



IL FOGLIO

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

RIVISTA TECNICA
COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

DICEMBRE 2025

Anno XLI
n. 544



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
Dott. Geom. Gabriele Perencin



DICEMBRE - Sommario

VITA DEL COLLEGIO:

Aggiornamento Albo Professionale	pag. 3
Aggiornamento Registro dei Praticanti	pag. 4
Esami di Stato 2025 - Abilitazione alla libera professione	pag. 5
Esami di Stato 2025 - Elenco abilitati e prove d'esame	pag. 7

PROFESSIONE

La Deontologia Professionale	pag. 11
Polizze catastrofali: proroga al 31 marzo per le piccole e microimprese	pag. 13

AMBIENTE E TERRITORIO

Certificazione energetica: edifici più efficienti e APE sempre più affidabili	pag. 15
---	---------

DIRITTO E GIURISPRUDENZA

Distanza degli alberi dal confine, diritti e tutele del proprietario del fondo vicino	pag. 17
---	---------

FISCO E TASSE

Prima casa e credito d'imposta: un anno per il nuovo acquisto	pag. 19
Acquisto immobili adiacenti: agevolazioni "prima casa" anche per acquisti successivi	pag. 20
Lotto qualificato come "zona bianca", area edificabile con IVA ordinaria	pag. 21

LAVORI PUBBLICI

Caro materiali: arrivano la revisione prezzi automatica e il prezzario nazionale dei lavori pubblici	pag. 22
--	---------

SICUREZZA

Sicurezza sul lavoro: la Cassazione sulla delega di funzioni e la vigilanza residua del datore di lavoro	pag. 23
---	---------

CONSIGLIO DIRETTIVO

DEL 27 NOVEMBRE 2025

AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE



CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI n. 3

Geom. ALBERTO MASSOLIN di Paese n. 3059

Geom. ANTONIO MENONCELLO di Treviso n. 3065

Geom. DINO SACCON di Codognè n. 2699

Aggiornamento
Albo Professionale

CANCELLAZIONI PER DECESSO n. 2

Geom. MARIO BONORA di Salgareda n. 633

(Era iscritto all'Albo Professionale della provincia di Treviso dal 1° ottobre 1959 ed è deceduto lo scorso 8 novembre).

Dott. Geom. CLAUDIO MEROTTO di Farra di Soligo n. 1831

(Era iscritto all'Albo Professionale della provincia di Treviso dal 10 marzo 1982 ed è deceduto lo scorso 8 novembre).

S'informa S'informa altresì che sono deceduti i seguenti Geometri, già cancellati dall'Albo Professionale per dimissioni volontarie:

PELLIZZARI geom. VALERIO di Montebelluna, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri dal 09.01.1954 al 21.12.2022 con il n. 852. In data 18.11.2025 è deceduto, aveva 84 anni.

DAMIANI geom. GIOVANNI di Conegliano, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri dal 07.06.1968 al 21.12.2010 con il n. 1436. In data 19.11.2025 è deceduto, aveva 81 anni.

CONSIGLIO DIRETTIVO

DEL 27 NOVEMBRE 2025

AGGIORNAMENTO REGISTRO DEI PRATICANTI



NUOVE ISCRIZIONI n. 2

Tirocinante **BORTOLUZZI MATTIA** di San Biagio di Callalta (TV)

Tirocinante **PASQUAL MICHELE** di Fonte (TV)

Aggiornamento
Registro dei Praticanti

ATTESTAZIONE DI COMPIUTA PRATICA n. 1

Tirocinante **ROSSI CASSAMO GABRIEL** di Paese

**ESAMI DI STATO PER L'ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA
LIBERA PROFESSIONE DI GEOMETRA E GEOMETRA LAUREATO
SESSIONE UNICA 2025**

La sessione 2025 è stata caratterizzata dal "ritorno" allo svolgimento in presenza degli Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di Geometra e Geometra Laureato.

Dal 2020, infatti, gli Esami si erano svolti in modalità da remoto, con un'unica prova orale della durata di circa 30 minuti per ciascun candidato. Con circolare prot. n. 6310 del 5 giugno 2025, il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati ha notificato ai Collegi d'Italia l'imminente pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della relativa Ordinanza Ministeriale (n. 110 del 4 giugno 2025), che disponeva lo svolgimento degli Esami in presenza, articolati in due prove scritte, da tenersi nei giorni 20 e 21 novembre 2025, e in una prova orale secondo il calendario successivamente predisposto dalla Commissione Esaminatrice.

La domanda di ammissione all'Esame doveva essere presentata al Collegio territoriale competente per sede di residenza o di svolgimento del praticantato entro il termine perentorio del 14 luglio 2025, da parte di coloro che avessero concluso il relativo tirocinio (in tutte le forme previste) entro il giorno precedente l'inizio delle prove scritte, ossia entro il 19 novembre 2025.

Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Treviso ha ricevuto complessivamente **33 domande** di partecipazione, così suddivise:

- **n. 20** candidati con tirocinio professionale di almeno 18 mesi, disciplinato dal D.P.R. 137/2012, e regolare iscrizione al Registro dei Praticanti del Collegio di Treviso;
- **n. 1** candidato con tirocinio professionale di 24 mesi, svolto secondo la normativa antecedente al D.P.R. 137/2012, e regolare iscrizione al Registro dei Praticanti;
- **n. 5** candidati in possesso del Diploma di Istruzione Tecnica Superiore conseguito presso l'I.I.S. "A. Palladio" di Treviso, frequentando il corso "Construction Manager";
- **n. 7** candidati con riconoscimento dell'idoneità tecnica derivante da attività lavorativa subordinata, di cui n. 1 proveniente da esperienze presso Enti Pubblici e n. 6 da aziende private.

Con Decreto Direttoriale del Ministero dell'Istruzione e del Merito n. 3165 del 22 ottobre 2025 sono state costituite le Commissioni Esaminatrici.

Per il nostro territorio è stata individuata la Commissione n. 59, alla quale sono stati aggregati anche i candidati della provincia di Belluno, per un totale complessivo di 38 esaminandi.

La Commissione Esaminatrice, una volta acquisite le conferme e le eventuali rinunce dei componenti, è risultata così composta:

- **Dott.ssa Prof.ssa Palma Piccoli**, Dirigente Scolastico dell'I.I.S. "Segato" di Belluno, con funzioni di Presidente;
- **Prof. Luca De Marchi**, in servizio presso l'I.I.S. "Andrea Palladio" di Treviso;
- **Geom. Lucio Gazzola** di Castelfranco Veneto;
- **Geom. Mario Bonomo** designato dal Collegio di Belluno;
- **Geom. Melania Bronca** di Treviso.

Si è insediata il 18 novembre 2025, svolgendo la riunione preliminare nel corso della quale sono state esaminate le singole istanze e predisposto il calendario delle prove, nonché il periodo dedicato alla correzione degli elaborati.



Esami di Stato 2025
Abilitazione alla libera
professione

Le prove orali hanno avuto inizio il 9 dicembre 2025, con una media di sette candidati al giorno, e si sono concluse il 12 dicembre 2025 con la pubblicazione degli esiti presso la sede d'esame - individuata per la provincia di Treviso nell'I.I.S. "Andrea Palladio" - e presso il Collegio.

Gli esiti finali hanno registrato:

- **n. 10** candidati assenti alla prima prova scritto-grafica.
- **n. 25** candidati abilitati, di cui 21 appartenenti al Collegio di Treviso e 4 a quello di Belluno;
- **n. 3** candidati non abilitati.



Il geom. Lucio GAZZOLA ritiene doveroso evidenziare l'elevato livello di preparazione dimostrato dalla maggior parte degli esaminandi, nonché la chiara volontà degli stessi di intraprendere la libera professione di Geometra e Geometra Laureato con scrupolo, responsabilità e piena consapevolezza del ruolo attivo che il professionista tecnico è chiamato a svolgere nella società civile.

