti necessari per rendere l'immobile idoneo allo svolgimento dell'attività senza procurare immissioni nocive); sia nei confronti del conduttore, tenuto all'esercizio concreto dell'attività senza procurare nocumen- to ad altri.

LA LESIONE DEL DIRITTO ALLA SALUTE

La lesione del diritto alla salute per immissioni sonore sussiste **se i rumori travalicano la normale tollerabilità** per la cui valutazione occorre far riferimento al criterio comparativo consistente nel confrontare il livello medio dei rumori di fondo con quello del rumore rilevato nel luogo interessa- to dalle immissioni e ritenere superato il predetto limite per quelle immissioni d'intensità superio- re a tre decibel rispetto il livello sonoro di fondo, tenuto conto che l'uomo è in grado di percepire variazioni di un solo decibel. La valutazione delle varie circostanze può compiersi, oltre che con specifiche rilevazioni strumentali, anche mediante l'utilizzo della prova testimoniale, tesa a dimo- strare le condizioni di utilizzo del bene da parte del proprietario che lamenti eccedenza di rumori provenienti da un immobile limitrofo (Trib. Torino 13/03/2018, n. 1360). Nella fattispecie era emersa la situazione di grave disagio indotta **dall'eccesso di volume dell'impianto di amplificazio- ne presente nel locale sottostante a quello degli attori, oltre che del vociare di clientela all'in- terno e subito davanti ad esso**. Dei danni, dunque, patiti dagli attori ne doveva rispondere solo il conduttore del locale, e non già anche il locatore, il quale ne avrebbe dovuto rispondere solo se avesse concorso alla realizzazione del fatto dannoso, non essendo sufficiente aver meramente omesso di rivolgere al conduttore una formale diffida ad adottare gli interventi necessari ad impe- dire pregiudizi a carico di terzi.

SOLUZIONE AL QUESITO

Alla luce delle considerazioni esposte, in materia di immissioni intollerabili, allorché le stesse ori- ginino da un immobile condotto in locazione, secondo i principi della giurisprudenza di legittimità (Cass. Civ. 26/08/2025, n. 23881):

- la responsabilità per i danni derivanti dall'immobile locato può essere affermata nei con- fronti del proprietario, locatore dell'immobile, **solo se il medesimo abbia concorso alla realizzazione del fatto dannoso**, e non già per avere omesso di rivolgere al conduttore una formale diffida ad adottare gli interventi necessari ad impedire pregiudizi a carico di terzi;
- **il locatore deve concorrere e non basta che ometta di diffidare il conduttore**, e questo suo concorso può anche consistere nel fatto di locare ben sapendo che il conduttore pro- durrà immissioni.

Nota: Oltre agli aspetti del diritto civile, il problema dei rumori può comportare conseguenze di natura penale. Difatti, il gestore di un esercizio commerciale è responsabile del reato di cui all'art. 659, comma 1, del Codice Penale, per i continui schiamazzi e rumori provocati dagli avventori dello stesso, con disturbo delle persone. Tuttavia, se il disturbo del riposo e delle occupazioni da parte degli avventori dell'esercizio pubblico avvenga all'esterno del locale, per poter configurare la responsabilità del gestore è necessario quanto meno fornire elementi atti a evidenziare che egli non abbia esercitato il potere di controllo e che a tale omissione sia riconducibile la verifica- zione dell'evento (Cass. Pen. 05/03/2015, n. 9633). In sintesi, il titolare di una attività commerciale non può essere considerato responsabile per gli schiamazzi fatti all'esterno del suo esercizio, se si è attivato con cartelli rivolti ai clienti per chiedere di evitare i rumori molesti.

DOCUMENTI UE RIVESTIMENTI ESTERNI, SISTEMI ISOLAMENTO E ALTRI PRODOTTI DA COSTRUZIONE

La Commissione europea ha pubblicato nuovi documenti la valutazione europea relativi ai sistemi fermaporta, appoggi strutturali, rivestimenti pareti esterne, sistemi di impermeabilizzazione e isolamento tetti spioventi e altri prodotti da costruzione.

PRODOTTI DA COSTRUZIONE VALUTAZIONE EUROPEA

Con la Decisione 27/08/2025, n. 1769, la Commissione UE ha pubblicato i riferimenti relativi a nuovi documenti di valutazione europea elaborati a sostegno del Regolamento 305/2011, inserendoli nell'elenco contenuto nell'allegato alla Decisione 19/03/2019, n. 450.

I documenti si riferiscono in particolare ai seguenti prodotti da costruzione:

- sistemi fermo porta alimentati a batteria con sistema radio opzionale;
- appoggi strutturali sferici e cilindrici con materiale di scorrimento speciale realizzato con una miscela modificata di poliammide e polietilene;
- staffe a parete con riduzione del ponte termico come parte del sotto telaio di rivestimento di pareti esterne ventilate o altri sistemi di facciata;
- kit per sistemi di pareti esterne non portanti in pannelli minerali (sostituisce la specifica tecnica "EAD 090120-00-0404");
- variante: kit per rivestimenti di pareti esterne con elementi di rivestimento rigidi composti multistrato; estensione del campo di applicazione;
- pannelli composti alleggeriti con anima in polimero espanso o in alluminio alveolare;
- legante naturale da marna «Scaglia Rossa» per miscele per costruzioni;
- gabbioni a maglie esagonali intrecciate, materassi e gabbioni a sacco (sostituisce la specifica tecnica "EAD 200019-00-0102");
- kit di gabbioni saldati per l'utilizzo in fondazioni;
- kit di protezione allo sfondellamento di solai composti da reti in acciaio saldato e rondelle;
- sistema multistrato autoportante di impermeabilizzazione e isolamento per tetti spioventi;
- scossaline per dispositivi di luce diurna;
- additivi polimerici per strati legati con leganti idraulici per la costruzione di strade;
- ceneri pesanti trattate provenienti da inceneritori di rifiuti solidi urbani come aggregati per materiali non legati da utilizzare nella costruzione di strade;
- agente espansivo non metallico a base di ossido di calcio per calcestruzzo;
- sistemi di protezione catodica dalla corrosione realizzati con anodi di zinco mediante spruzzatura termica combinati con rivestimenti polimerici;
- fissaggi azionati elettricamente nel calcestruzzo per applicazioni non strutturali ridondanti (sostituisce la specifica tecnica "EAD 330083-03-0601");
- variante: prestazione sismica dei collegamenti dei montanti metallici non portanti delle partizioni interne in cartongesso al calcestruzzo realizzati con elementi di fissaggio multipli azionati elettricamente;
- canaline di montaggio (sostituisce la specifica tecnica "EAD 330667-00-0602");
- variante: kit per costruzioni a base di pannelli massicci con struttura metallica; estensione del campo di applicazione;
- kit scala per soffitte.



Documenti UE rivestimenti
esterni, sistemi isolamento
e altri prodotti
da costruzione

I documenti per la valutazione europea adottati rispondono alle esigenze da soddisfare riguardo ai requisiti di base delle opere di costruzione di cui all'allegato I del Regolamento 305/2011.

La Decisione è entrata in vigore il 03/09/2025 (giorno di pubblicazione in GUUE).

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 19 del Regolamento 305/2011, per qualsiasi prodotto da costruzione che non rientra o non rientra interamente nell'ambito di applicazione di una norma armonizzata, il fabbricante può fare richiesta di una valutazione tecnica europea, la quale viene elaborata

dall'organizzazione dei TAB (Organismi di valutazione tecnica) che adotta un documento per la valutazione europea. Si tratta pertanto dei casi di prodotti per i quali la prestazione in relazione alle caratteristiche essenziali non possa essere pienamente valutata in base ad una norma armonizzata esistente perché, tra l'altro:

- a) il prodotto non rientra nel campo d'applicazione di alcuna norma armonizzata esistente;
 - b) per almeno una delle caratteristiche essenziali del prodotto il metodo di valutazione previsto dalla norma armonizzata non è appropriato;
- oppure
- c) la norma armonizzata non prevede alcun metodo di valutazione per quanto concerne almeno una delle caratteristiche essenziali del prodotto.

In questi casi il documento per la valutazione europea adottato dall'organizzazione dei TAB è inviato alla Commissione che pubblica l'elenco dei riferimenti relativi ai documenti per la valutazione europea definitivi nella Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea e tutti i relativi aggiornamenti (art. 22, Regolamento 305/2011).

AGEVOLAZIONI PER LA CASA NELLE ZONE MONTANE: COSA PREVEDE LA LEGGE 131/2025

Tax credit per l'acquisto e la ristrutturazione di abitazioni principali in montagna, per l'avvio di piccole imprese e il lavoro agile

La **Legge 12 settembre 2025 , n. 131** – pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2025 – si propone di favorire il **popolamento delle zone montane** e incentivarne lo **sviluppo** attraverso **interventi agevolativi** destinati ad alcuni specifici **settori strategici**, come **scuola, trasporti, connettività, servizi sanitari e scolastici, lavoro, attività economiche, abitazioni e riqualificazione edilizia, tutela del territorio** e degli **ecosistemi**. In particolare, il provvedimento introduce **interventi di stimolo di natura fiscale** con una serie di **crediti d'imposta** che mirano, ad esempio, a:

- favorire le **soluzioni abitative del personale sanitario e scolastico** che prestano servizio nei comuni agevolati (articoli 6 e 7);
- incentivare l'**avvio di piccole e microimprese** da parte di giovani imprenditori (articolo 25);
- incoraggiare l'**acquisto e la ristrutturazione di abitazioni principali di montagna** (articolo 27).



Agevolazioni per la casa nelle zone montane: cosa prevede la legge 131/2025

Credito d'imposta per il personale della sanità e delle scuole di montagna (articoli 6 e 7)

L'articolo 6 prevede dal 2025 l'istituzione di un credito d'imposta specificamente rivolto al personale sanitario e scolastico, destinato a coprire in parte **le spese per la locazione dell'abitazione o le spese per l'acquisto, nel medesimo comune o in un comune limitrofo, di un immobile a uso abitativo** con accensione di un finanziamento ipotecario o fondiario.

L'agevolazione spetta in particolare a coloro che prestano servizio in strutture sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali nei comuni di montagna previsti dalla nuova disciplina o che vi effettuano il servizio di medico del ruolo unico di assistenza primaria, pediatra di libera scelta, specialista ambulatoriale interno, veterinario e altra professionalità sanitaria ambulatoriale, convenzionata con il Servizio Sanitario Nazionale.

Il **bonus** è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi ed è riconosciuto nel limite individuale del minor importo tra il 60% del canone annuo di locazione dell'immobile o dell'importo del finanziamento e 2.500 euro, ma fino a concorrenza delle risorse complessivamente stanziare, a decorrere dall'anno 2025, pari a 20 milioni di euro annui.