Un sentito plauso va inoltre ai Colleghi componenti della Commissione, con particolare riferimento al Presidente, per il lavoro svolto in termini di coordinamento e di attenta valutazione.

Infine, rivolge un invito ai Colleghi Professionisti a proseguire con costante impegno nel percorso di formazione professionale e culturale dei Praticanti, i quali riconoscono nella figura del tutor un fondamentale punto di riferimento formativo e professionale.

Per il Geom. Melania BRONCA questa sessione d'esame si è rivelata una piacevole sorpresa. La Commissione si è trovata di fronte a giovani candidati che, pur per età anagrafica, hanno già dimostrato un'impostazione matura, consapevole e fortemente orientata all'esercizio della libera professione, quasi dei "geometri in miniatura" per preparazione e determinazione.

I candidati provenivano da contesti lavorativi differenti: studi professionali, aziende e realtà operative eterogenee, ciascuno con un proprio bagaglio di esperienze. Il confronto con loro è stato stimolante, costruttivo e professionalmente gratificante.

In particolare, ha voluto incoraggiare le candidate a credere nelle proprie capacità, a osare e a puntare sull'autonomia e sull'indipendenza professionale, anche attraverso la libera professione, senza sentirsi necessariamente vincolate alla figura del titolare dello studio presso cui operano. Le competenze dimostrate lasciano intendere che siano pienamente in grado di intraprendere questo percorso, valorizzando al contempo il lavoro di squadra.

Un doveroso e sentito ringraziamento va ai Commissari d'Esame, liberi professionisti che hanno messo a disposizione con generosità il proprio tempo e le proprie competenze per accompagnare e sostenere le giovani leve, futuro della nostra Categoria, in un percorso che richiede impegno, passione e senso di responsabilità.

Pubblichiamo di seguito l'Elenco dei neo Abilitati, che hanno superato con esito positivo l'Esame di Stato per l'abilitazione all'esercizio della libera Professione di Geometra e Geometra Laureato - Sessione 2025:

1. **APRILE GABRIELE** di Roncade
2. **BEMBO MATTIA** di San Biagio di Callalta
3. **BERALDO MARIKA** di Meolo (VE)
4. **BIONDO LORENZO** di Giavera del Montello
5. **BORTOLUZZI ENRICO** di Conegliano
6. **CANDOSIN ANNA** di Cornuda
7. **COLAVITA LEONARDO** di Vedelago
8. **CORBO PARIDE** di Castelfranco Veneto
9. **DE CANDIDO NICOLAS** del Collegio di Belluno
10. **DORIGUZZI ZORDANIN EROS** del Collegio di Belluno
11. **FINI ANDREA** di Treviso
12. **GALLINA DENYS** di Montebelluna
13. **GEROTTO PIERRE** di Maserada sul Piave
14. **MEROTTO LISA** di Farra di Soligo
15. **MILAN NICOLO'** di Quinto di Treviso
16. **PELLIZZARI PIETRO** di Loria
17. **PESCE LEONARDO** di Scorzè (VE)
18. **PIASER ALBERTO** del Collegio di Belluno
19. **PIASER MIRCO** del Collegio di Belluno
20. **RETTORE FILIPPO** di Resana
21. **SCHIAVON AGNESE** di Maserada sul Piave
22. **SOLAGNA NICOLE** di Giavera del Montello
23. **SOLIGO SAMUEL** di Vedelago
24. **TOPPAN LUCA** di Silea
25. **ULIANA NICOLA** di Vittorio Veneto



**Pubblicazione prima prova scritta o scritto-grafica dell'Esame di Stato per l'Abilitazione
all'esercizio della libera Professione di Geometra e Geometra Laureato**



Pag. 1/1



Sessione albo 2025
Prima prova scritta

Ministero dell'istruzione e del merito

**P003 - ESAMI DI STATO PER L'ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO
DELLA LIBERA PROFESSIONE**

Albo: GEOMETRA e GEOMETRA LAUREATO

Prima prova scritta o scritto-grafica

Dato un lotto pianeggiante in prossimità di una località balneare, delle dimensioni di 40,00 m X 50,00 m prospiciente su pubblica via con il lato corto, progettare un edificio per quattro abitazioni unifamiliari identiche da destinare a casa per vacanze. Ogni abitazione si svilupperà su due piani fuori terra.

Viene richiesto di prevedere uno spazio di pertinenza annesso a ciascuna singola unità immobiliare, ed un giardino attrezzato di uso comune.

Prevedere inoltre un parcheggio comune da almeno 8 posti auto.

I parametri urbanistici ai quali attenersi sono i seguenti:

- indice di edificabilità fondiaria: $l_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
- rapporto di copertura: $R_c = 0,20$
- altezza massima: $H_{\max} = 7,00 \text{ m}$
- distanza dai confini laterali: 5,00 m
- distacco minimo dal filo stradale: 10,00 m

Elaborati richiesti (in scala adeguata):

1. Planimetria del lotto, comprensivo della organizzazione del giardino comune;
2. piante quotate con schema arredo della unità immobiliare tipo, e comprensiva della sistemazione dello scoperto;
3. pianta della copertura;
4. prospetti e almeno una sezione, passante per il vano scala;
5. una sezione-prospetto in scala 1:20 con dettagli delle caratteristiche tecnologiche e costruttive scelte;
6. breve relazione tecnica descrittiva dell'intervento e verifica dei parametri urbanistici.

Tempo massimo per lo svolgimento della prova: ore 8.

Durante la prova sono consentiti l'uso di strumenti di calcolo non programmabili e non stampanti e la consultazione di manuali tecnici e di raccolta di leggi non commentate.

**Pubblicazione seconda prova scritta o scritto-grafica dell'Esame di Stato per l'Abilitazione
all'esercizio della libera Professione di Geometra e Geometra Laureato**



Pag. 1/2



Sessione albo 2025
Seconda prova scritta

Ministero dell'istruzione e del merito
**PGEO - ESAMI DI STATO PER L'ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO
DELLA LIBERA PROFESSIONE**

Albo: GEOMETRA e GEOMETRA LAUREATO

Seconda prova scritta o scritto-grafica

In un Comune montano è stata prevista la realizzazione di un acquedotto in sottosuolo. Il progetto preliminare dell'opera è stato approvato con contestuale apposizione del vincolo preordinato all'asservimento e con dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. L'acquedotto interesserà, oltre a terreni soggetti ad uso civico e quindi non soggetti a esproprio, due particelle catastali, n. 51 e n. 56, di proprietà privata che saranno soggette a serviti permanenti ai sensi del D.P.R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Le particelle n. 51 e n. 56, individuate rispettivamente con le due falde triangolari ABC e ACD, sono geometricamente definite tramite le coordinate cartesiane e le quote dei vertici:

- A (63,44 m; 227,69 m; 128,45 m)
- B (20,88 m; 63,66 m; 126,80 m)
- C (213,55 m; 26,79 m; 129,40 m)
- D (200,79 m; 178,80 m; 135,90 m)

Il tracciato dell'acquedotto, intorno alle due particelle, è definito dall'allineamento P1P2P3 i cui estremi sono individuati come di seguito indicato:

- Il punto P1 si trova sul confine AB a distanza di 50,00 m da B.
- Il punto P3 è il punto medio di CD.
- Il punto P2 si trova sull'allineamento P1P3 in corrispondenza dell'intersezione con la linea di falda AC.

La superficie asservita necessaria al transito degli addetti alla sorveglianza e alla manutenzione della condotta corrisponde ad una striscia di 3 m (1,5 m per parte dall'asse della condotta). La superficie soggetta ad occupazione temporanea è il doppio della superficie asservita.

I lavori di realizzazione dell'acquedotto hanno la durata prevista di un anno.

Destinazione urbanistica: nel vigente PRGC la particella 51 è considerata agricola mentre la particella 56 è considerata edificabile con i seguenti indici urbanistici:

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,10 m²/m²
- Indice di copertura: 0,30

L'autorità competente alla realizzazione dell'opera, dopo il sopralluogo per accettare la coltura realmente praticata, al fine di calcolare in modo corretto il valore dell'indennità di asservimento, ha individuato un valore di mercato dei terreni, proponendo ai proprietari interessati dall'opera pubblica una indennità provvisoria per l'imposizione della servitù.

Pubblicazione seconda prova scritta o scritto-grafica dell'Esame di Stato per l'Abilitazione
all'esercizio della libera Professione di Geometra e Geometra Laureato



Pag. 2/2



Sessione albo 2025
Seconda prova scritta

Ministero dell'istruzione e del merito

**P GEO - ESAMI DI STATO PER L'ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO
DELLA LIBERA PROFESSIONE**

Albo: GEOMETRA e GEOMETRA LAUREATO

Seconda prova scritta o scritto-grafica

Il proprietario delle due aree da asservire è un coltivatore diretto e si è rivolto ad un professionista abilitato iscritto all'Ordine professionale chiedendo una parizia che dimostri il valore di mercato del terreno agricolo e del terreno edificabile che saranno oggetto di asservimento e che saranno danneggiati dai lavori di realizzazione dell'acquedotto.

Il candidato, assumendo opportunamente tutti i dati mancanti:

1. disegni la planimetria delle due particelle e del tracciato dell'acquedotto in scala 1:2000;
2. rappresenti il profilo completo del terreno e dell'acquedotto, in corrispondenza dei punti P1P2P3, considerando che l'acquedotto dovrà avere una pendenza del 2% in discesa da P3 verso P1;
3. definisca le quote rosse in corrispondenza di P2 e P3 considerando in P1 una quota rossa di sterro $q_1 = -1,00 \text{ m}$;
4. determini l'indennità di servitù permanente spettante al proprietario delle due particelle da asservire;
5. determini l'indennità di occupazione temporanea delle stesse;
6. determini l'indennità aggiuntiva spettante al proprietario coltivatore diretto.

Tempo massimo per lo svolgimento della prova: ore 8
Durante la prova sono consentiti l'uso di strumenti di calcolo non programmabili e non stampanti e la consultazione di manuali tecnici e di raccolta di leggi non commentate.

LA DEONTOLOGIA PROFESSIONALE

Osservando, attraverso le sentenze, anche le altre Professioni

Da un po' di tempo sono stati imposti i crediti per l'aggiornamento professionale relativi alla deontologia, peraltro materia che tutti dovrebbero ben conoscere ed applicare.

In realtà Ci capita di trattare l'argomento quando veniamo coinvolti direttamente a seguito di un comportamento deontologicamente scorretto, a parer Nostro, da parte di Colleghi a Nostro danno.

Anche chi scrive ha recentemente toccato con mano un tale evento trovandosi nelle condizioni di vedere il subentro di un Collega in un proprio incarico, con conseguente danno economico, senza che ciò destasse alcuna meraviglia. Infatti, il sottoscritto aveva precedentemente osservato il medesimo Tecnico agire, a proprio parere, in difformità alla deontologia professionale, non a danno dei Colleghi ma a danno dei propri Clienti, lesionando l'immagine della Categoria.

Durante i corsi abbiamo infatti sentito spesso abbinare la deontologia all'immagine della Categoria con l'invito ad osservare un contegno dignitoso anche fuori dell'ambito professionale.

Ma cos'è la deontologia?

Si potrebbe semplificare affermando che corrisponde ad un comportamento corretto e sobrio nei confronti di tutte le Persone, di tutti gli Enti e di tutte le Istituzioni e che si può applicare a qualsiasi Soggetto, non necessariamente un Libero Professionista. Nel proprio ambito, anche un operaio in catena di produzione, che non danneggia il proprio Collega o che favorisce la corretta produzione, potrà vantare una propria etica comportamentale che poco dista dalla deontologia professionale in cui il principio dovrebbe essere quello di non danneggiare alcuno, anche a scapito dei propri interessi, osservando le Leggi ed i doveri fiscali e previdenziali.

Ebbene sì, anche il rispetto delle scadenze nel pagamento della Cassa Geometri è stato uno dei punti oggetto dei corsi sulla deontologia e non è un caso se troviamo, nelle sentenze della Cassazione degli ultimi anni, quelle che riguardano i ricorsi di alcuni Geometri contro le sospensioni nell'esercizio della professione inflitte per mancato pagamento dei contributi come, ad esempio, l'ordinanza 4317/2024 della Sez. 2 Civile della Suprema Corte.

Ma cosa succede nelle altre categorie professionali?

Si potrebbe dire che nessuna categoria si salva o che il mal comune è un mezzo gaudio ma, probabilmente anche per i ruoli diversi che possono dare maggior visibilità alle irregolarità prodotte, pare che ci siano Professionisti nell'ambito medico, notarile e giurisprudenziale particolarmente soggetti a provvedimenti disciplinari per carenze nella propria deontologia, con le più disparate casistiche.

È il caso, ad esempio, dell'Avvocato che è stato incolpato dal proprio cliente per non aver eseguito gli atti pertinenti alla causa ma pure per aver richiesto compensi sproporzionati senza l'emissione della fattura relativa a quanto incassato (sentenza Corte di Cassazione n. 26232/2025).

Ancora, con la Sentenza 22573/2025, la Suprema Corte ha cassato il ricorso del Notaio, contro il Consiglio Notarile, condannato alla sanzione pecunaria di € 40.000,00 per gli illeciti relativi alle irregolari emissioni di fatture con conseguente indebito vantaggio fiscale. È finito in prescrizione l'illecito per l'omessa fatturazione contestata all'Avvocato (Ordinanza 17186/2025) che però è stato comunque condannato per le restanti incolpati quali l'aver indotto i propri Assistiti ad attivare delle carte prepagate, su cui far confluire delle ingenti somme, e, ottenuta la consegna fiduciaria, di aver personalmente e liberamente utilizzato tali carte tradendo la fiducia dei Clienti.

Anche da sentenze che recepiscono il ricorso cassando la sentenza della Corte d'Appello, seppur in parte, come nel caso della sentenza 8511/2025, si possono ricavare degli utili spunti per comprendere come può essere interpretata la deontologia.

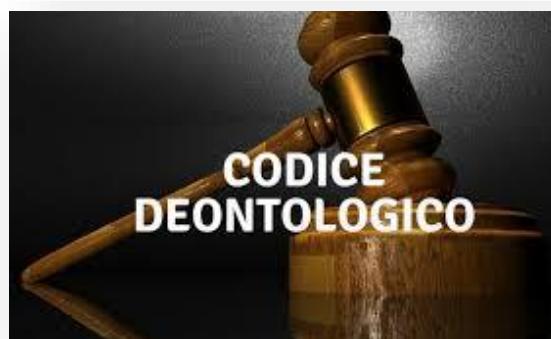


La Deontologia Professionale



In questo caso, infatti, il Consiglio Notarile aveva sospeso il proprio iscritto, tra altro, per "violazione dell' art. 147 lett. b) legge notarile con riferimento alla violazione non occasionale degli articoli 14 lett. b), 36 e 37 del codice deontologico per l'esecuzione delle prestazioni secondo sistematici comportamenti frettolosi o compiacenti, e per la violazione del principio della personalità della prestazione ovvero il dovere di indagare la volontà delle parti in modo approfondito e completo e di curare la compilazione integrale dell'atto sotto la propria direzione e responsabilità ai sensi dell'articolo 47 comma 2 legge notarile".