Il limite individuale è elevabile al minor importo tra il 75% del canone annuo di locazione o dell'ammontare annuale del finanziamento e 3.500 euro, nei casi in cui nei territori degli stessi comuni montani, con popolazione non superiore a 5mila abitanti, sia presente una delle minoranze linguistiche storiche, i cui appartenenti rappresentino almeno il 15% dei residenti.

Per consentire l'effettiva fruizione dell'agevolazione sarà adottato un decreto del Ministro della Salute di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e il Ministro per gli Affari regionali e le Autonomie, per definire i criteri sia di individuazione dei comuni limitrofi sia delle modalità di concessione del credito d'imposta, anche ai fini del rispetto del limite di spesa previsto, nonché le disposizioni relative ai controlli e al recupero del beneficio indebitamente fruito.

Stessa agevolazione, con medesimi limiti e condizioni, anche al personale scolastico che presta servizio nelle scuole di montagna di ogni ordine e grado individuate dalla legge stessa, che, nel medesimo comune o in un comune limitrofo, per fini di servizio, acquisti, con accensione di un finanziamento ipotecario o fondiario, o prenda in locazione, un immobile a uso abitativo.

Misure fiscali a favore delle imprese montane esercitate dai giovani (articolo 25)

Alle piccole imprese e microimprese, come definite dall'**articolo 2** della raccomandazione 2003/Ce della Commissione, del 6 maggio 2003, che dal 20 settembre 2025 intraprendono una **nuova attività** nei comuni montani individuati, viene riservato un **credito d'imposta** pari alla differenza tra l'imposta calcolata applicando le aliquote ordinarie al reddito, derivante dallo svolgimento dell'attività nei citati comuni, determinato nei modi ordinari e fino a concorrenza di 100mila

euro, e l'imposta calcolata applicando allo stesso reddito l'aliquota del 15%, nel rispetto del limite complessivo annuo, a partire dal 2025, di 20 milioni di euro.

L'agevolazione è riconosciuta per il periodo d'imposta nel corso del quale la nuova attività è intrapresa e per i due periodi d'imposta successivi ed è utilizzabile esclusivamente in compensazione, secondo le previsioni dell'**articolo 17** del D.Lgs. n. 241/1997. Condizione necessaria è che l'attività d'impresa sia svolta, nel corso dell'anno di riferimento, per un minimo di otto mesi anche non continuativi, non aver compiuto il quarantunesimo anno di età alla data di avvio dell'attività.

Anche in questo caso, il credito d'imposta è applicato con le stesse condizioni e limiti, con l'eccezione del valore massimo di 150mila euro anziché 100mila euro per ciascun beneficiario, nei territori di montagna con popolazione non superiore a 5mila abitanti, nei quali sia presente una delle stesse minoranze linguistiche storiche precedentemente richiamate, i cui appartenenti rappresentano almeno il 15% dei residenti.

I criteri e le modalità di concessione di entrambe le tipologie di credito d'imposta, anche ai fini del rispetto del limite complessivo di spesa stabilito, nonché le disposizioni relative ai controlli e al recupero del beneficio indebitamente fruito, saranno stabiliti con decreto ministeriale ad hoc.

Misure per l'agevolazione del lavoro agile nei comuni montani (Art. 26.)

Alle imprese che promuovono il lavoro agile quale modalità ordinaria di esecuzione della prestazione lavorativa è riconosciuto l'**esonero totale dal versamento dei contributi previdenziali** a carico del datore di lavoro nel limite massimo di importo pari a **8.000 euro** su base annua, riparametrato e applicato su base mensile, per ciascun lavoratore con contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato.

Anche in questo caso è necessario che il lavoratore non abbia compiuto il quarantunesimo anno di età alla data di entrata in vigore della legge, che svolga stabilmente la prestazione lavorativa in modalità di lavoro agile, in un comune montano con popolazione inferiore a 5.000 abitanti, e trasferisca la propria abitazione principale e domicilio stabile da un comune non montano al medesimo comune montano.

L'esonero è limitato, per il 2028 e il 2029, al 50 per cento nel limite massimo di importo pari a 4.000 euro su base annua, riparametrato e applicato su base mensile, e, per il 2030, al 20 per cento nel limite massimo di importo pari a 1.600 euro su base annua, riparametrato e applicato su base mensile.

Tax credit "casa" per i giovani che scelgono di stabilirsi in montagna (articolo 27)

Alle persone fisiche che, mediante finanziamento ipotecario o fondiario, comunque denominato, dopo il 20 settembre 2025 **stipulano, acquistano o ristrutturano un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale**, compresi i fabbricati rurali a uso abitativo, situata nei comuni montani agevolati, spetta un *tax credit* commisurato all'ammontare degli interessi passivi dovuti sul **finanziamento stesso**, nel limite complessivo, a decorrere dal 2025, di 16 milioni di euro annui. L'agevolazione è riconosciuta per **cinque periodi d'imposta** comprensivi di quello nel corso del quale è acceso il finanziamento.

Il beneficio è riservato a coloro che non abbiano compiuto il **quarantunesimo anno di età** nell'anno in cui è acceso il mutuo e non spetta per le abitazioni di tipo signorile, ville, castelli e palazzi di particolare pregio storico ed artistico, appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

L'importo riconosciuto è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi ma non è cumulabile con le precedenti tipologie di crediti d'imposta previsti per il personale della sanità e delle scuole di montagna e con l'ordinaria detrazione prevista per gli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale di cui all'articolo 15, comma 1, lettera b), del Tuir.