Una meditazione leggendo quest'ultima sentenza è d'obbligo: quante volte siamo di corsa, non abbiamo tempo, c'è la scadenza ecc. ecc. e non abbiamo il tempo per approfondire e per ascoltare il Cliente; quante volte una Nostra maggior preparazione potrebbe portare dei vantaggi anche economici ai Committenti; quante volte un semplice consiglio al Cliente di turno potrebbe fargli risparmiare tempo e denaro, anche se a scapito Nostro. Un po' di tempo in più, ovviamente ben remunerato, da dedicare ad ogni singolo incarico porterebbe ad avere dei Committenti maggiormente soddisfatti, con vantaggio per l'immagine della Nostra CATEGORIA, così come un



maggior rispetto verso i Colleghi (a volte basta una telefonata, anche per difendersi da chi ha il vizio di non pagare) porterebbe ad una maggior stima reciproca e, perché no, ad una possibile fruttuosa collaborazione futura.

In conclusione, chiamiamola deontologia o chiamiamola correttezza comportamentale ma l'importante è che ci sia sempre il rispetto reciproco verso tutti.

POLIZZE CATASTROFALI: PROROGA AL 31 MARZO PER LE PICCOLE E MICROIMPRESE

Il Milleproroghe sposta l'obbligo della copertura assicurativa contro sismi e alluvioni; la mancata stipula comporta lo stop a contributi pubblici

Slitta l'obbligo per micro e piccole imprese di dotarsi di polizze contro i rischi catastrofali, introdotto con la Legge di Bilancio 2024.

Il termine per mettersi in regola ed evitare che la mancata stipula della polizza comporti l'esclusione dall'accesso a contributi pubblici, previsto per il primo gennaio del 2026, è ora rimandato al 31 marzo 2026, come indicato nel decreto legge "Milleproroghe", approvato dal Consiglio dei Ministri in data 11 dicembre.

Perché le polizze catastrofali sono obbligatorie

La Legge di Bilancio 2024 aveva introdotto l'obbligo di stipulare le polizze catastrofali, cioè polizze assicurative che coprano i danni causati alle imprese dalle calamità naturali, per non gravare eccessivamente sullo Stato che, in presenza di alluvioni, inondazioni, esondazioni, sismi e frane, è chiamato a stanziare fondi per ripristinare la funzionalità delle imprese e degli stabilimenti produttivi.

L'iter dell'entrata in vigore

Inizialmente, l'obbligo di dotarsi delle polizze catastrofali sarebbe dovuto entrare in vigore il 31 marzo 2025. Tuttavia, il regolamento con le indicazioni operative, le modalità attuative e gli schemi di assicurazione (DM 18/2025), pubblicato il 27 febbraio 2025, ha di fatto lasciato alle imprese poco tempo per adeguarsi alle nuove regole. Il Governo, quindi, per venire incontro alle richieste degli operatori, ha prorogato l'entrata in vigore dell'obbligo con il DL 39/2025.



La legge di conversione del DL 39/2025 ha previsto un avvio a scaglioni: per le grandi imprese un periodo transitorio di 90 giorni rispetto all'obbligo dal 1° aprile 2025 (con tolleranza fino al 30 giugno 2025) e tempi più lunghi per le altre.

Se per le medie imprese l'obbligo è scattato il 1° ottobre, piccole e micro imprese avrebbero dovuto adeguarsi entro il 1° gennaio 2026, prima dell'ultimo rinvio disposto dal decreto.

Immobili abusivi e polizze catastrofali

Ricordiamo che la normativa sull'obbligo di polizze catastrofali non è risultata subito chiara. Lo scorso aprile, il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha pubblicato una serie di Faq per rispondere alle incertezze degli operatori sul decreto legge, ad esempio in merito all'obbligo di stipulare le polizze catastrofali per gli edifici con abusi edilizi.

La legge di conversione del decreto, approvata a fine maggio, ha ripreso alcuni argomenti trattati nelle Faq, dando loro la certezza di una norma.

In materia di **abus edilizi**, la legge di conversione ha spiegato che possono essere assicurati gli immobili:

- costruiti o ampliati sulla base di un valido titolo edilizio;
- la cui ultimazione risale a una data in cui il rilascio di un titolo edilizio non era obbligatorio;
- oggetto di sanatoria o per i quali sia in corso un procedimento di sanatoria o di condono.

Le Faq avevano invece affermato, in modo generico, che erano esclusi dall'obbligo di stipulare le polizze professionali, e quindi dalla possibilità di ottenere un ristoro, tutti gli immobili costruiti senza le autorizzazioni previste o su cui fosse stato realizzato un **abuso edilizio** successivamente alla data di costruzione.



Polizze catastrofali:
proroga al 31 marzo
per le piccole e microimprese

Polizze catastrofali per gli immobili in leasing o affitto

Un altro dubbio, affrontato dalle Faq, e poi messo nero su bianco dalla legge di conversione, riguardava gli immobili di proprietà di terzi, che l'imprenditore detiene in affitto o leasing. L'imprenditore deve stipulare la polizza catastrofale e, in caso di calamità naturali, la liquidazione del ristoro economico avviene a favore del proprietario. Quest'ultimo deve utilizzare le somme percepite per il ripristino dell'immobile. In caso di inadempimento, all'imprenditore spetta un risarcimento a titolo di lucro cessante per il periodo di interruzione dell'attività.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: EDIFICI PIÙ EFFICIENTI E APE SEMPRE PIÙ AFFIDABILI

I dati ENEA 2025 evidenziano la crescita nella qualità e nelle prestazioni energetiche degli edifici in Italia, in linea con gli obiettivi della Direttiva Case Green

Edifici più efficienti e APE sempre più affidabili è quanto emerge dal Rapporto Annuale dell'ENEA sulla Certificazione Energetica degli Edifici. I tre punti percentuali per le classi F-G (sotto il 44%) ed il calo dell'EPgl mediano a 167,66 kWh/m² anno, con oltre 1,2 milioni di APE 2024 validati, rappresentano i segnali più chiari di quanto stia accadendo, in termini di miglioramento energetico, nel patrimonio edilizio del nostro Paese. Il Rapporto conferma anche la qualità degli APE, che aumenta grazie a filtri e controlli ex ante, offrendo alla Pubblica Amministrazione ed ai progettisti dei dati più precisi per poter pianificare gli interventi necessari e misurare meglio i risultati. Questi presupposti, non solo spostano il nostro parco immobiliare verso un livello prestazionale migliore, ma preparano il campo all'attuazione della Direttiva Case Green, che rappresenta un punto di svolta nel settore dell'efficienza energetica degli edifici: Piani di Riqualificazione entro il 2026, banche dati nazionali interoperabili e strumenti digitali a supporto delle decisioni.



Certificazione energetica:
edifici più efficienti e APE
sempre più affidabili



Risultati chiave del rapporto: il trend che conta

Il miglioramento rilevato dal Rapporto Annuale sulla Certificazione Energetica degli Edifici è diffuso, non episodico. L'importante riduzione delle classi energetiche F-G è in gran parte assorbita dalle classi intermedie (C-D-E), mentre le più meritevoli, dalla A4 alla classe B, restano stabili intorno al 20%. Questo dato è il segnale che gli interventi "ordinari" (involturo, impianti e regolazione) stanno producendo effetti misurabili, ma per centrare i target europei è necessaria una ulteriore spinta verso riqualificazioni più profonde e combinazioni tecnologiche integrate. Nel residenziale, la discesa dell'EPgl e la contestuale riduzione delle emissioni di CO₂ confermano una tendenza che va avanti oramai da diversi anni. Nel non residenziale, il calo dell'EPgl, rispetto ai dati storici SIAPE 2015-2023 indica che l'aggiornamento impiantistico e l'innalzamento dei requisiti minimi stanno interessando anche gli edifici a uso collettivo e produttivo.

Efficienza energetica: dove il miglioramento è più evidente

Dando uno sguardo al patrimonio edilizio, si evidenzia come circa l'84% degli immobili costruiti tra 2016 e 2024 rientrano nelle classi A4-B. L'effetto combinato di norme più stringenti, progettazione termotecnica evoluta e soluzioni impiantistiche ad alta efficienza ha notevolmente alzato il livello prestazionale medio delle nuove realizzazioni. Anche il patrimonio pubblico si colloca sopra la media del campione studiato. Nell'ambito residenziale ben il 22,6% degli immobili certificati raggiunge A4-B, rendendolo di fatto un ambito strategico per avviare programmi di riqualificazione standardizzati e ripetibili, capaci di produrre casi-tipo misurabili e di attivare una filiera locale (progettisti, imprese, fornitori) con una domanda continua e qualificata.

Qualità della certificazione energetica: dati più puliti per decisioni migliori

La solidità delle conclusioni nasce anche dal miglioramento della qualità degli APE. Per ottenere un risultato più veritiero, l'insieme dei dati raccolti è stato filtrato eliminando circa il 14,7% degli attestati iniziali, un'operazione che ha aumentato omogeneità e comparabilità delle analisi.

L'introduzione di controlli semantici e warning preventivi (ex ante) nei sistemi regionali ha spinto i certificatori a correggere incongruenze prima dell'invio, rendendo la certificazione energetica una base informativa più affidabile per diagnosi, capitolati e monitoraggi post-intervento.

Cosa implicano i risultati rispetto agli obiettivi europei

La traiettoria è coerente con gli obiettivi da raggiungere indicati nella Direttiva Case Green (2024/1275/UE), ma per raggiungere i traguardi prefissati 2030/2050 servirà fare un upgrade, passando da interventi puntuali a pacchetti più completi, che interessino sinergicamente involucro, impianti, ventilazione meccanica, rinnovabili e sistemi di controllo. Il calo delle F-G riduce il rischio di lock-in nelle classi basse, ma bisognerà portare un numero sempre più crescente di edifici nelle classi alte, privilegiando interventi profondi e misurabili. Questo significa impostare obiettivi chiari: attuare interventi che consentino sempre due salti di classe dove tecnicamente ed economicamente sostenibile, nonché definire EPgl/EPgl,nren target coerenti con gli scenari 2030 e assicurare un monitoraggio prestazionale che accompagni l'intero ciclo di progetto.



Direttiva Case Green: piani 2026, banca dati nazionale e ruolo strategico dell'APE

La Direttiva Europea prevede Piani di Riqualificazione Energetica entro il 2026, fondati su dati affidabili provenienti dalla banca dati nazionale APE e con forte attenzione agli edifici esistenti. Stabilisce inoltre l'obbligo di una banca dati nazionale e del trasferimento annuale delle informazioni all'European Building Stock Observatory (BSO). In questo scenario, l'APE passa da documento informativo a perno decisionale: serve per mappare il fabbisogno, prioritizzare gli interventi, calibrare standard minimi e verificare l'efficacia delle politiche su classi e indicatori.

Strumenti digitali e interoperabilità

La scalabilità della transizione si gioca sulla governance dei dati e sull'interoperabilità degli strumenti:

- CEU - Catasto Energetico Unico: integrazione CIT + SIAPE con dato catastale univoco, per garantire interoperabilità, tracciabilità e monitoraggio continuo.
- PnPE2 - Portale Nazionale Prestazione Energetica: un onestop shop per PA e stakeholder, utile a mappare il patrimonio, prioritizzare gli interventi e misurare gli impatti, contribuendo anche al BSO.
- Passaporto dell'Immobile (BRP/DBL): la "carta d'identità energetico-catastale" dell'unità immobiliare che centralizza dati, abilita il confronto con edifici "simili" e supporta scelte informate con stime di costi-benefici ed emissioni evitate.
- SEPE - Sistema Esperto: motore di supporto decisionale che propone scenari di riqualificazione (singoli o combinati) con stime su risparmi, classi raggiungibili e impatti economici, utile sia alla programmazione pubblica sia alla progettazione esecutiva.

Come tradurre il rapporto in scelte progettuali

- Definire target misurabili: fissare classi obiettivo e EPgl/EPgl,nren coerenti con la Direttiva Case Green e con i benchmark APE 2024.
- Progettare per pacchetti: integrare involucro, impianti, VMC, rinnovabili e controllo, mirando—ove possibile—ad almeno due salti di classe.
- Usare la certificazione energetica come dataset: capitalizzare su qualità e controlli ex ante per impostare capitolati, verifiche e monitoraggi post-intervento.
- Dare priorità a PA e stock 1946-1990: massimizzare l'effetto emissioni/€ e costruire standard replicabili su cui tarare politiche e incentivi.

Strumenti come Passaporto dell'Immobile, PnPE2, CEU e il SEPE aiutano a programmare interventi scalabili, ad accedere a bandi e finanziamenti e a monitorare le prestazioni nel tempo, contribuendo alla decarbonizzazione del patrimonio edilizio italiano in modo trasparente e verificabile. Il risultato è una filiera più stabile, progetti più prevedibili e un percorso concreto verso edifici realmente più efficienti.

**DISTANZA DEGLI ALBERI DAL CONFINE,
DIRITTI E TUTELE DEL PROPRIETARIO DEL FONDO VICINO**

Il giudice può ordinare il taglio dei rami che si estendono oltre il confine? Analisi e risposta a cura dell'Avv. Maurizio Tarantino.

DISTANZA ALBERI DAL CONFINE

La possibilità per il proprietario del fondo vicino di costringere in **qualunque tempo** il proprietario del fondo in cui l'albero è impiantato a recidere i rami pendenti, costituisce tutela della proprietà individuale, per cui il proprietario del fondo **ha diritto di ottenere dal giudice** la rescissione dei rami del vicino che si protendono nella sua proprietà, restando comunque assicurati i rimedi, da chiunque azionabili, previsti dalla legislazione di settore per la tutela del paesaggio. Dunque, ai fini della soluzione del quesito, occorre analizzare la questione dal punto di vista normativo e giurisprudenziale.

LE DISTANZE PER GLI ALBERI

L'art. 892 del Codice Civile prevede che chi vuol piantare alberi presso il confine deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate determinate distanze dal confine, ad esempio:

- tre metri per gli alberi di alto fusto;
- un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto;
- mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo.

Invece, la distanza deve essere di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per le siepi di robinie.

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

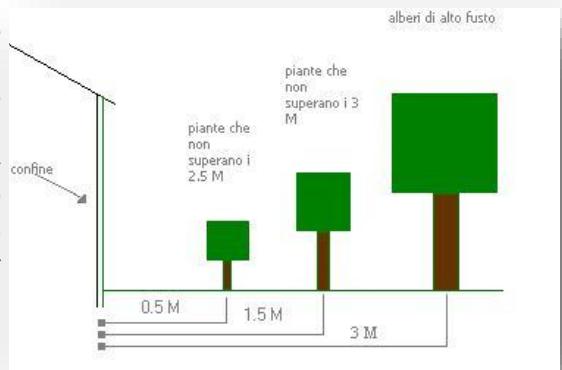
Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro. Secondo i giudici, la nozione di muro divisorio rilevante, ai sensi dell'art. 892, comma 4, del Codice Civile, al fine dell'esenzione dalle prescrizioni relative alle distanze legali degli alberi e delle piante dal confine, coincide con quella di cui all'art. 881 del Codice Civile, costituendo muro, a tali effetti, solo quel manufatto che impedisca al vicino di vedere le piante altrui. Ne consegue che, in caso di fondi a dislivello, il muro di contenimento che emerge dal piano di campagna del fondo superiore e nasconde le piante alla vista del vicino può svolgere pure la funzione di muro divisorio ex art. 892, comma 4, del Codice Civile. Quindi, le prescrizioni relative alle distanze legali degli alberi e delle piante dal confine, stabilite nei primi tre commi dell'art. 892 del Codice Civile, non devono essere osservate quando sul confine esista un muro divisorio e le dette piante non lo superino in altezza poiché, in questo caso, il vicino non subisce diminuzione di aria, luce e veduta (Cass. Civ. 12/07/2018, n. 18439).