I criteri e le modalità di concessione del beneficio, anche ai fini del rispetto del limite complessivo di spesa stabilito, nonché le disposizioni relative ai controlli e al recupero del beneficio indebitamente fruito, saranno stabiliti con un apposito decreto ministeriale.

La Legge n.131/2025

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>

BONUS RISTRUTTURAZIONE 50% IN SCADENZA, COSA ACCADE DAL PROSSIMO ANNO

Dal 1° gennaio 2026 detrazione al 36% o 30% a seconda dell'immobile e del soggetto che sostiene le spese per il recupero. Tutti i requisiti

Le condizioni del bonus ristrutturazione 2025 stanno per cambiare. Dal 1° gennaio 2026 le aliquote inizieranno a scendere progressivamente.

Ci sarà un periodo cuscinetto fino al 2027, con aliquote differenziate, che invece si livelleranno dal 2028 al 2033.

Le condizioni e i requisiti che danno diritto al bonus ristrutturazione 2025 saranno invece in vigore anche negli anni successivi.

Ancora pochi mesi per il bonus ristrutturazione 2025

Come anticipato, fino al 31 dicembre 2025 il bonus ristrutturazione ha:

- un'aliquota del 50% per la prima casa;
- un'aliquota del 36% per le abitazioni diverse dalla prima casa.

Il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a 96.000 euro.

I lavori agevolati con il bonus ristrutturazione 2025.

Possono ottenere il bonus ristrutturazione 2025 i contribuenti che sostengono spese per la realizzazione di interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- manutenzione ordinaria (solo sulle parti comuni degli edifici).

Sono agevolabili con il bonus ristrutturazione 2025 anche gli interventi di ricostruzione post calamità, eliminazione delle barriere architettoniche, prevenzione di furti e intrusioni, cablaggio degli edifici e riduzione dell'inquinamento acustico, risparmio energetico, messa in sicurezza antisismica, acquisto e costruzione di box auto, bonifica dall'amianto, adozione di misure antinfortuniste. Non potrà essere agevolata con il bonus ristrutturazione 2025 l'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.



Bonus ristrutturazione 2025 per i redditi alti

Per i contribuenti con un reddito complessivo superiore a 75.000 euro, però, l'ammontare delle detrazioni fiscali è personalizzato.

I contribuenti sono divisi in due fasce, con due diversi importi base:

- contribuenti con reddito complessivo **fra 75.000 euro e 100.000 euro** > importo base: **14.000 euro**;
- contribuenti con reddito complessivo **superiore a 100.000 euro** > importo base: **8.000 euro**.

A questi importi base, si applica un coefficiente legato ai figli a carico:

- nessun figlio fiscalmente a carico > coefficiente **0,50**;
- 1 figlio fiscalmente a carico > coefficiente **0,70**;
- 2 figli fiscalmente a carico > coefficiente **0,85**;
- più di 2 figli fiscalmente a carico o almeno 1 figlio con disabilità > coefficiente **1**.

Bonus ristrutturazione 2025 e lavori sulle parti comuni

La normativa sul bonus ristrutturazione 2025 ha creato qualche incertezza perché ha introdotto



Bonus ristrutturazione 50%
in scadenza, cosa accade
dal prossimo anno

una serie di modifiche rispetto alla vecchia disciplina che è rimasta in vigore fino alla fine del 2024.

Fino al 2024, infatti, il bonus ristrutturazioni aveva un'aliquota unica al 50%, a prescindere che i lavori fossero realizzati sulla prima casa o su un'abitazione diversa.

Con il bonus ristrutturazione 2025 sono state invece introdotte le aliquote differenziate e gli operatori si sono chiesti quale percentuale di detrazione applicare per i lavori sulle parti comuni degli edifici composti da abitazioni principali e seconde case.

L'Agenzia delle Entrate è intervenuta a giugno, spiegando che chi partecipa alle spese per il recupero edilizio delle parti comuni ha diritto al bonus ristrutturazione 2025:

- al 50% se proprietario di un appartamento usato come abitazione principale;
- al 36% se proprietario di un appartamento usato come seconda casa.

Bonus ristrutturazione 2025 e detrazioni per il convivente

Un altro aspetto su cui sono stati necessari i chiarimenti delle Entrate riguarda la possibilità che il convivente del proprietario ottenga il bonus ristrutturazione 2025.

Come accadeva in passato, i familiari conviventi e i semplici detentori dell'immobile, come **locatari** o **comodatari**, hanno diritto al bonus ristrutturazione 2025, ma con aliquota ridotta al 36%.



Il bonus ristrutturazione 2025, infatti, ha l'aliquota al 50% solo se le spese per l'intervento sono sostenute da chi è **titolare di un diritto di proprietà** o di un **diritto reale di godimento** (ad esempio usufrutto, uso o abitazione) su un'unità immobiliare **adibita ad abitazione principale**.

Bonus ristrutturazione dopo il 2025, periodo cuscinetto fino al 2027

Dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2027, il bonus ristrutturazioni ha:

- un'aliquota del 36% per la prima casa;
- un'aliquota del 30% per le abitazioni diverse dalla prima casa.

In generale, il calo delle aliquote riguarda tutti gli immobili, ma gli interventi sulla prima casa restano più convenienti.

Le considerazioni su aliquote, tetti di spesa, requisiti e sui limiti delle detrazioni per i contribuenti con redditi alti saranno le stesse vigenti per il bonus ristrutturazione 2025.

Bonus ristrutturazioni dopo il 2025, cosa succede dal 2028 al 2033

Le aliquote e il tetto di spesa del bonus ristrutturazione si abbasseranno ulteriormente e si uniformeranno a partire dal 1° gennaio 2028 e fino al 31 dicembre 2033.