IL TAGLIO DEI RAMI

Le piante che invadono la proprietà altrui sono una delle questioni più frequenti in ambito condominiale. In alcuni casi si tratta di semplici rami che si estendono oltre il confine, in altri di alberi o siepi che invadono in modo significativo balconi o giardini. In argomento, si osserva che in base all'art. 896 del Codice Civile, nell'ipotesi in cui sul fondo si protendono i rami degli alberi del vicino, **il soggetto può in qualunque tempo costringerlo a tagliarli**, e può egli stesso tagliare le radici che si addentrano nel suo fondo, salvi però in ambedue i casi i regolamenti e gli usi locali. Invero, se gli usi locali non dispongono diversamente, i frutti naturalmente caduti dai rami protesi sul fondo del vicino appartengono al proprietario del fondo su cui sono caduti; invece, se a norma degli usi locali i frutti appartengono al proprietario dell'albero, per la raccolta di essi si applica il disposto dell'art. 843 del Codice Civile.



Distanza degli alberi
dal confine,
diritti e tutele del
proprietario del fondo vicino



La norma trova applicazione quando l'albero sia disposto a distanza regolare, altrimenti il proprietario avrebbe diritto all'integrale estirpazione (art. 894 del Codice civile). Difatti, in quest'ultima ipotesi, il vicino può esigere che si estirpi gli alberi e le siepi che sono piantati o nascono a distanza minore di quelle indicate dagli articoli precedenti.

I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DEI PROPRIETARI DEL FONDO

Secondo la giurisprudenza, l'art. 896 del Codice Civile non autorizza il vicino a recidere i rami degli alberi altrui che si protendono sulla sua proprietà, né consente altri modi di eliminazione delle radici degli alberi oltre al taglio. Altresì, l'attività materiale concretantesi in un comportamento antigiuridico ai sensi dell'art. 896 del Codice Civile non è di per sé risarcibile se non si prova anche l'esistenza di un danno economicamente valutabile (Trib. Imperia 31/08/2020, n. 432). Da ciò, si comprende che il proprietario di un fondo ha il diritto (di richiedere) di tagliare i rami degli alberi del vicino che si protendono sul suo fondo; tale diritto sussiste anche se i rami non recano danno al fondo stesso. **Il proprietario del fondo confinante non è tenuto a sopportare la presenza di rami e foglie che superino l'altezza del muro di recinzione del proprio fondo, anche se di altezza non superiore a tre metri** (Trib. Nola 03/05/2024, n. 1404). Secondo altro provvedimento, invece, l'art. 896 del Codice Civile considera illegittimo l'addentrarsi nei fondi altrui di radici provenienti da alberi posti nel fondo limitrofo, riconoscendo al proprietario del fondo il diritto di tagliare dette radici senza imporgli alcun obbligo di erigere barriere idonee ad impedire alle radici di penetrare nel suo fondo. **Non sussiste, dunque, in capo al proprietario del fondo attiguo a quello ove sono piantati gli alberi l'obbligo di creare una sorta di argine o barriera alle radici di alberi e piante**, che con il tempo si sviluppino in direzione del suo fondo, neppure quando già esistano degli alberi in prossimità del confine, poiché è dovere del proprietario degli stessi impedire tale sviluppo con opportuni accorgimenti, come quello del taglio delle radici dirette verso il fondo limitrofo oppure, ove ciò non risulti possibile, con l'eliminazione degli alberi stessi (App. Roma 24/03/2020, n. 1827).



SOLUZIONE AL QUESITO

Alla luce delle considerazioni innanzi esposte, la previsione delle distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile **mira ad impedire** che la parte fuori terra degli alberi riesca di danno ai vicini, per "diminuzione di aria, luce, soleggiamento o panoramicità", e la nozione di muro divisorio, proprio o comune, che a norma del quarto comma dell'art. 892 del Codice Civile consente di non osservare le distanze stabilite per chi (intenda) piantare alberi presso il confine, coincide con quella di muro divisorio risultante dall'art. 881 del Codice Civile (Cass. Civ. 29/09/2000, n. 12956). **Diverso è il caso della rescissione di rami protesi e di radici** (regolato dall'art. 896 del Codice Civile), in cui il giudice può imporre (ad esempio al condominio) il taglio dei rami degli alberi che si protendono sul fondo del vicino (App. Campobasso 12/05/2020, n. 151). Pertanto, se il proprietario della pianta si oppone, il conduttore danneggiato può diffidare il vicino e, in ipotesi di persistente inerzia, è possibile agire in Tribunale affinché il giudice obblighi il vicino al taglio dei rami che si protendono nell'altrui proprietà o autorizzi il richiedente all'operazione, ma a spese della parte inadempiente (Trib. Imperia 21/05/2025, n. 272).

Quindi, se il proprietario del fondo invaso non riesce a ottenere la collaborazione del vicino, può ricorrere a **due strumenti principali**:

- **diffida stragiudiziale**: un atto formale con cui si intima al vicino di tagliare i rami entro un termine ragionevole;
- **ricorso al giudice**: l'inadempimento legittima il proprietario a chiedere un provvedimento giudiziale che imponga al vicino di eseguire il taglio.

In tale ultima ipotesi, in applicazione dei principi enunciati dalla Corte di legittimità (Cass. Civ. 27/10/2021, n. 30188), **il vicino può agire giudizialmente chiedendo al giudice**:

- la condanna del proprietario ad eseguirne la potatura, esercitando in tal modo una domanda di tutela in forma specifica;
- ma può anche agire per essere autorizzato ad eseguire la potatura predetta, a spese del vicino che non vi provveda, formulando in tal guisa un'istanza di tutela per equivalente.

PRIMA CASA E CREDITO D'IMPOSTA: UN ANNO PER IL NUOVO ACQUISTO

Le agevolazioni fiscali non si possono applicare per analogia, quindi il raddoppio a due anni previsto dalla Legge di Bilancio 2025 riguarda solo la rivendita dell'immobile già posseduto e acquistato con i benefici "prima casa"

Con la risposta n. 297 del 26 novembre l'Agenzia delle Entrate fornisce un nuovo chiarimento in tema di agevolazioni "prima casa" alla luce delle modifiche introdotte dal Bilancio 2025 (articolo 1, comma 116, legge n. 207/2024), che ha esteso da uno a due anni, ai fini dell'imposta di registro, il termine per rivendere l'immobile già posseduto e acquistato con i benefici "prima casa".

Il contribuente interessato ha acquistato nel 2014 un immobile usufruendo del trattamento fiscale di favore previsto per l'acquisto della "prima casa" e lo ha poi rivenduto a novembre 2024. Intende ora acquisire una nuova abitazione e vuole sapere se può avvalersi dell'estensione del tempo a disposizione per il riacquisto dell'immobile anche ai fini del credito d'imposta disciplinato dall'articolo 7 della legge n. 448/1998.

L'Agenzia risponde negativamente: il raddoppio dei termini, infatti, è limitato all'agevazione "prima casa".

Il documento di prassi ripercorre nel dettaglio la disciplina che favorisce l'acquisto della "prima casa". In particolare, la Nota II-bis all'articolo 1, Tariffa Parte I del TUR, prevede che, a determinate condizioni, alle compravendite di questo tipo di immobili sia applicabile un'imposta di registro ridotta al 2 per cento. Inoltre, il comma 4-bis, come modificato dalla Legge di Bilancio 2025, consente di acquistare una nuova abitazione pur possedendo ancora quella precedente, purché questa venga alienata entro due anni. Il termine è stato esteso da uno a due anni per agevolare il cambio di abitazione e incentivare il mercato immobiliare.

Il credito d'imposta richiamato dal contribuente, invece, disciplinato dall'articolo 7 della legge n. 448/1998, spetta a chi, dopo aver venduto una "prima casa" acquistata con agevolazioni, ne compra un'altra entro un anno dall'alienazione. L'importo del credito è pari all'imposta di registro o IVA pagata sul primo acquisto, fino a concorrenza dell'imposta dovuta sul nuovo.

Il raddoppio dei termini per l'alienazione della casa pre-possesta introdotto dalla Legge di Bilancio 2025, evidenzia l'Agenzia, non tocca la disciplina del credito d'imposta. Nella risposta n. 197/2025, richiamata dal contribuente, è stato chiarito che il maggior termine di due anni per la rivendita dell'abitazione agevolata pre-possesta non pregiudica il diritto al credito d'imposta per il nuovo acquisto, a condizione che l'immobile agevolato pre-possesto venga alienato entro il termine di due anni dal suddetto nuovo acquisto.

In altri termini, l'Amministrazione non ritiene possibile un'estensione simmetrica del prolungamento del tempo a disposizione del contribuente per la nuova acquisizione, considerato che le disposizioni agevolative sono di stretta interpretazione e non possono essere applicate per analogia.



Prima casa e credito
d'imposta:
un anno per il nuovo
acquisto

**ACQUISTO IMMOBILI ADIACENTI:
AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" ANCHE PER ACQUISTI SUCCESSIVI**

Il beneficio spetta sia nel caso in cui gli immobili adiacenti vengano comprati contemporaneamente, sia quando si acquista successivamente

L'ampliamento dell'abitazione tramite l'acquisto dell'appartamento del vicino o di un'unità immobiliare confinante è una casistica sempre più frequente nelle nostre città, spesso preferita al trasloco in una nuova zona. Tuttavia, dal punto di vista fiscale, l'operazione genera spesso incertezze nei committenti: posso chiedere le agevolazioni prima casa su questo secondo acquisto? Cosa succede se ho già comprato la prima casa anni fa senza benefici?

Una risposta di **FiscoOggi** (la rivista telematica dell'Agenzia delle Entrate) del 29 **dicembre 2025** ricorda che nel corso degli anni, la prassi e la giurisprudenza hanno esteso questo favore anche alle operazioni di **ampliamento**, riconoscendo che le esigenze abitative di una famiglia possono mutare nel tempo.

Il principio cardine è che l'agevolazione spetta non solo per l'acquisto di un'unica unità abitativa, ma anche per l'acquisizione di immobili **contigui** destinati a costituire, dopo la fusione, un'unica abitazione principale.

I punti fermi stabiliti sono tre:

- **contiguità fisica**: le unità devono essere adiacenti (orizzontalmente o verticalmente) e idonee ad essere unite strutturalmente;
- **obbligo di fusione**: l'agevolazione è subordinata all'effettiva fusione delle unità. Al termine dei lavori, l'immobile risultante deve costituire un'unica unità abitativa e non deve rientrare nelle categorie catastali di lusso (A/1, A/8, A/9);
- **irrilevanza del regime precedente**: l'agevolazione spetta **indipendentemente** dal fatto che l'immobile già posseduto (quello "originario") sia stato acquistato in passato usufruendo o meno delle agevolazioni prima casa.

Il beneficio si applica pertanto sia nel caso di **acquisto contemporaneo** (si comprano due appartamenti vicini nello stesso atto – o in atti contestuali – con l'intento di fonderli), sia nel caso di **acquisto successivo** (si possiede già un immobile e si acquista quello confinante per ampliarlo).

Sebbene la norma non imponga un termine perentorio esplicito per la fine lavori (salvo il termine di 3 anni per la fine lavori in caso di immobile in costruzione o il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza nel Comune), la giurisprudenza suggerisce di completare l'accorpamento catastale entro **3 anni** dalla registrazione dell'atto di acquisto, per evitare contestazioni sulla "intenzione" di unire i beni.

Ricordiamo che per l'Agenzia delle Entrate non basta l'apertura di una porta: **serve l'unificazione catastale (un solo subalterno)**. Tuttavia, qualora non sia possibile la fusione catastale per vincoli oggettivi (es. titolarità diverse delle quote), la giurisprudenza recente ammette l'agevolazione purché vi sia l'effettiva unificazione funzionale (c.d. "fusione di fatto").



Acquisto immobili adiacenti:
agevolazioni "prima casa"
anche per acquisti successivi

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

L'operazione di compravendita del terreno privo di regolamentazione urbanistica è soggetta a IVA in quanto l'area è suscettibile di utilizzo edificatorio seppur con un basso indice

La vendita di un terreno classificato come “zona bianca” dal Certificato di destinazione urbanistica è soggetta a IVA, trattandosi comunque di un’area edificabile. Le zone bianche, infatti, non hanno una pianificazione urbanistica vigente, ma mantengono comunque un limitato indice di edificabilità, come previsto dall’articolo 9 del Testo Unico dell’Edilizia (Dpr n. 380/2001).

È la sintesi della risposta n. 321 del 30 dicembre 2025 dell’Agenzia a un interpello presentato da due società che hanno venduto all’asta il terreno e chiedono di chiarire se la vendita dell’area è fuori dal campo IVA in quanto non edificabile (articolo 2, comma 3, lettera c) del DPR n. 633/1972) o se è soggetta a IVA perché il terreno, seppur con dei limiti, è edificabile.

L’Agenzia chiarisce che anche se il terreno è classificato nel CDU come “zona bianca” ciò non significa che vada escluso un certo grado di edificabilità.

Contrariamente a quanto sostenuto dalle due società, infatti, l’Agenzia ritiene che la vendita non rientri nella disposizione di cui all’articolo 2, comma 3, lettera c) del Dpr n. 633/1972, che esclude l’applicazione dell’IVA, in quanto tale norma riguarda solo le cessioni di terreni totalmente non edificabili e non vale quindi per le zone bianche.

Ai fini dell’edificabilità l’Agenzia ricorda che le zone bianche sono disciplinate dall’articolo 9 del Testo Unico dell’Edilizia, secondo cui «*1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:*

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del primo comma dell’articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell’area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l’edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell’articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse...»

A conferma della propria posizione, l’Agenzia fa un quadro anche della giurisprudenza, richiamando il Consiglio di Stato (sentenza n. 3684/2016), la Corte di Cassazione (sentenza n. 720/2025 e n. 21095/2019) e la Corte costituzionale (sentenza n. 84/2017).

In conclusione, la vendita del terreno che ricade nella “zona bianca”, effettuata dalle due società, dovrà essere considerata una cessione di terreno edificabile soggetta all’applicazione dell’IVA in misura ordinaria.



Lotto qualificato come
“zona bianca”,
area edificabile con
IVA ordinaria



CARO MATERIALI: ARRIVANO LA REVISIONE PREZZI AUTOMATICA E IL PREZZARIO NAZIONALE DEI LAVORI PUBBLICI

Ammonta ad oltre un miliardo lo stanziamento previsto dalla Legge di Bilancio 2026 per fronteggiare il caro materiali che ha colpito le opere pubbliche ancora in corso che non rientrano nel perimetro del nuovo Codice Appalti del 2023.