Per tutti i lavori, sia su prima casa che su altre abitazioni, l'aliquota sarà del 30% e il tetto di spesa scenderà a 48.000 euro.

VIKI DI PROGETTAZIONE: **QUANDO LA MANCATA INDAGINE GEOLOGICA SI TRASFORMA IN RESPONSABILITÀ**

Quando la progettazione inefficace diventa una colpa professionale: la Cassazione sulle responsabilità del progettista

La pronuncia della Corte di Cassazione (**sent. 8 agosto 2025, n. 22918**) offre un'occasione per approfondire la complessa distribuzione delle responsabilità tra direttore dei lavori e impresa appaltatrice nell'ambito dei contratti di appalto privati, alla luce dei principi consolidati e degli sviluppi più recenti della giurisprudenza. Il caso in esame, che ha visto contrapposti una committente, i venditori, il progettista e l'impresa di costruzioni, si è concluso con un'esclusione di colpa per l'appaltatore e una conferma della responsabilità professionale per il progettista. L'esito del giudizio sottolinea l'importanza di una chiara delimitazione dei ruoli e una rigorosa aderenza alle procedure tecniche, elementi fondamentali per la gestione del rischio in ogni cantiere. Il fulcro del caso ruota attorno ad un immobile affetto da **gravi vizi strutturali preesistenti**, occultati dai venditori e non risolti da un successivo intervento di risanamento. La committente ha citato in giudizio tutti gli attori coinvolti, chiedendo il risarcimento dei danni. La Corte d'Appello, e successivamente la Cassazione, ha esaminato le responsabilità specifiche, giungendo a conclusioni che meritano un'analisi approfondita.



tatrice nell'ambito dei contratti di appalto privati, alla luce dei principi consolidati e degli sviluppi più recenti della giurisprudenza. Il caso in esame, che ha visto contrapposti una committente, i venditori, il progettista e l'impresa di costruzioni, si è concluso con un'esclusione di colpa per l'appaltatore e una conferma della responsabilità professionale per il progettista. L'esito del giudizio sottolinea l'importanza di una chiara delimitazione dei ruoli e una rigorosa aderenza alle procedure tecniche, elementi fondamentali per la gestione del rischio in ogni cantiere. Il fulcro del caso ruota attorno ad un immobile affetto da **gravi vizi strutturali preesistenti**, occultati dai venditori e non risolti da un successivo intervento di risanamento. La committente ha citato in giudizio tutti gli attori coinvolti, chiedendo il risarcimento dei danni. La Corte d'Appello, e successivamente la Cassazione, ha esaminato le responsabilità specifiche, giungendo a conclusioni che meritano un'analisi approfondita.

che, elementi fondamentali per la gestione del rischio in ogni cantiere. Il fulcro del caso ruota attorno ad un immobile affetto da **gravi vizi strutturali preesistenti**, occultati dai venditori e non risolti da un successivo intervento di risanamento. La committente ha citato in giudizio tutti gli attori coinvolti, chiedendo il risarcimento dei danni. La Corte d'Appello, e successivamente la Cassazione, ha esaminato le responsabilità specifiche, giungendo a conclusioni che meritano un'analisi approfondita.

Le motivazioni della Corte

La Corte ha stabilito che:

- la soluzione progettuale, pur non essendo *"palesamente e smaccatamente errata"* da essere riconoscibile da un semplice esecutore, era inadeguata. La Cassazione ha rimarcato che l'intervento non ha aggravato la situazione, ma si è rivelato inutile perché non ha risolto i vizi preesistenti (**inadeguatezza tecnica**);
- l'impresa esecutrice dei lavori non era tenuta a possedere conoscenze tecniche tali da poter contestare le scelte progettuali del progettista. Il contratto d'appalto prevedeva che l'impresa si attenesse scrupolosamente alle disposizioni del progettista e del direttore dei lavori (**ruolo dell'appaltatore**);
- non è emerso che l'impresa avesse operato in contrasto con le direttive o che avesse realizzato opere non a regola d'arte. La responsabilità è stata ricondotta esclusivamente al vizio di progettazione, che esulava dalle competenze dell'appaltatore (**assenza di difetti esecutivi**).

La Corte ha riconosciuto la **responsabilità del progettista per aver consigliato e realizzato un intervento inutile**, soprattutto per non aver effettuato una preventiva indagine geologica completa del terreno di fondazione. Questo passaggio è fondamentale: la perizia e la prudenza professionale impongono al progettista di approfondire la condizione statica del fabbricato e di raccordare eventuali nuovi sistemi di fondazione a quelli esistenti. La Cassazione ha ritenuto che la mancata esecuzione di tali indagini non rientrasse nel campo delle conoscenze tecniche dell'impresa esecutrice.

Il ruolo di esecutore dell'appaltatore

L'appaltatore è tenuto ad eseguire le opere a regola d'arte, ma la sua responsabilità non si estende a profili progettuali estranei alle proprie competenze specialistiche. La Cassazione (**sent. 22918/2025**) ha precisato che l'impresa non può essere gravata dell'onere di contestare scelte progettuali altamente tecniche. Tuttavia, permane la responsabilità per:



Vizi di progettazione:
quando la mancata indagine geologica si trasforma in responsabilità

- errori esecutivi;
- inosservanza delle regole tecniche di settore;
- difformità rispetto al progetto senza preventiva verifica della loro giustificabilità (*Trib. Milano, 31 dicembre 2024, n. 11189*).

L'impresa appaltatrice, a meno che i vizi del progetto non siano palesemente evidenti, ha il dovere di attenersi scrupolosamente alle disposizioni del progettista. La responsabilità dell'impresa è circoscritta all'esecuzione a regola d'arte dei lavori previsti nel capitolato. Qualsiasi deviazione o iniziativa non autorizzata, se non giustificata da un'evidente necessità di correggere un errore grave e manifesto del progetto, potrebbe far ricadere su di essa la responsabilità per eventuali danni.

In definitiva, la sentenza stabilisce una chiara distinzione delle responsabilità nel settore edilizio. La responsabilità del **progettista** è legata alla correttezza tecnica e all'adeguatezza delle soluzioni proposte. Al progettista si richiede una diligenza professionale che va oltre la semplice realizzazione del progetto grafico, arrivando fino ad una valutazione completa delle condizioni del sito. Al contrario, la responsabilità dell'**appaltatore** attiene la sfera dell'esecuzione scrupolosa e diligente del progetto. L'**impresa** è tutelata se il suo operato è fedele al progetto e rispetta le regole dell'arte. La collaborazione e la comunicazione tra questi due ruoli, pur mantenendo distinte le responsabilità, sono fondamentali per la buona riuscita dell'opera e per evitare contenziosi.

COSA SIGNIFICA IN EDILIZIA ANTE '67?

Gli immobili ante 1967 sono spesso oggetto di confronto. Una corretta interpretazione della norma è essenziale per attività legate a ristrutturazioni, compravendite e sanatorie

Il termine "**Ante '67**" identifica gli edifici costruiti in Italia prima del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge 765/1967, nota come **Legge Ponte**.

Questa norma rappresenta uno spartiacque nella storia dell'urbanistica italiana perché ha esteso, per la prima volta, l'**obbligo di licenza edilizia** all'intero territorio comunale, superando la precedente disciplina che richiedeva il titolo solo nei centri urbani provvisti di piano regolatore.

La corretta interpretazione del regime giuridico degli **immobili ante 1967** è essenziale nelle attività professionali legate a ristrutturazioni, compravendite e sanatorie, per evitare contenziosi e garantire la piena regolarità edilizia.

Ante '67 tra norme e dibattito bando professionale

Di fronte a un immobile ante '67 si tende a ritenere che non sia necessario verificare la sua legittimità edilizia.

Proprio su questo principio si sviluppano numerose discussioni nel forum di Edilportale, dove i professionisti e proprietari di casa si confrontano sull'effettiva validità di tale interpretazione. La questione è tutt'altro che marginale, perché coinvolge diversi ambiti operativi.

Da un lato ci sono i tecnici, che necessitano di certezze normative per impostare correttamente un progetto o una pratica edilizia, dall'altro i proprietari, interessati a una gestione più semplice e rapida della documentazione.

Un passaggio chiave in questo dibattito arriva con la **Legge 47/1985**, che introduce l'obbligo di indicare negli atti di compravendita il titolo edilizio che ha legittimato la costruzione del fabbricato. La stessa legge, però, stabilisce che per gli edifici **costruiti prima del 1967** sia sufficiente una **dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio** da parte del venditore.

Questa previsione normativa rappresenta, al tempo stesso, una semplificazione e un limite. Se da un lato alleggerisce il carico documentale, dall'altro non costituisce un lasciapassare automatico. Il venditore che rilascia tale dichiarazione rimane comunque **responsabile della legittimità e della conformità urbanistica dell'immobile**, con tutte le conseguenze che ne derivano.

La domanda che ne scaturisce, quindi, è inevitabile: **cosa significava costruire prima del 1967 e quali erano i controlli effettivamente in vigore?**

Cosa significava costruire prima del 1967

Per comprendere davvero cosa si intenda con la definizione di **Ante '67**, è utile fare un passo indietro e guardare al quadro normativo precedente.

Un riferimento fondamentale è la **Legge urbanistica 1150 del 1942**, nota come "Legge Fondamentale". Con questa norma venne introdotto, per la prima volta in Italia, l'obbligo di ottenere una **licenza edilizia**, ma la sua applicazione era limitata ai centri abitati e alle aree già urbanizzate o dotate di pianificazione urbanistica comunale.

Si creò così una disparità evidente: mentre all'interno dei centri urbani le nuove costruzioni dovevano rispettare regole precise, nelle zone esterne non sempre era necessario presentare un titolo abilitativo.

La **Legge Ponte del 1967** ha posto fine a questa situazione, estendendo l'obbligo della licenza edilizia all'intero territorio comunale.



Cosa significa in edilizia ante '67?

Ante 1967

Tre periodi di riferimento

Prima del 1942: gli interventi edilizi eseguiti, sia all'interno sia all'esterno dei centri abitati, in assenza di titolo o in difformità da esso erano generalmente considerati legittimi.

Rimaneva tuttavia necessario verificare l'eventuale presenza di obblighi di licenza edilizia o di nulla osta previsti da regolamenti locali o da normative edilizie già in vigore.

Dal 1942 al 1967: la situazione cambiava a seconda che il Comune fosse dotato di **Piano Regolatore Generale (PRG)**.

Se il PRG esisteva, l'obbligo di licenza edilizia si applicava a tutto il territorio. In assenza di PRG, invece, l'obbligo rimaneva solo nei centri abitati, mentre fuori da essi gli interventi potevano essere eseguiti senza titolo. Ne consegue che, per gli immobili costruiti in quel periodo: erano **legittimi** gli interventi realizzati fuori dal centro abitato senza licenza, mentre erano **illegittimi** quelli realizzati all'interno, in assenza di autorizzazione.

Dal 1967 a oggi: con l'entrata in vigore della Legge Ponte, l'obbligo di costruire con licenza edilizia si estende a tutto il territorio comunale. Da quel momento in poi, ogni intervento eseguito senza titolo o in difformità è da considerarsi **non legittimo**.

Un aspetto importante da sottolineare è che **qualsiasi modifica o ampliamento successivo al 1967 resta comunque soggetto all'obbligo di titolo edilizio**, anche se l'edificio originario era stato realizzato in un contesto normativo più permissivo.

Un immobile Ante '67 non è automaticamente legittimo

La semplice data di costruzione **anteriore al 1967** non costituisce di per sé una garanzia di conformità urbanistica.

Un edificio **Ante '67** non è infatti automaticamente considerato legittimo: occorre sempre dimostrare la sua **legittimità originaria**, cioè la conformità alle norme edilizie e urbanistiche in vigore nel periodo in cui è stato realizzato.

Questo significa che, anche per le **case costruite prima del 1967**, è necessario disporre di documentazione probatoria in grado di attestare che l'immobile fosse regolare all'epoca.

Senza questa verifica, la semplice collocazione temporale rischia di creare interpretazioni errate o aspettative ingiustificate di "**sanatoria implicita**".

La distinzione è fondamentale per i professionisti: nella pratica edilizia e nelle compravendite immobiliari, il riferimento all'Ante '67 deve essere accompagnato da una valutazione accurata della documentazione storica e delle norme allora vigenti. Solo così è possibile stabilire con certezza se l'edificio possa essere considerato effettivamente legittimo.

Come si dimostra la legittimità urbanistica di un immobile Ante '67

Dimostrare la **legittimità urbanistica di un immobile Ante '67** è un passaggio fondamentale, soprattutto in assenza di una licenza edilizia formale. L'obiettivo è provare che l'edificio, pur costruito prima del 1967, fosse conforme alle norme vigenti al momento della sua realizzazione.

Per farlo è necessario raccogliere **documentazione probatoria**, che può comprendere:

- **Planimetrie catastali** con data anteriore al 1967;
- **Fotografie d'epoca** che testimonino l'esistenza dell'edificio;
- **Estratti cartografici storici e aerofotogrammetrie**, comprese quelle oggi consultabili su piattaforme come Google Earth;
- **Atti pubblici o privati** di provenienza verificabile, come contratti o rogiti;
- **Documenti d'archivio comunali**, tra cui piani regolatori o regolamenti edilizi vigenti all'epoca della costruzione;
- **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** rilasciata dal proprietario o dal venditore, che attesti la legittimità dell'immobile in quanto realizzato prima del 1967.

Quest'ultima possibilità, introdotta con la Legge 47/1985, rappresenta una semplificazione importante, ma non equivale a un'automatica sanatoria. Il soggetto che rilascia la dichiarazione rimane comunque **responsabile della veridicità e della conformità urbanistica** dell'edificio.

L'insieme di questi elementi consente quindi di costruire un quadro probatorio utile sia per gli interventi edilizi sia per le compravendite, riducendo il rischio di contestazioni.

Il rapporto tra immobili Ante '67 e la Legge Salva Casa

Con l'entrata in vigore del **Decreto Salva Casa**, molti professionisti e proprietari si sono chiesti quale impatto possa avere sugli **immobili costruiti prima del 1967**.

La risposta è chiara: il Salva Casa non introduce alcun **"giubileo edilizio"** né una sanatoria automatica per le **case costruite prima del 1967**. Gli edifici ante '67 restano soggetti alle stesse verifiche già previste, e i proprietari devono continuare a dimostrare la **conformità urbanistica originaria** per regolarizzare eventuali difformità. In altre parole, la semplice data di costruzione non esonera da controlli o responsabilità.

Salva Casa: cosa non cambia per gli immobili ante '67

Il Decreto Salva Casa ha introdotto **procedure di regolarizzazione più snelle**, con tempi ridotti e documentazione meno onerosa.

Le nuove regole non eliminano però i vincoli sostanziali: restano fermi gli obblighi di rispetto delle **distanze legali**, della **sicurezza strutturale**, delle **normative urbanistiche locali** e dei **regolamenti edilizi comunali**.

Gli immobili costruiti prima del 1967 non beneficiano quindi di alcun condono automatico, ma possono eventualmente usufruire di queste procedure semplificate, laddove si verifichino le condizioni.

La valutazione, pertanto, rimane sempre da svolgere **caso per caso**, con un'analisi tecnica e normativa approfondita.

NUOVO ANNO SCOLASTICO 2025/26, TRA I BANCHI ANCHE LE DUE AGENZIE

Ai blocchi di partenza, insieme agli studenti, anche Entrate ed entrate-Riscossione con i loro progetti di educazione alla legalità fiscale dedicati alle classi di ogni ordine e grado

Il nuovo anno scolastico è partito in tutta Italia: gli studenti di Bolzano sono stati i primi a tornare in classe, l'8 settembre, seguiti da quelli di tutte le altre regioni nei giorni successivi fino al 16 settembre, data di avvio per Calabria e Puglia. Come ogni anno, Agenzia delle Entrate e Agenzia delle Entrate-Riscossione proporranno alle scuole di ogni ordine e grado, in tutto il territorio nazionale, i loro progetti di educazione alla legalità fiscale, "Fisco e scuola" e "Fisco e scuola per seminare legalità". L'anno scorso le due Agenzie hanno realizzato numerose iniziative con le scuole. L'Agenzia delle Entrate ne ha contate complessivamente 763 e l'Agenzia delle Entrate-Riscossione 659 (di cui 25 realizzate all'interno dei Percorsi per le Competenze Trasversali e l'Orientamento - PCTO): in 239 incontri i funzionari delle due Amministrazioni hanno realizzato le lezioni insieme.

Verso le nuove generazioni

Per le due Agenzie la diffusione della cultura della legalità fiscale nelle giovani generazioni è uno dei più importanti strumenti di comunicazione sociale, intesa come l'insieme di attività intraprese per informare, coinvolgere e interagire con la comunità. Attraverso i progetti proposti si offrono ai ragazzi e ragazze spunti di riflessione per comprendere il funzionamento del sistema fiscale, l'importanza del pagamento dei tributi e il ruolo svolto quotidianamente dal Fisco. Pioniera di questo approccio è stata l'Agenzia delle Entrate che, nel 2002, ha iniziato la collaborazione con il mondo della scuola con il progetto "Fisco e scuola", formalizzata nel 2004 con la sigla di un Protocollo d'intesa con il Ministero dell'Istruzione (ora MIM, allora MIUR). Nei 23 anni di attuazione, le Entrate hanno organizzato circa 21.500 lezioni. Nel 2015 anche l'allora Equitalia si è avvicinata al mondo della scuola con la firma di una Carta d'intenti con il MIUR e nel 2016 ha dato vita a un progetto unico su tutto il territorio nazionale, "Seminare legalità", rivolto alle scuole secondarie di secondo grado. Nei cinque anni di vita dell'iniziativa sono stati organizzati quasi mille incontri.

Fisco e scuola per seminare legalità

L'adozione di strategie comuni e sinergie operative, organizzative e logistiche tra le due Agenzie ha dato vita nell'anno scolastico 2021/2022 al nuovo progetto comune "Fisco e scuola per seminare legalità". A oggi, gli incontri sono stati quasi 2mila, di cui quasi mille tenuti congiuntamente dai funzionari e funzionarie delle due Amministrazioni.

I due progetti

"Fisco e scuola" e "Fisco e scuola per seminare legalità" procedono quindi in parallelo; le lezioni di "Fisco e scuola per seminare legalità", laddove è possibile, sono tenute congiuntamente dai funzionari di Entrate ed Entrate-Riscossione.

I progetti sono entrambi diretti alle scuole primarie e secondarie; materiali didattici e contatti sono disponibili sui siti dell'Agenzia delle Entrate e di Agenzia delle Entrate-Riscossione. In particolare, sui siti sono indicate le modalità di adesione ai progetti con i rispettivi indirizzi entrate.inclasse@agenziaentrate.it e, per l'Agenzia delle Entrate-Riscossione, sviluppolegalitafiscale@agenziariscossione.gov.it, cui inviare i moduli di partecipazione. L'Agenzia delle Entrate mette a disposizione delle scuole anche indirizzi dedicati delle direzioni regionali. I progetti sono gestiti su base regionale: i funzionari locali, ricevuta la richiesta di adesione contattano il referente per



Nuovo anno scolastico
2025/26, tra i banchi
anche le due Agenzie



la scuola e concordano le classi e il numero delle lezioni, che normalmente sono della durata di un paio d'ore e si svolgono in aula, con l'ausilio dei materiali didattici. Al termine degli incontri vengono proposti questionari ai professori e agli studenti: i primi forniscono una valutazione sull'attività svolta, mentre i secondi aiutano a verificare l'apprendimento e stimolare la riflessione sui temi trattati. All'interno dei due progetti possono essere organizzati anche i PCTO, visite in ufficio e *stage* dedicati agli studenti più grandi interessati alle materie di settore.

Altre partecipazioni

"Fisco e scuola" e "Fisco e scuola per seminare legalità" non rappresentano l'unica attività riconducibile all'ambito dell'educazione civica intrapresa dalle due Agenzie: per esempio, entrambe solitamente prendono parte al Mese dell'educazione finanziaria organizzato dal Comitato Edufin (Comitato per la programmazione e il coordinamento delle attività di educazione finanziaria) istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze. Sono coinvolte, inoltre, a livello locale nelle iniziative di altre istituzioni, grazie ai consolidati contatti sul territorio. Ne sono esempio il Tavolo della legalità e la Global Money Week realizzati con la Banca d'Italia, la Guardia di finanza, gli enti locali.

Il Fisco creativo

I colleghi delle direzioni regionali dell'Agenzia delle Entrate spesso attingono alla loro creatività per realizzare una didattica innovativa per questo tipo di lezioni. Ne sono un esempio i giochi di ruolo per i più piccoli, "TaxEvolution" e "Un consulente in famiglia" che si rivolgono ai ragazzi, puntando alle loro competenze di nativi digitali. Oppure, hanno reinventato il progetto per scuole serali, per bambini ricoverati o ancora per scuole internazionali in altri Paesi. Il valore aggiunto di questi progetti sono le persone, i colleghi e le colleghe che lavorano sul territorio e che realizzano le iniziative con entusiasmo, incoraggiati dai riscontri dei ragazzi. Infatti, sono proprio loro, gli studenti, che con il loro interesse alimentano la voglia di continuare a offrire l'opportunità di questa formazione alle giovani generazioni e reinventare le modalità ogni volta con l'attenzione rivolta ai destinatari dell'iniziativa.





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