I fondi serviranno a chiudere le pendenze relative a una parte del 2025 sui ristori.



Revisione prezzi automatica

La novità più rilevante della legge di Bilancio 2026 (art. 99-ter) è un nuovo **meccanismo di revisione automatica dei prezzi** per gli oltre 13mila cantieri relativi a gare con offerte presentate prima del **30 giugno 2023**.

L'adeguamento agirà "anche in deroga alle clausole contrattuali o agli indici di aggiornamento inflattivo previsti dalla normativa applicabile al contratto". Sarà applicato direttamente agli stati di avanzamento dei lavori sulla base dei prezzi aggiornati ogni anno.

Per le lavorazioni eseguite o contabilizzate dal 1° gennaio 2026 fino alla fine dei lavori, i SAL dovranno essere adottati applicando i **prezzari regionali aggiornati**, anche in deroga alle clausole contrattuali o agli indici inflattivi previsti dal contratto.

Ci saranno due livelli di adeguamento:

- nella misura del 90% per i contratti con termine finale di presentazione delle offerte entro il 31 dicembre 2021;
- e nella misura dell'80% per i contratti con termine finale di presentazione delle offerte compreso tra il 1° gennaio 2022 e il 30 giugno 2023.

Tali somme non dovranno essere reperite attraverso stanziamenti straordinari, ma con le risorse nella disponibilità dei vari enti.

Le disponibilità saranno reperite all'interno del quadro economico dei progetti o, in alternativa, riprogrammando le risorse dell'ente, ad esempio con il taglio dei fondi per un'opera nuova.

Caro materiali: arrivano la revisione prezzi automatica e il prezzario nazionale dei lavori pubblici

Prezzario nazionale dei lavori pubblici

Il primo comma dell'art. 99-ter prevede l'adozione di un **prezzario nazionale dei lavori pubblici**, aggiornato annualmente e redatto in coerenza con i criteri dell'Allegato I.14 del Codice Appalti.

Il prezzario nazionale non sarà vincolante né sostituirà i prezzi regionali, ma fornirà un **riferimento tecnico comune** per individuare le **soglie di variazione territoriale**.



Le Regioni, le Province autonome e le stazioni appaltanti che adottano prezzi speciali sono chiamate a spiegare, in modo puntuale, le ragioni degli scostamenti.

Al fine di predisporre il prezzario nazionale, viene inoltre istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti l'**Osservatorio sperimentale per il monitoraggio dei prezzi delle opere pubbliche**.

L'Osservatorio ha il compito di raccolta e analisi dei dati, confronto delle dinamiche di mercato, monitoraggio dell'aggiornamento dei prezzi regionali e speciali, verifica – a campione – della congruità nell'applicazione ai contratti di importo superiore a 100 milioni di euro.

Inoltre, su proposta delle stazioni appaltanti, l'Osservatorio potrà esprimere pareri non vincolanti sulla congruità dei costi dei progetti di fattibilità tecnica ed economica finanziati con risorse statali o europee.

**SICUREZZA SUL LAVORO:
LA CASSAZIONE SULLA DELEGA DI FUNZIONI
E LA VIGILANZA RESIDUA DEL DATORE DI LAVORO**

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 39563 del 10 dicembre 2025, torna a pronunciarsi su uno dei temi più delicati della sicurezza sul lavoro: i limiti dell'obbligo di vigilanza del datore di lavoro in presenza di una valida delega di funzioni.



La decisione, che annulla con rinvio la sentenza della Corte d'Appello di Torino, offre importanti chiarimenti sul perimetro delle responsabilità datoriali quando l'organizzazione aziendale prevede una distribuzione verticale dei compiti preventivisti, in conformità all'art. 16 del D.Lgs. 81/2008.

Il fatto: un trapano dismesso, ma ancora presente in officina

Un operaio, mentre utilizzava un trapano a colonna per forare una guarnizione in gomma, ha riportato lesioni personali gravi consistenti ad un braccio. La dinamica dell'incidente è stata ricostruita in modo chiaro: uno dei guanti indossati dal lavoratore si è impigliato nella punta in rotazione del trapano, provocando una violenta torsione dell'arto.

Il macchinario in questione presentava gravi carenze di sicurezza: era privo di protezioni idonee a impedire l'accesso alle parti mobili, mancava di un dispositivo di arresto di emergenza, non aveva marcatura CE certa, né documentazione di sicurezza o manuale d'uso e manutenzione.

L'attrezzatura, ereditata dalla precedente gestione aziendale, era stata formalmente dismessa con relativo verbale di riunione, ma era rimasta fisicamente presente in officina.

Il datore di lavoro aveva deliberato la dismissione del macchinario pericoloso, delegando le funzioni in materia di sicurezza al direttore tecnico e al preposto.

Inoltre, aveva predisposto una procedura informativa mediante appositi moduli che avrebbero dovuto consentire la segnalazione di situazioni pericolose e garantire la conoscenza, da parte del datore di lavoro, del perdurante utilizzo delle attrezzature dismesse.



Sicurezza sul lavoro:
la Cassazione sulla delega
di funzioni e la vigilanza
residua del datore di lavo

La vigilanza residua: un obbligo “alto” e procedurale

La Cassazione richiama innanzitutto il principio consolidato secondo cui la delega di funzioni, disciplinata dall' art. 16 del D.Lgs. n. 81/2008, non esclude l'obbligo di vigilanza del datore di lavoro sul corretto espletamento delle funzioni trasferite.

Tuttavia, la giurisprudenza consolidata ha chiarito che l'obbligo di vigilanza che permane in capo al datore di lavoro anche in presenza di delega valida non è un obbligo di controllo operativo diretto, ma un obbligo di “alta vigilanza” o “vigilanza procedurale”.

Questo **significa** che il datore di lavoro deve:

- verificare che il delegato disponga di risorse adeguate;
- controllare che siano implementate procedure e sistemi organizzativi efficaci;
- monitorare la gestione complessiva dei rischi da parte del delegato;
- intervenire in caso di evidenti carenze o anomalie nel sistema di gestione della sicurezza.

Non significa invece che il datore di lavoro debba:

- controllare ogni singola attività operativa;
- verificare “momento per momento” l'operato del delegato;
- sostituirsi al delegato nelle decisioni tecniche quotidiane.

La sentenza aveva subito un doppio annullamento che evidenzia un reiterato errore interpretativo sul dovere di vigilanza del datore di lavoro. Con la sentenza 8375/2024, la Cassazione aveva

annullato la condanna rilevando che la vigilanza datoriale è di natura alta e non operativa, da valutare in relazione all'organizzazione aziendale e alle procedure adottate. Nonostante il rinvio, la Corte d'Appello di Torino ha nuovamente condannato il datore di lavoro, imponendo una vigilanza costante e puntuale. La Cassazione è quindi intervenuta con la sentenza 39563/2025, ribadendo e precisando in modo ancora più puntuale i limiti e il contenuto della vigilanza residua del datore di lavoro.

La Cassazione chiarisce esplicitamente che il datore di lavoro non deve controllare ogni singola attività operativa, ma deve verificare che il delegato gestisca complessivamente i rischi attraverso procedure e sistemi organizzativi adeguati.

Pertanto annulla la sentenza con rinvio per nuovo giudizio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Torino.

La Sentenza n. 39563/2025,

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>



PAROLA AI LETTORI

Per ogni contributo editoriale

si ricorda che è attiva la casella e-mail:

ilfoglio@geometri.tv.it



IL FOGLIO

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO